



MASTEROPPGAVE

Oppløsning av personlig sameie som jordskiftesak. Unntaksregel eller ønsket utvikling?

Division of co-owned property through land consolidation. Exception or desired development?

Sindre Bakken og Martin Oldervik

Areal og eiendom

Avdeling for ingeniør- og økonomifag, institutt for byggfag

Veileder: Sjur K. Dyrkolbotn

22. mai 2019

Forord

Denne oppgaven markerer slutten på en mastergrad i areal og eiendom ved Høgskulen på Vestlandet avd. Bergen (HVL). Oppgaven er skrevet våren 2019, og tilsvarer 30 studiepoeng. Hovedveileder har vært førsteamanuensis Sjur K. Dyrkolbotn og biveiledere har vært professor Per Kåre Sky og førsteamanuensis Leiv Bjarte Mjøs.

Vi vil takke jordskiftedommerne som sa seg villige til å sette av tid til å bli intervjuet i forbindelse med oppgaven vår. Deres tanker og refleksjoner omkring temaet vil valgte å undersøke resulterte i mange interessante samtaler omkring emnet, og gjorde undersøkelsen mulig.

Vi vil også takke de kommunale oppmålingsingeniørene for konstruktive og belysende intervjuer.

Avslutningsvis vil vi takke veilederne våre for konkrete tilbakemeldinger og god veiledning, våre medstudenter for faglige samtaler og godt humør, og til slutt Domstoladministrasjonen for hjelpsomhet og økonomisk støtte.

Kronstad, 22. mai 2019

Sindre Bakken & Martin Oldervik

Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg deling av eiendom etter jordskifteloven § 3-7, nærmere bestemt oppløsning av personlig sameie.

Formålet med oppgaven er å undersøke hvordan forskjellige jordskiftedommere tolker bestemmelsen i § 3-7. Videre har vi undersøkt i hvilken grad denne bestemmelsen overlapper med kompetansen hos kommunal delingsmyndighet. Bakgrunnen for undersøkelsen er uklarheter i lovforarbeidet til § 3-7 i dagens jordskiftelov, og til tilsvarende bestemmelse i den gamle loven av 1979, § 2 første ledd bokstav g.

Følgende problemstillinger ble utarbeidet:

Hovedproblemstilling:

«Hvordan tolker jordskiftedommere kompetansen til å dele opp personlige sameier etter jordskifteloven § 3-7?»

Delproblemstilling 1:

«I hvilken grad er det i tråd med jordskifterettens rolle å dele opp personlige sameier?»

Delproblemstilling 2:

«I hvilken grad er det overlapp mellom kompetansen til kommunal oppmåling og jordskifterettens kompetanse etter jordskifteloven § 3-7?»

Undersøkelsen avdekket følgende:

- Varierende praksis blant jordskiftedommere for hvor terskelen for hva som blir ansett som en utjenlig situasjon i et personlig sameie ligger.
- Jordskifteretten behandler få saker om oppløsning av personlige sameier etter § 3-7.
- Jordskiftedommere har et varierende og tidvis motstridende syn på hva som er jordskifterettens rolle og funksjon.

Abstract

This master's thesis examines division of property in co-ownership in accordance with Section 3-7 of the land consolidation act of 2013.

The purpose of the thesis is to investigate how different land consolidation judges interpret section 3-7. Furthermore, we have investigated to which degree the section gives the land consolidation court overlapping authority with the municipal cadastral authority. The conception came from the vagueness in the legislator's groundwork for the section in the making of the land consolidation act of 2013 and in the corresponding section of the land consolidation act of 1979.

We examined the following thesis questions:

Main question:

- *How does land consolidation judges interpret the authority to divide co-owned property in accordance with section 3-7 of the land consolidation act?*

Secondary question 1

- *To which degree is division of co-owned property a good fit with the land consolidation court's main function?*

Secondary question 2

- *To which degree does the authority of the land consolidation court in section 3-7 overlap with the authority of the municipal cadastral authority?*

We found the following:

- Varying practice among land consolidation judges regarding where the threshold lies of what constitutes an impractical property arrangement in co-owned properties.
- Division of co-owned property in accordance with section 3-7 is a relatively rare occurrence in the land consolidation court.
- Land consolidation judges have different and sometimes contradictory views of the land consolidation court's main function and role in society.

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING	9
1.1 TEMA OG PROBLEMSTILLING	9
1.2 AVGRENSING	10
1.3 OPPBYGGING AV OPPGAVEN	11
2 METODE	13
2.1 INNLEDNING	13
2.2 FØRFORSTÅELSE	14
2.3 VALG AV METODE	14
2.4 LITTERATURSTUDIUM	16
2.4.1 Juridisk metode & rettspraksis.....	17
2.5 OM DATAGRUNNLAGET BEREGNING AV OMFANGET AV § 2-G SAKER	18
2.5.1 Bearbeiding av kvantitative data for omfanget av § 2 bokstav g saker.....	19
2.5.2 Metode ved kartlegging av gebyrer i § 2 bokstav g saker fra 1980 til 2015.....	21
2.6 DET KVALITATIVE INTERVJU	22
2.6.1 Intervjuguiden.....	24
2.6.2 Intervjuguide – Jordskiftedommer.....	24
2.6.3 Intervjuguide – Kommunal oppmålingsingeniør.....	26
2.6.4 Eksempelsakene.....	27
2.6.5 Analyse av kvalitative data.....	28
2.7 UTVALG AV DOMSTOLER OG KOMMUNER	30
2.8 UNDERSØKELSENS GYLDIGHET	32
2.8.1 Undersøkelsens Pålitelighet.....	33
2.8.2 Relevans.....	34
2.9 ETISKE AVVEININGER	35
2.9.1 Konfidensialitet.....	35
2.9.2 Personvern	35
3 TEORI	36
3.1 INNLEDNING	36
3.2 JORDSKIFTERETTEN – ET HISTORISK TILBAKEBLIKK	36
3.3 JORDSKIFTE OG JORDSKIFTERETTEN I DAG.....	39
3.4 JORDSKIFTELOVEN § 3-7, DELING AV EIENDOM/OPPLØSNING AV PERSONLIG SAMEIE.....	40
3.5 JORDSKIFTELOVEN AV 1979, § 2 FØRSTE LEDD BOKSTAV G, EIENDOMSDELING	41
3.6 EIENDOMSDELING ETTER MATRIKKELLOVEN.....	45
3.6.1 Oppmålingsforretning	45
3.6.2 Saksgangen ved deling	46

3.6.3 Selvkost	47
3.6.4 Kommunalt monopol	49
3.6.5 Landmålerens kompetanse	49
3.7 SAMEIELOVEN § 15	50
3.8 BESTEMMELSER I JORDSKIFTELOVEN AV 2013	53
3.8.1 Jordskifteloven § 1-1, Formålet med lova	53
3.8.2 Jordskifteloven § 3-1, Virkemidler mot utjenlige eiendomsforhold	54
3.8.3 Jordskifteloven § 3-2, Utjenlige eiendomsforhold	55
3.8.4 Jordskifteloven § 3-3, Mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet	56
3.8.5 Jordskifteloven § 3-14 og § 3-15, Verdsetting	57
3.8.6 Jordskifteloven § 3-17, Forholdet til offentlig forvaltning	58
3.8.7 Jordskifteloven § 3-18, Vern mot tap	59
3.8.8 Jordskifteloven § 3-20, Utlegging av grunn og bruksrett	60
3.9 KOSTNADER ETTER JORDSKIFTELOVEN	61
3.9.1 Jordskifteloven § 7-1, Sakskostnader	61
3.9.2 Jordskifteloven § 7-2, Inngangsgebyr	61
3.9.3 Jordskifteloven § 7-3, Grenselengdegebyr	61
3.9.4 Jordskifteloven § 7-4, Partsgebyr	62
3.9.5 Jordskifteloven § 7-5, Samla gebyr og arbeidstid	62
3.9.6 Jordskifteloven § 7-6, Fordeling av sakskostnader	62
3.9.7 Bakgrunn for gebyrene i 2013-loven	63
3.9.8 Oppsummering av kostnadsbegrepet	64
3.10 JORDSKIFTERETTENS FUNKSJON	65
3.11 RETTSKRAFT	67
3.12 PRESENTASJON AV UTVALGT RETTSPRAKSIS	68
4 EMPIRI	73
4.1 INNLEDNING EMPIRI	73
4.2 PRESENTASJON AV KVANTITATIV EMPIRI	73
4.2.1 § 2 første ledd bokstav g – omfang som hovedvirkemiddel	74
4.2.2 Gebyrer etter jordskiftelovens § 2 bokstav g	79
4.3 SAKSTYPENS OMFANG	79
4.4 KVALITATIV EMPIRI FRA JORDSKIFTERETTEN	83
4.4.1 Tematisk sammendrag respondent A	83
4.4.2 Tematisk sammendrag respondent B	88
4.4.3 Tematisk sammendrag respondent C	92
4.4.4 Tematisk sammendrag respondent D	96
4.4.5 Tematisk sammendrag respondent E	101

4.4.6 Tematisk sammendrag respondent F	105
4.4.7 Tematisk sammendrag respondent G	109
4.4.8 Tematisk sammendrag respondent H	112
4.4.9 Tematisk sammendrag respondent I	115
4.5 TEMATISK SAMMENDRAG KOMMUNALT ANSATTE	119
4.5.1 Sakstypens omfang	119
4.5.2 Håndtering av uklarheter og konflikter	120
4.5.3 Forholdet til jordskifteretten og andre myndigheter	122
4.5.4 Kostnader ved oppdeling	125
5 DRØFTING OG KONKLUSJONER	126
5.1 INNLEDNING	126
5.2 DRØFTING – DELPROBLEMSTILLING 1	127
5.2.1 Jordskifterettens bakgrunn og formålet med jordskifteloven	127
5.2.2 De materielle vilkårene	128
5.2.3 Formålet med deling av eiendom	129
5.2.4 Jordskifterettens utvikling	130
5.2.5 Parallell kompetanse	131
5.2.6 Konklusjon	132
5.3 DRØFTING – DELPROBLEMSTILLING 2	133
5.3.1 Hva leveres ved deling etter matrikkelloven?	133
5.3.2 Hva levers ved deling etter jordskifteloven?	135
5.3.3 Hva koster tjenesten i jordskifteretten og kommunen?	136
5.3.4 Sakstypens omfang	138
5.3.5 Drøfting av overlapp	139
5.3.6 Konklusjon	139
5.4 DRØFTING – HOVEDPROBLEMSTILLING	140
5.4.1 Undersøkelsens feilkilder	140
5.4.2 Drøfting av hovedproblemstilling	141
5.4.3 Konklusjon hovedproblemstilling	142
6 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	144
6.1 AVSLUTTENDE REFLEKSJON	144
6.2 VEIEN VIDERE	145

7 KILDER	146
<i>Litteratur og internettkilder</i>	146
<i>Lover og forskrifter</i>	148
<i>Forarbeider</i>	149
<i>Rettspraksis</i>	149

Tabelliste

Tabell 1 - Eksempel på statistikk	19
Tabell 2 - Utvalg av intervjuobjekter	31
Tabell 3 - Respondentenes erfaring.....	31
Tabell 4 - Gjennomsnitt gebyr for fradeling	48
Tabell 5 - Antall § 3-7 saker per år	80
Tabell 6 - § 3-7 saker i prosent av total saksmasse	81
Tabell 7 - Estimert tidsbruk på § 3-7 sak, samt typisk eiendom i sakstypen	82
Tabell 8- Sammenfatning av respondenters tolkning av § 3-7.....	143

Figurliste

Figur 1 - § 2 g saker per år	74
Figur 2 - § 2 g saker i forhold til total saksmengde per år	75
Figur 3 - § 2 g saker som prosent av total saksmengde.....	76
Figur 4 - Registrerte § 2 g saker fordelt på landsdeler	76
Figur 5 - Folketall landsdeler	77
Figur 6 - § 2 g saker per 1000 innbygger i en gitt landsdel.....	78
Figur 7 - Antall § 2 bokstav g saker med gebyr innenfor et gitt intervall	79

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling

Tema for denne masteroppgaven er oppløsning av personlig sameie.

Ideen til oppgaven kom etter en forelesning i jordskifte høsten 2018 med Per Kåre Sky. Etter denne forelesningen fikk vi tilsendt en kronikk som skulle publiseres i Bondebladet med tittelen «*Store gebyrforskjeller ved deling av personlig sameie*». Denne kronikken er skrevet av førsteamanuensis Helén E. Elvestad og professor Per Kåre Sky ved institutt for eiendom og juss, NMBU.

Kronikken tar for seg de tre ulike måtene et personlig sameie kan oppløses på: oppløsning ved enighet der kommunen holder oppmålingsforretning, oppløsning etter sameieloven hvor det ikke er krav til enighet og oppløsning som jordskiftesak etter jordskifteloven § 3-7. Det påpekes at det er overlapp i systemet og sameiere kan i prinsippet velge hvilken vei de vil gå for å løse opp sameiet. Et sentralt moment er at det er vesentlig billigere å løse opp et personlig sameie gjennom jordskifte enn å benytte seg av oppmålingsforretning gjennom kommunen. Det hersker imidlertid noe usikkerhet for akkurat hvilken hjemmel bestemmelsen gir jordskifteretten og hvor vidt de har anledning til å utføre denne oppgaven.

Med dette som bakgrunn ønsket vi å undersøke nærmere hvordan slike oppløsninger gjennomføres som jordskiftesak og vi utarbeidet følgende problemstilling:

«Hvordan tolker jordskiftedommere kompetansen til å dele opp personlige sameier etter jordskifteloven § 3-7?»

Vi utarbeidet også to delproblemstillinger:

1. *«I hvilken grad er det i tråd med jordskifterettens rolle å dele opp personlige sameier?»*
2. *«I hvilken grad er det overlapp mellom kompetansen til kommunal oppmåling og jordskifterettens kompetanse etter jordskifteloven § 3-7?»*

I delproblemstilling 1 vil vi basere oss på teori og empiri for å kunne si noe om hvordan sakstypen passer inn i jordskifteretten. For å kunne besvare denne problemstillingen har vi benyttet teori i form av lover, forarbeider og juridisk litteratur, samt empiri i form av intervjuer med jordskiftedommere og kommunale landmålere.

I delproblemstilling 2 ønsket vi å finne ut hvordan oppløsning av personlige sameier etter § 3-7 i jordskifteloven ble gjennomført sammenlignet med oppløsning gjennom kommunal oppmåling.

Hovedproblemstillingen er forsøkt besvart gjennom en sammenfattet drøfting basert på delproblemstilling 1 og delproblemstilling 2.

1.2 Avgrensning

I denne oppgaven ønsker vi å undersøke spørsmålet hvilke tolkninger forskjellige jordskiftedommere gjør av jordskiftelovens § 3-7 i saker om deling av personlige sameier. Videre vil oppgaven undersøke i hvilken grad det er hensiktsmessig at jordskifteretten har denne kompetansen. Med hensiktsmessighet mener vi om sakstypen kan sies å være en naturlig oppgave for jordskifteretten og samfunnsøkonomiske vurderinger vil ikke inngå i dette spørsmålet. Oppgaven vil ikke ta for seg vurderinger av andre virkemidlers hensiktsmessighet, selv om disse kan blir nevnt, men bare fokusere på vurderinger rundt jordskiftelovens § 3-7. Når jordskifteloven § 3-7 vurderes så er det bare hjemmelen til å løse opp personlige sameier som inkluderes, ikke fordeling av tilleggsjord som også er hjemlet i bestemmelsen. I den gamle jordskifteloven, heretter kalt 1979-loven, fantes hjemmelen til å løse opp personlige sameier i § 2 første ledd bokstav g. I en avgrenset tidsperiode inneholdt paragrafen punkt 1 og punkt 2. Dersom ikke punkt 2 er nevnt spesifikt så er det punkt 1 vi skriver om.

Oppgavens hovedfokus er på personlige sameier hvor hjemmelshavere deler en større eiendom mellom hverandre, hvor eiendommen er av en slik art at den kan brukes til boligtomter eller til annen form for utvikling. Med dette menes det at vi ikke fokuserer undersøkelsen på mindre tomter som er vanskelige å utnytte pga. sin form og eierseksjonssameier, selv om disse vil bli nevnt noen steder. I vurderingen av spørsmålene våre legger vi primært til grunn følgende momenter

- Omfanget av sakstypen, tar sakstypen opp mye kapasitet fra jordskifterettene?
- Sakstypens egnethet for jordskifteretten
- Dommeres meninger om sakstypen
- Kommunal oppmålingskompetanse
- Eksisterende rettspraksis for sakstypen
- Sakstypens lovforarbeider og annen juridisk litteratur

Når vi bruker formuleringer som at det eksisterer parallell kompetanse for oppløsning av personlige sameier hvor jordskifteretten og kommunen gjør det samme, så mener vi med dette at selv om prosessen er ulik, så vil grunneierne gå fra å være i et sameie hvor de deler en eiendom, til å sitte på hver sin klart avgrensede tomt som de fritt kan disponere innenfor eiendomsrettens utstrekning. I kostnadsspørsmål har vi gjort følgende avgrensninger i undersøkelsen vår: Vi har ikke undersøkt kommunale gebyrer for deling av eiendom på landsbasis, men baserer oss på eksisterende undersøkelser, vi supplerer disse med noen stikkprøver fra rundt om i landet. Sakskostnader i jordskifteretten blir heller ikke grundig undersøkt utover de opplysningene vi fikk under intervjuene, da disse er fastsatt av lov og skal være like overalt. Vi undersøker heller ikke omkostninger for gjennomføring av sakstypen, verken i kommunen eller i jordskifteretten. Med omkostninger menes da kostnadene som jordskifteretten/kommunen selv har ved å gjennomføre saken.

1.3 Oppbygging av oppgaven

I kapittel 1 vil vi introdusere teamet for masteroppgaven samt problemstillingene vi ønsker å besvare. Vi vil også komme med nødvendige avgrensinger med tanke på hva oppgaven inneholder og hva vi ønsker å undersøke.

Kapittel 2 danner det metodiske grunnlaget for oppgaven og vi vil her begynne med å presentere førforståelsen vår og deretter valg av metode som vil benyttes for å svare på problemstillingene våre. Utvalget vårt av domstoler og kommuner redegjøres for, og det kvalitative intervjuet som er en sentral del av oppgaven presenteres. Kapitlet avsluttes med vurderinger omkring gyldighet, pålitelighet og etiske avveininger.

Det juridiske og teoretiske rammeverket for oppgaven dannes i kapittel 3. Først presenteres jordskifterettens historie samt jordskifteretten i nåtid. Deretter gjennomgås de ulike innfallsporene for oppløsning av personlig sameie; jordskiftesak, eiendomsdeling etter matrikkelloven og oppløsning gjennom sameieloven § 15. Deretter vil sentrale bestemmelser i jordskifteloven presenteres før jordskifterettens funksjon redegjøres for. Til sist i teorikapitlet redegjøres det for begrepet rettskraft og illustrerende rettspraksis presenteres.

Kapittel 4 inneholder all empirien vår og vil danne en stor del av grunnlaget for drøftingen senere i oppgaven. Først vil vi presentere den kvantitative empirien vår hvor data utlevert fra Domstoladministrasjonen behandles. Deretter vil data fra intervjuene med jordskiftedommere og oppmålingsingeniører presenteres.

I kapittel 5 vil vi med bakgrunn i teori og innsamlet kvantitativ og kvalitativ data drøfte problemstillingene. Drøftingen foregår i tre deler hvor vi først tar for oss delproblemstillingene og deretter hovedproblemstillingen. Hver drøfting vil deretter resultere i en konklusjon.

Avslutningsvis vil vi i kapittel 6 reflektere over funnene våre og se på veien videre.

2 Metode

2.1 Innledning

Ordet metode betyr «veien til målet»¹, og er i praksis fremgangsmåten man velger for å svare på et forskningsspørsmål. I dette kapittelet ønsker vi å forklare vår vei til målet. Målet er å besvare spørsmålene vi presenterte i problemstillingene ved hjelp av de observasjoner vi har gjort på bakgrunn av innsamlet data. Veien til målet er derfor todelt: første delen er å utforme en undersøkelse som respondentene kunne svare på, hvor denne undersøkelsen var utformet på en måte som ville gi oss best sannsynlighet for å få brukbare svar. Den andre delen av metoden er behandlingen av de dataene som vi samlet inn gjennom undersøkelsen vår. Vi vil her redegjøre for valg av metode for å sikre at oppgaven blir gjennomiktig og etterprøvbar for tredjepersoner, samt argumentere for at vi får besvart spørsmålet vårt på best mulig vis innenfor de rammene vi er gitt.

I første omgang vil vi redegjøre for metoden vi brukte for å skaffe kunnskap om problemstillingen, dvs. litteraturstudie og juridisk metode. Deretter vil vi redegjøre for vår innsamling av kvalitative data gjennom intervjuer. Til sist vil vi redegjøre for hvorfor vi mener at undersøkelsen er av relevans, om etiske avveininger, konfidensialitet m.m.

Metoden er strukturert på en slik måte at de kvalitative intervjuene vil utgjøre ryggraden av metoden for å svare på problemstillingene. Juridisk metode, faglitteratur og statistikk vil danne fundamentet til de kvalitative intervjuene og vil inngå som supplerende momenter til å svare på delproblemstillingene. I delproblemstilling 1 vil vektlegge det teoretiske grunnlaget samt respondentenes refleksjoner. I delproblemstilling 2 vil vi vektlegge konkrete momenter som kostnader og omfang av deling av personlige sameier, supplert av noen tanker fra den kvalitative empirien. Hovedproblemstillingen vil i all hovedsak vektlegge den kvalitative empirien og vil være supplert av illustrerende rettspraksis.

¹ Kvale & Brinkmann 2015 s.217

2.2 Førforståelse

En har som regel en eller annen mening om et fenomen før man begynner å undersøke, typisk kalt fordommer eller *førforståelse*.² Vil vi her bruke litt tid på å redegjøre for vår førforståelse for emnet vi ønsket å undersøke.

Vi forventet at dommerne ville ha et eller annet forhold til sakstypen og en evne til å svare på spørsmålene, men at kommunale oppmålingsingeniører ikke ville ha særlig evne til å svare på spørsmålene. Dette kommer av at en oppmålingsforretning i prinsippet er den samme uavhengig om det er et sameie som skal deles i 2 eller om det er en eneeid eiendom som skal fradele en parsell. Vi gikk også inn i undersøkelsen med en forventning om at det ikke ville komme de store oppdagelser med tanke på opprinnelsen av jordskiftelovens § 3-7 da alle kilder vi hadde sett på frem til da hadde pekt på samme uklare opprinnelsen. Det var liten grunn til at vi skulle gjøre noen nye oppdagelser uten å ha et opplegg rettet mot å snakke med dem som var involvert i lovarbeidet.

2.3 Valg av metode

Ved valget av metode for å svare på spørsmålet vårt sto vi grovt sett ovenfor to forskjellige valg av metoder som kunne anvendes: den *kvalitative* og den *kvantitative* metode. Sistnevnte metode er mest egnet statistiske analyser ved at en tar for seg målbare verdier som f.eks. antall saker i året, antall arbeidstimer brukt per sak, størrelse på eiendommer osv. Den kvalitative metode tar oftest for seg oftest for seg såkalte «myke» data, dvs. data som ikke enkelt kan kvantifiseres eller analyseres ved bruk av statistiske modeller og lignende³, i vår oppgave ville slike data være dommerens oppfatning av sakstypens relevans for jordskifteretten, dommerens oppfatning av den kommunale oppmålingsmyndighet osv. Kvalitative data er gjerne beskrevet som tolkningsdata hvor forskeren selv går inn i dybden på dataene og tolker meninger, intensjoner og lignende⁴.

Vår hovedproblemstilling går ut på å undersøke hvordan jordskiftedommere tolker kompetansen gitt av jordskiftelovens § 3-7, samt undersøke i hvilken grad dette er i tråd med jordskifterettens rolle og funksjon og om det kan sies å være stor grad av parallell kompetanse

² Dalland 2017 s.58

³ Dalland 2017 s.52

⁴ Dalland 2017 s.53

mellom jordskifteretten og kommunal matrikkelmyndighet. Dette er klassiske «hvorfors» og «hvordan» spørsmål hvor vi må undersøke hva som er jordskifterettens rolle og hvilke holdninger dommere og oppmålingsingeniører har til sentrale spørsmål osv. På bakgrunn av at kvalitative undersøkelser er egnet til å svare på slike spørsmål valgte vi derfor å anvende denne metoden, ved at vi vektla kvalitative intervjuer og teksttolkning av lovforarbeider, rettspraksis samt juridisk teori for å nå målet vårt.

For å svare på problemstillingene våre vil vi derfor anvende en litteraturstudie av rettspraksis, tilgjengelig juridisk litteratur og lovforarbeider for å forsøke å forstå hva som var bakgrunnen for at jordskifteretten fikk kompetanse til å løse opp personlige sameier. Bakgrunnen for valget av litteraturstudie som metode er at kildegrunlaget for opprinnelsen til jordskiftelovens § 3-7 eksisterer i forarbeidene til lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte og anna (1979-loven) og revisjoner av denne. Videre eksisterer en del av kildegrunlaget i juridisk teori skrevet opp gjennom tidene i form av lovkommentarer, lærebøker og lignende. Innunder litteraturstudiet anvender vi også juridisk metode som vi vil komme tilbake til i kapittel 2.4.

Vi har valgt å basere oss på kvalitative intervjuer med jordskiftedommere og kommunale oppmålingsingeniører. Disse har blitt supplert ved gjennomføring av et par eksempelsaker som ble gjennomgått sammen med intervjuene. Intervjuene søker å svare på kvalitative spørsmål som *hva* er respondentens holdning til sakstypen, *hvorfor* har respondenten denne oppfatningen og hva ligger bak holdningene. Vi begrunner denne tilnærmingen ved å ta for oss alternativet, som gjerne ville vært å ha laget en spørreundersøkelse som kunne vært sendt ut til flere og dermed fått større datagrunnlag. En slik undersøkelse ville bestått av våre spørsmål, hvor respondentene fikk anledning til å svare med egne ord eller være mer eller mindre enig i utsagn som vi presenterte for dem. Vi opplevde dette som en lite nyttig metode for oss da det er vanskelig å fange opp misforståelser i spørreskjemaer, samt at det er en lite fleksible form for undersøkelse med få muligheter for tilpasninger underveis. Ved å gjennomføre et dybdeintervju ville vi oppnå større fleksibilitet til å få informasjon ut av respondentene. Videre så hadde vi inntrykket av at det eksisterte en del sterke meninger rundt sakstypen, og disse vil typisk bli best dekket av et kvalitativt intervju, siden vi da har muligheten til å stille utfyllende spørsmål og grave i meningene til respondenten⁵.

⁵ Dalland 2017 s.68

I tillegg har vi valgt å illustrere forskjellen på kommunal gebyrer i forbindelse med eiendomsdeling og gebyrer i forbindelse med jordskifte ved å gjennomføre en eksempelundersøkelse med 3 forskjellige hypotetiske eiendomsdelinger, som vi vil komme tilbake til i kapittel 2.6.

2.4 Litteraturstudium

Vi valgte som nevnt å gjennomføre et litteraturstudium i startfasen av oppgaven. Et litteraturstudium ville bidra til å skaffe oss oversikt over den delen av jordskifte som vi ønsket å se nærmere på og ville hjelpe oss med det teoretiske bakteppet for oppgaven, spisse problemstillingen og bevisstgjøre oss på vårt utgangspunkt for undersøkelsen.⁶ Videre ønsket vi fra et tidlig stadium å gjennomføre intervjuer for å undersøke jordskiftedommeres holdninger til sakstypen ved bruk av semi-strukturerte dybdeintervju. For å kunne gjennomføre en undersøkelse basert på kvalitative intervju er det nødvendig at forskeren innehar relevant teoretisk kunnskap om fagfeltet til respondentene.⁷ Litteraturstudiet bidro til å sikre at vi unngikk «selvfølgelige» spørsmål under intervjuet, samt gav oss muligheten til å kunne komme med oppfølgingsspørsmål og gjerne utfordre respondentene under intervjuene, basert på f.eks. rettspraksis.

⁶ Dalland 2017 s.222

⁷ Kvale & Brinkmann 2015 s.141

2.4.1 Juridisk metode & rettspraksis

Litteraturstudiet var todelt, hvor den ene delen var et fokus på hva som var skrevet av juridisk teori på emnet, og den andre delen baserte seg på juridisk metode ved undersøkelse av lovforarbeider og relevant rettspraksis for å kartlegge § 3-7s rettsstilstand. Juridisk metode også kjent som rettskildelære⁸ er en metode som bygger på hvilke faktorer som skal legges til grunn og hvordan man skal resonnerer for å ta standpunkt til gjeldende rett i en lovtekst eller et rettsspørsmål.⁹ Det er vanlig å operere med rundt 7 rettskilder¹⁰ og de forskjellige rettskilder har forskjellig «tyngde» hvorav det grovt sett er lovtekster som i utgangspunktet veier tyngst, med forarbeider på andreplass etterfulgt av rettspraksis. Til jordskiftelovens (2013) § 3-7 eksistere det ingen rettspraksis på høyesterettsnivå. Vi vil i største grad basere oss på saker i førsteinstans ved vanlige jordskifteretter, samt noen fra lagmannsrettene. Disse vil bli brukt til å belyse hvordan ulike jordskifteretter behandler sakstypen, samt skillet mellom jordskifterett og lagmannsrettens tolkning av lovteksten. Når vi studerer rettspraksis vil vi fokusere mest på hvilke momenter retten har vektlagt når den har valgt å behandle eller avvise en sak krevd etter jordskiftelovens (2013) § 3-7 eller 1979-lovens § 2 bokstav g. Hvilken løsning dommeren kommer frem til i saken er av mindre interesse for oss da vi anser sakens forløp etter fremming for å ikke være vesentlig annerledes enn saker ført gjennom de andre virkemidlene. Størrelse og utforming på eiendommen(e) som skal deles vil også kan også være et moment, da dette er faktorer som kan påvirke rettens beslutning om å fremme eller avvise en sak.

⁸ Blandhol m.fl. 2015 s. 312

⁹ Falkanger & Gisle 2019

¹⁰ Henum 1992 s.4

2.5 Om datagrunnlaget beregning av omfanget av § 2-g saker

I et tidlig stadium av undersøkelsen kontaktet vi Domstoladministrasjonen (DA) for å undersøke om de kunne gi oss noe statistikk på saker gjennomført etter 2013-lovens § 3-7. Vi ønsket å bruke en eventuell statistikk til å kunne si noe om omfanget av sakstypen og hvor mye kapasitet den tar fra jordskifteretten. Det viste seg imidlertid at Domstoladministrasjonen ikke kunne få ut § 3-7 saker pga. tekniske problemer med programvaren som brukes, vi fikk likevel utlevert statistikk på saker gjennomført etter 1979-lovens § 2 første ledd bokstav g. Denne statistikken strekker seg fra 1950-tallet og opp til 2015. Vi valgte her å kun benytte oss av saker som var gjort etter 1979 da hjemmelen ikke eksisterte før det tidspunktet og det er vanskelig å vite noe om hva som er blitt konkret gjort i sakene før 1979 ut ifra statistikken. Senere fikk vi tilsendt komplett statistikk fra alle saker gjennomført siden 1980 i form av et excel-ark som inneholdt informasjon om 39 682 registrerte saker. Dette ble den primære datakilden vår for sakstypens omfang etter at vi oppdaget motstrid i antall § 2 bokstav g saker mellom de 2 datasettene vi hadde blitt tilsendt. Vi valgte derfor å bruke det datasettet som både inneholdt det totale antall jordskiftesaker og saker etter 1979 lovens § 2 første ledd bokstav g, mellom 1980 og 2015, da vi anså det som mer sannsynlig at disse var internt pålitelige, dvs. at forholdstallet mellom totale saker og § 2 bokstav g saker stemte siden begge var hentet ut fra samme datasett. Antall totalt gjennomførte saker i 2014 og 2015 viste seg å avvike betydelig fra det tallet som ble gitt i jordskiftedomstolenes årsrapport 2018, og for disse årstallene baserte vi oss derfor på denne i stedet for å bruke tilsendte statistikk da den viste om lag 50 % for få saker.

2.5.1 Bearbeiding av kvantitative data for omfanget av § 2 bokstav g saker

Kartleggingen av omfanget til 1979-lovens § 2 første ledd bokstav g ble gjort på grunnlag av at vi forespurte DA om statistikk for gjennomførte jordskiftesaker fra 1980 frem til 2015. Denne statistikken inkluderte variabler som år saken ble krevd, kommune saken gikk i, tinglyst dato, hvilken dommer som hadde saken osv. Vi baserte oss primært på årstall, kommune og hovedvirkemiddel. Vi brukte årstall til å skaffe det totale antallet jordskiftesaker gjennomført siden 1980 ved å utnytte oss av at hver sak har en assosiert dato eller årstall og telle hvor mange ganger et gitt årstall kom opp i listen.

Tabell 1 - Eksempel på statistikk

Årstall	Saksnummer	Hovedvirkemiddel
1998	1234	2g
2001	5689	2f
2005	6248	2e
1998	1069	88a
2000	4921	2a

Tabell 1 viser et oppdiktet eksempel på formatet statistikken vi anvendte, i denne situasjonen ville vi telt at året 1998 fremkommer 2 ganger, og ut ifra det fastsatt at det derfor må ha vært 2 saker gjennomført i 1998 siden det er en 1:1 korrespondanse mellom antall årstall og saker. Det er imidlertid ikke gitt at en sak har blitt gjennomført med domsavsigelse, jordskifteavgjørelse, blitt avvist eller anket, statistikken gir oss bare saker som har fått opprettet et saksnummer i jordskifteretten.

Vi brukte samme statistikken til å hente ut antall saker hvor hovedvirkemiddel var 1979-lovens § 2 første ledd bokstav g, ved å filtrere datagrunnlaget vårt slik at vi kun satt igjen med en tabell hvor alle saker hadde § 2 første ledd bokstav g som hovedvirkemiddel. Deretter gjentok vi samme prosedyre som ved forrige steg og brukte årstallene til å telle det totale antall saker innenfor et gitt år. Igjen kan vi på bakgrunnen si noe om utfallet av saken, bare av omfanget av saker som har blitt registrert med § 2 første ledd bokstav g som hovedvirkemiddel.

Som det ledd i å svare på delproblemstilling 2 studerte vi hvordan § 2 første ledd bokstav g saker fordelte seg på landsdeler, her ble kommunenummeret brukt til å assosiere en sak med ett fylke. Fylkene ble igjen slått sammen til landsdeler slik at vi fikk en oversikt over antall § 2 første ledd bokstav g saker fordelt på landsdeler. Det ble etter vår mening lite representativt å bare gjengi antall saker fordelt på landsdeler da det kan være svært varierende folketall i forskjellige landsdeler og statistikken bør gjenspeile dette. Vi brukte derfor statistikk fra statistisk sentralbyrå (SSB) om befolkning til å gjøre et estimat på hvor mange § 2 første ledd bokstav g saker det var per 1000 innbyggere i en gitt landsdel. Denne tilnærmingen er litt problematisk da vi har tatt for oss alle saker fra 1980 til 2015, og ved løpet av dette intervallet har folketallet forandret seg vesentlig rundt i landet, hvor enkelte fylker har opplevd stor vekst, mens andre har opplevd liten vekst eller sågar reduksjon i folketall¹¹. Vi forsøkte å kompensere for dette ved å skaffe folketall for landsdeler i 1980, 1997 og 2015, slik at vi hadde datapunkter for begynnelsen, midten og slutten av intervallet vårt. Gjennomsnittet av folketallet på disse 3 tidspunktene er det som vil danne grunnlaget for beregningen av antall saker per 1000 innbyggere i en gitt landsdel. Denne metoden er ikke presis med tanke på tid, det kan tenkes at antall saker per 1000 innbygger har forandret seg drastisk ved løpet av tidsperioden vi har tatt for oss, og dette blir ikke fanget av metoden vår. Vi anser metoden likevel som tilfredsstillende da vi kun ønsker et totalbilde av antall saker fordelt på landsdeler for å kartlegge omfanget av sakstypen. Å gjøre en mer inngående analyse ville gitt inntrykket av å ha veldig nøyaktige data når vi fordeler saker per 1000 innbyggere over 35 år, når vi i virkeligheten vet lite om kvaliteten til datagrunnlaget, et fenomen også kjent som *precision bias*¹². Å la være å normalisere antall saker med antall innbyggere vil kunne skape et inntrykk av en sakstype er mer konsentrert i en landsdel enn den i virkeligheten er, ved at det ikke korrigeres for et større antall innbyggere og derfor potensielt flere saker. Vi mener derfor at vår løsning er en middelvei mellom disse ekstremene, den grove inndeling av landsdeler representerer det usikre datagrunnlaget. Vi vil komme tilbake til denne undersøkelsen i kapittel 4.2 og 5.3.

¹¹ <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar-per-1-januar> , tabell 2

¹² https://en.wikipedia.org/wiki/Precision_bias , lastet ned den 27 april. 2019, kl. 15.05

2.5.2 Metode ved kartlegging av gebyrer i § 2 bokstav g saker fra 1980 til 2015

Den tilsendte statistikken hadde også et datafelt som inneholdt gebyret i en gitt sak. Vi ønsket å benytte oss av dette til å beregne gjennomsnitt- og mediangebyr for § 2 bokstav g saker. Det er flere faktorer som kan påvirke hvor store gebyrer kan bli en gitt sak, og vi vil komme tilbake til disse i kapittel 3.9. Det var en del saker som hadde 0 kr, - i gebyr og disse ble ekskludert fra beregningen og antatt til å være saker som var blitt avvist, mangelfullt datagrunnlag eller andre faktorer. Gebyrene i statistikken var satt på tidspunkter mellom 1980 og 2015 og måtte derfor justeres for inflasjon, da et gebyr fra 1980 ikke direkte kan sammenlignes med et gebyr fra 2015. Denne metoden korrigerer ikke for endringer i f.eks. rettsgebyr som har blitt gjort opp igjennom tidene. Vi benyttet oss av SSBs statistikk for konsumprisindeks¹³ og benyttet oss av denne til å justere alle gebyrer for inflasjon gjennom Excel. Etter dette satt vi igjen med rundt 1356 saker som dannet utgangspunktet for beregningene av gjennomsnitt- og mediangebyr for saker etter § 2 første ledd bokstav g. Her er det nødvendig å bemerke at vi har lite informasjon om kvaliteten på dataene, f.eks. har vi noen datafelt med svært høye gebyrer opp mot 90 000 til 200 000 kroner, en mulighet kan også være at det var saker som var ekstraordinært omfattende og gebyret ble deretter.

Vi kategoriserte deretter sakene inn i 13 kategorier, med intervall på 2500 kroner mellom kategoriene, hvor vi telte antall saker som hadde et gebyr innenfor et gitt intervall. Vi valgte å ta alle saker som hadde gebyr på over 30 000 kroner under en kategori, da det eller ville blitt et svært strukket diagram og den totale saksmengden i kategorien ikke er veldig stor. Dette ble prioritert da vi anså en forståelig visualisering som viktig når datagrunnlaget var over 1300 saker.

¹³ <https://www.ssb.no/kpi?fane=tabell>, tabell 1, Konsumprisindeks fra 1924 (2015 = 100)

2.6 Det kvalitative intervju

Formålet med det kvalitative forskningsintervju er få informasjon om respondentens egne beskrivelser av forhold i den verdenen de lever i, dette gjelder uavhengig av hva temaet for intervjuet er.¹⁴ Det endelige målet med intervjuet er å kunne tolke meningen rundt et emne i respondentens livsverden¹⁵. Vi ønsket å undersøke hva tolkninger av jordskiftelovens § 3-7 var blant dommere og da ble som tidligere nevnt naturlig å angripe dette problemet ved å intervju jordskiftedommere rundt i landet. Intervjuer kan gjennomføres med et vidt forskjellig spekter av strukturingsgrader, dvs. hvor mye vi som intervjuere velger å styre hva som snakkes om gjennom intervjuet. Grovt sett går skalaen fra å ha et helt åpent intervju hvor begge parter snakker fritt om et tema, til å ha et svært strukturert intervju hvor intervjueren stiller konkrete spørsmål som respondenten svarer konkret¹⁶.

Her valgte vi å gjennomføre intervjuene semi-strukturert, hvor vi forsøkte å stille relativt få, men åpne spørsmål som deltakerne kunne snakke fritt rundt så lenge som de følte for det. Vi begrunnet dette med at det semi-strukturerte intervju gir klare rammer å forholde seg til, men beholder muligheten til å ha en fleksibel samtale med deltakeren hvor vi hadde anledningen til følge opp utsagn fra deltakeren og dermed innhente refleksjoner som ellers ikke ville ha kommet frem¹⁷. På bakgrunn av dette utformet vi en intervjuguide på 6 spørsmål som vi vil komme tilbake til. Meningen med intervjuguiden var at den skulle sikre i at vi kom inn på alle de temaene vi ønsket å snakke om, uten å binde oss til å kun snakke om enkelte emner.

Vi tok kontakt med jordskifterettene ved å sende e-post direkte til jordskifterettslederen. Ofte ville denne personen selv delta i intervju, men det hendte også at vi ble henvist til andre dommere som jobbet ved samme domstol og intervjuet disse. Da jordskifterettsledere også er praktiserende dommere anså vi det ikke som problematisk å intervju jordskifterettsledere og jordskiftedommere om hverandre. Ved første kontakt la vi ved en prosjektbeskrivelse¹⁸ som gav generell informasjon om problemstilling og hva vi ønsket å oppnå ved undersøkelsen. Dersom en respondent var interessert i å delta sendte vi en ny e-post med mer detaljert informasjon, intervjuguide, eksempelsaker og samtykkeskjema som informerte om hva intervjuet ville innebære.¹⁹

¹⁴ Dalland 2017 s.65

¹⁵ Dalland 2017 s.67

¹⁶ Bernard 2011 s.156

¹⁷ Bernard 2011 s.158

¹⁸ Se vedlegg 7.

¹⁹ Se vedlegg 1 for eksempelsaker, vedlegg 2 for samtykkeerklæring og vedlegg 3 & 4 for intervjuguider

Alle deltakere ble kontaktet ved at vi sendte en identisk e-post²⁰, av og til med individuelle tilpasninger. Slik sikret vi at alle deltakere i prosjektet fikk den samme informasjonen om hva intervjuet skulle brukes til, samt anledning til å trekke seg fra undersøkelsen osv. Kommunale oppmålingsingeniører ble kontakten enten direkte, eller via henvisning fra avdelingsleder som var blitt kontaktet via deltakerkommunens postmottak. Ellers var fremgangsmåten identisk som ved kontakt med jordskiftedommere, dog med en noe tilpasset tekst. Samtlige deltakere ble kontaktet og avtalt intervju utelukkende over e-post, med unntak av 1 som ble kontaktet via telefon. Her ble informasjonsskriv sendt etter at avtale om intervju ble gjort over telefon. Intervjuene ble gjennomført med gjennomsnitt 2 intervjuer per uke i perioden 19. februar til 22. mars 2019.

Intervjuguiden ble sendt til alle som takket ja til å bli intervjuet rundt 1 uke før selve intervjuet skulle finne sted, slik at deltakerne hadde anledning til å forberede seg ved å hente frem saker de hadde gjennomført etter Jskl. § 3-7, beregne gebyrer, reflektere over emnet osv. Ved første kontakt ble det som nevnt vedlagt en prosjektbeskrivelse, dette var for å gi deltakerne en forståelse for hva vi ville oppnå med intervjuet. Ulempen ved dette er at vi sannsynligvis påvirket førforståelsen til deltakerne i prosjektet ved å gi inntrykk av at vi så etter et eller annet fasitsvar. Vi ønsket å unngå å bruke tid under intervjuer på å oppklare misforståelser, eller risikere å få svar på helt andre spørsmål enn de vi stilte pga. av slike misforståelser. Det var med dette som bakgrunn at vi valgte å sende ut intervjuguide og prosjektbeskrivelser på forhånd.

Intervjuguiden med kommunen ble utformet etter vi hadde gjennomført de første intervjuene med jordskiftedommere og så behovet for å kunne se flere sider av saken på enkelte temaer.

²⁰ Se vedlegg 5 og 6

2.6.1 Intervjuguiden

Våre intervju besto av 6 spørsmål til jordskiftedommerne og 5 til de kommunale oppmålingsingeniørene. Vi vil i dette delkapittelet gå gjennom intervjuguidene og kort begrunne formålet med hvert spørsmål.

2.6.2 Intervjuguide – Jordskiftedommer

Spørsmål 1:

Hvordan behandles oppløsning av personlig sameie etter § 3-7 hos dere, krever dere for eksempel at delingstillatelse fra kommunen leveres inn sammen med kravet?

Dette spørsmålet hensikt var å starte opp samtalen og la deltakeren snakke seg varm om emnet, samtidig som vi fikk innsikt i en enkel, men viktig del av saksbehandlingen, nemlig i hvilken grad den aktuelle dommeren velger å styre/ikke styre en sak krevd etter jordskiftelovens § 3-7

Spørsmål 2:

Må dere gjøre noen spesielle betraktninger i saker der hovedvirkemidlet er § 3-7, opp mot vilkårene i §§ 3-2, 3-3 og 3-18?

Dette spørsmålet var bevisst formulert så åpent som mulig og utgjorde kjernen av intervjuet med tanke på hovedproblemstillingen vår. Her var fokuset vårt å hindre at deltakeren skulle bli ledet til å svare det ene eller andre, men skulle tenke så fritt som mulig.

Spørsmål 3:

Hvor lang tid bruker dere på en sak om oppløsning av personlig sameie etter jordskiftelovens § 3-7.

I dette spørsmålet ønsket vi å finne ut av hvor lang tid en sak etter jordskiftelovens § 3-7 tok totalt fra kravet kom inn til saken var avsluttet. Målet var å få et anslag på hvor lang tid en jordskiftesak etter jordskiftelovens § 3-7 tok, med varierende grad av konflikt og uenighet blant partene.

Spørsmål 4:

Hvor mye kapasitet tar en oppløsning av et personlig sameie etter jordskiftelovens § 3-7 fra jordskifteretten? Stikkord: saksbehandling, rettsmøter, feltarbeid osv.

Med dette spørsmålet ønsket vi å finne ut av hvor mye arbeid en § 3-7 sak krevde fra jordskifteretten, om de var mer eller mindre omfattende enn «typiske» jordskiftesaker. Et anslag på antall arbeidstimer, rettsmøter eller lignende var å foretrekke, men vi innså fort at dette ikke alltid var mulig. Også her skulle spørsmålet besvares med varierende grad av konflikt. Vi valgte å inkludere et par stikkord i spørsmålet slik at deltakeren ville se forskjellen mellom spørsmål 3 og 4.

Spørsmål 5:

Tenker du på oppløsning av sameie der grunneierne er enig om oppløsning og utforming av nye eiendommer, som en naturlig oppgave for jordskifteretten?

Dette spørsmålet fungerte i stor grad som en oppsummering av respondentenes tanker og refleksjoner gjort gjennom spørsmål 2, 3 og 4. Spørsmålet er formulert som et lukket spørsmål, men ble sjeldent besvart med et ja eller et nei.

Spørsmål 6:

Kunne virkemiddelet/sakstypen vært samlet til én myndighet?

Dette spørsmålet er ment til å svare på dommerens holdninger til sameielovens § 15 og/eller kommunal oppmålingsmyndighet. Vi regnet med at dette emnet ville dukke opp i tidligere stadier av intervjuet, men hadde dette spørsmålet med i tilfelle en deltaker ikke nevnte det på eget initiativ. Spørsmålet gav uansett deltakeren en anledning til å utdype sin mening til jordskifterettens rolle som konfliktløser i situasjoner med personlig sameie.

I spørsmål 3 og 4 opererte vi med en differensiering av konfliktnivå. Dvs. at deltakerne ble instruert til å svare på disse to spørsmålene under forutsetning av et lavt, middels og høyt nivå av uenighet. Dette gav anledning for flere refleksjoner fra deltakerens side, samt gav oss muligheten til å undersøke om mer konflikt førte til betydelig mer tidsbruk.

2.6.3 Intervjuguide – Kommunal oppmålingsingeniør

Spørsmål 1:

Har dere mange saker hvor grunneiere søker om deling av personlige sameier?

- *Hvor mange saker i året?*
- *Hvilken type eiendom er det som typisk deles?*

Dette spørsmålet var tenkt som et oppvarmingsspørsmål, hvor deltakeren blir spurt om omfanget av saker som omhandler deling av personlige sameier uten å bli utfordret med spørsmål rundt meninger og holdninger.

Spørsmål 2:

Hva gjør dere dersom det er uenighet mellom partene under delingen?

Spørsmålet har sin bakgrunn i at etter de første intervjuene med jordskiftedommere ble det tydelig at de hadde noen meninger angående det kommunale systemets evne til å drive konfliktløsning ved delingssituasjoner, vi ønsket derfor å høre om oppmålingsingeniørene hadde noen rutiner for dette.

Spørsmål 3:

Hvordan oppleves gjennomføringen ved delinger av personlige sameier for dere?

Dette er et helt åpent spørsmål hvor ingeniøren skulle få anledning til å kunne si hva enn den hadde på hjertet angående denne sakstypen. Spørsmålet er ment til å fange opp elementer ved en deling som vi selv ikke hadde tenkt på.

Spørsmål 4:

Hva tenker du om at samme oppgave kan gjennomføres gjennom jordskifteretten, ofte for en vesentlig mindre kostnad for partene?

Et helt direkte spørsmål til deltakeren om den hadde noen tanker om jordskifterettens virksomhet, delvis inspirert av tidlige intervjuer med jordskiftedommere som snakket om å ikke «ta saker» fra kommunal oppmåling. Det kunne tenkes at oppmålingsingeniørene hadde gjort seg noen tanker om det emnet.

Spørsmål 5

Kunne deling av personlige sameier vært slått sammen til én myndighet

Identisk spørsmål som spørsmål 6 til jordskiftedommerne, spørsmålet forutsatt at deltakeren hadde tenkt over/var klar over at det per nå er mulig å løse opp et personlig sameie på flere måter. Spørsmålet hadde som formål å belyse i hvilken grad deltakeren mente at systemet «fungere» eller om det trengte konsolidering hos én myndighet.

2.6.4 Eksempelsakene

Før intervjuene ble det sendt 3 eksempler for teoretiske delinger av personlige sameier. Eksempelsakene var i utgangspunktet ment til å kunne si noe om kostnader for grunneiere ved oppløsning av et par hypotetiske personlige sameier gjennom jordskifteretten. De viste seg fort å være en nyttig knagg å henge intervjuene på, da dommere fikk anledning til å vise til konkrete deler ved eksempelsakene som gjorde at de ville/ikke ville tatt en sak osv. Da kostnadene for parter i en jordskiftesak skal være identisk, dersom saken ellers er identisk, på tvers av landet så ble eksempelsakenes hovedfunksjon fort å være supplerende/illustrerende eksempler å bruke under intervjuene. Se ellers vedlegg 1 for detaljer om sakene.

2.6.5 Analyse av kvalitative data

Hovedproblemstillingen i denne oppgaven går primært ut på å finne ut av hvordan jordskiftedommere tolker jordskiftelovens § 3-7. Vi må derfor behandle og analysere den empirien som kom ut av disse intervjuene på en slik måte at de kan bidra til å svare på spørsmålet. Vi ønsker å tolke oss frem til meningene til respondentene våre, grunnlaget for dette bør legges allerede i intervjuguiden.²¹ For å gjøre dette i praksis gjennomførte vi en innholdsanalyse²² hvor utsagn fra intervjuene ble plassert i én av fem forskjellige kategorier som ble etablert i et tidlig stadium av undersøkelsen. Da de fleste av deltakerne i undersøkelsen ble intervjuet med identiske intervjuguider kunne vi i teorien latt denne utgjøre kategoriseringen vår og sammenligne svar direkte. Under intervjuene opplevde vi en god del digresjoner hvor f.eks. spørsmål 5 ble delvis besvart i spørsmål 3 og lignende, og dette vanskeliggjorde en direkte sammenligning. Det var imidlertid tydelig at de aller fleste deltakerne hadde vært innom de samme temaene gjennom intervjuene, hvilket gav oss muligheten til å gjøre en tematisk bearbeiding av våre kvalitative data.²³ Jacobsen trekker i tillegg frem sammenbinding som en mulighet for å kunne danne kausale koblinger mellom utsagn, f.eks. at dommere som var positive til hjemmelen også typisk var under 50.²⁴ Da vårt forskningsspørsmål ikke søker å undersøke hva som får dommere til å si hva de sier, men kun kartlegge hva de mener om et fenomen, så fant vi at denne metoden ikke var spesielt relevant for oss og har latt være å forsøke å skape en sterk sammenbinding mellom dataene våre.

De 5 temaene som utgjorde kategoriene for analysen vår var som følger:

- Sakstypens omfang
- Dommerens syn på sakstypen og de materielle vilkårene
- Saksbehandling og kommunal oppmåling
- Dommerens syn på jordskifterettens rolle og funksjon
- Dommerens utsagn tilgrensende lover og myndigheter.

²¹ Dalland 2017 s.87

²² Jacobsen 2005 s.193

²³ Dalland 2017 s.92

²⁴ Jacobsen 2005 s.199

De tre intervjuene våre med kommunale oppmålingsingeniører ble tematisert inn i 3 tema:

- Sakstypens omfang
- Håndtering av uklarheter
- Forholdet til jordskifteretten og andre myndigheter

For å kunne gjøre noen behandling av intervjuene måtte de først transkriberes. Det er forskjellige måter å gjøre dette på²⁵, en kan skrive ut intervjuet som en bearbeidet tekst hvor tenkeord og lignende er tatt bort eller en kan transkribere det ord-for-ord. Vi valgte i første omgang å transkribere intervjuene ord-for-ord og beholde noen tenkelyder. Det var viktig for oss å unngå å presentere utsagn som om respondenten hadde et gjennomtenkt og bestemt svar, når den i virkeligheten kanskje ikke var så sikker og svarte mest for å gi et svar. Å ha ord-for-ord utskrifter av intervjuene hjalp oss med dette i analyseprosessen. Ved presentasjon av kvalitativ empiri har imidlertid intervjuene blitt redigert for leselighetens skyld. Tenkeord- og lyder har blitt tatt bort og noen formuleringer har blitt kortet ned ved at digresjoner og unødvendige presiseringer har blitt fjernet.

²⁵ Dalland 2017 s.89

2.7 Utvalg av domstoler og kommuner

Vårt utvalg av intervjuobjekter beror hovedsakelig på et ønske om geografisk spredning rundt om i landet, en blanding av by og land og hvem som svarte på vår henvendelse om intervju.

Kommunene i undersøkelsen ble valgt ut med fokus på å skape en best mulig spredning i type kommune for å kompensere litt for det faktum at det ble intervjuet få kommuner.

Vi prioriterte ikke å intervju flere dommere i samme jordskifterett siden intervjuene, med unntak av tre, ble gjennomført via telefon. To av domstolene oppsøkte vi personlig hvor vi i den ene intervjuet 2 dommere på samme dag.

Vi endte opp med å intervju totalt ni dommere hvorav en var jordskiftelagdommer i en lagmannsrett, seks var jordskifterettsledere og to jordskiftedommere. Det totale antallet jordskifteretter var syv og lagmannsretter en, og vi valgte å intervju oppmålingsingeniører fra tre kommuner. Kommunene vi valgte å inkludere bestod av en bykommune, en mer landlig kommune, men av relativt stor størrelse, samt en mindre «hyttekommune».

For å bevare mest mulig anonymitet i oppgaven har vi valgt å generalisere jordskifterettene og kommunene til fylke og plasseringen til lagmannsretten vil ikke bli nevnt. Tabell 2 illustrerer utvalget vårt.

Tabell 2 - Utvalg av intervjuobjekter

Stilling	Lokasjon
Jordskiftelagdommer	Norge
Jordskiftedommer	Nordland
Jordskiftedommer	Sogn og Fjordane
Jordskiftedommer	Hordaland
Jordskiftedommer	Hordaland
Jordskiftedommer	Finnmark
Jordskiftedommer	Oslo
Jordskiftedommer	Troms
Jordskiftedommer	Rogaland
Oppmålingsingeniør	Hordaland
Oppmålingsingeniør	Buskerud
Oppmålingsingeniør	Nordland

For å få et bilde på erfaring blant dommerne og oppmålingsingeniørene spurte vi om alder og hvor lenge de har arbeidet som henholdsvis dommer eller oppmålingsingeniør. Av totalt 12 intervjuede dommere og oppmålingsingeniører var fire under og åtte over 50 år gammel.

Tabell 3 illustrerer arbeidserfaringen til intervjuobjektene:

Tabell 3 - Respondentenes erfaring

Antall år som jordskiftedommer/oppmålingsingeniør	Inntil 10 år	10-20 år	Mer enn 20 år
Antall jordskiftedommere/oppmålingsingeniører	2	2	8

2.8 Undersøkelsens gyldighet

Gyldighet (validitet) er graden metoden for innsamling av data har påvirket resultatet.²⁶ Vi må derfor diskutere og argumentere for at vi har valgt rett metode til å svare på spørsmålet vårt. Jacobsen peker på 3 situasjoner hvor intervju er en egnet metode:²⁷

- Når det skal undersøkes relativt få enheter
- Når vi er interessert i hva den enkelte respondent sier
- Når vi er interessert i den enkelte respondents tolkninger og meninger med tanke på et spesielt fenomen.

Når vi ønsker å undersøke tolkninger blant jordskiftedommere angående jordskiftelovens § 3-7 er alle disse kriteriene relevante for oss. Vi har allerede vært inne på fordeler og ulemper med metoden og om hvorfor vi anså det som nødvendig å gjennomføre lengre intervjuer i motsetning til f.eks. spørreskjema pga. sakens kompliserte natur med mange nyanser. En ideell undersøkelse vil ofte benytte seg av flere metoder for å minimalisere utfordringer rundt undersøkelsens gyldighet²⁸. Vi har benyttet oss av semi-strukturerte intervjuer og litteraturstudium i form av bl.a. rettspraksis og lovforarbeider. Disse to metodene påvirker undersøkelsen primært i form av intervjuereffekten og tilgangen til dokumenter²⁹. Intervjuereffekten er kort fortalt det faktum at vi både før og under intervjuet har påvirket deltakerne våre, f.eks. ved at vi stiller dem grundige spørsmål om en del av deres fagfelt som de kan være usikker på og de blir mer tilbøyelige til å svare «rett» enn å svare det de faktisk tenker. Dokumentstudiet kan påvirke undersøkelsen ved at vår tilgang til informasjon og kilder er begrenset og kan bli vanskelig å etterprøve. Et eksempel på dette er at en kilde viser til privat telefonsamtale som kilde for et utsagn. Vi kan ikke gå denne kilden videre i sømmen og må da bare stole på at den i det minste er delvis korrekt eller legge mindre vekt på den.

Vi mener likevel at vi i den grad det er mulig har lagt til rette for et resultat med akseptabel gyldighet ved å velge metoder som er relevante for det vi undersøker og ved å velge ut relevante personer og dokumenter.

²⁶ Jacobsen 2005 s.141

²⁷ Jacobsen 2005 s.142

²⁸ Jacobsen 2005 s.168

²⁹ Jacobsen 2005 s.167

2.8.1 Undersøkelsens pålitelighet

Mens en undersøkelses gyldighet går ut på om vi har målt det vi ønsket å måle er en undersøkelses pålitelighet (reliabilitet) spørsmålet om vi kan stole på den informasjonen vi har samlet inn³⁰. Vår undersøkelses pålitelighet er grovt sett avhengig av 3 faktorer:

- Har vi påvirket deltakerne i intervjuene våre til å svare det de svarte?
- Har vi funnet de rette kildene i litteraturstudiet vårt?
- Er datagrunnlaget for omfanget av sakstypen troverdig?

Hver gang man har en samtale med et annet menneske påvirker man det mennesket i en eller annen grad, dette gjelder også når det gjennomføres intervjuer og blir her ofte kalt *intervjuereffekten*. Våre intervjuer er i stor grad blitt gjennomført over telefon, hvor det har blitt argumentert for at intervjuereffekten blir redusert siden personen vi intervjuet hadde anledning til å gjennomføre intervjuet i komforten av sitt eget kontor uten å bli forstyrret av å få fremmede på besøk.³¹ De intervjuene som ble gjort ansikt til ansikt ble gjort på arbeidsplassen til deltakerne, og de fikk dermed gjennomføre intervjuet et sted hvor de sannsynligvis var komfortable med å være. Telefonintervju kan være problematisk med tanke på pålitelighet da vi som intervjuere ikke har anledning til å lese kroppsspråket til deltakeren, som f.eks. når den er ferdig å snakke om et tema, er ubekvem eller lignende. Vi mener likevel at siden vi har intervjuet fagpersoner og et emnet innenfor fagfeltet deres i motsetning til f.eks. å intervjuer om noe privat eller ellers ukomfortabelt, så er det ingen særlig grunn til å tro at det skal være noen betydelig reduksjon i empiriens pålitelighet som følge av at vi gjorde intervjuene over telefon. Intervju er et format hvor samtalen står i sentrum og det er tilnærmet umulig å gjennomføre to identiske intervjuer som direkte kan sammenlignes. For å styrke påliteligheten av intervjuundersøkelsen valgte vi å benytte oss av samme intervjuguide gjennom alle intervjuene, med minimale modifikasjoner underveis. Dette gir mer pålitelige svar ved at vi er sikker på at alle deltakerne har blitt spurt om det samme, i samme rekkefølge.

Måten vi gjorde utvalget vårt kan også være med å påvirke påliteligheten av undersøkelsen. Det var ikke alle vi kontaktet som ønsket å delta eller overhodet svarte på e-post, mens noen svarte på samme dag og var svært interessert i å delta. Vi kan dermed risikere å kun ha intervjuet de personene som har engasjement for emnet og derfor ikke ha fanget det «vanlige» holdningen i miljøet vi undersøkte.

³⁰ Jacobsen 2005 s.141

³¹ Jacobsen 2005 s.144

Ved kildebruk til litteraturstudie har vi benyttet oss av lovdata sitt register av forarbeider som vi anser for å være uttømmende og vi er derfor selvsikre på at vi har funnet alt som er skrevet av offentlige lovforarbeider. Vi mener også at vi har funnet det som eksisterer av relevant faglitteratur og artikler skrevet om emnet. I vårt søk etter rettspraksis har vi imidlertid støtt på noen utfordringer da svært få av gjennomførte saker gjort etter jordskiftelovens (2013) § 3-7 er registrert i lovdata. Det som er skrevet i de sakene vi har funne er i seg selv å anse som pålitelig informasjon om tolkningen av bestemmelsen, men det kan stilles spørsmål om hvilken grad vi har fanget hele bildet av rettspraksis. Vi er imidlertid likevel sikre på at vi funnet mye av det som eksisterer av rettspraksis fra høyere instanser.

Angående påliteligheten til statistikken om gjennomførte saker etter 1979-lovens § 2 første ledd bokstav g så har vi ingen informasjon om påliteligheten til disse dataene. Vi mottok dataene fra DA og vi anser dem derfor for å ha en viss pålitelighet.

Bearbeiding av disse dataene kan være upålitelig da vi kan ha telt med saker som kanskje burde vært utelatt, f.eks. saker som har blitt avvist. Vi mener likevel at siden vi bare gjør en grov kartlegging av omfanget av sakstypen og ikke f.eks. en regresjonsanalyse så er ikke påliteligheten her avgjørende for resultatet. Statistikken er heller ikke et moment som gis svært tung vekt i undersøkelsen vår.

2.8.2 Relevans

Oppgavens relevans henger sammen med gyldighet og pålitelighet. Problemstillingen vår tar i utgangspunktet for seg hva fagfolks holdninger er til en del av jordskifterettens kompetanse. Oppgaven baserer seg på det som i essens er en liten stikkprøve blant fagfolk og det vil være vanskelig å lage noen generell teori for hva som bør være eller ikke være jordskifterettens oppgave ut ifra dette. Undersøkelsen vår vil likevel gi et innblikk i forskjeller mellom dommeres behandling av en sakstype når det på papiret skal være lik behandling for alle rundt om i landet. Oppgaven kan derfor være et interessant utgangspunkt for diskusjon om jordskifterettens fremtidige rolle i samfunnet og forskjell i behandling av ellers like saker fra dommer til dommer.

2.9 Etske avveininger

All forskning basert på kunnskap er avhengig av tillit fra menneskene den innhenter kunnskapen sin fra. Det er derfor essensielt at studenter og forskere ivaretar god etikk når de gjennomfører undersøkelsene sine.³² I vårt prosjekt vil etikk henge sammen med personvern og anonymitet for deltakerne i undersøkelsen, i form av hvordan vi behandler ting som personlig informasjon, utsagn, transkripsjoner og opptak av gjennomførte intervjuer. Videre er det et viktig etisk prinsipp at de som har deltatt i undersøkelsen visste hva de sa ja til da de samtykket til å bli intervjuet.

Vi utarbeidet på bakgrunn av dette som nevnt et informasjonsskriv samt en samtykkeerklæring (se vedlegg 2), hvor informasjonsskrivet inneholdt informasjon om hva vi ønsket å undersøke og formålet med undersøkelsen. Samtykkeerklæringen inneholdt informasjon om hvordan vi ville behandle persondata, samt kontaktinformasjon med e-post og telefonnummer til oss og veiledere.

2.9.1 Konfidensialitet

For at våre deltakere skulle kunne få uttale seg fritt under undersøkelsen er de forsikret full anonymitet i oppgaven. Da jordskiftemiljøet er nokså lite valgte vi å anonymisere utvalget vårt på fylkesnivå, og ikke avsløre hvor vi har intervjuet jordskifterettsledere i stedet for dommere. Under presentasjonen av empiri vil vi anonymisere ytterligere ved behov, da enkelte fylker har svært få jordskiftedommere. Vil ikke opplyse om hvilket lagdømme den intervjuede jordskiftelagdommeren kommer fra, da det er svært få av disse og å oppgi lagdømme vil enkelt kunne knytte uttalelser til en person.

2.9.2 Personvern

Prosjektet ble meldt inn til Norsk senter for forskningsdata (NSD) hvor vi søkte om å få gjennomføre en intervjuundersøkelse under forutsetning om at alle persondata skulle lagres på et sikkert sted osv. Denne ble godkjent den 14. januar 2019³³. Alle persondata har blitt lagret på personlig PC låst med passord og alle opptak har blitt lagret enten på skylagring låst med passord eller på mobil enhet med biometrisk lås. Ved innlevering av oppgaven vil alle opptak og persondata bli slettet i tråd med NSDs retningslinjer for dette.

³² Dalland 2017 s.235

³³ Se vedlegg 9

3 Teori

3.1 Innledning

I dette kapitlet ønsker vi å gi en oversikt over oppgavens teoretiske bakgrunn. Vi vil presentere jordskifteretten og dens gjøremål i dag samt gi et kort historisk tilbakeblikk. Deretter vil bestemmelsen om oppløsning av personlig sameie i § 3-7 i dagens jordskiftelov presenteres, etterfulgt av tilsvarende bestemmelse i den gamle jordskifteloven fra 1979. De to andre innfallsportene for oppløsning av personlig sameie presenteres så. Først eiendomsdeling gjennom det kommunale systemet og deretter oppløsning eller tvangssalg gjennom sameieloven § 15. Videre så vil vi presentere flere bestemmelser i jordskifteloven som alle vil virke inn i saker der § 3-7 er hovedvirkemiddel, før vi dernest ser på jordskifterettens funksjon og rettskraftbegrepet. Til sist i teorikapitlet vil vi presentere rettspraksis som illustrerer bruken av § 3-7 etter 2013-loven og § 2 første ledd bokstav g etter 1979-loven. Rettspraksisen som presenteres er ikke en uttømmende undersøkelse, men heller et illustrativt eksempel på behandlingen av saker som omhandler oppløsning av personlig sameie.

Teorien er ment å gi leseren en grunnleggende forståelse av de momenter og bestemmelser som vil inngå i drøftingen i kapittel 5, og den er nødvendig for å kunne svare på spørsmålet vi stiller:

«Hvordan tolker jordskiftedommere kompetansen til å dele opp personlige sameier etter jordskiftelovens § 3-7?»

3.2 Jordskifteretten – Et historisk tilbakeblikk

Jordskifte, eller utskiftning som det formelt het fram til 1950, kan spores helt tilbake til Magnus Lagabøtes landslov fra 1274.³⁴ På denne tiden var det stort sett bestemmelser om oppløsning loven omfattet og disse ble også videreført i Christian IVs norske lov av 1604 og i Christian Vs lov av 1687. I 1821 fikk vi en lov om utskiftning og denne regnes for å være den første jordskifteloven³⁴. Denne loven var et resultat av at man fra slutten av 1700-tallet i økende grad så på fellesskapet som et problem som hindret framgang og som styresmaktene måtte gjøre noe med.³⁵ I 1814 kom spørsmålet om ny lov på dagsorden til Stortinget og etter flere forskjellige framlegg så resulterte det i «lov 17 august 1821 ang. Jords og Skovs

³⁴ Sky & Bjerva 2018 s. 23

³⁵ Sevatdal m.fl. 2017 s. 175

Utskiftning af Fællesskab».³⁶ I tillegg til å oppløse sameier så kunne man gjennom 1821-loven også kreve utskiftning der det var teigblanding. I 1857 kom det en ny utskiftningslov og Utskiftningsvesenet ble opprettet. Denne loven dannet grunnlaget for det vi i dag kjenner som jordskifteretten.

I 1882 var det tid for enda en ny lov og denne var resultatet av en stor gjennomarbeiding og modernisering av 1857-loven, men den inneholdt ikke mye nytt. Begrepet «utskiftningsretten» ble innført for organet som skulle holde utskiftningene, og mange vil nok påstå at 1882 er tidspunktet da jordskifteretten ble å regne som en særdomstol.³⁷ Loven åpnet også opp for at utskiftningsretten fikk kompetanse til å avgjøre omfanget av området det skulle holdes jordskifte på, avløse rettigheter og ordne fellesbruk i områder hvor det ikke kunne gjennomføres utskiftning.³⁸ Fram til nå var de fleste av utskiftningsmennene utdannet i Sverige, men i 1897 fikk Norge den første fagutdanningen da det ble opprettet en utskiftningsavdeling ved Norges landbrukshøgskole.³⁸ 1882-loven ble i årene som gikk endret en rekke ganger og i 1934 kom det en lovendring som var viktig og som fikk mye å si. Denne endringen var viktig fordi utskiftningsrettene fikk nå hjemmel til å holde en ny sakstype, såkalt grensegang eller grensefastsettelse. Dette var en sakstype som den gang lå og som også i dag ligger i grenseland mellom organ som utskiftning, ordinær domstolsbehandling og matrikulært arbeid.³⁹ I 1950 innførte man sammen med ny lov begrepet jordskifte, men også denne loven dreide seg for det meste om modernisering, oppdateringer osv. og ingen prinsipielle nyskapninger.

Med utskiftningslovene skulle utskiftningsretten rydde opp i teigblanding og forhold som gjorde landbruket komplisert og tungvint. Man ønsket større eneiende driftsenheter og mindre oppsplitting. En slik tankegang er også i tråd med jordlova som setter begrensninger for deling av landbrukseiendommer. Oppløsning av personlige sameier kan tenkes å stride mot tanken om større driftsenheter, da man ved slike oppløsninger kan få flere små eiendommer.

Loven av 1950 forble mer eller mindre uforandret fram til den ble erstattet av ny jordskiftelov i 1979 som innførte en del endringer. I Ot.prp nr.56 (1978-1979) fikk jordskiftebegrepet nytt meningsinnhold der elementer som felles tiltak og bruksordning ble samlet under betegnelsen jordskifte.³⁸ En egen hjemmel til å gjennomføre rettsutgreiing ble også innført, og man så nå

³⁶ Sevatdal m.fl. 2017 s. 176

³⁷ Sky & Bjerva 2018 s. 23

³⁸ Bjerva m.fl. 2016 s. 14

³⁹ Sevatdal m.fl. 2017 s. 187

at fokuset med bruk av jordskifte ble rettet mot å løse konkrete problemer mer enn total utskiftning av et område. Jordskifteretten fikk også kompetanse til å holde ekspropriasjonsskjønn når jordskifte ble behandlet sammen med ekspropriasjon, og det ble da krevd jordskifte samtidig med at offentlig veg eller jernbane ble bygget.⁴⁰ Slike saker ble kalt for samferdselsjordskifter og omtales i dag som tiltaksjordskifter. I årene fram mot ny jordskiftelov i 2013 ble en rekke endringsproposisjoner til 1979-loven fremmet. Disse endringene var både materielle og prosessuelle og kan deles inn i to hovedgrupper. Den saklige kompetansen ble utvidet med at virkeområdet av loven også gjaldt urbane områder, og nye og endrede virkemidler ble fastsatt. Den andre hovedgruppen er de prosessuelle endringene hvor man tilpasset seg sivilprosessen og fikk et økt fokus på rollen som domstol.

Jordskifteloven av 2013 trådte i kraft 1.1.2016 og var resultatet av en lovrevisjon som skulle skape en ny, moderne og mer brukervennlig jordskiftelov. Oppdateringen av loven var nødvendig fordi det allerede hadde vært store lovrevisjoner i andre relevante lover som tvisteloven, plan- og bygningsloven og matrikkelloven. Innholdet i 2013-loven er mye det samme som i 1979-loven, men den har blant annet fått et mer moderne språk som er tilpasset dagens sakstyper og det faktum at mange av partene er selvprosederende. En annen viktig forskjell i den nye loven er at det nå er lagmannsretten som alene er ankeinstans ved anke over jordskifterettens avgjørelser.

Et kjennetegn ved jordskiftelovgivningen fra 1821 og til i dag er den stadige utvidelsen av jordskifterettens kompetanse til behandling av ulike sakstyper. I dag er jordskifteretten en særdomstol for fast eiendom.

⁴⁰ Sky & Bjerva 2018 s. 24

3.3 Jordskifte og jordskifteretten i dag

At jordskifteretten i dag er en særdomstol for fast eiendom framgår av § 2 første ledd nr. 1 i domstolloven og den har en definert saklig begrenset kompetanse. Dette innebærer at jordskifte gjennomføres som en rettslig prosess der saksbehandlingsreglene følger en kombinasjon av regler i jordskifteloven og henvisninger til andre regler i domstolloven og tvisteloven.⁴¹ Jordskifte kan defineres som «*virkemidler for å omskape eiendommer, fysisk eller organisatorisk, slik at de blir mer tjenlige*». ⁴² Når en eiendom blir endret organisatorisk så innebærer det at man bestemmer, eller endrer regler for hvordan bruken av eiendommen eller bruksretten skal være. En annen definisjon på jordskifte finner vi i NOU 2002:09:

*«En fellesbetegnelse på flere hovedvirkemidler, også kalt sakstyper. Alle har det til felles at de er et redskap for å endre enten selve eiendommene eller bruken av eiendommene og tilhørende rettigheter.»*⁴³

I Jordskifteloven av 2013 er det fire hovedgrupper av saker og disse befinner seg i kapitlene 3, 4 og 5. Disse ulike sakene er rettsendrende saker etter § 3-4 til § 3-10, fordeling av planskapt verdier etter § 3-30 til § 3-32, rettsfastsettende saker og skjønn.⁴⁴ En skiller ofte mellom jordskiftesak eller jordskifte og sak for jordskifteretten, og det er viktig å holde rede på hvilket begrep som benyttes siden de innebærer ulike sakstyper. Sky & Bjerva 2018 beskriver *jordskiftesak eller jordskifte* som kapittel 3 saker, og *sak for jordskifteretten* som saker etter § 3-30 til § 3-32, kapittel 4 saker og skjønn etter kapittel 5 samt særlover, i tillegg til kapittel 3 sakene. Saker som følger reglene i kapittel 3 omtales som *rettsendrende* saker og saker etter kapittel 4 som *rettsfastsettende* saker. Sakene som går for jordskifteretten kan variere i omfang både geografisk og med hensyn til hvor mange som er part i saken. En sak for jordskifteretten kan bestå av en eller flere av de nevnte hovedgruppene, og det kan brukes ett eller flere av virkemidlene disse inneholder. I 2018 behandlet landets jordskifteretter 1352 saker, noe som var en oppgang fra 2016 og 2017.⁴⁵

⁴¹ Bjerva 2016 m.fl. s. 13

⁴² Sky & Bjerva 2018 s. 21

⁴³ NOU 2002:09 s. 22

⁴⁴ Sky & Bjerva 2018 s. 19

⁴⁵ Jordskiftedomstolenes årsstatistikk 2018

3.4 Jordskifteloven § 3-7, Deling av eiendom/Opløsning av personlig sameie

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

Bestemmelsen i § 3-7 gjelder for to situasjoner, oppløsning av personlig sameie og oppløsning av eiendom som flere har kjøpt sammen for å bruke som tilleggsjord.⁴⁶ § 3-7 er en videreføring av § 2 første ledd bokstav g og f fra 1979-loven, og den har nesten samme ordlyd som bestemmelsen i 1979-loven. Forarbeider til § 3-7 er begrenset til Prop. 101 L (2012-2013) der departementet gjør greie for bestemmelsen. De starter med å forklare forskjellen mellom §§ 3-6 og 3-7 der § 3-6 omhandler deling av realsameie og § 3-7 deling av andre typer sameier. Videre så presiserer departementet i forarbeidet at bestemmelsen ikke kan brukes til å kreve sak mot seg selv. Dette var ikke redegjort for i den gamle loven, men med innføringen av 2013-loven ble det klart at de utjenlige forholdene måtte løses av eieren selv.⁴⁷ I tilfeller der eier ønsker å dele opp egen eiendom så redegjør lovgiver for at § 3-7 ikke skal benyttes, og at det i slike saker må søkes delingssamtykke etter plan- og bygningsloven og etter jordlova på vanlig måte. Det utdypes også at jordskifteretten ikke har kompetanse til å måle opp eiendommen i slike tilfeller.

Lovgiver presiserer at bestemmelsen i § 3-7 gjelder når jordskifteretten deler eiendommen «etter eit bestemt høvetal» som kan være en brøk eller en prosentfordeling. Formuleringen betyr ikke at det må foreligge en bestemt andel, og partene kan være enige om et visst slingringsmonn.⁴⁸ Hvis det foreligger en avtale mellom partene der det ikke er noe slingringsmonn eller hvis partene er helt enige om hvor grensen skal gå, så vil ikke det gå under begrepet bestemt høvetal.⁴⁹

Begrepet «slingringsmonn» som kommentarutgaven nevner må tolkes til å gjelde høvetallet. Lovteksten i § 3-7 er formulert som «eit fastsett høvetal», men i forarbeidet presiserer lovgiver at det kan være et slingringsmonn jf. det Bjerva m.fl. skriver i kommentarutgaven. Dette er ikke direkte intuitivt og kan sågar beskrives som selvmotsigende. Hvor stort dette slingringsmonnet er kommer heller ikke fram noe sted og det er usikkert hvor grensen mellom

⁴⁶ Bjerva m.fl. 2016 s. 70

⁴⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 425

⁴⁸ Prop. 101 L (2013-2013) s. 426

⁴⁹ Bjerva m.fl. 2016 s. 71

avtalt slingringsmann og full enighet går. Som intervjuene vi har gjennomført vil vise senere i oppgaven, er det ganske stor variasjon blant jordskiftedommere omkring hvordan de tolker hjemmelen og kompetansen jordskifteretten har til å ta en slik sak.

Departementet går videre med å presisere at jordskifteretten må holde seg innenfor reglene i matrikkeloven, plan- og bygningsloven og jordlova som alle inneholder krav om delingstillatelsen. Kompetansen til jordskifteretten er derfor å verdsette den enkelte delen basert på et forholdstall og deretter gjøre delingen.⁴⁸

I Prop. 101 L i forarbeidene til 2013-loven skriver departementet at ordlyden i lovforslaget til § 3-7 er hentet nær ordrett fra § 2 første ledd bokstav g i den gamle loven fra 1979. Den nye hjemmelen er ment å føre videre regelen fra den gamle loven. Derfor vil bestemmelsen fra den gamle loven presenteres nedenfor, sammen med de forarbeidene som eksisterte. Dette gjøres fordi disse forarbeidene vil være relevante også for dagens bestemmelse.

3.5 Jordskifteloven av 1979, § 2 første ledd bokstav g, Eiendomsdeling

I jordskifteloven av 1979 fantes hjemmelen til å dele opp personlige sameier i § 2 første ledd bokstav g og ordlyden lød slik:

«Jordskifte kan gå ut på å dele ein eigedom med tilhøyrande rettar etter eit bestemt verdiforhold».

Lovregelen gav jordskifteretten hjemmel til å holde jordskiftesak som gikk ut på deling av eiendom med det vilkår at de nye eiendommene som oppstod skulle stå i et bestemt verdiforhold til hverandre.⁵⁰ Dette innebar at før eiendommen ble delt så skulle jordskifteretten verdsette slik at den kunne deles etter det oppgitte verdiforholdet. Når 1979-loven var gjeldende så kunne det daværende fylkeslandbruksstyret kreve eiendomsdeling etter § 2 første ledd bokstav g jf. § 5 b, i tillegg så kunne personlige sameier oppløses ved hjelp av bestemmelsen. De personlige sameierne kunne oppløses ved at en av sameierne krevde jordskifte. Et spørsmål som var drøftet var om jordskifteretten trengte løyve for å kunne holde en slik delingsforretning. I daværende plan- og bygningslov § 63 het det at bygningsrådet skulle gi løyve før delingen av en eiendom fant sted.⁵⁰ I tillegg skulle det for landbrukseiendommer innhentes samtykke til deling jf. jordlova.

⁵⁰ Austenå & Øvstedal 2000 s. 43

Den 12. mai 1972 ble det ved kongelig resolusjon oppnevnt et utvalg «til å komme med forslag til revisjon av Lov om jordskifte o.a. av 22. desember 1950 og eventuelle bestemmelser i tilgrensende lover». Resultatet utvalget kom fram til var NOU 1976 nr. 50: Revisjon av jordskifteloven og er forarbeidet til jordskifteloven av 1979. I forarbeidet tok ikke utvalget opp hvorvidt jordskifteretten skulle få kompetanse til å løse opp personlige sameier og § 2 første ledd bokstav g eksisterer ikke i NOU'en. Selv om Jordskiftelovutvalget ikke drøftet eller foreslo regelen så tok Landbruksdepartementet den inn i proposisjonen med en svært mangelfull begrunnelse.⁵¹ Ordlyden var svært generell og det fantes ingen veiledning som sa noe om hvilke typer eiendommer departementet tenkte på. Lovhjemmelen kom inn i 1979-loven fordi Miljøverndepartementet ved innføring av delingsloven av 1978 vurderte det slik at det ikke kunne forventes at kommunene hadde kompetanse til å utføre slike delinger.⁵²

I Ot.prp.nr. 56 (1987–1988) ble blant annet § 2 første ledd bokstav g drøftet og endringene ble tatt inn i lov nr. 59 17. juni 1988, Endringslov til jordskifteloven. Regelen fikk nå to nummer der nr. 1 hadde samme ordlyd som i den opprinnelige 1979-loven, og nr. 2: «dele ein landbrukseigedom når dei nye eigedomane skal nyttast til landbruksformål». Denne regelen ble senere tatt inn i § 2 første ledd bokstav f og i dag inngår den i § 3-7 i 2013-loven. I Ot.prp.nr. 56 uttaler departementet § 2 første ledd bokstav g ikke omfatter alle delingene som det er ønskelig at jordskifteretten kan ta. Videre uttaler de at jordskifteretten bør ha hjemmel til å utføre alle delinger av landbrukseiendom når de nye eiendommene som blir skapt, er av en slik art at de skal brukes til landbruksformål. Jordskifterettens kompetanse presiseres ytterligere:

*«Jordskifteretten har langt over 100 års røynsle i å utforme rasjonelle landbrukseigedomar. Ein del av det omformingsarbeidet jordskifteretten nå har, er ein følgje av at det tidlegare ikkje blei tatt nok omsyn til eigedomsutforminga ved deling av landbrukseigedomar».*⁵³

At landbruksdepartementet setter det som vilkår at de nye eiendommene skal brukes til landbruksformål, så menes det at jordskifteretten ikke skal utføre tomtefradelinger. Produktene av delingene jordskifteretten utfører skal være selvstendige driftsenheter eller være knyttet til andre bruk. Forslaget ble deretter lagt fram for Miljøverndepartementet som sluttet seg til det, men som også pekte på to moment. Det ene momentet er at eiendomsdelingene formelt sett må være jordskiftesaker og ikke delingssaker etter

⁵¹ Austenå & Øvstedal 2000 s. 43

⁵² Mjøs 2009 s. 554

⁵³ Ot.prp.nr.56 (1987-1988) s. 4

delingsloven og det andre momentet er at eiendomsdelingene må kunne uttrykkes i dokument som kan tas inn i aktuelle register.⁵⁴ Det som er sentralt i proposisjonen opp mot hvordan lovhomehlen skal tolkes, vil være begrepene «selvstendig driftsenhet» og «tomtefradeling». Oppdeling av personlige sameier er ikke en ren fradelingsoppgave, men et virkemiddel for å bøte på en utjenlig eiendomssituasjon. Jordskifteretten kan, som framhevet i proposisjonen, utforme gode eiendommer og kommunene har begrenset adgang til å kunne bistå med slik eiendomsutforming jf. uttalelsen fra Miljøverndepartementet. I kommentarutgaven til 1979-loven skriver Austenå og Øvstedal at departementet i lovendringen i 1988 ikke gikk noe nærmere inn på § 2 første ledd bokstav g nr. 1. De skriver videre at det lå nært å tenke seg at formålet med regelen i bokstav g var å åpne opp for deling av personlige sameier. Rettspraksis som støtter opp om denne antakelsen er bl.a. LE-1994-01570 der Eidsivating Lagmannsrett legger til grunn

«...at jordskifte er krevet og behandles i medhold av jordskifteloven § 2 første ledd g punkt 1, det vil si at det går ut på å dele en eiendom med tilhørende retter etter et bestemt verdiforhold, i motsetning til deling av grunn som ligger i sameie mellom bruk, jf. § 2 bokstav a.»

Et annet moment knyttet til 1979-loven var om § 2 første ledd bokstav g gav hjemmel til å dele eiendommer som ligger i eneeie. Et eksempel på dette kunne være at eieren av en stor eiendom ønsker å dele den opp i like store deler slik at barna kan arve hver sin del. Dette vil være å kreve sak mot seg selv og dette vil ikke være tillatt i dag jf. forarbeidene til § 3-7 i 2013-loven.⁵⁵ Dette stod ikke eksplisitt i den gamle loven eller i forarbeidene til § 2 første ledd bokstav g, men i kommentarutgaven til 1979-loven skriver forfatterne at det er tvilsomt at paragrafen gir hjemmel til noe slikt. Begrunnelsen er at en slik sak ligger temmelig langt fra det som vanligvis blir oppfattet som jordskifte.⁵⁶

⁵⁴ Ot.prp.nr.56 (1987-1988) s. 4

⁵⁵ Prop.101 L 2012-2013 s. 425

⁵⁶ Austenå & Øvstedal 2000 s. 44

I 2000 ble et utvalg oppnevnt for å vurdere jordskifterettens stilling og funksjoner og resultatet ble avgitt til Landbruksdepartementet som NOU 2002:09. I utredningen sier utvalget at:

«Ved fradeling av nye eiendommer, vil partene normalt måtte henvende seg til kommunen som besørger slik fradeling etter delingslovens regler».⁵⁷ «Det er likevel to sakstyper etter jordskifteloven hvor jordskifteretten er gitt hjemmel til å dele eiendom, jf. jordskifteloven § 2 f og g».⁵⁷

Utvalget sier så at jordskifterettene kan dele en eiendom som egen sak når det er nødvendig å verdsette eiendommen for å få til en korrekt eiendomsdeling og at dette typisk vil være når et personlig sameie skal oppløses, og hver av partene skal ha sin andel av eiendommen. I tillegg så kan jordskifteretten når det gjelder salg av tilleggsjord foreta rene eiendomsdelinger.

Mindretallet i utredningen går så langt som å si at det bør vurderes om jordskifteretten skal gis enekompetanse til å dele sameier, men at jordskifteretten da skal fungere som et frittstående forvaltningsorgan. Det som blir sentralt når en skal se på jordskifterettens kompetanse til å oppløse personlige sameier er utvalgets vekt på korrekt verdsetting. Verdsettingen vil være et vesentlig moment opp mot vurderingen om utjenlighet og å skape mer tjenlighet jf. de materielle vilkårene i jordskifteloven. Siden det kan argumenteres for at det å sitte i et personlig sameie er utjenlig, så kan det å få verdsatt eiendommen i forkant av en eventuell oppløsning bidra til å gjøre forholdene mer tjenlige. I tillegg så kan formuleringen til utvalget gi uttrykk for at delingskompetansen til jordskifteretten er en etablert og ikke spesielt omdiskutert kompetanse.

⁵⁷ NOU 2002:09 s. 28

3.6 Eiendomsdeling etter matrikkeloven

3.6.1 Oppmålingsforretning

Når nye eiendommer skal dannes etter matrikkeloven innebærer dette at en eksisterende eiendom må deles opp og dette skjer gjennom en oppmålingsforretning. Definisjonen på oppmålingsforretning finner vi i matrikkeloven § 3 første ledd bokstav h: «den oppgåva som går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar til fast eigedom, og gi nødvendig dokumentasjon for matrikkelføring, jf. § 33». Oppmålingsforretning er en forutsetning for at en ny selvstendig eiendomsenhet kan etableres og føres inn i matrikkelen.⁵⁸

I matrikkeloven er det § 33 som redegjør for hva en oppmålingsforretning er og hva den innebærer, og første til tredje ledd er gjengitt her:

«Ei oppmålingsforretning går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med påstandane til partane og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig formatrikkelføring1 og eventuelt tinglysing. Den som utfører oppmålingsforretninga, skal ta vare på interessene til alle partar og utføre forretninga i samsvar med god landmålararskikk.

Oppstår det under forretninga tvil eller tvist om ei eksisterande grense og det ikkje blir oppnådd semje, skal dette markerast i kravet om matrikkelføring.

I ei forretning som gjeld oppretting av ei ny matrikkeleining eller ei arealoverføring, skal dei nye grensene merkjast i marka i samsvar med kommunalt løyve etter plan- og bygningsloven. Nye grenser for uteareal til eigarseksjon skal merkjast i samsvar med vedtaket om dette etter eierseksjonsloven. Den som utfører forretninga kan samtykkje i mindre avvik, for å kunne få ei gagnleg grense ut frå tilhøva i terrenget.»

⁵⁸ Store norske leksikon «oppmålingsforretning»

3.6.2 Saksgangen ved deling

Framgangsmåten når en eiendom skal opprettes for boligformål gjennom det kommunale systemet vil starte med at eieren søker om løyve til deling og angir hva slags formål den nye eiendommen skal ha.⁵⁹ Slike søknader sendes til kommunen som utøver myndighet og innvilger søknaden, eventuelt avviser den, og eieren må betale gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ. Neste steg vil være at eieren rekvirerer oppmålingsforretning der eiendommen deles mot betaling av oppmålingsgebyr. Deretter får den nye eiendommen egen identifikasjon i form av GNR/BNR og den føres inn i matrikkelen. Dokumentene til eiendommen tinglyses ved betaling av tinglysningsgebyr og den får et eget grunnbokblad. Dersom den nye eiendommen så selges eller bebygges av eier så vil salget være privatrettslig med forbehold om eventuell konsesjon. Når salget avsluttes så tinglyses skjøte og det betales nytt tinglysningsgebyr og hjemmel overføres til ny eier. Denne hjemmelsovergangen utløser krav om dokumentavgift til staten. Ved oppløsning av (personlig) sameie så er det et unntak mot betaling av dokumentavgift jf. dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd:

«Ved oppløsning av sameie beregnes avgiften av salgsverdien av fast eiendom som den enkelte sameier erverver hjemmel til ut over verdien av den ideelle andel han hadde i sameiet. Denne regel gjelder også ved jordskifte».

Eierne av et personlig sameie slipper altså å betale dokumentavgift på sin nye utlagte eiendom hvis verdien av den tilsvarer verdien av den ideelle andelen de hadde i sameiet. Neste steg i prosessen vil være å søke om byggeløyve som kommunen behandler og innvilger, eventuelt avslår, mot et behandlingsgebyr. Ved godkjent søknad så kan parten(e) bygge på sine respektive eiendommer.

Når eiendom deles gjennom det offentlige systemet, enten det er ordinære delinger eller oppløsning av sameie, så er løyvene man må ha underveis knyttet til elementene deling og kjøp.⁶⁰ Oppløsning av personlig sameie vil heller ikke avvike stort fra andre typer oppmålingsforretninger, noe som også kommer fram av intervjuene med oppmålingsingeniører. De offentlige løyvene er ikke knyttet til sluttproduktet noe som kan sies å være en merkverdighet.⁶⁰ Særlig for landbrukseiendommer, men også for vanlige eiendommer, så kan det privatrettslige være svært komplisert. Det kan oppstå spørsmål om odel, om overføring eller deling av sameieandeler, forkjøpsrett for sameiere, servitutter og om

⁵⁹ Mjøs & Sevatdal 2014 s. 298

⁶⁰ Mjøs & Sevatdal 2014 s. 300

felles infrastruktur eller lignende.⁶⁰ Ved oppmålingsforretninger kan man risikere at sameier og servitutter ofte blir overfladisk behandlet. Det kan også se ut som om løyvemyndighetene (ofte kommunen) ikke er særlig opptatt av rettighetene, og at de først og fremst fokuserer på fysiske arealkomponenter til eiendommene.⁶⁰ Det kan tenkes at enkelte ser på dagens oppmålingsforretning som en delingsforretning og følgelig kun fokuserer på den fysiske delingen av et areal. Dagens landmålere har på sett og vis liten eller ingen myndighet til å avgjøre spørsmål og tvister som oppstår og det kan derfor sies at oppgaven deres er den fysiske delingen. Når det gjelder oppløsning av personlige sameier så vil kommunens jobb begrense seg til å være delingen av eiendommen, altså det fysiske. Oppløsningen av sameiet som sådan vil etter endt oppmålingsforretning ikke være gjennomført siden sameiepartene da vil sitte med en sameieandel i både den opprinnelige eiendommen samt i den nye. Det privatrettslige aspektet, altså overskjøtingen og tinglysingen som medfører at den ene sameieparten får full eiendomsrett til den nye eiendommen, er det partene som fullt ut må se til at skjer.

3.6.3 Selvkost

Inntektene til norske kommuner kommer i stor grad fra skatteinntekter, men gebyrer for utførte tjenester er også viktige kilder. Oppmålingsforretning er intet unntak og hjemmel finnes i matrikkelloven § 32 første ledd første punktum: *«Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferding av matrikkelbrev og anna arbeid etter lova her etter regulativ fastsett av kommunestyret sjølv»*.

Tredje punktum i samme bestemmelse lyder slik: *«Gebyra kan i sum ikkje vere høgare enn nødvendige kostnader kommunen har med slikt arbeid»*.

Ordlyden i loven sier «kan» noe som medfører at gebyrene for oppmålingsforretninger varierer fra kommune til kommune, men som det framgår i tredje punktum så skal ikke gebyret overstige nødvendige kostnader. Altså opererer kommunene etter selvkostprinsippet. I forarbeidene til matrikkelloven framgår det at forholdet mellom gebyr og selvkost er en videreføring av delingsloven og at gebyrene til kommunen er begrenset oppover til selvkost.⁶¹ Selvkost kan kort forklares som alle kostnader som inngår i produksjon og salg av et produkt, altså en vare eller en tjeneste, og det er ikke et krav at man skiller mellom de ulike klassifiseringene av kostnadene.⁶² Gebyrene kommunen opererer med skal ha som

⁶¹ Ot. Prp. nr.70 (2004-2005) s. 24

⁶² Istad m.fl. 2012 s. 10

utgangspunkt den enkelte saks kostnader, men det er ikke nødvendig med eksakte beregninger.⁶³ Videre ble det i forarbeidene også presisert at enkelte typer saker kunne subsidieres av andre typer saker.⁶⁴

I undersøkelsen til Istad m.fl. fra 2012 undersøkte de gebyrforskjeller etter matrikkelloven blant 109 av landets kommuner. Den gjennomsnittlige kostnaden med å fradele en tomt på 1000 m² var 17 563. Den dyreste kommunen å gjennomføre en slik oppdeling i var Lindås kommune med et gebyr på 33 709 og den laveste Utsira med 8 499.

Deres undersøkelse fant at kommuner med selvkost hadde følgende priser for fradeling:⁶⁵

Tabell 4 - Gjennomsnitt gebyr for fradeling

Deling	Gj.snitt gebyr (kpi justert til april 2019)
Fradeling 1000 m ²	19 173
Fradeling 3000 m ²	22 312
Fradeling 25000 m ²	53 333

Bodø kommune operer i dag (2019) med en pris for fradeling av 1000 m² på 26 750 jf. gebyrregulativet fra hjemmesiden deres. Gebyret i henholdsvis Halden og Askim kommune er i 2019 27 400 og 20 570. I undersøkelsen til Istad m.fl. fra 2012 var gebyrene til henholdsvis Bodø, Halden og Askim 17 073, 26 848 og 18 332. 2019-gebyrene til den dyreste og billigste kommunen fra 2012, Lindås og Utsira er 26 900 og 15 839. Overnevnte gebyrer fra 2012 er indeksregulerte til 2019 nivå. Eksemplene ovenfor er ment som stikkprøver på utviklingen i gebyrer og med ett unntak så har gebyrene steget, til dels mye, i forhold til hva de var i 2012.

⁶³ Ot. Prp. nr. 57 (2006-2007) s. 11

⁶⁴ Istad m.fl. 2012 s. 11

⁶⁵ Istad m.fl. 2012 s. 51

3.6.4 Kommunalt monopol

Organiseringen av eiendomsdanning i Norge kjennetegnes med et dominerende og særegent trekk der kommunene spiller en sentral og maktfull rolle.⁶⁶ Ser man bort fra tinglysingen og jordskifte så er både myndighetsutøvelse og offentlig tjenesteyting innenfor eiendomsdannelsen i prinsippet underlagt et kommunalt monopol. Helt fram til ny lovendring av matrikkelloven i april 2018 var det ingen krav til autorisasjon for personale som skulle gjennomføre oppmålingsforretninger. Lovendringen omfatter et nytt krav om at landmåler som skal bestyre oppmålingsforretning må ha landmålerbrev. Per mai 2019 er ikke denne endringen tredd i kraft og resultatet er i skrivende stund derfor ukjent.

3.6.5 Landmålerens kompetanse

Falkenberg-Arell m.fl. gjennomførte i 2017 en undersøkelse der de kartla utdanningsnivået til kommunale landmålere i landets kommuner. Konklusjonen deres var at andelen av landmålere uten relevant eiendomsfaglig utdanning var utbredt. Undersøkelsen viste også at hovedtyngden av landmålere hadde relevant eiendomsfaglig utdanning mindre enn bachelorgrad.⁶⁷ Med bakgrunn i de data som ble innhentet i oppgaven kunne det ikke påvises en vesentlig forskjell på kompetansenivå i små, mellomstore eller store kommuner.

⁶⁶ Mjøs & Sevatdal 2014 s. 301

⁶⁷ Falkenberg-Arell m.fl. 2017 s. 73

3.7 Sameieloven § 15

I mange tilfeller så kan det være mest naturlig å dele personlige sameier framfor å tvangsselge dem. Dette fordi eiendommene ofte kan være bebygd med flere boliger eller fritidshus. Disse bygningene kan tenkes å være eneide av de respektive sameierne, men grunnen vil ligge i sameie. Slike sameier kan ha en lang historie der sameierne gjerne har personlige tilknytninger samt har gjort tiltak og investeringer som beror på en framtidig deling. Redegjørelsen nedenfor tar for seg den tredje muligheten sameiere har for å få oppløst det personlige sameiet. Muligheten gjennom sameieloven er ført og fremst deling, men tvangssalg kan og gjennomføres hvis deling ikke er mulig. Sameieloven er et parallelt spor i forhold til jordskifteretten, men den er direkte knyttet til kommunal oppmåling. Tilknytningen til kommunen beror på at tingretten, som behandler saker etter sameieloven, ikke driver med merking og måling av grenser. Derfor må partene etter å ha mottatt dom eller inngått forlik i tingretten rekvirere oppmålingsforretning jf. § 33 i matrikkelloven. Sameieloven er en deklatorisk lov, altså kan lovreglene fravikes ved avtale. Dette vil gjennomgås nærmere senere i delkapitlet etter en gjennomgang av § 15 i sameieloven om oppløsning av personlig sameie.

Sameieloven (saml.) § 15 omhandler oppløsning av personlig sameie og hovedregelen er at oppløsning skal skje ved naturaldeling.⁶⁸

*«Dersom naturaldeling ikke kan skje eller bare kan skje med skadelige følger, er oppløsningsmåten salg av sameietingen etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven så langt de rekker».*⁶⁹

Salg av den enkelte sameiepart etter sameieloven § 10 vil i følge sivillovbokutvalget ikke alltid være en hensiktsmessig måte for en sameier å komme seg ut av sameiet på.⁷⁰ Dette kan for eksempel være fordi kjøpere ikke ønsker å kjøpe seg inn i et sameie. En slik oppløsningsregel gjør at en sameier ikke skal bli påført et urimelig tap hvis vedkommende ønsker seg ut av sameiet. De andre sameierne vil også ha en forkjøpsrett som en sikkerhetsventil for eventuelle ulemper en oppløsning medfører.

⁶⁸ Falkanger & Falkanger 2013 s. 183

⁶⁹ Falkanger & Falkanger 2013 s. 185

⁷⁰ Terjesen 2012 s. 26

Tredje ledd første punktum i bestemmelsen angir den prosessuelle adgangen sameiere har til å begjære oppløsning ved tvangssalg:

«Krav om tvangssal kan fullførast utan at det ligg føre dom eller anna tvangsgrunnlag for oppløysing, når det ikkje er gjort motmæle mot kravet eller motmælet klårt er grunnlaust».

Det som er spesielt med denne regelen er at dette kan kreves uten tvangskraftig tvangsgrunnlag, noe som normalt kreves ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven. Regelen i tredje ledd bortfaller dersom det reises innsigelser mot oppløsningskravet som bygger på et faktisk eller rettslig grunnlag som ikke er klart grunnløst. Lovgivers intensjon er at oppløsning skal kunne gjennomføres på en forholdsvis enkel måte uten tvangsgrunnlag selv i tilfeller der det ikke er virkelig grunnlag for tvist mellom sameiere.⁷¹ Et annet sentralt krav er at de andre sameierne skal ha fått varsel om oppløsningen i rimelig tid jf. første ledd:

«Etter varsel med rimeleg frist har kvar av sameigarane rett til å få sameiga oppløyst.

Ordlyden i saml. § 1 annet ledd tilsier at loven er fravikelig eller deklarasjonsregulering, altså at sameieparter kan avtale seg vekk fra den. Terjesen 2012 har gjennomgått rettspraksis og undersøkt regelen i § 15 nøye. Hun viser til at det i realiteten synes å være et snevrere rom for å fravike oppløsningsretten enn det som følger av en naturlig forståelse av saml. § 15 og § 1 annet ledd.⁷² Grunnlaget for at det er praksis mener hun at framgår i anvisninger gitt i forarbeidene og i juridisk litteratur. Videre skriver hun at det skjerpede kravet for å kunne fravike oppløsningsretten som domstolene legger til grunn, er komplisert og vanskelig for ordinære parter å finne fram til.⁷² Siden sameieloven kan sies å være fravikelig så mener Terjesen at det trolig ikke er uvanlig at sameiere foretar individuelle tilpasninger i sameiet de er i, slik at lovens løsning kan fravikes. Oppsummert skriver Terjesen at forarbeider og rettspraksis tilsier at oppløsningsretten i § 15 bærer preg av å være en toneangivende reserveløsning enn en ordinær fravikelig regel.

Om oppløsning gjennom naturaldeling skriver Falkanger & Falkanger at det som hovedregel må oppstilles et krav om at tingen kan deles i samsvar med sameiernes parter.⁷³ Begrunnelsen for dette er at man ellers måtte ha utbetalt penger og at beløpet vil kunne være vanskelig å fastsette. Falkanger & Falkanger sier videre at man antagelig må ta dette med deling i

⁷¹ Terjesen 2012 s. 26

⁷² Terjesen 2012 s. 43

⁷³ Falkanger & Falkanger 2013 s. 184

overenstemmelse med partsforholdet som en veiledende norm. Som eksempel på dette trekker de fram tre søsken som arver et område på 3 dekar som kan deles i tre brukbare tomter. Naturaldeling bør i slike tilfeller ikke falle bort fordi det blir noen forskjell mellom tomtene, men at fordelingen bør skje ved loddtrekning etterfulgt av pengemessige justeringer av mindre verdiforskjeller.⁷⁴ En forutsetning for en slik løsning er ifølge Falkanger & Falkanger at det skjer en fullstendig oppløsning av sameiet.

⁷⁴ Falkanger & Falkanger 2013 s. 184

3.8 Bestemmelser i Jordskifteloven av 2013

I dette delkapitlet vil vi se på bestemmelser og paragrafer i gjeldende jordskiftelov (jskl) som vi mener vil være relevant og av betydning for oppgaven, og som inngår i drøftingskapitlet.

3.8.1 Jordskifteloven § 1-1, Formålet med lova

«Formålet med lova er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet. Dette skal skje ved at jordskifteretten bøter på utenleige eigedoms- og brukstilhøve, klarlegg og fastset grenser og rettar, og behandlar skjønn og andre avgjerder etter denne og andre lover.»

«Lova skal òg leggje til rette for rettferdig, forsvarleg, rask, effektiv og tillitsskapande behandling av sakene gjennom offentleg rettargang for uavhengige og upartiske jordskifterettar.»

Bestemmelsen i jordskifteloven § 1-1 angir formålene med loven og omtales gjerne som formålsparagrafen eller formålsbestemmelsen. Siden jordskifteloven inneholder både materielle og prosessuelle regler, så er formålsparagrafen bygd opp av to ledd. Første ledd tar for seg det materielle og andre ledd det prosessuelle. Det materielle hovedmålet til loven framgår av første punktum i første ledd og dette er å tilrettelegge for effektiv og rasjonell utnyttelse av fast eiendom og ressurser til det beste for eierne, rettighetshaverne og samfunnet. Videre så skal virkemidlene i loven løse privatrettslige forhold og loven har et nokså stort privatøkonomisk perspektiv. Selv om effektiv og rasjonell utnyttelse hovedsakelig skapes gjennom klare og tjenlige eiendomsforhold for den enkelte eier eller rettighetshaver, så skapes det også samfunnsnytte. Nyten for samfunnet oppnås hovedsakelig sekundært ved at klare og godt arronderte eiendoms- og rettighetsforhold bidrar til utvikling.⁷⁵

Andre ledd i formålsparagrafen tar for seg det prosessuelle og inneholder grunnleggende prinsipper for saksbehandling i jordskifteretten. Selv om ordlyden i bestemmelsen sier «skal òg leggje» så er det prosessuelle formålet like viktig som det materielle. Andre ledd viser også at jordskifteretten er en domstol og at tilknytningen til tvisteloven er sterk blant annet fordi leddet er en forkortet utgave av formålsbestemmelsen til tvisteloven. Saksbehandlingen i jordskifteretten skal i stor grad følge samme retningslinjer som i tvisteloven og dette medfører at en rekke begreper fra tvisteloven er like eller delvis gjeldende i en jordskiftesak.

⁷⁵ Bjerva 2016 m.fl. s. 27

Et viktig prinsipp for domstolene er uavhengighet og innebærer at domstolene skal være uavhengige i sin dømmende virksomhet.⁷⁶ Dette uavhengighetskravet er lovfestet i domstoloven § 55 tredje ledd samt i menneskerettsloven EMK art 6 nr. 1. Primært kan man si at domstolenes uavhengighet retter seg mot de to andre statsmaktene, Regjeringen og Stortinget. Dette innebærer at verken regjering eller storting kan legge seg opp i eller gi instruks for hvordan domstolen skal dømme i den enkelte sak. Opp mot Regjeringen så er det for de fleste en selvfølge at den ikke skal blande seg i dømmingen, men når det gjelder Stortinget så er bildet det litt mer komplisert. Dette skyldes Stortingets vedtagelse av lover og derfor dirigering av hvilke normer dommeren skal dømme etter.⁷⁷ Avgjørelsene i de enkelte rettssakene har dog Stortinget ikke noe med. Utenom Regjeringen og Stortinget så skal domstolene også være uavhengige av folkemeningen, pressegrupper, hvem som er parter i en sak (upartiskhet) og sakens resultat.

I NOU 2002:09 (Løken utvalget) la utvalget samlet til grunn at det ikke ville være i strid med uavhengighetsprinsippet eller andre sentrale domstolprinsipper å videreføre jordskifteretten i den formen den allerede var i. Videre så mente de at det ikke var forenelig med konstitusjonelle prinsipper å legge jordskifteoppgavene til et forvaltningsorgan som var direkte underlagt en overordnet utøvende myndighet.⁷⁸ En viktig endring som ble gjennomført etter publiseringen av Løkenutvalget sin rapport var at jordskifteretten nå ble underlagt Domstoladministrasjonen.

3.8.2 Jordskifteloven § 3-1, Virkemidler mot utjenlige eiendomsforhold

«Jordskifteretten kan bruke verkemidla i §§ 3-4 til 3-10 for å bøte på utenlege eigedomstilhøve slik det går fram av § 3-2. Ei jordskiftesak kan omfatte eitt eller fleire av desse verkemidla. Om jordskifteretten brukar verkemiddel etter §§ 3-4 til 3-10, kan han òg bruke verkemidla i §§ 3-11 og 3-12.»

Sitatet ovenfor er første ledd i § 3-1 om virkemidler, og andre ledd som ikke er inkludert omhandler jordskifte i allmenninger og er ikke relevant for vår oppgave. Paragrafen tar for seg de virkemidler jordskifteretten har i sin «verktøykasse» for å bøte på de utjenligheter som framgår av § 3-2. Virkemidlene skal brukes i jordskiftesaker, altså rettsendrende saker etter kapittel 3.

⁷⁶ Robberstad 2015 s. 31

⁷⁷ Robberstad 2015 s. 32

⁷⁸ NOU 2002:09 s. 7

3.8.3 Jordskifteloven § 3-2, Utjenlige eiendomsforhold

«Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst éin eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva. Det same gjeld dersom det er grunn til å rekne med at minst éin eigedom eller bruksrett vil bli vanskeleg å bruke på tenleg måte som følgje av eit offentleg eller privat tiltak. Som offentleg tiltak skal òg reknast offentleg regulering av eigarrådvelde eller vedteken reguleringsplan med tilhøyrande omsynssone.

Jordskifteretten kan ikkje gjere andre endringar enn dei som er nødvendige for å bøte på dei utenlege eigedomstilhøva som partane har teke opp i jordskiftet.»

For at jordskifteretten kan holde jordskiftesak så er de flere formelle og materielle vilkår som må være til stede. De materielle vilkårene finner vi i §§ 3-2, 3-3 og 3-18 og disse er vurderinger av om det er en utjenlig situasjon, at det totalt blir mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet, og at ingen eiendom eller bruksrett skal lide tap.⁷⁹

For å kunne kreve jordskifte så framgår det av § 3-2 at en eller flere eiendommer eller bruksretter må være vanskelig å bruke på en tjenlig måte «etter tid og tilhøve». At en eiendom eller bruksrett er vanskelig å bruke på en tjenlig måte vil si at det er utjenlige eiendomsforhold.⁸⁰ Det er tidspunktet for når saken tas opp til behandling som skal legges til grunn, og det er nok at bare en eiendom eller bruksrett er vanskelig å utnytte på tjenlig måte.⁸¹ Sentrale begreper i bestemmelsen er eiendom, bruke på tjenlig måte og etter tid og tilhøve. Eiendomsbegrepet er ikke definert i jordskifteloven, men en mye brukt definisjon er «ett eller flere bruksnumre som har samme eier». Når det gjelder landbrukseiendommer så kan flere bruksnumre også vurderes som en eiendom og man opererer som oftest med begrepet «driftsenhet». Tradisjonelt sett så har rettspraksis og saksbehandling i jordskifteretten vist at det er eiendommen og ikke eieren som er det sentrale og som utjenligheten, tjenligheten og vern mot tap skal rette seg mot og vurderes opp mot. Kommentartutgaven gjengir høringsnotatet til ny jordskiftelov der følgende går fram:

«Det er eigedomen (driftseininga), og ikkje eigaren som er det sentrale objektet for jordskiftet. Det er eigedomen som skal bli gjort meir rasjonell(‘tenleg’) etter ‘tid og tilhøve’, og ulemper og fordelar skal bli vurdert i forhold til eigedomen.»⁸¹

⁷⁹ Sky & Bjerva 2018 s. 60

⁸⁰ Sky & Bjerva 2018 s. 61

⁸¹ Bjerva m.fl. 2016 s. 57

Det er ikke noe forskjell på om eiendommen eller bruksretten er vanskelig å bruke eller nytte til landbruk, bosetting eller næringsformål. Grunnen til det er at jordskifteloven er nøytral med hensyn til de ulike motiv forskjellige eiere har for utnyttelsen av eiendommen sin. «Tjenlig måte» bygger på samme betydning som i 1979-loven og det går fram av forarbeidene til 2013-loven at jordskifte skal føre til en forbedring av bruken. Hva som er utjenlig, og som jordskifte skal bedre, kan være alt fra dårlig adkomst, lønnsomhet, konflikt mellom naboer eller sameiere og ordning av bruken til jakt. Selv om det går fram av høringsnotatet til jordskifteloven at det i hovedsak er en objektiv vurdering av eiendommen det skal tas utgangspunkt i, så sier også Prop. 101 L s. 168 i forarbeidene følgende:

«Vurderinga kan blant anna ta omsyn til at partane kan ha ulike motiv for å eige, bruke og utvikle eigdommen eller bruksretten.»

Begrepet «etter tid og tilhøve» medfører at jordskifteretten kan ta hensyn til en utvikling og en dynamisk vurdering av situasjonen. Forhold som ved etableringen av en eiendom eller bruksrett var ansett som tjenlige, kan i dagens samfunn eller bruk oppfattes som utjenlige.⁸² Vurderingen av om noe er utjenlig kan også gjøres opp mot framtidige offentlige eller private tiltak. Framtidige tiltak kan for eksempel være bygging av offentlig infrastruktur som veier og jernbane, og selv om eiendomsforholdene på forhånd ikke er utjenlige så vil de bli utjenlige når tiltaket gjennomføres.

3.8.4 Jordskifteloven § 3-3, Mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet

«Jordskifteretten kan berre halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet.»

Bestemmelsen i § 3-3 er ny og kom med i 2013-loven og det finnes derfor lite rettspraksis. Regelen innebærer at jordskifteretten bare kan holde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 hvis eiendomsforholdene i jordskifteområdet blir mer tjenlige, det skal altså skapes en nytte. § 3-3 tar ikke hensyn til hvordan jordskifteløsningen blir for de enkelte eiendommer og det er tilstrekkelig at det samlet sett blir mer tjenlige forhold.

⁸² Sky & Bjerva 2018 s. 63

3.8.5 Jordskifteloven § 3-14 og § 3-15, Verdsetting

Hva som skal verdsettes er hjemlet i § 3-14:

«Jordskifteretten skal verdsetje det som går i byte.

Fører jordskifteløysinga til at vederlag skal fastsetjast i pengar eller anna, skal jordskifteretten fastsetje vederlaget særskilt.»

Hvordan verdsettingen skal gjøres er hjemlet i § 3-15 (Kun første ledd er inkludert i utdraget):

«Jordskifteretten skal verdsetje det som går i byte, ut frå pårekeleg bruk.»

Verdsetting og verdivurderinger i jordskiftesaker er svært viktig og skal danne grunnlaget for den byttingen eller endringen som jordskifte fører med seg. Verdsettingen er også nødvendig for å kunne oppfylle de materielle vilkårene knyttet til tjenlighet i § 3-2 og § 3-3 og vernet mot tap i § 3-18. Verdsettingen jordskifteretten foretar er i stor grad skjønnspreget, men den skal dokumenteres godt slik at en forsvarlig behandling foreligger. Dokumenteringen skal inneholde datainnsamlingen, hvilke forutsetninger som legges til grunn og de endelige beregningene.⁸³ I forarbeidene til jordskifteloven heter det at:

*«Verdsetjinga skal fange opp det som skal til for å sikre at bytet i seg sjølv ikkje får følgjer som strir mot dei grunnleggjande vilkåra for jordskifte».*⁸⁴

På side 163 i de samme forarbeidene redegjør lovgiver for formuleringen «ut frå pårekeleg bruk» og skriver at det innebærer at jordskifteretten må finne fram til en bruksverdi.

Utgangspunktet bør være de interesser eierne har av eiendommen før jordskiftet, og slik den vil bli etter jordskiftet. Det er uheldig hvis jordskifteretten under verdsettingen vektlegger subjektive hensyn som tilknytning til eiendommen eller slekt.⁸⁵

Ved oppløsning av personlig sameie etter § 3-7 så skal jordskifteretten verdsette på lik måte som ved arealbytte etter § 3-4 og deling av (real)sameie etter § 3-6. Ordlyden til loven sier at jordskifteretten skal dele og forme ut en eiendom med tilhørende bruksretter etter et fastlagt forholdstall. I personlige sameier har den enkelte medeier en ideell andel som etter oppløsningen skal være en fysisk eiendom med lik verdi.⁸⁶ Jordskifteretten må derfor verdsette de ulike delene av sameiet. I noen tilfeller kan det eksistere delelinjer innad i

⁸³ Sky & Bjerva 2018 s. 186

⁸⁴ Prop. 101 L (2013-2013) s. 431

⁸⁵ Prop. 101 L (2013-2013) s. 163

⁸⁶ Lande m.fl. 2014 s. 127

sameiet som sameiepartene har blitt enige om. Disse vil ikke fritta jordskifteretten fra å måtte verdsette, men arbeidet med å verdsette vil bli forenklet.⁸⁷ Dette er et viktig moment opp mot oppgaven til jordskifteretten og at hjemmelen i § 3-7 forutsetter at delingen skal skje etter høvetall. For at sameierne skal få utlagt sin nye eiendom i samsvar med den andelen eller brøken de har så må de ulike delene av sameiet verdsettes. Verdsetting kan sies å være en tradisjonell oppgave jordskifteretten driver med og har drevet med lenge, og som vist i empirikapitlet nedenfor så trekker flere dommere fram dette med at det må skje noe jordskiftefaglig i § 3-7 saker. Selv om partene på forhånd har blitt helt enige, eller til en viss grad enige, om delelinjer så er det viktig at jordskifteretten verdsetter det som skal gå i bytte/løses opp. Blant annet grunnet bestemmelsene i de materielle vilkårene om at ingen skal tape på jordskifte og det må skapes en nytte.

3.8.6 Jordskifteloven § 3-17, Forholdet til offentlig forvaltning

«Jordskifteløysinga skal ikkje vere i strid med bindande offentlege føresegner om arealbruk.

Nødvendige offentlege løyve skal liggje føre når jordskifteretten tek avgjerd om den endelege jordskifteløysinga. Jordskifteretten kan søkje om dei løyva som trengst for å setje i verk jordskiftet.»

Bestemmelsen i § 3-17 er en materiell bestemmelse og regulerer jordskifteløsningen slik at den ikke er i strid med offentlige tillatelser.⁸⁸ I forarbeidene til jordskifteloven er det blant annet vist til at forholdet mellom forvaltning og domstol blir tydeligere med en slik bestemmelse. I Løken-utvalget var nettopp forholdet mellom domstol og forvaltning et tema som ble diskutert. § 3-17 er en saksbehandlingsregel som tydeliggjør at jordskifteløsningen ikke kan være i strid med offentlige bestemmelser om arealbruk. I andre ledd framgår det at offentlige bestemmelser eller tillatelser må foreligge før jordskifteretten tar den endelige avgjørelsen. I § 3-7 saker når personlige sameier skal oppløses må det foreligge delingstillatelse jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Bestemmelsen gjelder ikke for rettsfastsettende saker etter kapittel 4. Som intervjuene våre vil vise så er det ulik praksis blant jordskifterettene om de krever at denne tillatelsen skal foreligge når kravet om jordskiftesak sendes inn, eller om den må innhentes i løpet av saken.

⁸⁷ Lande m.fl. 2014 s. 127

⁸⁸ Bjerva m.fl. 2016 s. 102

3.8.7 Jordskifteloven § 3-18, Vern mot tap

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

De materielle vilkårene for at jordskifteretten kan holde jordskiftesak er som allerede nevnt hjemlet i § 3-2, § 3-3 og § 3-18. De er absolutte prosessforutsetninger og kumulative, det vil si at alle må være oppfylt, og de gjelder for rettsendrende kapittel 3 saker. Vernet mot tap blir også referert til som «ikketapsgarantien» eller det noe misvisende «tapsgarantien».

Bestemmelsen skal sikre at eiendommer ikke mister verdi i et jordskifte og således også at tredjeparts eventuelle pant sikres.⁸⁹ Bestemmelsen fungerer også som partenes rettssikkerhetsgaranti. I den gamle loven skulle avgjørelsen av om noen kom til å lide tap treffes allerede i fremmingsvedtaket, men etter 2013-loven så skal jordskifteretten vurdere dette før den endelige jordskifteløsningen treffes.

Sentrale begreper i bestemmelsen er «nytte» og «kostnad og ulempe» og disse trenger en kort utdyping. Nyttens eiendommen eller bruksretten får gjennom den endelige jordskifteløsningen skal ha et objektivt og påregnelig utgangspunkt.⁹⁰ Nyttens er hovedsakelig knyttet til økonomiske og Aasmundtveit mener at man i det vesentlige skal legge vekt på det som kan regnes i kroner.⁹¹ Sett bort fra det økonomiske så kan nytte også være andre faktorer som jordskifteretten kan avgjøre med sitt faglige skjønn, og Reiten 2009 skriver følgende:

«Eg kan ikkje utan vidare slutte meg til dette. Rett nok er dei fleste forhold knytte til eigenskapane ved ein eigedom slik at dei kan gi utslag i den økonomiske verdien. Likevel blir det for snevert å hevde at det i all hovudsak berre er økonomiske verdier som kan leggjast til grunn'».

Kostnad og ulemper er begreper som skal forstås som alle former for kostnader som faller på partene som følge av en jordskiftesak.⁹² Kostnader vil være sakskostnader og kostnader knyttet til tiltak eiendommer eventuelt blir pålagt som følge av jordskifteløsningen. Kostnader til prosessfullmektiger eller partsoppnevnte sakkyndige skal ikke tas med i vurderingen da dette er noe partene selv må betale for jf. § 7-8. Når jordskifteretten skal vurdere ulempene opp mot vernet mot tap så er det naturlig å se på ikke-økonomiske forhold. Disse ulempene vil

⁸⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 169

⁹⁰ Sky & Bjerva 2018 s. 66

⁹¹ Aasmundtveit 2002 s. 91

⁹² Bjerva m. fl. 2016 s. 107

redusere de ikke-økonomiske nyttene og er typisk estetiske ulemper, etiske forhold omkring jordskifte som ikke er blitt ivaretatt, dårlige naboforhold eller dårlig plass omkring på tunet.

Vurderingene som gjøres i forbindelse med § 3-18 skal gjøres med eiendommen som rettssubjekt og ikke eieren, og det er en normalisert eier som skal legges til grunn. I forarbeidene går det fram at jordskifteretten kan ta andre hensyn:

«Vurderinga kan blant anna ta omsyn til at partane kan ha ulike motiv for å eige, bruke og utvikle eigedommen eller bruksretten. Kva som er eit tap for eigedommen eller bruksretten, må sjåast i lys av kva som blir teke opp som utenleige eigedomstilhøve, og kva for interesser eigaren eller bruksrettshavaren undervegs i saka gir til kjenne for bruken av eigedommen.»⁹³

3.8.8 Jordskifteloven § 3-20, Utlegging av grunn og bruksrett

«Jordskifteløysinga kan gå ut på å byte grunn mot grunn, bruksrett mot bruksrett, grunn mot bruksrett og bruksrett mot grunn.»

«Jordskifteløysinga kan gå ut på å byte grunn eller bruksrettar mot pengar eller andre verdiar dersom det ikkje let seg gjere å leggje ut eigedommane eller bruksrettane etter første ledd.»

«Jordskifteretten kan bruke pengar for å kompensere for ulik opparbeidingsgrad»

Bestemmelsen beskriver hva et jordskifte kan gå ut på og viser i andre ledd at dersom det ikke lar seg gjøre å gjennomføre jordskifte etter første ledd, så kan eiendom og bruksrett byttes mot penger. I lovforarbeidene er det presisert at denne bestemmelsen er en unntaksregel som kun kan benyttes dersom jordskifte ikke kan gjennomføres etter første ledd, men det likevel er mye som taler for å endre eiendomsforholdene.⁹⁴ Ved bruk av penger som vederlag mot grunn eller bruksrett skal jordskifteretten vise at det ikke lar seg gjøre å gjennomføre jordskifte etter første ledd.⁹⁵

⁹³ Prop. 101L 2012-2013 s. 168

⁹⁴ Prop. 101L 2012-2013 s.173

⁹⁵ Bjerva m.fl. 2016 s.113

3.9 Kostnader etter jordskifteloven

Vi vil i dette delkapittelet gjennomgå kostnadene og kostnadsbegrepet i forbindelse med saker gjennomført etter jordskifteloven. Vi vil gjennomgå de relevante bestemmelser i jordskiftelovens kapittel 7 og kommentere kort hva de innebærer, før kostnadsbegrepet blir oppsummert i slutten av delkapittelet.

3.9.1 Jordskifteloven § 7-1, Sakskostnader

Bestemmelsen i jordskiftelovens § 7-1 er den generelle bestemmelsen som positivt definerer hvilke kostnader jordskifteretten kan pålegge partene i en sak. Hovedregelen er at staten betaler de kostnadene forbundet med dem som er ansatt i jordskifteretten, dvs. lønn, kontorer osv. De konkrete utgifter jordskifteretten har i forbindelse med en sak i form av innkjøp av grensemerker, sakkyndig hjelp osv. skal dekkes av partene i saken.⁹⁶ Første ledd inneholder bestemmelsene som omhandler saker etter kapittel 3 og 4, andre ledd gjør lov av 1. juni 1917 nr.1 om skjønn og ekspropriasjonssaker gjeldende for andre avgjørelser i forbindelse med jordskifte og skjønn.

Tredje ledd gjør Lov av 17 desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr gjeldende så langt den rekker.

3.9.2 Jordskifteloven § 7-2, Inngangsgebyr

Denne bestemmelsen sier at dersom en krever sak etter jordskiftelovens kapittel 3 eller 4 så skal en betale 5 ganger rettsgebyret. Rettsgebyret er fra 1. januar 2019 på 1150 kroner⁹⁷ og det vil derfor koste en part 5760 kroner å kreve en sak for jordskifteretten. Dersom kravet blir avvist eller trukket før realitetsbehandling (første rettsmøte⁹⁸) så skal inngangsgebyret settes ned til 2 ganger rettsgebyret, dvs. 2300 kroner.

3.9.3 Jordskifteloven § 7-3, Grenselengdegebyr

Bestemmelsen fastsetter at parter i en sak skal betale gebyr for merking og koordinatfesting av både nye og eksisterende grenser. Grenselengdegebyret er fastsatt til å være 2 ganger rettsgebyret for hver påbegynte 0.5 km fastlagt grense.⁹⁹

⁹⁶ Bjerva m.fl. 2016 s.233

⁹⁷ Forskrift av 20. desember 2018 nr.2198 om endring i rettsgebyrforskriften

⁹⁸ Bjerva m.fl. 2017 s.240

⁹⁹ Forskrift av 10. november 2015 nr.1267 om grenselengdegebyr

3.9.4 Jordskifteloven § 7-4, Partsgebyr

Bestemmelsen sier at hver part i en sak etter jordskiftelovens kapittel 3 og 4 skal betale to ganger rettsgebyret, dvs. 2300 kroner per 1.januar 2019. I utgangpunktet er hver eiendom eller bruksrett involvert i en sak regnes som part, selv om eiendommen eller bruksretten har flere eiere. Dersom en sak gjelder deling av et personlig sameie vil hver sameier bli regnet som part. Det vil si at dersom det skal deles et personlig sameie med 3 sameiere så vil hver av de 3 sameierne betale partsgebyr, mens i f.eks. en grensegangssak mellom 2 eiendommer med totalt 10 hjemmelshavere så vil det bare bli krevd 2 partsgebyr.¹⁰⁰

3.9.5 Jordskifteloven § 7-5, Samla gebyr og arbeidstid

Bestemmelsen gir jordskifteretten anledning til å øke eller redusere de totale gebyrene i en sak dersom saken har krevd vesentlig mer eller mindre arbeidstid fra jordskifteretten enn det som er vanlig. I forarbeidene presiserer departementet at bestemmelsen kun skal brukes i unntakstilfeller.¹⁰¹ Bestemmelsen er i praksis nesten utelukkende brukt til å redusere gebyrene.¹⁰²

3.9.6 Jordskifteloven § 7-6, Fordeling av sakskostnader

Denne bestemmelsen beskriver det som kanskje er det særegne med jordskifteretten i forhold til f.eks. vanlig sivilprosess i tingretten. Bestemmelsen sier at sakskostnader i saker etter jordskiftelovens § 3 og 4 skal fordeles mellom partene etter den nytten partene har hatt av saken. Unntaket er saker med verne- eller tiltaksjordskifte, hvor vernemyndighet og tiltakshaver skal bære sakskostnadene. Kun de kostnader som gjelder gebyr og rettslige sideutgifter er dekket av § 7-6, og skal fordeles etter nytte¹⁰³. Kostnader som parter pådrar seg i form av advokatutgifter eller annen sakkyndig hjelp skal bæres av partene selv, jf. jskl § 7-8.

¹⁰⁰ Bjerva m.fl. 2016 s.241

¹⁰¹ Prop 101L (2012-2013) s.349

¹⁰² Bjerva m.fl. 2016 s.242

¹⁰³ Bjerva m.fl. 2016 s.242

3.9.7 Bakgrunn for gebyrene i 2013-loven

I forarbeidene til 2013-loven ble det foreslått en del endringer i gebyrene og påpekt at jordskifteretten ikke måtte få vesentlige lavere gebyrer enn kommunene. De pekte på at det ikke er jordskifterettens oppgave å sette ut og merke grenser der hvor grensene ikke er omtvistet. Departementet valgte å behandle spørsmålet under diskusjon om grenselengdegebyr. Departementet viste her til finansdepartementets retningslinjer for prising av statlige myndighetshandlinger og forklarer at en økning av gebyrer til et nivå hvor å gå til jordskifteretten ikke er et reelt alternativ til kommunal behandling av saken, vil kunne stride mot disse. Det fremkommer av R-112/2015 at et gebyrs formål er å dekke de kostnadene som er assosiert med å produsere og levere en tjeneste. Videre skal et gebyr dekke kostnadene for tjenesten og ikke noe mer. Gebyret bør også i tillegg gi brukere av en tjeneste insentiv til å benytte tjenesten på en samfunnsøkonomisk rasjonell måte.¹⁰⁴ Departementet begrunner også gebyrnivået i jordskifte med det faktum at gebyrnivået (her for grensegangssaker) ikke skal bli avgjørende for om parter går til jordskifteretten eller ikke.¹⁰⁵ Ved diskusjon om partsgebyret ble dette økt fra 1.8 rettsgebyr til 2 rettsgebyr.¹⁰⁶ Det ble vurdert andre former for gebyr som skulle gjenspeile det reelle kostnadsnivået og tilnærme seg systemet for tingrettene, men departementet viser til jskl. § 3-18 om at ingen skal oppleve større ulempe enn nytte som følge av jordskifte. Departementets syn på saken er at den daværende ordningen med partsgebyr speilet arbeidsmengden med mange parter og at den ikke stred imot ikke taps-garantien. På bakgrunn av dette ble det ikke gjort noen endringer utover økningen på 0.2 rettsgebyr.

I lovforarbeidet er lovgiver tydelig på at det er to prinsipper som skal styre kostnadene i en jordskiftesak. Det første er at gebyrene skal holde et slikt nivå at det ikke blir for lett å benytte seg av jordskifteretten for trivielle saker, det andre motivet er at gebyrene ved merking og måling av grenser ikke skal avvike betydelig fra nivået i kommunal oppmåling. Gebyrene for disse tjenestene skal forebygge konkurranse.¹⁰⁷ Det kommer ikke frem av lovforarbeidene at det ble gjort noen vesentlig økning av verken inngangs-, grenselengde, eller partsgebyret.

¹⁰⁴ R-112/2015 s.2-3

¹⁰⁵ Prop 101L (2012-2013) s.345

¹⁰⁶ Prop 101L (2012-2013) s.347

¹⁰⁷ Prop 101L (2012-2013) s.341

3.9.8 Oppsummering av kostnadsbegrepet

Kort oppsummert skal parter i en sak for jordskifteretten dekke de kostnader retten har hatt ved gjennomføringen av den konkrete saken, dvs. innkjøp av grensemerker, hjelp til verdsetting og måling av grenser. I tillegg skal partene betale de vanlige gebyrene som inngangsgebyr, partsgebyr osv. Disse kostnadene skal fordeles mellom partene etter nytte, og det kan tenkes at i et personlig sameie vil dette i effekt tilsi at det fordeles etter sameieandeler, da hver andelshaver har like stor nytte av å få sin eiendom utskilt.

3.10 Jordskifterettens funksjon

Helt siden 1979-loven trådte i kraft har et gjentagende diskusjonstema vært om jordskifteretten egentlig ligner mer på et forvaltningsorgan enn en domstol. I lovgivningen har jordskifteretten vært å regne som en domstol i lang tid, men dette har vært oppe til diskusjon i forbindelse med lovendringer som har utvidet jordskifterettens kompetanse utenfor jordbruks- og utmarksarealer. Som et resultat av dette nedsatte Landbruks- og matdepartementet Løken-utvalget som skulle se på jordskifterettens rolle.¹⁰⁸ NOU 2002:9 *Jordskifterettens stilling og funksjoner* konkluderte etter en inngående drøfting med at «ingen av de avgjørelser jordskifteretten treffer, er typiske utslag av forvaltningsvirksomhet», og at domstolprinsippene ikke er til hinder for å videreføre jordskifteretten som særdomstol.¹⁰⁸ Utvalget kom derimot fram til at det stred mot uavhengighetsprinsippet at de var underlagt Landbruks- og matdepartementet, og derfor skulle jordskifteretten nå være underlagt Domstoladministrasjonen.

Tilbake i 1995 ble det også nedsatt en arbeidsgruppe, den gang ledet av fylkesjordskiftesjef Sigurd Klepp som skulle se på «Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver». I rapporten konkluderer arbeidsgruppen med at det potensielt er flere ulike oppgaver jordskifteretten kunne ha påtatt seg. De presiserer at det i så fall må opprettes rådgiverstillinger eller en egen organisatorisk enhet som er fristilt fra domstolen.¹⁰⁹ Eksempler på slike oppgaver er teknisk arbeid med merking av grenser, oppmålingsmyndighet for små kommuner, konsulent i eiendoms- og bruksrettsforhold for offentlige etater og for private, forenklet grensegang, verdsetting samt rådgivning og konsulentbistand. Arbeidsgruppen påpeker også at det må tilrettelegges for brukerfinansiering av deler av virksomheten. De mente også at det av hensyn til [daværende] Jordskifteverket og publikum sin tillit til domstolen var viktig at organisasjonen måtte utformes slik at det gikk klart fram at det var to forskjellige enheter. I ettertid har det som kjent ikke blitt skilt ut en egen del av jordskifteretten som skulle drive med virksomhet av forvaltning- og konsulentmessig karakter. Jordskifteretten forble en særdomstol som trengte særskilt hjemmel i lov for å kunne ta saker til behandling.

Bjerva 2011 tok for seg jordskifteretten og hvordan den har utviklet og endret seg som følge av samfunnsutviklingen.¹¹⁰ I artikkelen går det fram at det er om lag like mange rettsfastsettende saker som det er rettsendrende. I sakene som blir behandlet er det også mye

¹⁰⁸ Bjerva 2016 m.fl. s. 15

¹⁰⁹ Klepp & Norge 1995 s. 114

¹¹⁰ Bjerva 2011 s. 180

forhandling og mekling. Dette gjelder for både problemløsningen som foregår i de rettsendrende sakene og i de rettsfastsettende sakene. Bjerva skriver videre at jordskifterettens fortrinn i forhold til de ordinære domstolene nettopp er mekling og forhandling.

Undersøkelsen viser også at sakene typisk omfatter mindre arealer enn før med færre landbrukseiendommer og flere hytter og boligtomter.¹¹¹ I landbruket pekes det på utfordringer knyttet opp mot om gårdsbruket skal være et eiendomsobjekt eller et produksjonsobjekt, og ulike eieres intensjoner med å eie. Det er tydelig at jordskifte ikke er slik det var før og mye av utfordringene ligger i politikken.¹¹¹ Bjerva trekker også fram dette med mange konsensusbaserte arealbytter og eiendomsdelinger som kan tenkes å nærme seg å bli et alternativ til kommunal oppmåling. Jordskifterettens totalpakke trekkes fram med rettskraftige avgjørelser, merking, oppmåling, overskjøting, matrikkelføring og tinglysing. Dette gjør jordskifteretten attraktiv i enkle saker, som oppløsning av personlige sameier i noen tilfeller kan karakteriseres som. Avslutningsvis viste undersøkelsen at sakene jordskifteretten behandler har endret seg de siste 20-30 årene. Lovendringer og kulturforandringer vil det komme flere av og dette er nødvendig hvis jordskiftedomstolene skal være i takt med tid og tilhøve.

Hvordan framtiden er for jordskifteretten og de mer forvaltningsmessige sakene er uvisst, men det er ikke utenkelig at lovverket en gang blir endret slik at deler av jordskifteretten kan løse «enkle saker».

¹¹¹ Bjerva 2011 s. 189

3.11 Rettskraft

Rettskraft er «den bindende virkning en rettsavgjørelse har for det saksforhold saken gjelder».¹¹² For parter som deltar i en rettsak for de ordinære domstolene eller for jordskifteretten vil målet deres i stor grad være å få en endelig avgjørelse i et rettsforhold eller løsning av et problem.¹¹³ Dette vil da være rettskraft og avgjørelsen er nå endelig og bindende for partene.

I jordskifteloven er hovedregelen om rettskraft hjemlet § 6-28 og bestemmelsen sier at tvisteloven § 19-13 til § 19-16 gjelder for jordskifterettens avgjørelser så langt de passer. To hovedspørsmål om rettskraft er hva som er avgjort i saken og hvem som er bundet av avgjørelsen. Dette omtales som grensene for avgjørelsens objektive og subjektive rettskraft.¹¹³ Når en dom er rettskraftig så innebærer det i utgangspunktet at kravet er avgjort til evig tid, men i rettsendrende saker i jordskifteretten så er dette noe annerledes. I de rettsendrende sakene etter kapittel 3 så er det spørsmålet om noe er utjenlig som i stor grad er avgjørende for at saken kan tas til behandling. Siden en situasjon kan utvikle seg til å bli utjenlig så operer jordskifteloven med en sperre som innebærer at ny jordskiftesak kun kan kreves om de samme forhold når det har gått 10 år jf. jskl. § 3-37 første ledd. Altså kan jordskifte være rettskraftig, men det vil være en mulighet for partene å kreve ny sak etter sperren på 10 år.

I saker etter § 3-7 der personlige sameier oppløses så vil jordskifteretten i tillegg til å dele opp sameiet mellom partene også gå opp yttergrensene hvis disse er uklare og etablere nye mellomgrenser. Disse grensene vil også bli rettskraftige med påfølgende rettskraftvirkninger. Når personlige sameier oppløses gjennom søknad om deling etter plan- og bygningsloven og merking, måling og matrikkelføring etter matrikkelloven, så utføres oppmålingen av kommunen. I slike tilfeller vil det ikke etableres rettskraftige grenser, men det vil merkes og måles i tråd med partenes påstander og framlagte dokument.

¹¹² Store norske leksikon «rettskraft»

¹¹³ Sky & Bjerva 2018 s. 133

3.12 Presentasjon av utvalgt rettspraksis

Saksnummer: LG-2016-111385

Type eiendom: Nausteiendom

Sammendrag: Lagmannsretten kommer frem til at § 3-2 kun kan oppfylles i situasjoner hvor sameielovens bestemmelser ikke er tilstrekkelig. F.eks. der hvor eiendom skal deles, men det oppstår særlige utfordringer i forbindelse med verdsetting og/eller utforming, hvor jordskifteretten er bedre egnet til å løse saken.

Lagmannsretten ser det slik at det ikke eksisterer «to spor», bruk av § 3-7 er et unntak heller enn et alternativ.

Saksnummer: JGOL-2015-202275

Type eiendom: Landbrukseiendom

Sammendrag: Saken gjelder deling av landbrukseiendom som er kjøpt sammen av to parter slik at det er et personlig sameie. Øvre Buskerud jordskifterett tok saken til behandling og i rettsmøte kom partene med innspill til hvordan arealene kunne fordeles. Utgangspunktet var at de nye eiendommene skulle ha samme verdi som deres ideelle andel i sameiet. Deretter utarbeidet jordskifteretten forslag til deling av eiendommen og dette forslaget ble så gjennomgått og drøftet med partene og kommunens jordbrukssjef. Deretter sendte partene inn søknad om deling til kommunen.

I denne saken er partene enig om at de ønsker å fordele et landbruksareal mellom seg og benytter seg av jordskifteretten til å gjøre selve delingen. Jordskifteretten tar saken til behandling og gjennomfører en deling basert på jordskiftefaglige vurderinger.

Saksnummer: LG-2016-2166

Type eiendom: Ubebygde fritidseiendom

Sammendrag: Lagmannsretten finner at jordskiftelovens (1979) § 1 om at det kan holdes jordskifte på eiendommer som er, eller vil bli utjenlige å drive med tid og tilhøve, ikke er oppfylt. Begrunnelsen går på at i denne konkrete saken så var ikke det personlige sameiet i seg selv det som gjorde eiendommen vanskelig å utnytte, men heller reguleringssspørsmål osv. Eiendommen lå i et LNF-område, lagmannsretten påpekte at det var dette som gjorde dem vanskelig å utnytte, den argumenterte videre om at det ville være risikabelt å dele opp eiendom som må omreguleres for å kunne utnyttes. Videre viste lagmannsretten til Ot.prp.nr.56 (1987–1988) side 3, hvor lovgiver sier at § 2 første ledd bokstav g ikke skal brukes til «rene delingssaker».

Henger sammen med LG-2016-111385, jordskifteretten kan ikke behandle rene delingssaker. Slik lagmannsretten ser det er ikke det faktum at eiendommene ligger i personlig sameie nok til å kunne si at det foreligger en utjenlighet etter jskl. § 3-2.

Saksnummer: JTRO-2009-21

Type eiendom: Landbrukseiendom

Sammendrag: Saken gjaldt arealbytte etter deling av personlig sameie på gården Kallfarnes på Senja. Yttergrensen for skiftefeltet ble klarlagt. Som ledd i saken ble det avholdt oppmålingsforretninger, hjemmelsoverføringer og sammenslåing av matrikkelenheter. En rekke hjemmelsoverføringer ble utført, slik at antall eiere ble redusert. Gjenværende eiere fikk større og bedre arronderte eiendommer. Enighet om skifteplanene.

1979-lovens §2 første ledd bokstav g var et av virkemidlene i saken, kombinasjon av flere virkemidler. Også en sak om som omhandlet landbrukseiendommer.

Saksnummer: JBER-2012-25

Type eiendom: Boligeiendom

Sammendrag: Jordskifteretten fremmer sak om oppdeling av et personlig sameie.

Fremmingsvedtaket blir begrunnet ved at uenighet mellom partene gjør det vanskelig/umulig å utvikle eiendommen. Det foreligger reguleringsplan til boligformål på eiendommen.

Jordskifteretten tolker et testament, verdsetter og deler opp sameiet etter fast høvetall.

Jordskifteretten finner at når ikke andre hensyn taler imot så er utfordringer som følge av eierformen tilstrekkelig til å oppfylle de materielle vilkårene for jordskifte.

Saksnummer: JSKI-2013-38

Type eiendom: Boligeiendom

Sammendrag: Jordskifteretten fremmer sak ved oppløsning av et personlig sameie, hvor det allerede er bygget boliger. § 1 er begrunnet ved at det er utjenlig å sitte i personlig sameie når boliger eller andeler skal avhendes ved salg eller arv.

Selv om dagens sameiesituasjon ikke direkte utjenlig så oppløses sameiet fordi det kan bli utjenlig ved fremtidig avhending.

Saksnummer: LF-2008-18126 – RG-2008-777

Type eiendom: Skogeiendom

Sammendrag: Høyesterett fant at part hadde rett til å overta inntil 50 % av en eiendom for selvkostpris. Partene ble ikke enig om hvordan eiendommen skulle deles opp. Jordskifteretten tok ikke saken da saksøker ikke var eier eller hadde noen bruksretter (1979-loven § 5).

Lagmannsretten fant at reelle hensyn tilsa at saksøker hadde kravskompetanse. Videre fant lagmannsretten at § 2 første ledd bokstav g kunne anvendes på denne saken, selv om det ikke forelå noe sameie.

Lagmannsretten kommer frem til at § 2 første ledd bokstav g kan brukes til å hjelpe parter med å verdsette og dele opp, selv om det gjelder en fremtidig avhending. Dele opp eiendom som på tidspunktet kun har en hjemmelshaver.

Saksnummer: JOHA-2014-5

Type eiendom: Boligeiendom

Sammendrag: Part krevde sak for jordskifteretten for å få dele opp et personlig sameie, men jordskifteretten avviste kravet siden det var veldig usikkert om kommunen ville gi delingstillatelse, og således hadde ikke jordskifteretten virkemiddel for å få løst saken. Rekvirenten anket til jordskifteoverretten som deretter kom fram til at saken skulle sendes tilbake til jordskifteretten for ny behandling.

Jordskifteoverretten hentet inn skriftlig dokumentasjon og begrunnelse fra kommunen vedrørende planstatus og mulighet for fradeling av eiendom. Det fremgår også fra kommunen at det i dette området kreves reguleringsplan, men jordskifteoverretten mener det er nok å se på saken slik at grunneierne kan søke om dispensasjon. Overretten mener at saken burde fremmes og at partene søker om delingstillatelse. Hvis ikke slik tillatelse gis så skal saken deretter avvises.

Saksnummer: JSKI-2008-20

Type eiendom: Hytteeiendom

Sammendrag: Tre brødre vil dele eiendommen de har i sameie og jordskifteretten utmåler økonomisk kompensasjon.

Slik saken står, er det klart for retten at partene ikke klarer å bli enige om bruken av sameiet, og at eiendommene ikke lar seg utnytte på en fornuftig og tjenlig måte. Konflikten mellom sameierne har her kommet til et punkt der alt samarbeid om utnyttelsen av eiendommene har opphørt, og det kan virke som om det er vanskelig å få til et konstruktivt samarbeid om bruken av de to eiendommene de eier sammen. Jordskifteoverretten vurderer vilkåret i jskl. § 1 for å være oppfylt.

Retten uttaler at 1979-lovens § 2 første ledd bokstav g skiller seg fra andre virkemidler: Det er et virkemiddel som skal ordne forholdet mellom eierne internt i en eiendom, ikke mellom eiendommer som er utgangspunktet for de andre virkemidlene i jordskifteloven. Retten sier at noe av forklaringen på dette, er at virkemidlet kom inn i 1979-loven uten at det var foreslått fra det lovutvalg som hadde utredet og forberedt reglene i ny lov. Departementet tok regelen inn i lovproposisjonen, trolig fordi det var en praktisk viktig regel, uten forutgående forslag, høring mv. Regelen må derfor bli brukt med noen tilpasninger i forhold til det som gjelder vanlige jordskiftesaker etter § 2.

Retten hadde opp mot sameieloven følgende vurdering: Det har derfor store konsekvenser for begge, dersom oppløsning av sameiet skulle skje etter reglene i sameieloven § 15 ved at sameiet blir solgt etter reglene for tvangssalg

4 Empiri

4.1 Innledning empiri

Dette kapittelet er ment å gi leseren en forståelse av den informasjon vi hentet gjennom undersøkelsen vår. Det har som mål å presentere informasjon fra et stort råmateriale, strukturert på en måte hvor leseren kan sette seg inn i et omfattende datagrunnlag. Vi vil presentere empirien som danner grunnlaget å kunne besvare problemstillingene våre. Kapittelet er strukturert slik at vi i første omgang vil presentere systematisert informasjon om sakstypens omfang, basert på historiske data fra Domstoladministrasjonen om omfanget av 1979-lovens § 2 første ledd bokstav g, pkt.1 og 2. Vi vil deretter gå videre og presentere det vi fant av informasjon om omfanget av 2013-lovens § 3-7 gjennom intervjuer med jordskiftedommere. Her var det stort overlapp mellom utsagnene til dommerne og vi valgte derfor å samle dette temaet til ett kapittel for leselighetens skyld.

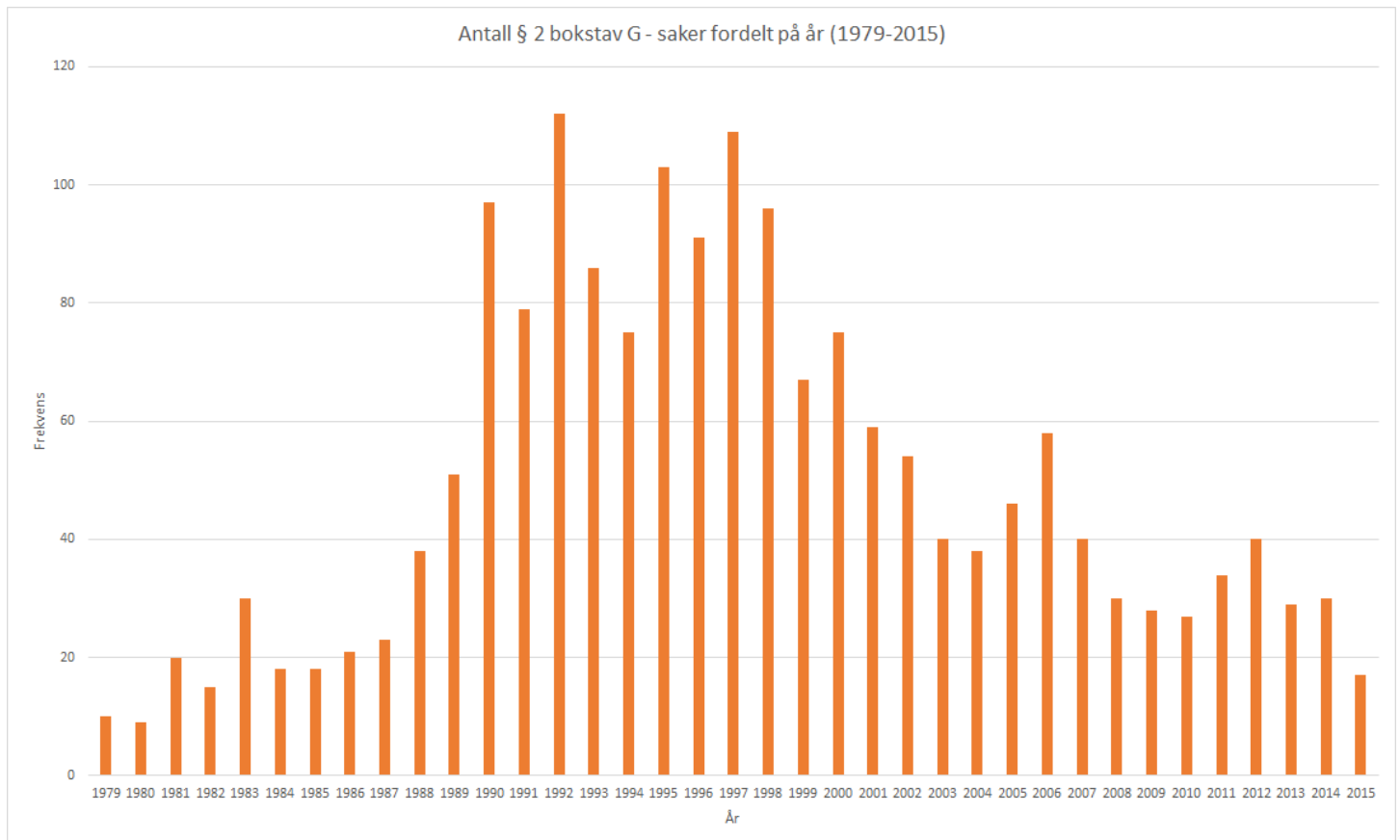
Etter dette følger hoveddelen av empirien vår, de kvalitative intervjuene med henholdsvis jordskiftedommere og kommunale oppmålingsingeniører. Som nevnt i kapittel 2 er disse blitt strukturert tematisk. Intervjuene med oppmålingsingeniører blir presentert i ett delkapittel, da det bare ble utført 3 intervjuer av varierende lengde og dybde.

4.2 Presentasjon av kvantitativ empiri

I kapittel 2.5 gjennomgikk vi behandlingen av data utlevert av domstoladministrasjonen (DA) om alle jordskiftesaker gjort fra 1980 til 2015. I dette kapittelet vil vi presentere de funn vi gjorde etter databehandling. Som nevnt tar disse dataene utgangspunkt i saker gjort etter jordskifteloven av 1979 med § 2 første ledd bokstav g som hovedvirkemiddel. Dette er gjort da det av tekniske årsaker ikke var mulig å skaffe tilsvarende data på saker gjort etter jordskifteloven av 2013 med § 3-7 som hovedvirkemiddel.

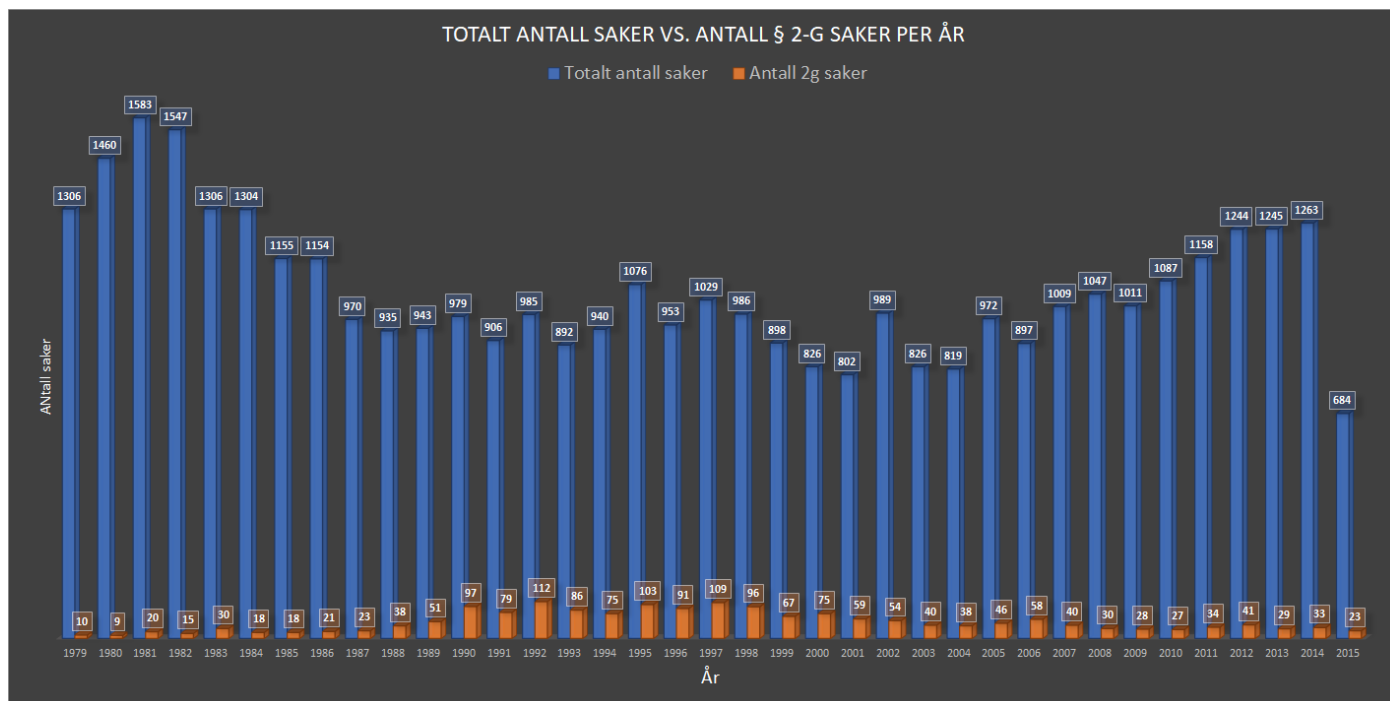
4.2.1 § 2 første ledd bokstav g – omfang som hovedvirkemiddel

Av de om lag 39 700 sakene registrert siden 1980 var 1824 av dem saker hvor § 2 bokstav g var registrert som hovedvirkemiddel. Dette betyr at § 2 bokstav g saker utgjør rundt 4.6 % av den totale saksmassen mellom 2015 og 1980. Det er viktig å presisere at statistikken ikke tar høyde for saker som er blitt avvist eller trukket og at den reelle andelen kan være noe lavere eller høyere på grunn av dette. Dersom vi fordeler alle sakene på det året de ble registrert får vi følgende resultat.



Figur 1 - § 2 g saker per år

Av Figur 1 ser vi at det var registrert flest saker på 90-tallet med en topp på ca. 115 saker i 1992 og omtrent 110 saker i 1993. Etter 1997 har sakstypen en jevn reduksjon i hyppighet per år. Dersom vi setter inn det totale antall saker i diagrammet ser vi fort omfanget av sakstypen.



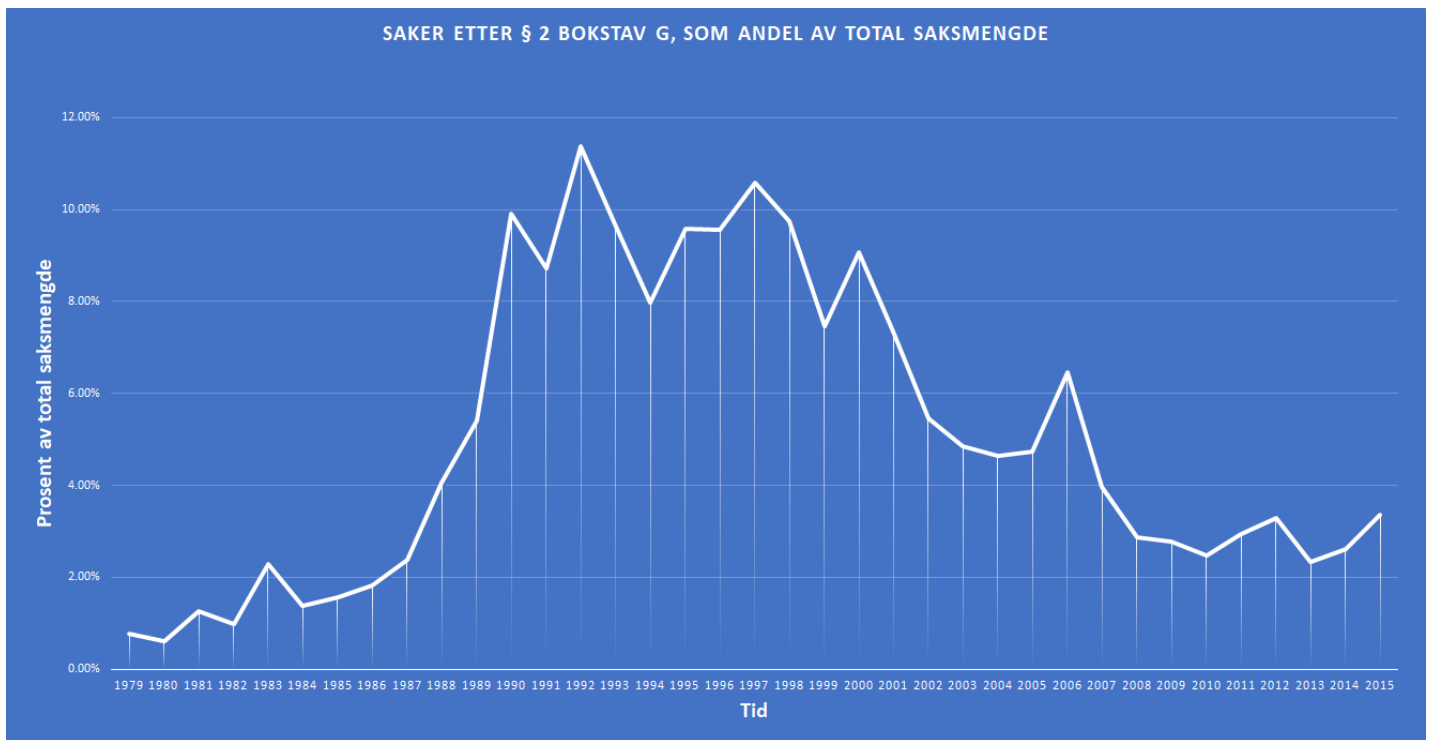
Figur 2 - § 2 g saker i forhold til total saksmengde per år

Av Figur 2 ser vi at det ikke er snakk om en svært betydelig andel av sakene registrert i jordskifterettene.

Dette er illustrert i Figur 3 hvor vi ser at den § 2 bokstav g saker aldri utgjør stort mer enn 10 % av det totale antallet registrerte saker. På 90-tallet ligger omfanget på mellom 8 og 10 %, mens det inn i 2000-tallet jevnt ligger på mellom 3 og 6 %. Her er det nødvendig å presisere at mellom 1988 og 1996 hadde 1979-lovens § 2 første ledd bokstav g en utvidet kompetanse for deling av eiendom til landbruksformål som siden ble overført til § 2 første ledd bokstav f. Omfanget av sakstypen i denne perioden vil derfor omfatte disse sakene i tillegg til delingssaker.

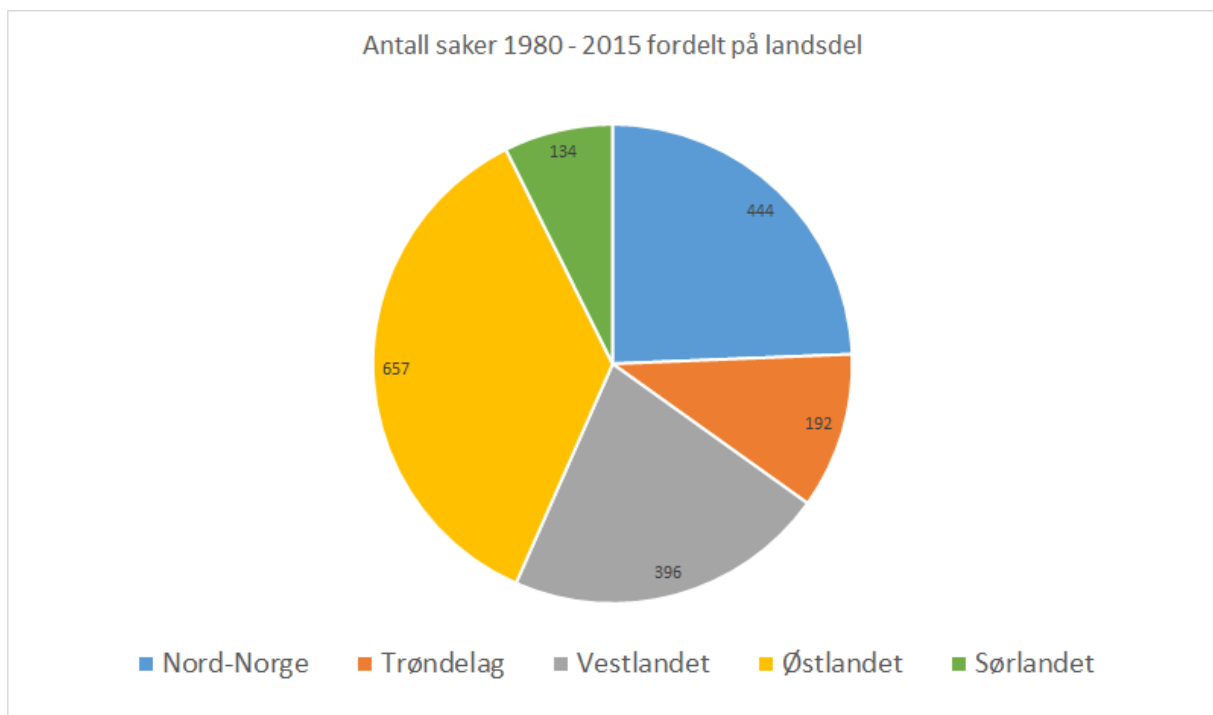
Per jordskifterettens årsstatistikk det ble det mellom 2014 og 2018¹¹⁴ behandlet henholdsvis 1571, 1494, 1266 og 1352 saker per år. Her er det motstrid mellom denne statistikken og den som er vist over i Figur 2 for årene 2014 og 2015, omfanget § 2 bokstav g saker i Figur 3 vil derfor være noe kunstig høyere for årene 2014 og 2015.

¹¹⁴ Vedlegg 4 av Årsstatistikk jordskiftedomstolene 2014-2018, tilsendt ved forespørsel til DA.



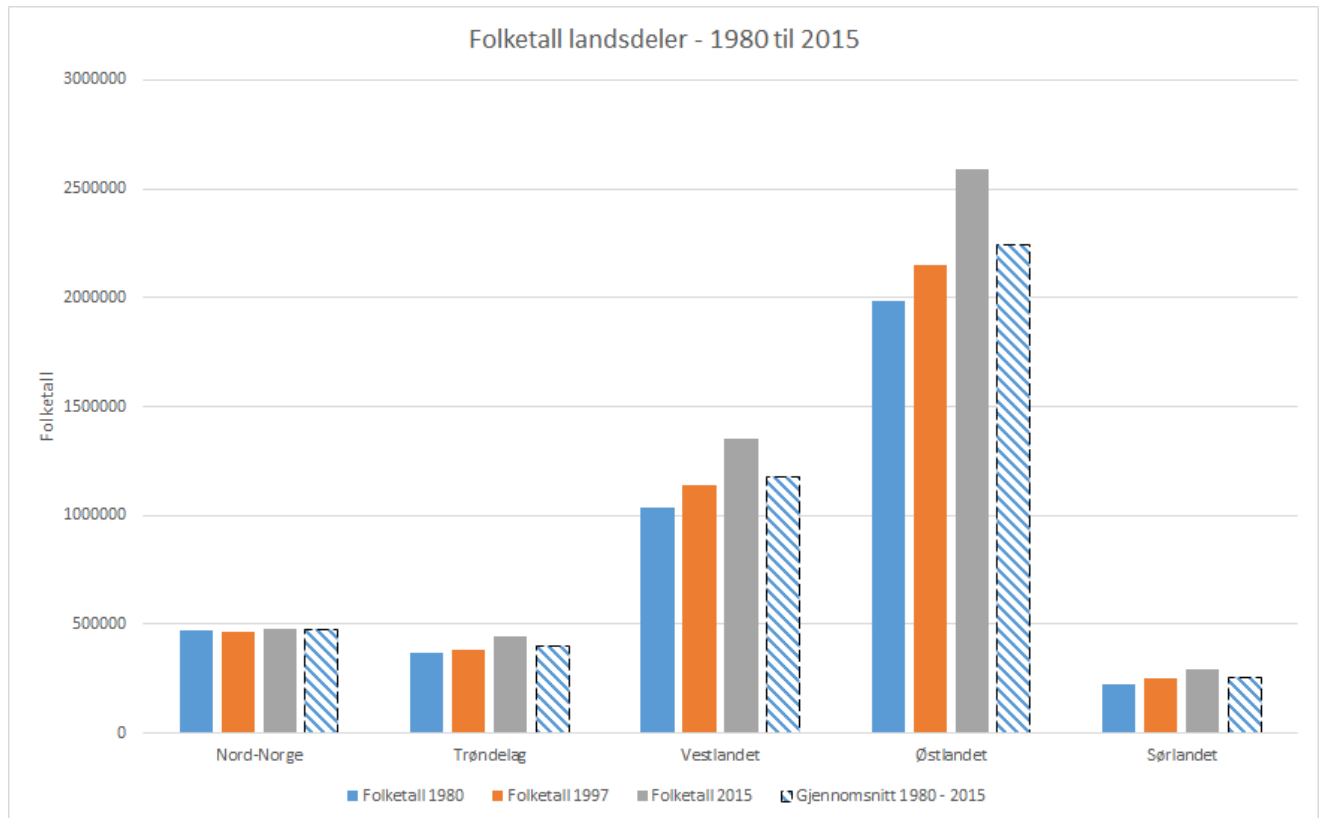
Figur 3 - § 2 g saker som prosent av total saksmengde

Hvis vi fordeler sakene på landsdeler ser vi som følger:



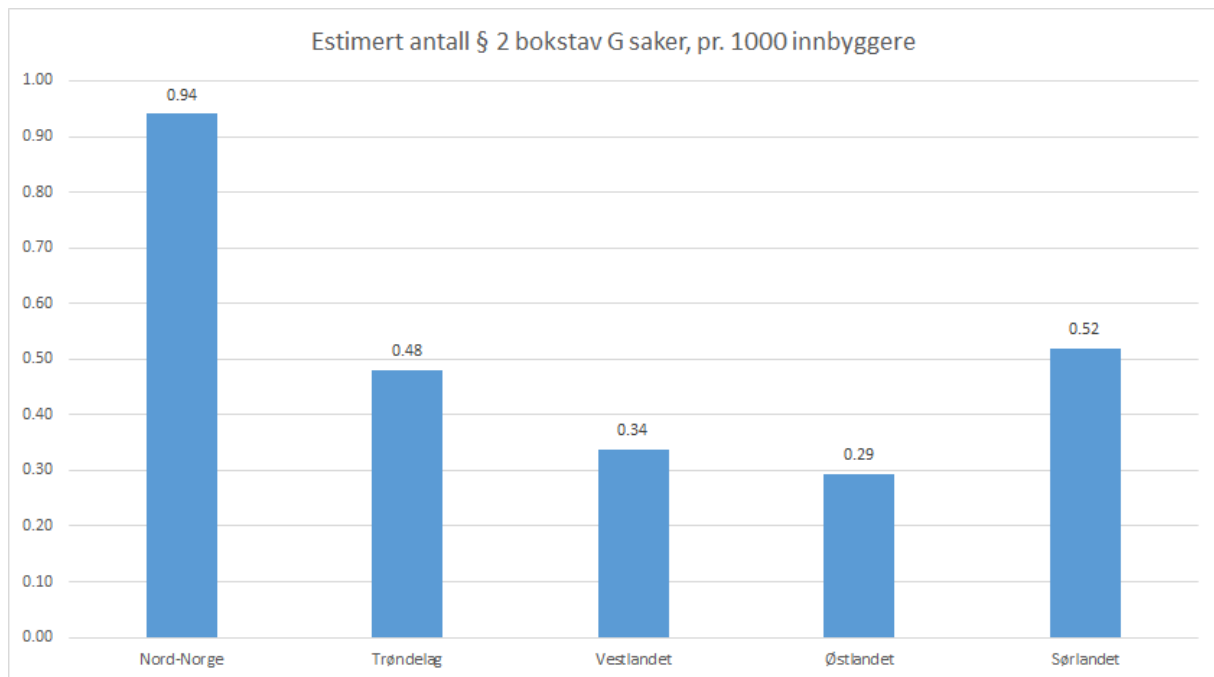
Figur 4 - Registrerte § 2 g saker fordelt på landsdeler

Av Figur 4 ser vi at Vestlandet, Østlandet og Nord-Norge har flesteparten av sakene, hvor Østlandet har flest med Nord-Norge på andreplass. Det er imidlertid ikke helt korrekt å sammenligne landsdeler direkte på denne måten, da f.eks. Nord-Norge og Østlandet siden 1980 har hatt svært forskjellig folketall. Illustrert her av Figur 5



Figur 5 - Folketall landsdeler

De skraverte søylene viser gjennomsnittlig folketall beregnet på grunnlag av folketall i 2015, 1997 og 1980, altså slutten, midten og starten av intervallet vi ser på. Som forventet er det langt flere mennesker på Øst- og Vestlandet enn i Nord-Norge, og vi bør derfor justere fordelingen av sakstypen for å reflektere dette. Dette blir gjort ved at vi tar antall saker per 1000 innbygger i en landsdel. Resultatet er som følger:

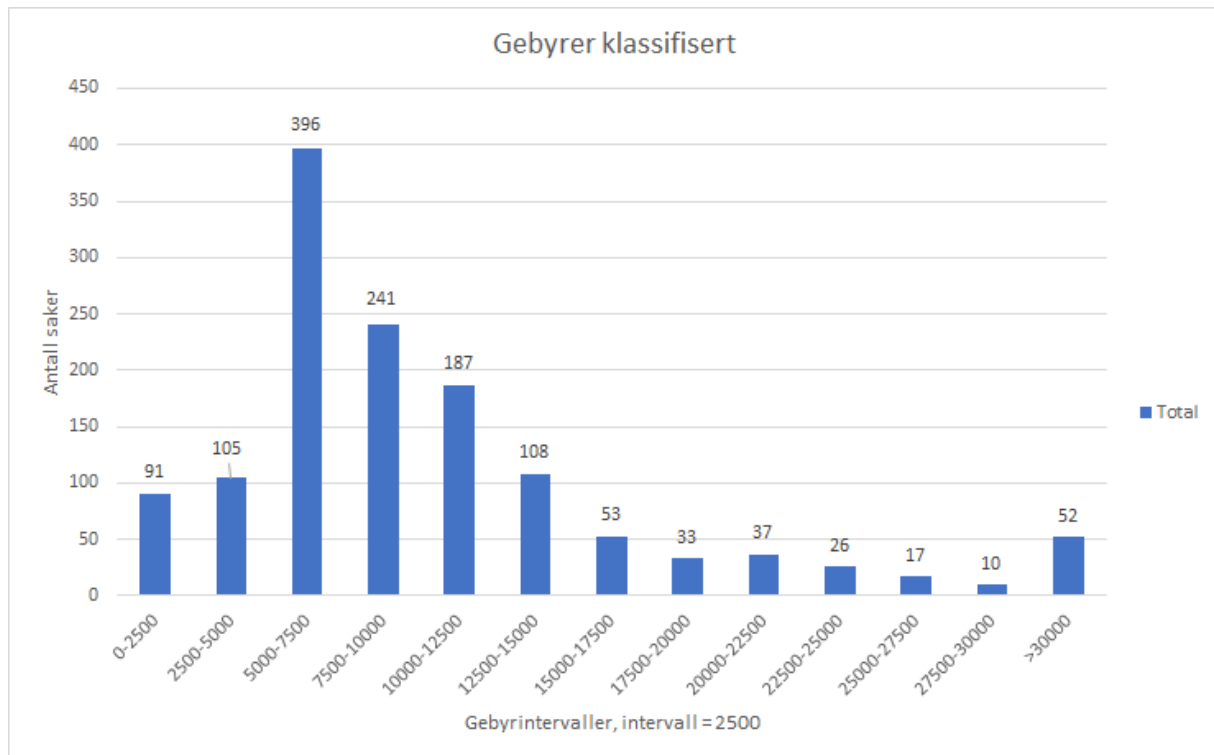


Figur 6 - § 2 g saker per 1000 innbygger i en gitt landsdel

Av Figur 6 ser vi at det er nesten 3 ganger flere saker per 1000 innbyggere i Nord-Norge enn på Øst- og Vestlandet. Det kan altså se ut som sakstypen har vært forholdsvis mer benyttet i Nord-Norge enn de andre landsdeler.

4.2.2 Gebyrer etter jordskiftelovens § 2 bokstav g

Da datagrunnlaget inneholdt et felt om gebyr i en aktuell sak har vi valgt å også inkludere disse for å kunne si noe om kostnadene for partene i saker. Disse gebyrene er justert etter konsumprisindeksen og beløp er oppgitt i 2015-verdi. Etter vi eliminerte saker med 0 kroner i gebyr får vi følgende fordeling.



Figur 7 - Antall § 2 bokstav g saker med gebyr innenfor et gitt intervall

I Figur 7 er gebyrene plassert inn i intervaller på 2500 kroner og antall saker med et gebyr innenfor et gitt intervall er illustrert. Vi ser at de fleste saker koster mellom 5000 og 12500 kroner. Basert på 1356 saker som har gebyr høyere enn 0 kroner, har vi beregnet et gjennomsnittsgebyr på rundt 11 000 kroner per sak, med en median på rundt 8000 kroner. Begge disse tallene er oppgitt i 2015-kroner.

4.3 Sakstypens omfang

Vi spurte alle respondentene våre en rekke spørsmål som hadde som mål å kartlegge omfanget av § 3-7 saker hos dem. Vi er bevisst på at under § 3-7 så faller også 1979-lovens §§ 2 første ledd bokstav f, i tillegg til bokstav g. Da respondentene våre hadde blitt godt informert på forhånd om at vi først og fremst undersøkte deling av personlige sameier anser vi

svarene for å kun omfatte saker med deling av personlige sameier og at f.eks. tilleggsjordsaker ikke er inkludert. Omfanget av § 3-7 saker er som følger:

Tabell 5 - Antall § 3-7 saker per år

Dommer	Estimert antall § 3-7 saker per år
A	Ca. 1 sak i året.
B	N/A – jordskiftelagdommer
C	2 til behandling per dags dato, få saker generelt
D	Gjennomsnitt 2-3 saker i året basert på 25 saker siden 2010
E	5-8 saker per år, noe økende tendens
F	2-3 saker per år
G	Maks 1 sak per år, stort sett mindre
H	Ca. 2 saker per år.
I	Omtrent 2 saker per år.

Av Tabell 5 ser vi at 5 av dommerne ligger på rundt 2 saker per år, da to av dem jobbet ved samme kontor betyr dette i realiteten at 4 av de intervjuede kontorene har et omfang på under 3 saker i året om oppløsning av personlige sameier. Gjennomsnittet mellom alle respondentene ligger på rundt 2.8 saker per år, dersom vi bruker den høye siden av respondentenes estimer, vi har da ekskludert 2 av respondentene hvor den ene var jordskiftelagdommer og den andre jobbet ved samme jordskifterett som en annen dommer.

Tabell 6 - § 3-7 saker i prosent av total saksmasse

Dommer	Estimert omfang av § 3-7 saker per år
A	Ikke mer enn 2-3 %
B	Oppgav ca. 5 %
C	Ca. 3 %
D	25 saker siden 2010, rundt 10 % av saksmassen
E	8 - 13 % av total saksmasse
F	8 - 10 % av total saksmasse
G	Neglisjerbart, 1 - 2 %
H	Omtrent 3 %
I	Omtrent 3 %

Tabell 6 viser hvor stor andel § 3-7 utgjorde av den totale saksmassen i respondentenes jordskifterett. De fleste oppgav et eller annet sted mellom 2 og 5 % av den totale saksmassen. Dette ble stort sett kontrollregnet med informasjon fra Tabell 5 og informasjon om den totale saksmassen ved jordskifteretten til respondentene. At respondent F oppgir en høyere prosentandel av § 3-7 saker enn antall behandlede § 3-7 saker i året skulle tilsi kommer av at denne respondenten oppgav noe lavere total saksmasse i året. De fleste lå på et nivå på mellom 50 og 60 saker i året, hvor respondent F oppgav 30-40. I gjennomsnitt utgjør § 3-7 saker rundt 5 % av den totale saksmassen hos respondentene våre, med ganske store variasjoner.

Tabell 7 viser at det er store variasjoner i oppgitt omfang av en typisk § 3-7 sak. Respondentene la seg på en saksbehandlingstid på rundt et halvt år, hvor kommunal behandling av f.eks. delingssøknader var et stort usikkerhetsmoment når det kom til tidsbruk. De aller fleste dommere mente at når en sak etter § 3-7 var tatt til behandling og jordskifteretten har startet prosessen med rettsmøter osv., så var ikke sakstypen vesentlig forskjellig fra andre rettsendrende saker. De fleste § 3-7 saker ble oppgitt til å være en eller annen form for fritidseiendom, gjerne i form av småbruk uten drift osv. Ingen oppgav boligtomter som en typisk sak.

Tabell 7 - Estimert tidsbruk på § 3-7 sak, samt typisk eiendom i sakstypen

Dommer	Estimert tidsbruk på en typisk § 3-7 sak	Oppgitt "typisk" § 3-7 sak
A	2-3 måneder til et halvt år	Fritidseiendom, eierseksjonssameie
B	Ca. 1/2 år, avhengig av kommunal saksbehandling	N/A
C	Ca. 1 år, opp mot halvannet år med høyt konfliktnivå.	Gårdsbruk som skal utbygges
D	1 til 4 år, 2 års ventetid pr. 2018, avhengig av kompleksitet og kommunal saksbehandling	Eldre, mindre gårdsbruk
E	Mindre saker med mye enighet, 2-3 måneder, generelt 1/2 år	Småbruk som ikke er i drift, uskiftet bo
F	100-200 timer, 3-4 uker, avhengig av kompleksitet	Gårdsbruk, søskenflokker
G	3-5 måneder, ganske uavhengig av konfliktnivå	N/A
H	Et halvt år, gitt at man må vente på delingsløyve, ca. 12 arbeidsdager fra jordskifterettens side	Eiendommer til sjø, fritidseiendommer
I	Ønsket ikke å anslå	Nøstetomt

Dommernes refleksjoner av hvor mye tid og kapasitet en sak kunne ta var varierende, de fleste var som nevnt at deling av personlige sameier ikke skilte seg særlig fra vanlige rettsendrende saker. Noen gav imidlertid uttrykk for at enkle § 3-7 saker ville ta svært kort tid å gjennomføre og pekte på arbeidstid i størrelsesorden uker og dager. Vi regner likevel med at det her var snakk om feltarbeid og rettsmøter, i motsetning til skriftlig saksbehandling, hvor saksbehandlingsregler gjør at det kan bli en del venting.

Oppsummert oppgav ingen av respondentene våre at oppløsning av personlige sameier tar opp betydelige mengder kapasitet ved jordskifteretten deres. Samtlige oppgav at sakene enten tar like lang tid som en vanlig rettsendrende sak, eller tar kortere tid da § 3-7 saker kan være ukompliserte med få parter og tidvis mye enighet. Det motsatte kan også være tilfelle, mange dommere sa at det ofte var søskenflokker med innbitte konflikter, og at dette kunne være blant de karakteriserende trekkene ved sakstypen. Det kom likevel ikke uttrykk for at dette gjorde saken verken ekstraordinært utfordrende eller tidkrevende i forhold til andre saker.

4.4 Kvalitativ empiri fra jordskifteretten

4.4.1 Tematisk sammendrag respondent A

Respondent A er en mannlig jordskiftedommer i Rogaland.

Sakstypen og de materielle vilkårene

På spørsmål om det må gjøres noen spesielle betraktninger i § 3-7 saker opp mot de materielle vilkårene så svarte respondenten at det er jo de samme vilkårene som gjelder for denne type sak. Han fortsatte med at det i slike saker ofte vil være ganske enkelt å konstatere at det foreligger et problem. Respondenten nevnte så to tilfeller:

«...Sånne saker er nok ofte knyttet til fritidseiendommer som arvesameier som har oppstått. Altså andre generasjon som har fritidseiendom i lag og det er problem å få brukt denne på en tjenlig måte, det andre hovedtilfellet er eierseksjonssameier som begjæres delt slik at de får hver sin del for seg selv, med uteareal og hele pakken».

Av andre momenter trakk respondenten fram at når det er vanskelig å bruke eiendommen så er det tjenlig for begge i situasjonen at de får en løsning der de eier hver sitt. På spørsmål om hva som typisk er utjenlig svarte han at det ofte er en kombinasjon, særlig det med samarbeid og eierseksjonssameier der det ofte er utearealer som ligger i sameie:

«Min påstand er jo at utbyggere for å spare kostnader med å få det delt opp i eneide eiendommer så er det billigere å bare opprette seksjonssameier der det da typisk i horisontalt eller vertikalt delte eneboliger bare blir gjort til eierseksjonssameier så skal de på en måte ha hele utearealet felles så oppstår det veldig fort uenigheter og ganske stor konflikt knyttet til bruken av dette utearealet».

Respondenten fortsatte med å forklare utjenlighetene med personlig sameie som eieform:

«I sånne litt større fritidseiendommer der det kanskje er to hytter f. eks som ligger i personlig sameie og muligheten for å omsette disse her og utvikle, eventuelt bygge enda en ny enhet er jo, altså eierformen setter en klar begrensning for muligheten der da».

På spørsmål om hva han ville gjort i en sak dersom det viser seg at parter som på forhånd har uttrykt stor uenighet og vist til uklarheter, på første rettsmøte er skjønt enige om deling og framgangsmåte svarte han følgende:

«Nei det er jo ikke noe krav om at det er uenighet, og det er det jo faktisk heller ikke i disse rettsfastsettende sakene våre. Ved fastsetting av grenser så trenger det ikke foreligge en klar tvist. Så det er jo kanskje litt teoretisk kanskje. Når det gjelder en deling så ligger, altså hjemmelen er 3-7 med deling av eiendom og hvis da de materielle vilkårene er oppfylt så kan en gjennomføre det selv om partene enige. Så jeg vil jo si at problemstillingen er motsatt, er det uenighet så gjør vi jo det vi kan for å se om vi kan komme fram til en enighet og en minnelig løsning som begge ser seg tjent med».

Etter at dommeren svarte dette stilte vi spørsmålet litt mer direkte og spurte om han ville avvise saken hvis han oppdaget at partene simulerte en uenighet. Dommeren svarte da, noe bemerkelsesverdig, følgende:

«Ja jeg var kanskje litt utydelig i måten jeg svarte på i spørsmål 5 om jeg tenker at det er en naturlig oppgave for jordskifteretten hvis det er enighet om alt og da er mitt svar nei det er ikke en naturlig oppgave, men det betyr ikke at vi ikke kan ta den. Vi må fremdeles ta den, altså loven krever ikke. Det er forskjell på det jeg mener knyttet til en eventuell lovendring med innføring av et regime som gjør at det må være tvist eller uenighet og at det kun var da den kunne behandles. Slik som det er i dag så er det ikke noe krav om det. Ehhh, og da selv om partene er enige så må vi ta de til behandling uansett. Ehm, så mitt svar er jo ikke at jeg ville ta en vurdering der jeg sier at de er enige om alt og dermed aviser, det har jeg ikke anledning til».

Videre så uttalte dommeren at hvis det hadde vært et vilkår i loven at en slik vurdering skulle foreligge, men at det ikke eksisterer. Ha utdyper dog at det kunne hende at han gravde litt hvis partene ringte og han oppdaget at de var enige. Da kunne han si at de burde gå til kommunen.

Saksbehandling og forhold til kommunal oppmåling

Om kommunal delingstillatelse og når denne kreves svarte dommeren slik:

«Når det gjelder delingstillatelse, så krever vi normalt ikke at den leveres inn sammen med kravet. Det er litt høna og egget, hva som skal komme først. Er det de forvaltningsmessige avklaringene eller er det privatrettslige avklaringer. Ofte er dette litt vevd sammen. Det er jo selvsagt sånn at før en kan ta endelige avgjørelser og avslutte en slik sak, så må en jo tilse at nødvendige tillatelser foreligger, men vanligvis så ber vi ikke om retting hvis ikke delingstillatelse ikke foreligger når kravet er framsatt».

Han sier også at mange av sakene er kompliserte og at det derfor er vanskelig å kreve delingstillatelse før sak kreves.

På spørsmål om respondenten/jordskifteretten søkte om delingstillatelse på vegne av partene, eller om partene måtte gjøre det på egenhånd, svarte han at det er partene som må søke om det. Han presiserte videre at det vanlige er nok at den parten som ønsker å gjennomføre delingen står for søknaden og at ikke retten gjør det. Videre sa han at det nok var slik at jordskifteretten tidligere strakk seg litt lengre i å søke på vegne av partene og at de nå overlater det til partene å gjøre selv. Han svarte også at selv om retten ikke sendte søknad på vegne av partene, så var de behjelpelig med å sette den opp.

Spørsmål 5 tok for seg dommerens meninger omkring oppløsning av personlig sameie der grunneierne er enige om oppløsning som en naturlig oppgave for jordskifteretten. Sett opp mot kommunal oppmåling så dro dommeren fra rettighetsspørsmål og det ofte dukker opp andre problemstillinger i tillegg til det som er den rene formelle delingen. På spørsmål om dommeren ville være villig til å ta en sak etter § 3-7 der partene bare var uenige om rettigheter svarte han slik:

«Ja jeg må jo forholde meg til de kravene som kommer inn og så lenge man har 3-7 som et av de virkemidlene som kan påberopes så, og de materielle vilkårene er oppfylt så må jeg jo ta den til behandlingen. Det er ikke snakk om å ville eller ikke. Og jeg tenker jo og at det er naturlig at jordskifteretten tar det til behandling».

Jordskifterettens rolle og funksjon

I spørsmål 5 om oppløsning av sameie der partene er enige om oppløsning og utforming sier dommeren også noe om hans tanker om jordskifterettens rolle og funksjon. Han sier han er fristet til å svare nei at det ikke er en naturlig oppgave for en domstol og presiserer nærmere at om partene er dønn enige om alt og det i grunn bare er gjennomføringen av en forretning nærmest, så er ikke det en naturlig oppgave for jordskifteretten. Han sier videre at det er sjeldent at det er full enighet, men at i de tilfeller det er så er ikke den en naturlig oppgave for jordskifteretten.

Når rettspraksis fra lagmannsretten (LG-2016-111385) presenteres der sak avvises med begrunnelse om at § 3-2 i jordskifteretten bare oppfylles når sameielovens § 15 ikke er tilstrekkelig, så sier respondenten at det er en god logikk i det. Han sier så at det kan være en forvaltningsmessig oppgave å gjennomføre når det er full enighet på alle punkt. Vi presiserte så at det i denne dommen fra lagmannsretten ikke var full enighet og han sa følgende om forholdet mellom jordskifteretten og ordinær domstol:

«Altså, hvis problemstillingen er om det skal være tingrett eller jordskifterett så mener jeg helt åpenbart at det bør gå til jordskifteretten. Det er såpass mange elementer som samsvarer med den realkompetansen jordskifteretten har at det ligger jo nært opp til andre rettsendrende saker».

Han utdyper igjen at med full enighet så er det ikke noen sak for jordskifteretten, men dersom det ikke er full enighet så sier han følgende:

«Men det er klart at hvis det er behov noen rettslige avklaringer enten det gjelder selve delingen og måten det skal gjennomføres på eller om det skal gjennomføres eller om det er tilgrensende forhold som det er behov for å få rettslig avklart da tenker jeg det er..[jordskifterettens oppgave]»

Utsagn om tilgrensende lover og myndigheter

Når det gjaldt tilgrensende lover og myndigheter spurte vi respondenten blant annet om hans syn på hvordan kommuner håndterer rettighetsspørsmål. Vi innledet med at vi hadde hørt at det var noe som kunne være utfordrende:

«Ja, og jeg tror nok at det er min erfaring også, at de ikke bare gruer seg, de tar bare ikke i det. Eller de overser det og gjennomfører en deling som skaper etterfølgende konflikter og problem med å få brukt eiendommen på en tjenlig måte, og så i neste omgang så havner saken hos oss».

Om prisforskjellen mellom jordskifteretten og kommunen og måten han behandler sakene sa han følgende:

«Ja for oss er det jo sånn at, det er jo også litt spesielt, det er ikke store forskjeller på en enkel endimensjonal og en mer omfattende og vanskelig sak. Gebyrkostnadene er jo stort sett de samme».

Om spørsmål angående rettigheter under en oppløsning der partene ellers er enig sier respondenten følgende angående forholdet til tingretten:

«.....og da er det jo naturlig at den domstolen behandler det og da er det jordskifteretten som er den naturlige og kanskje den eneste og hvis det er tale om rettsendrende forhold så vil jo ikke det være naturlig eller mulig at tingretten tar det».

Når dommeren så blir spurt om sakstypen kunne vært plassert hos en myndighet så dveler han litt før han sier at hvis det er snakk om formell deling og ingenting annet, så kan partene ta saken gjennom forvaltningen. Han forsvarer at det er et tosporet system, men påpeker også kostnadsforskjellen mellom jordskifteretten og kommunen og at det er forståelig hvis noen simulerer uenighet slik at saken kan tas til behandling i jordskifteretten.

Respondenten tok i løpet av intervjuet ikke opp sameielovens § 15.

4.4.2 Tematisk sammendrag respondent B

Respondent B er en mannlig jordskiftelagdommer i Norge. Lagdømme vil ikke bli oppgitt grunnet hensyn til anonymitet. Siden respondenten ikke er praktiserende i en jordskifterett så vil svarene og utsagnene være av litt annen karakter enn resterende dommere.

Sakstypen og de materielle vilkårene

På spørsmålet om hvorvidt han som dommer må gjøre noen spesielle betraktninger i saker der hovedvirkemidlet er § 3-7 opp mot de materielle vilkårene så svarte han ja, det gjorde han.

Blant annet så uttalte han følgende:

«Og selve eiendommene som er i personlig sameie er jo ikke alltid så problematiske med at.. det er jo klart at en del av disse her er jo et resultat av på en måte en manglende innsats i fra tidligere eiere om å enten skrive et testament eller ta en avklaring i hvem som skal overta denne eiendommen her».

Lagdommeren uttalte videre at han hadde en viss mistanke om at det er noen som spekulerer i slike saker. At de er i et litt stort uhåndterlig personlig sameie som de deretter går til jordskifteretten med for å fikse opp i det på en måte ubehagelige. Da mener lagdommeren at det er i grenseland for hva man kan kalle for eiendom som er vanskelig å bruke.

Om utjenlighet og grunnen til utjenlighet, eller at det ikke er utjenlig som sådan etter jordskifteloven kom følgende utsagn:

«Det er en unnlåtelsessynd som har gjort at de har havnet der de er, stort sett. Også har man jo noen unntak, selvfølgelig der det på en måte dette her er, ja, det er etablert delt bruk av en eiendom, men det formelle er ikke i orden og der du på en måte kanskje vanskelig ser for deg andre måter å få dette til på enn i jordskifte. Der de gjerne har bygd hver sin hytte oppå den eiendommen eller flere hus og det på en måte er knytt så store verdier til det at det ikke er så enkelt å bare å vise til sameieloven med oppløsning av sameie».

Om eierhensyn som det kanskje i større grad tas hensyn til i vurderingene nå kontra tidligere uttalte han at det var klart at den klassiske rene objektive vurderingen som det har vært undervist i, er i ferd med å få en viss nyansing med subjektive hensyn. Hvis ikke de subjektive hensynene lar seg kombinere med den objektive vurderingen mente lagdommeren at man må avvise saken ved at man har forståelse for den subjektive vurderingen, men at man ikke kan bruke det subjektive som argument for å sette i gang en slik prosess.

Saksbehandling og forhold til kommunal oppmåling

På spørsmål om hvordan jordskifteretten behandler delingstillatelsen svarte respondenten at delingstillatelsen på en måte avklarer det de [jordskifteretten] får lov å dele, men at den på en annen måte kan være så konkret at den gjør det vanskelig å gjennomføre delingen etter en verdsetting. Han mente at det var både pluss og minus med å få inn en delingstillatelse [på forhånd]. Han uttalte videre at det i noen tilfeller kunne være lurt å be parter som på forhånd tar kontakt med jordskifteretten, om å be kommunen om et mer åpent delingsløyve. Denne kunne være av en slik art at det framgår at eiendommen skal deles i to like deler, men at verdsettingen skal gjøres av jordskifteretten. I andre tilfeller sa respondenten at det kunne være at kommunen krevde en konkret strek i kartet, og at partene da havner i en limbo-sone der de ikke vet hvem de skal gå til først. Og jordskifteretten vil ikke ha et delingsløyve som slår fast hvordan delingen skal være siden det setter bånd på verdsettingen og skifteløsningen. Lagdommeren sa deretter at situasjonen er litt sånn høna eller egget, hva kommer først.

På spørsmål om kommunal kompetanse til oppdeling og behandling av rettigheter kom respondenten inn på hvordan planmyndigheten i en kommune ønsker at den arealmessige utviklingen skal være. Han sa blant annet følgende:

«....og det har jeg en mistanke om at det er den ønskede utviklingen fra de eierne som styrer dette mer en ønsket utviklingen sånn reint arealplanmessig».

Videre om denne utviklingen uttalte lagdommeren dette:

«Da får man på en måte en utvikling som ikke er styrt av planmyndigheten i kommunen, men som er styrt av mer eller mindre tilfeldige konstellasjoner når det gjelder personlige sameier og at de da går til jordskifteretten og får en deling, man får på en måte en mer intensiv bruk av et område som kanskje ikke var planmyndighetens tanke at skulle skje, men da får man på en måte et utvendig press med jordskifteretten som en flaggbærer for dette her/utviklingen og så vil det da i en del kommuner planmyndigheten vike banen og si ok, sikkert greit, greit nok».

Jordskifterettens rolle og funksjon

Respondenten var veldig klar på at jordskifterettens funksjon ikke var å få gjennom saker som kommunen ikke ville gjennomført. Om dette og de materielle vilkårene uttalte han følgende:

«...tanken bak var at jordskifteretten ikke skal være en domstol der partene kan gå til for å på en måte få gjennom litt sånn tvilsomme delinger i regi av jordskifteder

delingsmyndigheten kanskje får et inntrykk av at jordskifteretten har vurdert vilkårene i delingslov/jordlov som en del av saksforberedelsen når en da gjerne ikke har gjort det».

Videre så mente han at oppgaven til jordskifteretten er å *«drive med førstehjelp for eiendommer som på en måte har havnet mer eller mindre uforskyldt opp med å bli vanskelig å utnytte».*

I en fortsettelse på spørsmålet om de materielle vilkårene og om disse skal basere seg på subjektive hensyn eller ikke, så henviste han til kommentarutgaven til loven. Han registrerte at eierproblemer ble sett på som noe utjenlig, men han så mer strengt på dette:

«Det er jo klart at det er ikke vanskelig å argumentere for begge deler men sånn sett i fra et samfunnsøkonomisk perspektiv så er jeg litt skeptisk til at man skal bruke en særdomstol som har til oppgave å gjøre eiendommer bedre, tar på seg oppgaver som er egentlig er mer knyttet til eiere som i utgangspunktet nødvendigvis ikke trengte å havne i en slik situasjon de har havnet i».

At et personlig sameie er vanskelig å utnytte eller å være part i uttalte lagdommeren at årsaken til dette var en unnlåtelsessynd og at det var det som gjorde at de var havnet i en slik situasjon. Han mente videre at å oppløse personlige sameier var helt i grenseland for hva jordskifteretten skal drive med.

At ulike jordskifteretter har forskjellige holdninger knyttet til slike saker kom respondenten også inn på. Han mente at dette kunne ha flere forklaringer, men at en sentral forklaring er at jordskifterettene utvikler seg i ulike retninger og derfor for forskjellige «hovedgeskjefter».

«...det er klart at jordskifteretten er avhengig av å opprettholde en viss arbeidsmengde og det er klart at da vil jo noen jordskifteretter at hvis de ser at her er det en del saker som en kan få inn, så vil det jo være slik at en aksepterer å bruke retten sin kapasitet på denne arbeidstypen her fordi den sysselsetter de tilsatte og den bringer gebyrer inn i gebyrkassen og den holder hjulene i gang».

I saker der partene var enige var lagdommeren veldig klar på at dette ikke var saker jordskifteretten skulle drive med:

«Dette er jo bare et spørsmål om hvem som skal gjøre/gjennomføre landmåling og den matrikuleringen som skal til. Og det på en måte er jo ikke noe utenforstående

argument for å bruke en særdomstol til noe sånt. Så har du jo da hvordan det skal deles, ingen tvist om eierbrøk».

Slike «enkle» saker illustrerte han med at man trenger ikke gå til et sykehus når man bare trenger noen halsdrops, altså skal ikke jordskifteretten som en særdomstol bedrive enkle oppløsninger av personlige sameier.

«Dette er det andre som kan ta. Og så må de betale for det det koster etter selvkostmetoden i stedet for hos en særdomstol der du på en måte bare dekker gebyrkostnader som da er bare en prosentvis del a de totale kostnadene».

Han sa videre at saker der det er en eller flere tvister om eierbrøk eller etablert bruk osv. så var det saker som var egnet for jordskifteretten. Omkring ulike kostnadsnivåer så var han åpen for at sakene kunne benytte samme gebyrordning som ved fordeling av planskapt netto verdiøkning, altså nærmere kostpris.

Lagdommeren uttalte så at det ikke er bærekraftig at jordskifteretten skal splitte landet opp i små eiendommer, og at det ikke var det som var samfunnsoppdraget.

At det finnes flere forskjellige måter å dele oppe et personlig sameie på mener respondenten er uheldig siden det skaper et uoversiktlig bilde for dem som havner i situasjonen. Det blir også da mulig å spekulere i det og gå til den instansen som «passer» best. Når partene oppnår en løsning de liker så kan det sies og være positivt, men han følger opp med å si at det er positivt for de det gjelder og som får det da ønsker seg. Sett fra samfunnets side så sier lagdommeren at han ikke er helt sikker på om det er en ønskelig løsning.

Avslutningsvis på jordskifterettens rolle i samfunnet er han klar på oppgavene som bør utføres og hva som ikke bør utføres:

«Min tankegang er at jordskifteretten må vokte seg for å ta på seg de oppgavene som er virkelig, som samfunnet etterspør, som du kan si samfunnet er villige til å betale en særdomstol for å drive med» .

«Så det er min tanke omkring det at jordskifteretten må vokte seg for å bli en sånn for mye dagligvarehandel som har et litt for bredt varesortiment så til slutt så forsvinner hele opphavet. Det er min tanke om det».

Utsagn om tilgrensende lover og myndigheter

På dette temaet uttalte respondenten seg blant annet om sameieloven og tingrett. Han mente at en tingrett ville nok i stor grad overlate en oppløsning etter sameieloven til partene å bli enig om, og at tingretten ikke ville legge seg opp i noe med verdsetting eller komme med forslag.

Respondenten hadde dette å si om de ulike måtene en part kan kreve oppløsning på:

«Jo jeg tror nok kanskje det hadde vært nyttig fordi at alt som har sånn dobbel eller trippel kompetanse så blir det litt tilfeldig hvor partene havner og du kan på en måte ikke, det blir ikke noe sømløst over det, det blir ikke noe lett å forholde seg til hva det koster for partene og hva det koster for samfunnet så en samling hadde nok vært bedre tror jeg».

Lagdommeren så det ikke som umulig at jordskifterettene kunne fått kompetanse etter sameieloven til å ta seg av oppløsning av personlige sameier.

Oppsummert så nevnte respondenten sameieloven (§ 15) og hvordan dette var en mulighet. Han var ikke veldig positiv til at jordskifteretten skal drive med oppløsning av personlige sameier, og begrunnet det med at det ikke var en utjenlig situasjon slik loven krever.

4.4.3 Tematisk sammendrag respondent C

Respondent C er en mannlig jordskiftedommer på Østlandet.

Sakstypen og de materielle vilkårene

Om de materielle vilkårene var dommeren veldig tydelig på at det som kjennetegnet disse sakene var at man måtte se på eierne og eierformen:

«Det som jo skiller denne typen saker litt fra en del av de andre jordskiftesakene er jo at... § 3-2 den utjenligheten jo også handler om (at) eierformen gjør eiendommen utjenlig. Ikke sant, eiendommen kan jo ha en forsåvidt fin form den, men det at disse eierne ikke klarer å samarbeide gjør situasjonen utjen[lig]..at det er det som gjør situasjonen utjenlig».

Han forteller videre at i en sak han holder på med nå så er det ikke noe galt med hvordan eiendommen ser ut, men at eierne som er i sameie ikke kommer seg videre med å få realisert eiendommen grunnet dårlig samarbeid.

Når dommeren konfronteres med rettspraksis fra lagmannsretten om det å sitte i et personlig sameie ikke er utjenlig i seg selv så er han svært uenig. Han sier at det er klart at

eiersituasjonen er et godt eksempel på hele poenget med virkemidlet [i § 3-7] og at det jo er eiersituasjonen som gjør eiendommen utjenlig.

I forhold til rettspraksisen fra lagmannsretten omkring utjenlighet uttaler dommeren følgende:

«Da har jo den gode [lagdommer] en slags sånn personlig aversjon mot jordskiftelovens § 3-7, som preger avgjørelsene hans for å si det....etter min oppfatning».

Han følger så opp med at hvis jordskifteretten ikke kan dele og lage fornuftige eiendommer, i forhold til § 3-3, så skal de la være å dele.

Dommeren blir så spurt om hans generelle tolkning av § 3-7 der han uttaler seg slik:

«Hvis partene kommer til jordskifteretten og er helt enig om delingen med en konkret plan for delingen hvor på en måte de nye grensene er tegnet inn, så er det jo ikke deling etter et høvetal...tenker jeg».

Saksbehandling og forhold til kommunal oppmåling

Dommeren sier at de ikke krever delingstillatelse på forhånd fra partene og går videre med å si at de fleste sakene de har til behandling er preget av et høyt konfliktnivå eller uenighetsnivå. De er ikke enige i hvordan det skal deles og i noen tilfeller ikke enig om det skal deles. Da er det umulig for partene å innhente delingstillatelse fra kommunen i forkant.

Vi spurte også dommeren om hvordan praksisen hans omkring hvem som sender delingssøknad er. Generelt i alle sakene så er det partene som sender søknaden, men han presiserte at i saker med høyt konfliktnivå så kunne det være vanskelig. I slike saker kunne det være at jordskifteretten sender søknad med den begrunnelse at partene er veldig uenige. Hovedregelen i denne jordskifteretten i følge respondenten er at partene selv må sende søknad om deling.

På spørsmål om han var villig til å dele opp sameie etter § 3-7 i en sak som var krevd etter § 3-8 (bruksordning) svarte respondenten at hvis det var bruksordning partene trengte hjelp til, så ville han ikke delt sameie som en nisse på lasset.

Når det var sagt så fulgte dommeren opp med dette utsagnet:

«Det er klart jordskifteretten har vel en tendens hvis det først kommer en sak som man tenker er en reell sak, og de [partene] vil ha ordnet opp i litt attåt, så hender det jo man tar med litt ekstra».

Dommeren ble også spurt om hva han ville gjort hvis det skulle vise seg at parter simulerer en uenighet slik at saken blir tatt til behandling:

«Altså, da burde man jo sikkert avvise den, men hvorvidt man vil gjøre det når man først faktisk er der, har kalt inn til rettsmøte og alle sitter der og man har tenkt, så kan det vel hende man kanskje hadde tenkt at da æsj, da får vi heller gjennomføre den».

Jordskifterettens rolle og funksjon

Respondenten forklarer hensikten med § 3-7 og jordskifterettens rolle nærmere. Han tenker blant annet at § 3-7 ikke er et universalt virkemiddel som kan brukes når noen ikke klarer å samarbeide, og at jordskifteretten da skal dele opp og lage masse små, ufornuftige eiendommer.

Han sier videre at hvis det er snakk om en ordinær tomtefradeling hvor alle er enige om alt som skal skje, så tenker han at man da er utenfor hva jordskifteretten bør befatte seg med.

«Vi eller jeg her, vi forstår det nok sånn at disse rene tomtefradelingene er noe jordskifteretten ikke skal befatte seg med, uavhengig om det er en eiendomsutvikler man hjelper, eller forsåvidt noen som vil ha delt fritidseiendommen sin...Jeg klarer ikke så at det blir noe forskjell på det».

Dommeren fortsetter med selv om han mener at ikke rene tomtefradelinger skal forekomme, så er ikke lovbestemmelsen krystallklar og at den tolkes forskjellig rundt omkring i jordskifterettene.

Når dommeren ble spurt om rettigheter tilknyttet slike saker og kommunens manglende evne til å ta stilling til de svarte han slik:

«Det er sant, og det er klart, det kan jo tyde, kan jo kanskje tale for at, at noen av de sakene hvor det ikke er så stor uenighet er behov for å gå hos jordskifteretten, hvis det er behov for opprydding i rettigheter enten det gjelder veirettigheter eller noen andre type rettigheter som enten disse eiendommene har eller noen andre har, det kan jo selvfølgelig være argumenter for at det likevel bør gjennomføres en jordskiftesak selv om partene er ganske enig om delingen».

Vi spurte dommeren om jordskifteretten kunne fått kompetanse til å behandle saker som går på oppløsning etter sameielovens § 15 der vi presiserer at tingretten gjerne mangler kompetanse når det kommer til rettigheter og kompliserte tingsrettslige spørsmål. Han uttalte da:

«Sett fra det perspektivet tenker jeg jo at det hadde vært veldig velegnet for jordskifteretten, på en annen side kan det jo være at noen av disse sakene har veldig, hva skal jeg si, kompliserte avtalerettslige...spørsmål i seg som jo kanskje jordskifteretten hvertfall så langt ikke har så....så god kunnskap om».

Videre sier dommeren dette om jordskifterettens kompetanse:

«Jordskifteretten og jordskiftedommerne har sannsynligvis mye mer kompetanse enn en typisk tingrettsdommer på hva som må på plass for å få til en deling, det andre er jo at prosessreglene i jordskifteloven som jo sier at man nettopp da må få innhentet disse delingstillatelse og disse løyvene før saken avsluttes gjør at man forhåpentligvis ikke får sånne saker hvor man inngår et forlik som ikke er verdt papiret er skrevet».

Dommeren snakket også mer om rettsforlik som inngås og som løser det privatrettslige, men ikke det offentligrettslige. Han er veldig klar på at dette er noe tingrettene må holde seg unna og at jordskifteretten er bedre egnet.

Respondenten mener også at det alltid vil være positivt å gi jordskifteretten flere oppgaver.

Utsagn om tilgrensende lover og myndigheter

Respondenten nevnte § 2 g i den gamle loven og forholdet mellom bestemmelsen da og nå, og det matrikulære i slike saker. Han forklarte hvordan § 2 f og g i den gamle loven gikk inn i dagens § 3-7 og at de såkalte tilleggsjordskiftene var delinger der partene var fullstendig enige. Siden det var mer eller mindre matrikulære oppgaver så stusser dommeren på hvorfor det i forarbeidene til § 3-7 sies at det ikke er endringer fra den gamle loven og til den nye, men at det også må være et høvetall og dele etter. Respondenten mener dette er selvmotsigende.

Om tingrettens kompetanse etter sameieloven § 15 mente dommeren at det kunne være utfordrende for partene at de kan risikere å først måtte gå til tingretten og så til jordskifteretten igjen, eller omvendt. Partene risikerer da å dra på veldig store prosessomkostninger.

Han nevner deretter et eksempel på en sak han arbeidet med der partene først har vært i tingretten, men at tingretten sa nei til å tvangsselge sameiet fordi det ikke var klart at det ikke kunne deles uten skade. Partene klarte ikke å bli enig om hvordan de skulle dele sameiet. Han sa deretter at hvis han ikke hadde tatt saken til behandling så måtte eierne ha gått tilbake til tingretten og sagt at jordskifteretten ikke ville ta saken. Respondenten spurte da retorisk om vilkårene for tvangssalg da er oppfylt?

Oppsummert så var respondenten ikke negativ til at jordskifteretten kunne få kompetanse til å håndtere § 15. Han var også positiv til at dette er en sakstype som passer hos jordskifteretten og at de burde fortsette å dele personlige sameier så lenge de materielle vilkårene er oppfylt. Generelt sett var respondenten positiv til at jordskifteretten får flere oppgaver.

4.4.4 Tematisk sammendrag respondent D

Respondent D er en mannlig jordskiftedommer i Nord Norge.

Sakstypen og de materielle vilkårene

På spørsmål om han gjør noen spesielle betraktninger i forhold til de materielle vilkårene så svarer han at han må se på i hvilken grad det er riktig av jordskifteretten å ta og behandle saken. Han sier deretter:

«Også er det jo sånn at stort sett så vil det jo være nyttig å få oppløst disse personlige sameiene. Forutsatt at du klarer å lage skapelige eiendomsforhold, men det er ikke alltid du får laget skapelige eiendomsforhold. Og da er det jo avvisning i forhold til 3-3 ikke sant».

Han sier videre at de ikke deler opp eiendommer i 300m² størrelse slik at alle skal få sin bit av eiendommen. Dommeren mener eiendommene som skapes må være store nok til å kunne håndteres på en fornuftig måte.

Selv om dommeren uttalte at å sitte i personlig sameie kunne være utjenlig så sa han også at han i noen tilfeller måtte avvise saker. Dette var typisk saker der eiendommen ikke er veldig stor, men har mange eiere. Dette kunne bare gjøres på veldig verdifulle eiendommer, og det hadde de ikke i hans område. I andre områder kunne dette være annerledes:

«Da tenker jeg for eksempel om du har en kysteiendom, ja, rundt et populært område i Bergen, Os, eller Fana eller hvor det skulle være, som har store verdier knyttet til det å ha naust i kanten av sjøen, så vil du kanskje kunne se på det annerledes enn det jeg gjør her oppe. Men det vil være konkrete vurderinger som vil gjøres hele tiden i forhold til den eiendomssituasjonen som er og de som er representert der som eiere og hva de egentlig ser for seg».

Om §§ 3-2 og 3-3 sier dommeren at det er disse han må bruke hvis han ser at en sak ikke passer i jordskifteretten og som kunne vært behandlet andre steder. Han synes det er vanskelig å trekke et skille for når han ikke vil ta en sak grunnet enighet mellom sameiepartene. Dette

begrunner han med at man ikke kan sette inn en lov eller paragraf som sier at det ikke kan kreves jordskifte hvis man er enig med sameieparten.

«Men primært så er det ikke noe problem å si at nei vi trenger ikke den type saker der det ikke er noe grums. Men å være entydig på det, altså sette opp en lovhjemmel det finner jeg vanskelig».

Saksbehandling og forhold til kommunal oppmåling

Respondenten var gjennom hele intervjuet veldig klar på at kommunale forhold spilte en stor rolle i saker der personlige sameier skulle deles. Han snakker blant annet om utfordringer i slike saker og at de ikke krever at delingstillatelse foreligger før saken tas til behandling. I 9 av 10 saker mener han det ikke er opplagt hvordan resultatet blir og om det blir noe resultat, men at det 1 av 10 saker ikke er noe utfordrende. Han viser til andre faktorer enn tidspunkt for delingstillatelse:

«Det er kanskje andre faktorer som gjør det utfordrende. Og da tenker jeg mer på hvilken kommune er det henvendelsen kommer ifra og hvilken kompetanse og kunnskap sitter de med i kommunen».

Respondenten går videre med å beskrive kommunene omkring jordskifteretten han er ansatt i, og det her er forhold som virker inn på behandlingen og forholdet til delingstillatelsen:

«Dette har med hvilken kommune eiendommen ligger i og i hvilken grad har denne kommunen matrikkelfører og i hvilken grad har de oppmålingskompetanse i hvilken grad klarer de å ta imot de henvendelser som kommer i fra de private. Og det er veldig varierende som dere sikkert har lært. Og i [distrikt] her så er det kanskje, ja, hvis jeg sier at en tredjedel av kommunene har mangler med matrikkelsiden, så er nok ikke det langt unna sannheten».

Dommeren trekker også fram at hva jordskifteretten anser som en fornuftig sak som vil bedre på noe utjenlig, ikke nødvendigvis samsvarer med kommuneplanen. I slike tilfeller vil ikke dommeren gjennomføre saken da det vil bryte med kommuneplanens intensjon.

Når slike oppdelinger er en sak for jordskifteretten og når den bør tas av kommunen mener dommeren kan være vanskelig å avgjøre. Blant annet fordi bestemmelsen er dårlig utredet og at det i seg selv gjør at det blir tolkningsforskjeller rundt i landet.

Omkring delingstillatelsen går det fram av intervjuet at dommeren skriver de fleste søknadene og at denne alltid skal foreligge, men at den kan være innhentet på forhånd av partene selv.

Dommeren sier også at i stor grad opplever at delingstillatelsene blir godkjent og at bare en av sakene han har søkt i har fått nei.

Videre så hadde dommeren klare tanker omkring hvorfor han sender søknad om deling:

«Men det jeg opplever hvis jeg lar partene søke det er at saken blir ikke opplyst for kommunen i det hele tatt så bakgrunnen for at jeg søker på vegne av partene er at jeg opplyser saken på en helt annen måte enn det partene evner å få til, og da får de jo sett hvilken vinkling jordskifteretten har på den delingen, men hvis partene sender søknad så blir det ganske enkle søknader som ikke hverken forteller at jordskifteretten holder på med og eller noe annet».

Respondenten går videre med å si at hvis søknadene han sender blir avvist så vil ikke han klage på vegne av partene, det må de gjøre selv. Men han forteller om jordskiftedommere som også klager på eventuelle nei fra kommunen.

Han mener de lokale forskjellene omkring delingstillatelse også stammer fra dårlige forarbeider. Han skiller deretter mellom «to the point» dommere og «romlige» dommere.

Når vi spurte om hvor mye kapasitet slike saker tar fra jordskifteretten han er tilsatt i så var dommerens første reaksjon at de tar mye kapasitet. Han trekker spesielt fram de sakene som tar 4 år å gjennomføre og legger til at det ikke nødvendigvis er rettsmøtet og feltarbeid som tar tid. Å finne løsninger, ha dialog omkring verdsettingen og alt tankearbeidet mener respondenten tar tid. I tillegg så sier han at dommerarbeidet også tar en del tid og kapasitet.

Om kommunen og denne sakstypen sier dommeren dette:

«Vi har jo kommuner som ikke klarer å behandle dette kravet og da sliter jo den private grunneieren litt som vil ha gjort noe. Han får jo ikke gjort noe og dermed så kommer han til jordskifteretten. Så jeg kan ikke gi noe entydig svar på det det».

«Det vil i praksis innebære at kommunen sitter med en matrikkelfører som ikke har kompetanse og vedkommende har ikke utdanning på dette her og ja, de som går til kommunen får ikke gode nok svar i forhold til hvordan de skal gjøre disse tingene her, og vi opplever i hvert fall at det er en del slike kommuner».

Dommeren trekker også fram matrikkellovens manglende krav til kompetanse som krevende for private grunneiere, og de derfor i stor grad kommer til jordskifteretten for hjelp.

Jordskifterettens rolle og funksjon

Dommeren er klar på at siden lovhjemmelen eksisterer så er dette en sakstype de skal ta, og at han ikke kan avvise med bakgrunn i at partene har satt seg selv i en slik situasjon.

Han gikk også nærmere inn på jordskifterettens rolle i slike saker og mente at der det ikke er behov for jordskifteretten, så bør de heller ikke ta saken. Det må være grunnlag for at jordskifteretten skal kunne ta saken. Etter dette utsagnet så gikk han også videre der han sa at i de tilfeller hvor kommunen ikke kan håndtere slike saker, så er det jordskifterettens rolle og ta saken til behandling.

Dommeren var også klar på at i de tilfeller hvor alternativet er å selge sameiet til markedspris, så var jordskifteretten og oppløsning et bedre alternativ fordi dette ikke skviser ut sameieparter som kanskje har en fysisk og psykisk tilknytning til eiendommen.

Om denne tilknytningen enkelte grunneiere har uttalte han følgende:

«...men jeg vil jo først og fremst prøvd å ta vare på de verdiene, eller sett om det er mulig å ivareta noe av den fysiske og psykiske knytningen som enkelte alltid vil ha til eiendommen. Og det er kanskje vanskelig å forstå for de som ikke har opplevd det, men for oss som har sett hvordan enkelte grunneiere tar det når man holder på å splitte opp en eiendom så forstår man at det er sterke følelser i sving og hvis man da bare skal basere seg på markedspris så blir den solgt ut av familien eller noe sånt så blir det nok ikke noe mindre tøft enn å splitte opp deler av eiendommen».

Utsagn om tilgrensende lover og myndigheter

Dommeren hadde som nevnt klare holdninger på forholdet mellom kommunene og jordskifteretten. Mange av kommunene mangler kompetanse og da bør jordskifteretten håndtere de sakene.

Når dommeren ble presentert med rettspraksis fra lagmannsretten så var han klar på at han ikke helt forstod avvisningsgrunnlaget i den. Litt humoristisk påpekte han at hans jordskifterett ikke sognet til vedkommende lagmannsrett.

Når lagmannsretten i sin avgjørelse henviste til at sameielovens § 15 i all hovedsak burde brukes og at tingrettene kunne gjøre det uttalte dommeren at:

«Jaja, dommere i lagmannsretten kan mene så mye og mangt»

«...men loven er jo der fortsatt og det er fortsatt et virkemiddel så jeg håper ikke de skriver det i sånn klartekst for å si det sånn for da vil det være respektløs i forhold til de lovene som eventuelt skal håndtere de ulike tingene. Jeg kan si som så at det lagmannsretten kunne ha reagert på det er at forarbeidene til denne bestemmelsen er jo så vanvittig svak så det er jo bare en tolkning som egentlig ligger grunn for hvordan dette skal, hvordan denne regelen skal oppfattes, altså det at man trekker inn dette med personlige sameier i denne bestemmelsen. Det er ikke noe spesielt godt begrunnet heller med den nye loven heller».

Om tingrettenes kompetanse til å behandle deling av personlig sameie uttalte han følgende:

«Jeg har jo hatt tingrettsdommere som har kommet inn til meg og spurt hva de skal gjøre med denne type sak, så problemet her er at det er så mange ulike konstellasjoner ute og går i forhold til eiere og eiendommer at jeg er nok ikke tilhenger av at dette nødvendigvis skal samles på en myndighet».

Dommeren var klar på at det var mye bedre å prøve å finne en løsning som innebar at sameiepartene fikk sin del, og at tvangssalg burde være siste løsning.

Oppsummert så var respondenten klar på at dette var en sakstype som passer godt for jordskifteretten så lenge det noe som må gjøres og at de materielle vilkårene er oppfylt. Han var klar på at tvangssalg burde være siste utvei.

4.4.5 Tematisk sammendrag respondent E

Respondenten er mann og arbeider som jordskiftedommer i Nord-Norge.

Sakstypen og de materielle vilkårene

På spørsmål om de materielle vilkårene hadde ikke dommerne noe umiddelbart sterke meninger og rotet litt med paragrafene før vi gjorde han oppmerksom på §§ 3-2 og 3-3. Hvor på han fort ble klar på hva som utgjorde henholdsvis utjenlig eiendomsforhold og mer tjenlige eiendomsforhold.

«Utjenligheten går jo på at de ikke blir enig om bruken ofte, hvis de har et hus sammen de får ikke bruke huset siden alle har en eierbit i det her, det går på vedlikehold og bruk av utmark til diverse.»

Dommeren går videre og argumenterer for hvorfor oppløsning av sameiet er tjenlig:

«Så med å splitte opp det her så vil en ofte få mer ryddig eierforhold som parten vil tjene på, enten at du får en eiendomsbit eller om at du blir enig om utløsning med pengevederlag.»

Merk at dommeren her tar opp bruk av pengevederlag på eget initiativ tidlig i intervjuet og ser ut til å anse det som et sentralt virkemiddel i oppløsning av personlige sameier. Han kom senere i intervjuet litt tilbake til dette:

«F: Jeg personlig bruker jo ofte, for det her er litt med kombinasjon, for det er ikke bare deling ofte, det er ofte en kombinasjon med pengeutløsning hvor parter vil ut av saken og at vi innhenter en markedstakst fra et par meglere eller takstfolk»

«Intervjuer: Hvor langt går dere med tanke på slike pengeoverføringer?»

«F: Det skal jo i utgangspunktet være en frivillig sak akkurat det, men det er ofte gjennom en slik prosess der vi megler mellom partene så viser det seg slik at det ofte er et veldig bra virkemiddel, at partene ofte ønsker det. De vil ikke ha mer med eiendommen, de ønsker å få sin eierandel ut og slår seg til ro med det. Og anser jordskifteretten som en profesjonell instans til å verdsette eiendommer.»

Dommeren har med andre ord ingen kvaler ved å aktivt bruke pengevederlag for å oppløse et personlig sameie og gir uttrykk for at han bruker det § 3-7 saker. Vi tolker utsagnene slik at det ikke er snakk om pengevederlag ved avvik i verdi før og etter jordskifte, men direkte salg av en andel i fast eiendom til de andre sameierne eller tredjepart.

Presentert med langmannsrettspraksis fra LG-2016-111385 uttalte dommeren at utjenlighetsvurderingen var en litt subjektiv betraktning. Han uttrykte forståelse for at en burde unngå å splitte opp landbrukseiendommer, men mente at å gjøre denne vurderingen var opp til forvaltningen.

Dommeren mente at de enkle sakene egentlig ikke var nødvendig å ta gjennom jordskifteretten, men var gav ikke noe inntrykk av at han håndhevet denne holdningen i form av å avvise enkle saker. Hvorvidt det var fordi vi ikke spurte direkte nok eller om han mente det var greit nok å ta dem kommer ikke helt frem. Han oppsummerte meningen sin på følgende vis:

«Når det er bare snakk om å måle ut en firkantet tomt til to tre tomter så synes jeg kommunen må ta hånd om dem i utgangspunktet, men når det blir mer komplekse saker med masse sameiere, utmark, rettigheter, da synes jeg absolutt det er en naturlig oppgave for jordskifteretten.»

Saksbehandling og forholdet til kommunal oppmåling.

Dommerne var tydelig på at det aldri ble stilt krav om at det skulle foreligge delingstillatelse når et krav kom inn og gikk videre med å si at det var vanlig at jordskifteretten søkte på vegne av partene. Dette ble begrunnet ved at han mente at når grunneierne søkte selv, så kunne de komme til å påvirke kommunen med sine egne synspunkter, skape forvirring og risikere at søknaden ble unødvendig avvist. Han sa tidlig at dersom det var fullstendig enighet mellom sameierne så var det jo en mulighet å søke deling gjennom kommunen, men at det som oftest forelå en eller annen form for uenighet. Han gikk videre og sa at rett ut at det ikke nyttet å til kommunen dersom det var en uenighet eller tvist i sameiet og tilføyde at *«da vil det jo stoppe opp»*.

Gjennom intervjuet trakk dommeren flere ganger frem at kommunal behandling av f.eks. delingssøknader ofte trakk opp saksbehandlingstid. Dommeren uttrykte frustrasjon over at mindre, formelle ting, ofte kunne ta så lang tid:

«For jeg opplever jo at vi bruker mye tid på å ringe til kommunen, purre på dem, følge opp ting før vi får saken i retur. Så av og til så kunne jeg ønske at vi hadde full kontroll på deling, at vi kunne, sånn her elementære ting så burde kanskje jordskifteretten hatt hjemmel til å ta den runden uten at kommunen hadde sitt ord.»

Han trekker spesielt frem situasjoner hvor det vil være uendret bruk av eiendommer før- og etter delingen har blitt gjennomført. Dommeren påpeker også store forskjeller i hvordan forskjellige kommuner behandler søknader og kunnskapen om jordskifterettens arbeid.

Jordskifterettens rolle og funksjon

Som tidligere nevnt mente dommeren at jordskifteretten hadde sin funksjon i situasjoner hvor det var mer kompliserte spørsmål, spesielt med tanke på sameier i utmark, med mange parter og rettighetsspørsmål. Dommeren hadde likevel ikke en veldig tradisjonell holdning til hvordan jordskifte burde være, da han gav uttrykk for å være nokså liberal ved bruk av pengevederlag. Dommeren mente at jordskifteretten kontra kommunen sørger for helhetlige løsninger ved at de tar oppmåling, tinglysing og overskjøting på vegne av partene i en integrert løsning, mens ved eiendomsdeling gjennom kommunen må partene stå for det privatrettslige selv. Han mente det at jordskifteretten leverer en løsning av høyere kvalitet:

«... det blir jo en helt annen kvalitetspakke på det jordskifteretten gjør.»

Dommeren var bevisst på jordskifteretten sin rolle som et element i rettsapparatet med en spesifikk funksjon hvor ressurser skal rettes der de trengs heller enn å drive forvaltning.

«Men det er jo litt med det, det dere er ute etter, hvertfall når det gjelder tomter og mindre parseller, så synes jeg at hvis partene er enige om det [oppdelingen] så skal de bruke kommunen og ikke rettsapparatet til sånt.»

Dette utsagnet kom tidlig i intervjuet, men ved løpet av intervjuet viste respondenten ingen spesielt sterke meninger i den ene eller andre retningen med tanke på sakstypen. Vi tolket dette slik at dommeren er litt tvilende for hvorvidt en skal ta saker krevd etter § 3-7, men som hovedregel gjorde det da han ikke fant dem problematisk med tanke på de materielle vilkårene. Han trakk frem et konkret eksempel:

«Vi hadde en sak her i fjor høst der det var et areal i et bynært område som var regulert til boligområdet, men lå i et sameie mellom tre personer. Parsell på 4-5 dekar som de ønsket å få delt. Det var litt sånn ja, hvorfor kan ikke kommunen ta den... Vi drøftet den internt på kontoret om hvorvidt kommunen heller skulle tatt den saken.»

I dette eksempelet endte en annen dommer på kontoret opp med å ta saken. På spørsmål om hva drøftingen gikk ut på sa dommeren at de vurderte muligheten for at disse grunneierne ville forsøke å spare penger ved å ta saken gjennom jordskifteretten og anslo at denne saken ville kostet 70-80 tusen kroner å få gjort gjennom kommunen.

Utsagn om tilgrensende lover og myndigheter

Ved spørsmål om sakstypen kunne vært samlet til én myndighet sa dommeren at han ikke hadde tenkt særlig over den problemstillingen. Han anså det likevel som naturlig at dersom jordskifte- og tingretten blir slått sammen i fremtiden så kunne en mer helhetlig løsning vært aktuelt.

Utover dette hadde respondenten ingen bemerkelser om tingrettens virksomhet ved oppløsning av sameier eller muligheten for at jordskifteretten kunne få kompetansen.

Respondenten var skeptisk til sakstypen når det gjaldt «enkle» saker og mente at det var noe kommunen strengt tatt kunne behandle. Gjennom intervjuet virket det likevel ikke som respondenten hadde gjort seg opp en sterk mening, f.eks. ved at han ikke presenterte en begrunnelse forankret i de materielle vilkårene. Dommerne hadde usedvanlig liberale holdninger til bruk av pengevederlag, og brukte dem på en måte som er temmelig tett opp mot salg av eiendom. Dommeren krevde ikke delingssøknad sammen med kravet og mente at det ofte var bedre at jordskifteretten søkte på vegne av partene.

4.4.6 Tematisk sammendrag respondent F

Respondent F er jordskiftedommer og jobber i Nord-Norge.

Sakstypen og de materielle vilkårene

På spørsmål om tanker rundt sakstypen og jordskiftets materielle vilkår trekker dommeren frem at det kan være utfordrende å finne en deling hvor de nye eiendommene blir hensiktsmessige enheter.

Utover dette hadde ikke dommeren noen flere betraktninger med tanke på de materielle vilkårene og ble derfor presentert for lagmannsrettspraksis fra sak LG-2016-111385, som sa at et personlig sameie er ikke i seg selv nok til å være utjenlig og at det ikke er jordskifterettens oppgave.

«Jeg vet ikke helt, jeg tror ikke jeg er helt enig med lagmannsretten der, det er jo ikke slik vi opplever det når vi får inn de her sakene der hvor det har låst seg i en søskenflokk. Da er det så mye konflikt at det kan være veldig tjenlig å få løst opp dette her»

Det er tydelig av dette utsagnet, at dommeren har en mer praktisk tilnærming til jordskiftets formål enn det rent juridiske. Dommeren mener at en vanskelig situasjon på eiersiden kan være så utjenlig at det er nødvendig at jordskifteretten hjelper grunneierne å rydde opp.

Dommeren går videre og sier dette eksplisitt

«Nei, jeg skjønner hva han mener, men jeg tenker jo litt mer sånn...nær sagt praktisk på det. De har et problem og det [jordskifte] er en måte å løse det på. Å få splittet eiendommen og ha hver sin bit.»

Respondenten gir uttrykk for forståelse for at landbrukspolitiske hensyn tidligere har vært tungtveiende, at eiendommer i størst mulig grad skal forbli udelt. Dommeren forklarer at landbruket i hans distrikt uansett går nedover, og at man derfor ikke kan gjøre landbrukspolitiske hensyn gjeldende i tolkningen av loven, men må vektlegge mer reelle hensyn i forhold til dagens bruk av eiendommer.

Saksbehandling og forholdet til kommunal oppmåling

Dommeren sa at han ikke krevde at det forelå delingstillatelse sammen med kravet, men at han anbefalte det. Ifølge han var det nyttig å ha delingstillatelsen på et tidlig stadium slik han visste at en sak eventuelt kunne gjennomføres. Han fortalte også at i en del saker så hadde de

ingen eksplisitt tillatelse, men mer en slags «aksept» fra kommunens side om at det ikke var noe i veien for at en foreslått deling skulle bli godkjent.

Det foretrukne formatet på delingstillatelsen var at kommunen gav tillatelse til å dele etter en bestemt brøk og så var det opp til jordskifteretten å fastsette hvordan delingen i marken skulle være. Han bemerket at det varierte sterkt fra kommune til kommune om hvor restriktiv delingstillatelsen var.

På generelt grunnlag virket det som dommeren anså det som partenes ansvar å sende inn delingssøknad, men i en konkret sak han jobbet med hadde han valgt at jordskifteretten skulle gjøre det. Dette begrunnet han med at saken hadde svært høyt konfliktnivå og at man mister litt kontroll hvis man pålegger en part å sende inn delingssøknaden ved at man ikke kan vite hva parten kan finne på.

Ved spørsmål om sakstypen er naturlig for jordskifteretten trakk dommer bl.a. frem det faktum at kommunene vanligvis ikke er spesielt egnet til å håndtere rettighets spørsmål og det faktum at en kommune vil kun dele i tråd med partenes påstand og delingstillatelsen.

Dommeren vurderte det slik at det kunne tenkes at når en kommune skal dele opp et sameie så vil ikke kommunen undersøke om det har blitt delt f.eks. 50/50, og at en part kan komme til å sitte igjen med mer eller mindre enn sameiebrøken tilsier at den skal. Dommeren beskriver dette som uheldig.

Dommeren var tydelig på at det var verdt å være varsom med å ta saker fra kommunen:

«Altså vi er litt forsiktige med å snakke veldig høyt om det her da, for det er klart, vi er jo litt i en sånn konkurransesituasjon med kommunene og vi ønsker jo å ha et godt forhold til kommunene så og oppmålingsavdelingene. Så så vi trår litt forsiktig»

Men igjen var dette sterkt avhengig av kompetansenivået og ressursstyrke i kommunen og det var ikke alltid nødvendig å være varsom.

«mange av de minste kommunene her så er det jo bare 1 person som jobber på oppmålingskontoret og vedkommende har kanskje mer enn nok å gjøre. Så i enkelte kommuner så opplever vi jo at de ringer til oss og spør om kan ikke vi være så snill og ta den her saken»

Jordskifterettens rolle og funksjon

Som tidligere nevnt var dommeren tydelig på at jordskifteretten burde hjelpe folk å løse problemer rundt eiendom. Han mente at jordskifteretten burde hjelpe til der hvor det var mulig og uansett ikke kostet noe særlig ekstra. Dette gjaldt f.eks. hvis det ble påvist noe ekstra av parter mens det ble gjort grensegang. Der vegret han seg ikke for å måle inn ekstra punkter, grenser og lignende og sende disse inn til matrikkelmyndighet for å få oppdatert matrikkelkartet.

«Og så tenker vi jo sånn her og, at sånn samfunnsøkonomisk, eller det er bra for alle, for samfunnet, at det registreres best mulig i matrikkelkartet. Så det hender jo vi, når vi først er der så hender det jo at vi måler litt ekstra når vi får påvist noen gamle merker så tar vi de med.»

Han var tydelig på at innsendte «ekstramålinger» ble tydelig registrert slik at de ikke ble forvekslet med rettskraftige grenser som jordskifteretten hadde bestemt. Det kan tolkes dithen at dommeren ikke hadde større problemer med å gå utover det som er positivt gitt av lovverket for å kunne være av nytte, så lenge dette ikke medførte særlig ulempe.

«Du kan si i [distrikt] er vi litt mer på den siden at, okei at hvis vi nå først er ute og partene påviser noe eller vi finner noe så tar vi det med og registrerer det fordi at det er nytte i seg selv. Selv om det kanskje ikke ligger innenfor det vi egentlig skal behandle i saken.»

Respondenten var i tillegg tydelig på at jordskifteretten hadde et fortrinn i form av sin evne til å både behandle og formalisere rettighetsspørsmål ved at de kom inn i rettsboken, og at dette var en sentral del av jordskifterettens virksomhet.

Utsagn om tilgrensende lover og myndigheter

Dommeren hadde hatt erfaring med tingretten og oppløsning etter sameielovens § 15 og hadde et eksempel hvor det var gjort et forlik i tingretten som i praksis ikke kunne realiseres da tingretten ikke hadde spesifisert noe om hvordan en deling skulle foregå. Partene i saken måtte dermed gå til jordskifteretten for å få gjennomført delingen..

Dommeren gav ikke under intervjuet uttrykk for at han var spesielt imponert over tingrettens virksomhet når det gjaldt oppløsning av sameie i fast eiendom.

«Men der har jeg vel opplevd noen ganger at tingretten ikke helt ... skjønner hva de driver på med. En skal selvsagt være forsiktig med å dra generelle konklusjoner ut ifra noen få tilfeller men, jeg har jo som sagt opplevd noen saker der tingretten ... det er kanskje spesielt da at folk inngår forlik i tingretten som praksis ikke lar seg gjennomføre.»

Han påpekte også hvordan det etter hans syn er problematisk at en kan risikere tvangssalg når ingen parter i en oppløsning egentlig vil avhende eiendommen sin av f.eks. sentimentale årsaker. Han mente at det må kunne vurderes å overføre hjemmelen i sameielovens § 15 til jordskifteretten når det gjelder fast eiendom og tok dette opp uten at vi måtte gjøre han oppmerksom på det.

«... regelen i den der § 15 den gjelder da alle typer sameie, så det kan vel, det kan sikkert være en del tilfeller av delinger som tingretten er mye bedre på enn jordskifteretten, men akkurat når det gjelder deling av gårds- og bruksnummer for å si det sånn, så har vel vi bedre kompetanse.»

Dommeren var klar over at sakstypen kanskje ikke er innenfor det som jordskifteretten tradisjonelt har beskjeftiget seg med, men mente at sakene koster lite tid og ressurser og gir stor nytte for de som benytter seg av dem. Dommeren var ikke fremmed for å søke delingstillatelse på vegne av partene, men kun når konfliktnivået tilsa det. Dommeren mente at jordskifteretten hadde et ansvar for å hjelpe til der hvor den kunne, dersom dette ikke kostet noe særlig ekstra. Han var nokså tydelig på at jordskifteretten burde overta sameielovens § 15 når det angår fast eiendom.

4.4.7 Tematisk sammendrag respondent G

Respondent G er mann og jordskiftedommer i Sogn og Fjordane.

Sakstypen og de materielle vilkårene

Dommeren tar på eget initiativ opp at han er usikker på om sakstypen er en naturlig sak for jordskifteretten og trekker frem at hvis noen hadde ringt han og spurt om sakstypen så hadde han vært usikker fordi:

«... at her er jo ikke noen utfordringer i forhold til grensene rundt eiendommen.»

Dommeren trekker her frem grensene, men vi tolker det slik at dommeren her peker på at det ikke foreligger noen utjenlige eiendomsforhold generelt, heller enn kun grenser. På spørsmål 2 om de materielle vilkårene er dommeren likevel nokså klar på at et personlig sameie kan være utjenlig i lovens forstand:

«Alle som har vært borti i et personlig sameie vet jo at det kan være utfordringer ved det, slik at det med individualisering, det at hver får sin bit, kan jo være en fordel. Og det kan man definere som at en skaper bedre eiendomsforhold»

Det første utsagnet kom tidlig i intervjuet mens det andre kom rundt 12 minutter ut i intervjuet. Det er interessant å se hvordan dommeren startet med usikkerhet om i hvilken grad en slik sak er utjenlig, men senere ikke har noen problemer med å se hvordan dette kan være tilfellet. Videre uttaler dommeren at:

«... isolert sett hvis du ser på eiendommen i seg selv, så er jo det ikke nødvendigvis sikkert at det er et (tenkepause) ... utjenlighetsproblem knyttet til det, men på eiersiden så kan det være et problem.»

Han går umiddelbart videre og tilføyer:

«... i jordskifte er det dosert at det er jo eiendommene vi behandler, men i den virkelige verden så kan ikke en skille det helt fra hverandre.»

På dette tidspunkt heller dommeren mot at et personlig sameie kan være en utjenlig situasjon som kan bøtes på ved hjelp av jordskifteretten, og trekker frem at en ikke kan behandle eiendommer helt separat fra eiere. Vi ønsket å undersøke denne oppfatningen mer fulgte dommeren opp med å peke på at selv om det ikke nødvendigvis foreligger konflikt, så kan et sameie være utjenlig med tanke på at det er vanskelig å avhende, pantsette, bruksgrenser er

undefinerte osv. at eierformen er utjenlig for utnyttelse av eiendommen, men at det ikke foreligger sterk konflikt eller tvist. I denne situasjon blir dommeren mer usikker igjen:

*«Da er jo du veldig over på bare parts eller eiersiden i vurderingene da. Det har jeg faktisk ikke reflektert på. Det kan jo være det er en som ønsker seg å sette seg opp en bygning, hytte, etc. på et sameie og har fått løyve til det og så får de ikke pantsatt. Banken er ikke fornøyd med sikkerhet, så det er jo klart at det kunne jo være en utfordring da. **Men jeg tror ikke det nødvendigvis kan telle inn i en sånn vurdering om noe er utjenlig eller ikke, jeg er litt usikker på det ... simpelthen. Jeg tror jeg ville ha vært litt skeptisk, jeg er over på den skeptiske siden der.»***

Det kan med dette virke som dommerens synspunkt på oppløsning av sameier etter § 3-7 er at det er aktuelt når det er snakk om konfliktnivå som hindrer partene i å samarbeide, men hvis det bare er eierformen i seg selv som skaper på problemet så er det grunneiernes eget ansvar å ordne opp.

Saksbehandling og forholdet til kommunal oppmåling

Dommeren sa at de på hans kontor er ganske tydelig på at det er ønskelig at det ligger et delingsløyve sammen med kravet når det kommer inn. Dommeren presiserer at han er opptatt av å ikke «strekke» delingsløyvet og trekker frem at han er opptatt av å ha et godt forhold til kommunene i distriktet. Dommeren oppsummerer relasjonen på følgende vis:

«Vi er litt forsiktig med å trekke oppi kommunen sitt bed for å si det sånn, men samtidig må kommunene akseptere at også jordskifteretten har en myndighet på dette feltet der, i visse tilfeller.»

Dommeren trakk senere frem to problemstillinger i forholdet med kommunal behandling av personlige sameier. Dommeren fornemmer ofte at de som driver med matrikkel og oppmåling begynner å føle seg på «gyngende grunn» når det blir snakk om rettighetsspørsmål og kommuner med dagens regelverk vil begynne å slite i det parter begynner å bli uenige. Han fulgte dette opp med å si at rettighetsspørsmål og tvistebehandling ikke utgjorde noen særlig utfordring for jordskifteretten. Oppsummert mente han at kommunen ville slite ved uenighet og uklarhet og at dette var noe jordskifteretten var egnet til å håndtere, mens jordskifteretten burde holde seg unna saker med enighet og at dette var en oppgave egnet for kommunene.

Dommeren anerkjente på eget initiativ det faktum at gebyrreglene kunne slå gunstig ut dersom en fikk en sak gjennom jordskifteretten i forhold til fradeling gjennom kommunen.

Jordskifterettens rolle og funksjon

Ved spørsmål om hvordan en sak med stor grad av enighet om oppløsning, utforming og eierbrøker var dommeren utalte dommeren at slik han forsto lovteksten i den nye jordskifteloven så måtte det foregå en form for verdsetting. Saker med stor grad av enighet ment han var utenfor det jordskifteretten burde beskjeftige seg med. Han var imidlertid klar over at dette var noe som ble praktisert forskjellig rundt i landet.

Dommeren tok opp det faktum at sakstypen har vært drøftet før og at det har vært diskutert om denne sakstypen var relevant for jordskifterettens virksomhet. Han gikk videre og tilføyde at sakstypen kom inn i den forrige loven som et landbrukspolitisk virkemiddel, ved at hvis flere personer kjøpte tilleggsjord til gårdsdrift sammen, så skulle jordskifteretten kunne gå inn og fordele denne jorden mellom sameierne. Han mente at samfunnsutviklingen har gått videre og det som tidligere var landbruksareal har gått over til å nærmest blitt utbyggingsareal. Han skisserer et eksempel hvor 3 sameiere har en fritidseiendom sammen som de vil dele 3 og bruke til hyttebygging, og sier at dette var ikke det som var i tankene da bestemmelsen først kom inn i lovverket. Han er med dette rimelig klar på at bestemmelsen først og fremst var tiltenkt landbruket.

Utsagn om tilgrensende lover og myndigheter

På spørsmål 6 om sakstypen kunne vært lagt til én myndighet nevnte respondenten ikke muligheten med at jordskifteretten kunne få kompetanse til saker om oppløsning av sameier i fast eiendom etter sameielovens § 15, og hadde ingen særlige bemerkninger da han ble gjort oppmerksom på dette alternativet. Han mente at en mulighet kunne være å gi kommunene mer virkemidler til å håndtere rettighetsspørsmål, men fant også dette problematisk da man etter hans mening fort kan nærmere seg en domstolsoppgave da. En skissert alternativ løsning kunne etter hans syn være en ordning hvor man kunne fått en forenklet behandling av rettighetsspørsmål og lignende i jordskifteretten eller tingretten, og så deretter fradelt gjennom det kommunale systemet.

Dommeren var skeptisk til § 3-7 som sakstype i jordskifteretten og mente at den hadde beveget seg bort fra sitt opprinnelige formål. Han mente likevel at jordskifteretten burde ha mulighet til å komme inn i situasjoner hvor det kommunale systemet ikke var egnet til å løse situasjonen, men at det ikke burde bli en stor oppgave for jordskifteretten. Han foretrakk delingstillatelser sammen med kravet og det antas at det var partenes ansvar å skaffe denne.

4.4.8 Tematisk sammendrag respondent H

Respondent H er mann og jordskiftedommer i Hordaland.

Sakstypen og de materielle vilkårene

Omtrent umiddelbart etter intervjuet kom forbi de innledende formelle spørsmålene var respondenten klar på at han ikke ville ta en sak etter § 3-7 hvor partene var enige og presiserte at det måtte foreligge en uenighet eller tvist for at han tok en sak opp til behandling.

Dommeren gir imidlertid uttrykk for at dette er hans holdning til det, og at oppfatningen ikke nødvendigvis deles av andre jordskifteretter. Da vi ber han forsøke å trå en linje for hvor terskelen går sier han følgende:

«Vi kan dele et personlig sameie etter et bestemt verdiforhold og det kan være enighet om at de ønsker å dele, men så kan det være uenighet om verdsettingen, så mener jeg at det er innenfor.»

Dommeren trekker frem at utjenlighetsspørsmålet etter § 3-2 er litt spesielt i sakstypen med tanke på at jordskifteretten tradisjonelt sett har sett på de arronderingsmessige sidene ved eiendom. Dommeren finner det betenkelig hvordan det i personlige sameier er det faktum at mennesker ikke klarer å samarbeide som er problemet og er usikker på hvor mye vekt ha skal legge på det, men konkluderer med at det er innenfor. Generelt sett så ville denne dommeren avvist en sak dersom partene er enig om delelinjen og har innhentet delingstillatelse i henhold til denne.

Oppsummert hadde han følgende utsagn om hvordan han behandlet bestemmelsen.

«Men, dette med deling av personlig sameie det er jo ikke akkurat saker som jeg prioriterer for å være helt ærlig, men jeg synes jo kanskje vi må ha de sakene så sant vi kan løse et problem der de har et problem.»

Saksbehandling og forholdet til kommunal oppmåling

På spørsmål om det kreves delingstillatelse sammen kravet om § 3-7 sak sier respondenten at han ikke krever det sammen med kravet. Han påpeker imidlertid at det blir stilt krav om at den som krever saken innhenter delingstillatelse, og gir med det som hovedregel ikke er jordskifterettens oppgave å sørge for dette. Dersom partene i en sak har innhentet en delingstillatelse med en «circa-linje» og det er rom for jordskifteretten å drive verdsetting, så anser dommeren det som en sak som jordskifteretten kan ta. Dommeren var fra starten klar på at eiendomsdeling først og fremst er en oppgave for forvaltningen, og ikke jordskifteretten.

Jordskifterettens rolle og funksjon

På spørsmål om oppdeling av sameier var en naturlig oppgave for jordskifteretten hadde respondenten følgende å si:

«Nei, jeg gjør ikke det altså. Det må være en tvist, og da tenker jeg at jordskifteretten skal jo være en domstol, en særdomstol. Nå er det jo snakk om at jordskifteretten skal inn i tingretten og da må vi fjerne oss fra alt som har forvaltningsmessig karakter slik som jeg ser det»

Han går videre og trekker frem vernejordskifter som et annet eksempel på oppgaver han mener ikke er naturlig for jordskifteretten. Da vi spurte dommeren om hva han ville gjøre dersom det kom flere krav inn samtidig, hvor partene ønsker deling og f.eks. bruksordning, så unnlot han å svare på spørsmålet men svarte på følgende:

«Altså, jeg er jo klar over at noen vurderer det slik at de kan få billig hos oss i stedet for å gå til kommunen, så hvis jeg har en mistanke om at det er det som er grunnen så ville jeg stilt direkte spørsmål om det»

Han var med andre ord bevisst på muligheten om å simulere en konflikt eller ellers tilpasse kravet på en slik måte at jordskifteretten tar saken. Vi valgte her å utforske dommerens synspunkt på gebyrene i jordskifteretten litt videre.

«Så men jeg synes jo at det er...vi har altfor...for lave gebyrer i slike sakstyper som dette her, jeg synes det er nesten pinlig for å være helt ærlig.»

Dommeren var likevel selvsikker på at han ville klare å avsløre det dersom noen prøvde å simulere en uenighet for å utnytte de lave gebyrene. Han påpekte videre at det var ingen enkel løsning på problemet:

«...og en skal ha litt sånn respekt for at det ikke skal koste for mye å gå til en domstol med et problem, så en må tenke litt på det også, på samfunnsoppdraget.»

På spørsmål om han kunne sett for seg en slags ordning hvor jordskifteretten kan gjennomføre enkelte oppgaver som f.eks. oppløsning av personlig sameie, mot noe høyere gebyrer var ikke dommeren spesielt entusiastisk.

«Nei jeg mener at vi heller må gå i retning av å være en mer utpreget domstol, vi skal være veldig forsiktig med å påta oss for mye oppgaver av forvaltningsmessig karakter.»

Dommeren mente at jordskifterettens rolle og fremtidige arbeidsoppgaver beveger seg mer mot å bli en domstol med fokus på tvisteløsning enn den tradisjonelle hybrid mellom forvaltningsorgan og domstol.

«For jeg tror at vi går i retning av å bli en avdeling i tingretten så...så skal vi vokte oss for at vi henger igjen med sånn forvaltningsmessige oppgaver. Så alt må på en måte skje innenfor rammen av rettsmøtet tenker jeg»

Utsagn om tilgrensende lover og myndigheter

Dommeren tar på eget initiativ opp at han synes det er rart at jordskifteretten ikke har noen kompetanse til å vurdere om en eiendom skal deles etter sameielovens § 15. Dommeren mener at dette er en oppgave som måtte kunne legges til jordskifteretten i fremtiden og føyer til at han synes det er litt kunstig at jordskifteretten ikke har denne kompetansen i dag. Da det ikke nevnes antar vi at dommeren enten ikke har tenkt gjennom, eller ikke finner noe problem med at jordskifteretten da kunne måtte komme til å ta stilling til det som kan være kompliserte avtalerettslige spørsmål når sameier skal oppløses. Dommeren gir uttrykk for at «tvangssalg» etter sameielovens § 15 kan være aktuelt som ny sakstype for jordskifteretten i et utsagn hvor han presiserer at jordskifteretten bør holde seg til saker hvor det er en eller annen form for uenighet eller konflikt. Da det ikke eksisterer noe vilkår for tvist eller konflikt i sameielovens § 15 så kan det tenkes at dommeren her mener at jordskifteretten bare bør ta de sakene hvor sameierne er sterkt uenig.

Dommeren var gjennom hele intervjuet tydelig på at uenighet eller tvist er et implisitt vilkår i jordskifteloven, uten å feste dette til noe bestemt materielt vilkår. Dommeren hadde ikke noe problem med § 3-7 såfremt det eksisterte en eller annen form for uenighet og det måtte gjøres jordskiftefaglige vurderinger som f.eks. verdsetting for å gjennomføre delingen. Det var ikke noe krav om delingstillatelse med kravet, og det var partenes ansvar å innhente en delingstillatelse. Dommeren tok på eget initiativ opp muligheten for å samkjøre jordskifteloven og sameieloven rundt fast eiendom.

4.4.9 Tematisk sammendrag respondent I

Respondent I er mann og jordskiftedommer i Hordaland.

Sakstypen og de materielle vilkårene

Da dommeren ble presentert for spørsmål 2 sa han at han hadde avvist én sak som var blitt krevd etter jordskiftelovens § 3-7 på grunnlag av at selv om partene opplevde utjenlighet som følge av sameieforholdet, så var tomten likevel av en slik art at selv etter en oppløsning ville partene bli nødt til å ha et tett samarbeid for å kunne utnytte eiendommene. Han mente dermed at jordskifteretten ikke kunne bøte på utjenligheten. Dommeren hadde ingen øvrige bemerkninger til spørsmålet om materielle vilkår. Det ble stilt oppfølgingsspørsmål om jordskiftelovens § 3-2 om utjenlighet og dommeren var klar på at sameieforholdet i den avviste saken var å anse som en utjenlig situasjon etter jordskiftelovens § 3-2 og presiserte at det faktum at han ikke kunne gjøre ting bedre var grunnlaget for å avvise saken.

«Intervjuer: Utjenlighetsvurderingen der går jo på at partene klarer ikke å forholde seg til hverandre»

*«Dommer I: Ja, og det var jeg og inne på. Det var jo ikke utjenlige eiendoms[forhold] men det var utjenlige eiere, det var det som var problemet, og jeg skrev jo litt rundt det og det er jo et poeng. **Det er jo ofte ikke eiendommen som sådan som er problemet, men eierkonstellasjonen.**»*

Dommeren anså ikke det som problematisk i forhold til § 3-2 at det var eierskonstellasjonen som var problemet, og ikke eiendommen. I forhold til kravet i § 3-3 om mer tjenlige eiendomsforhold mente respondenten at selv om en f.eks. har utlignet verdiforskjeller ved pengebeløp, så kan eiendommene som helhet ha fått en mer tjenlig situasjon ved at de er lettere å selge, mer verdt eller lettere å utvikle som enkelteiendommer enn som et sameie. Respondenten var likevel klar på at penger som mellomlegg ikke kunne brukes dersom løsningen totalt sett ble dårlige enn hvis eiendommen forble i sameie.

Oppsummert så var holdningen til denne dommeren at et personlig sameie kunne være en utjenlighet etter jordskiftelovens § 3-2 og at det i mange tilfeller vil kunne være mer tjenlig etter § 3-3 at jordskifteretten oppløser sameiet og eiendommen blir lettere å utnytte.

Om bruk av pengevederlag for å utligne forskjeller i verdi hadde ikke dommeren noen store innvendinger, så lenge det ikke beveget seg noe som kan være å anse som kjøp og salg av eiendom.

Dommeren gav likevel uttrykk for at syntes § 3-7 var en vanskelig bestemmelse å forholde seg til, med tanke på jordskiftet tradisjonelle fokus på å skape bedre eiendomsforhold heller enn å skape bedre forhold for hvem enn som eier den aktuelle eiendommen på et gitt tidspunkt.

«Men det blir jo litt sånn med hele 3-7 at jeg føler det blir litt vanskelig å ta inn jordskiftetankegang fordi man går jo litt vekk i fra hele begrepet, man deler jo opp noe som i praksis er en enhet til flere enheter, og da blir det jo mellom de personene»

Saksbehandling og forholdet til kommunal oppmåling

Dommeren trakk frem en sak som han hadde avvist på grunnlag av at § 3-3 ikke var blitt oppfylt. Den nevnte saken ble avvist, men respondenten sa likevel at dersom de hadde gått inn for å dele eiendommene i saken ville de satt den på vent mens rekvirentene innhentet nødvendige delingstillatelse. Selv om dommeren var klar på at det er rekvirentene sitt ansvar å hente inn delingstillatelse i en sak, så hadde han ikke noe krav om at delingstillatelse måtte komme sammen med kravet om jordskiftesak etter § 3-7.

«Men jeg har ikke krevd at du må ha [delingstillatelse], at vi ikke behandler før det foreligger en delingstillatelse, men vi setter saken på vent siden du må ha det for å gjennomføre det.»

I spørsmål om hvor lang tid en § 3-7 sak tok, så trakk dommeren frem at en tidvis måtte vente litt på kommunal behandling av f.eks. delingstillatelse og at dette kunne gjøre at saken tok noe lengre tid. Dommeren hadde få bemerkninger som omhandlet praktiske ting rundt saksbehandling som f.eks. veiledning, partenes disposisjon til saken i form av delingssøknaden og lignende. Dette kan skyldes dommerens manglende erfaring med akkurat denne sakstypen.

Jordskifterettens rolle og funksjon

Da vi presenterte LG-2016-111385 for dommeren gav han uttrykk for enighet med lagmannsrettens avgjørelse om å avvise saken. Satt i kontekst med saken JSKI-2008-20 hvor det hadde vært stor grad av enighet om utforming og det hadde blitt utmålt økonomisk kompensasjon til parter som hadde lidd tap i forhold til sameiebrøken sin, så sa dommeren følgende:

«Jeg tenker jo at det i og for seg er fornuftig sånn ressursmessig i alle fall og jeg mener at det i utgangspunktet ikke er helt rett at vi skal bruke masse ressurser der vi i praksis har 3 brødre som enige i delingen, med mindre det er en veldig god grunn til det.»

Han gikk videre og uttalte at:

«I utgangspunktet synes ikke jeg vi skal ha så mange slike saker med mindre det er høyt konfliktnivå.»

På spørsmål 5 om sakstypen var en naturlig oppgave for jordskifteretten dersom partene kommer med en enighet og de har en felles forståelse og kun vil ha det matrikkelmessige utført, så var dommerens holdning klar:

«En slik type ting er ikke en samfunnsoppgave, det å dele opp eiendommen til folk, jeg tenker det er noe personene kan gjøre selv hvis de vil det, men da også ta kostnadene med det selv. Og da er det mer naturlig å tenke selvkost slik kommunal matrikkelbehandling legger opp til.»

Dommeren anerkjenner mulighetene for at partene kan oppkonstruere en tvist for å få saken gjennom, men har ingen videre merknader til det. For å utforske hvor grensen for når det blir en naturlig oppgave spurte vi dommeren om han ville tatt en sak hvor eiere er enig om at de skal dele, men ikke har klart å få styr på servitutter osv. Vi pekte bl.a. på at matrikkelmyndigheter ikke alltid er så behjelpelige på rettighetsspørsmål. I første omgang var det litt uklart hva dommeren mente om denne situasjonen så vi valgte å stille spørsmålet direkte:

«Intervjuer: Ville du tatt 3-7 saken og så laget bruksordning, eller ville du sagt til de del opp og så kan vi ta en sak om bruksordning?»

«I: Nei jeg tenker jo at jeg ville tatt alt hvis det er flere nivå. Det ville vært tull for partenes del at vi først avviser saken og så skal de gå til kommunen og så må de kreve

ny sak etterpå. Det blir litt tullele selv om en strengt tatt kunne gjort det. Jeg tenker man må se litt helhetlig på det»

Dommeren er her opptatt av hva som er fornuftig i det store bildet, at partene ikke skal bli en kasteball mellom to systemer, men skal kunne få en helhetlig behandling gjennom jordskifteretten hvis den likevel skal ta en sak om bruksordning.

Utsagn om tilgrensende lover og myndigheter

Dommeren tok på eget initiativ opp at det var problematisk at jordskifteretten ikke hadde kompetansen til å behandle saker etter sameielovens § 15 og mente at sakstypene burde bli sett litt i sammenheng med hverandre. Dommeren la vekt på det faktum at slik han så det så hadde jordskifteretten mer praktisk kompetanse til å gjøre de vurderinger som inngår i sameielovens § 15. Han tok spesielt opp at det må vurderes om tingen kan deles uten skade og at når det er snakk om fast eiendom så er dette en etter hans syn en vurdering jordskifteretten er mer egnet til å gjøre. Dommeren påpekte at slik systemet er i dag så kan grunneiere gå til jordskifteretten og kreve deling etter jordskiftelovens § 3-7, bli avvist, og så gå til tingretten og få eiendommen oppløst etter sameielovens § 15. Vi presenterte dommeren for en reell case hvor parter hadde gått til tingretten og fått oppløsning, men måtte til jordskifteretten for å få dette gjennomført i praksis. Dommeren oppsummerte her mer eller mindre hele sin holdning til sakstypen:

«I: Ja jeg tror det hadde vært fornuftig å bli penset inn til jordskifteretten med en gang. At man slipper å først gå til tingretten og så jordskifteretten etterpå. Og så tenker jeg at sakene uten tvist burde ikke være hos oss i det hele tatt, de burde være hos kommunen.»

Respondenten var klar på at han ikke ville godta saker hvor det var snakk om ren eiendomsdeling og partene var enig om grenser og lignende, han var imidlertid tilbøyelig til å ta en sak hvor det forelå andre usikkerhetsmomenter som f.eks. rettighetsspørsmål og dele opp for partene når han først var i gang. Dommeren tok på eget initiativ opp at sameielovens § 15 burde vært samordnet med jordskifteloven. Dommeren krevde ikke delingstillatelse med kravet og det var opp til partene å innhente denne.

4.5 Tematisk sammendrag kommunalt ansatte

Totalt tre kommunalt ansatte landmålere ble intervjuet angående deres oppfatning av personlige sameier.

Respondent 1 er en 59 år gammel mann, har vært landmåler i 22 år og er ansatt i en bykommune i Nordland fylke. Respondent 2 er ei 52 år gammel kvinne, har vært landmåler i 31 år og er ansatt i en mindre kommune i Buskerud fylke. Respondent 3 er en 50 år gammel mann, har vært landmåler i 23 år og er ansatt i en landlig, men relativt folkerik kommune i Hordaland.

4.5.1 Sakstypens omfang

På spørsmål om antallet saker som omhandler deling av personlige sameier var svarene fra respondentene noe sprikende. Respondent 1 uttalte at de hadde veldig få slike saker og at han i foregående år hadde to slike saker. Respondent 2 kunne ikke komme på at de/hun hadde behandlet noen slike saker det siste året. Respondent 3 sa de hadde en del slike saker, men at det ikke var mer en 2-3 i året.

Det som gikk igjen hos både respondent 1 og 3 var at de i starten av intervjuet misforstod sakstypen eller type sameie og anslo derfor enten for mange eller for få saker. Når dette ble avklart gikk det fram at ingen hadde særlig mange slike saker. Respondent 2 forklarte også at i de tilfellene parter satt i et sameie i et dødsbo så var det sjeldent at de delte det opp i flere parseller.

Partene gav også uttrykk for at det å dele et personlig sameie i en oppmålingsforretning ikke skilte seg noe fra en ordinær deling. Respondent 1 forklarte også at kommunens jobb bare var å dele selve objektet:

«Altså det er rett og slett det, det er ikke noen forskjell. Det er ikke noen forskjell fordi, eller hva skal jeg si. Deling av sameie det er ikke en del av oppmålingen, altså oppmålingsforretningen, det som oppmålingsforretninger (er) det er deling av sameieobjektet».

Respondent 2:

«Ehh, det er jo ikke så veldig stor forskjell på en fradeling enten det er et personlig sameie eller en hvilken som helst annen sak. Det vil jo bli en deling og så må jo partene ordne med skjøte i etterkant. Så, jeg ser det vel ikke som noe annet enn en vanlig delingssak egentlig».

Respondent 3:

«Så lenge det er samstemthet så er det jo greit og at de har funnet en fornuftig fordeling i forhold til kommuneplan og reguleringsplan, så oppfattes de (delingene) ofte som vanlige saker da, altså da er det jo ikke noen stor forskjell».

Fra 2013 til 2017 ble det dannet om lag 61 000 nye eiendommer¹¹⁵, hvilket gir oss et gjennomsnitt på omtrent 15 488 nye eiendommer per år. Statistisk sentralbyrå oppgir at det i 2018 på landsbasis ble behandlet 15 308 delingssøknader i Norge¹¹⁶ og det er heller tvilsomt at alle disse ble godkjent. Dette kan forklares med at antall delingssøknader per år vil variere eller at gjennomsnittet av 2013 til 2017 ikke er representativt. Likevel gir denne statistikken et tall på hvilken størrelsesorden det søkes om deling av eiendom i Norge. Videre representerer denne statistikken ikke på noen måte delinger av personlige sameier, men inkluderer alle søknader om opprettelse av ny grunneiendom. Vi vil komme tilbake til bruken av denne statistikken i kapittel 5.3.

4.5.2 Håndtering av uklarheter og konflikter

På spørsmål om hvordan de som landmålere håndterer eventuelle uklarheter eller konflikter var respondentene ganske enstemmig i at det ikke var noe de skulle blande seg i, hvis det i det hele tatt var uenigheter.

Respondent 1 uttalte at han ikke hadde vært borti en problemstilling der partene var uenig under delingen. Han fortsatte deretter med å forklare to potensielle uenigheter og hvordan han ville ha behandlet dem. Den første uenigheten kan være at partene er uenig i den eksisterende grensen, og respondentens jobb som landmåler er å effektivere den nye grensen i henhold til delingstillatelsen. Hvis partene er uenige i eksisterende grense så stopper hele prosessen opp.

¹¹⁵ Store norske leksikon «grunneiendom»

¹¹⁶ Statistisk sentralbyrå (2018), <http://www.ssb.no/statbank/sq/10022779/>

Den andre uenigheten kan være hvis partene er uenig i delingstillatelsen og vil gjøre det på en annen måte. Da må de ha ny delingstillatelse og saken stopper opp.

Respondent 2 sa følgende om eventuelle uenigheter blant partene:

«Ja altså er det en fradeling så er det jo partene som sender en søknad om deling og da blir det jo et vedtak på det og vi må forholde oss til vedtaket. Hvis partene da er uenig om resultatet der så vil vel saken egentlig bli avbrutt».

Respondent 3 uttalte dette om uenighet blant partene:

«Nei altså, hvis det fremkommer at det er uenighet mellom søsken og sånt så spiller vi litt ballen tilbake selvfølgelig at de må på en eller annen måte privatrettslig komme til samstemthet i samband med skjøte eller slikt da, før de kan gå videre. Det blir som en tilbakemelding på andre ting, kanskje som hva planstatus er og hva mulighetene er, så blir det der og noe de må ordne opp i privatrettslig på en måte, hvis de ønsker å gå videre da. Så da blir ballen spilt litt tilbake til partene å diskutere seg frem til en samstemthet».

Når det gjelder respondentenes forhold til veiledning var holdningene deres relativt like med at de i liten grad driver med veiledning eller konfliktløsning, og at veiledningen vil være helt generell opp mot kommuneplanen og det offentligrettslige.

Respondent 3 forklarte at partene kunne komme inn til kommunen og ha et møte der de kan diskutere fradelingen, men at veiledningen da blir i forhold til kommuneplan- og reguleringsplanstatus og hvilke muligheter som ligger i dem. Forhold innad i sameiet som andeler osv. blander de seg ikke opp i.

Respondent 1 hadde en veldig tydelig oppfatning av landmålerens mulighet til veiledning ovenfor partene. Han var villig til å hjelpe partene med å beregne avstander og arealer, men ikke noe mer.

«Jeg mener jo det at vår veiledning som offentlig [aktør], det er det at vi kan veilede de om hva som er lovlig, men ikke hva som er gunstig».

Vurderingen om hva som er hensiktsmessig vil han ikke blande seg opp i, og han påpeker også at delinger som tilsynelatende ser skjeve ut kan ha andre elementer i seg. Om verdifordeling uttaler han dette:

«...da effektuerer jeg delingstillatelsen. Men jeg kan ikke se at det noen sted er noe....altså det er jo privatrettslig det hvordan man fordeler verdier, sånn at...jeg ville ikke sagt at det var noe alarmerende for det kunne ligge økonomiske mellomoppgjør bak det at....det blir en annen fordeling da».

Om veiledning og konfliktløsning blant kommunale landmålere sa respondenten følgende:

«...hvis utgangspunktet er uenighet, så er det ikke noen vits å gå til kommunen, altså vi er ikke noen gode meklere, det finnes sikkert gode meklere rundt i kommunelandmålings-verdenen, men jeg vil aldri påstå at jeg er noen god mekler. Sånn at den der kombinasjonen der, også at vi ikke har noen avgjøringsmyndighet og det ikke engang er sikkert at veiledningen bør ta stilling til hva som er...for det får vi ofte spørsmål om, hva er lurt å gjøre. Jeg kan ikke fatte og begripe at det er gunstig for en kommunalt ansatt landmåler å gi uttrykk for hva som er lurt å gjøre».

Respondent 2 hadde heller ingen oppfatning av at hun som landmåler skulle drive noe utstrakt konfliktløsning hvis partene var uenige:

«Nei altså det er jo de selv som søker om deling og hvis de etterhvert blir uenige om det de i utgangspunktet har søkt om så... ja. nei, jeg ser ikke for meg at det blir noe mekling der da».

4.5.3 Forholdet til jordskifteretten og andre myndigheter

Respondent 1 hadde klare meninger omkring kommunens kompetanse i forhold til jordskifteretten, rettighetsspørsmål og muligheten til å hjelpe parter. På oppmålingsforretningene respondenten holder spør han om det er noe som skal tinglyses, spesielt opp mot adkomst.

«Og så er det sånn at vi går alltid gjennom grunnbokbladet for avgivereiendommen når vi holder på med det der, og da er helt klart erfaringen at de har veldig liten forståelse for problemstillingen, de greier ikke å se om, selv med veiledning greier ikke å se om de historiske, altså det som tidligere har vært tinglyst er problematisk for den nye enheten eller uproblematisk, de greier de ikke å se.»

Videre så beskriver respondenten den myndighet han som landmåler er gitt:

«Og det er heller ikke sånn at kartverket da, eller departementet har gitt veldig stort spillerom for landmåleren i den saken der, de sier det at landmåleren skal spørre og så skal han passe på å tinglyse det som partene vil, sant».

Landmåleren tok også opp intensjonen til matrikkelloven der rettigheter og heftelser skulle ryddes i, men at det ikke fulgte med noen virkemidler annet enn å si det at partene må få et dokument som kan sendes til tinglysing, og at det ikke er noen liten jobb.

Landmåleren mente også at det er alt for vanskelig å lese grunnbokbladene og at gamle servitutter osv. tar alt for mye plass.

«...da står utskiftninger fra 1800-tallet og all verdens greier, det er jo helt uforståelig for den som skal overta den hyttetomten, og det er nesten helt umulig å bli kvitt. Sant, så på det nivået der så er bruksretter en STOR utfordring, rett og slett».

«Vi har gjort ett forsøk på bruksnummer 1 på en gård her, de hadde et ønske ved en fradeling om at det grunnbokbladet ikke skulle ha noen heftelser, det brukte et kontor hos oss et år på, det fikk de ikke til. Jeg vet ikke hvor mange skriv de hadde til tinglysingen, de sprang rundt til alle som var i livet og prøvde å få underskrift og så hadde de et utall med henvendelser til tinglysingen med noen forsøk på å slette åpenbart utgatte (heftelser), men de fikk det ikke til. Så det der er en tung sak. Nok om det, det var et hjertesukk, nok om det».

«Hvis noen viser deg grunnbokutskriften, der står alle servitutter og alle heftelser som er på den gården du har kjøpt det fra, hva i all verden kan de forvente at vedkommende forstår utav det, In-gen-ting, det ser jo bare helt ugjennomtrengelig ut. Så de er spilt sjakk matt, til å forstå hva det er som gjelder sin eiendom».

Landmåleren forklarte så at de i hans kommune har lagt seg på et nivå der grunneieren har full disposisjonsrett (som det framgår av fagteorien), men at andre nabokommuner gjerne har «gammeldagse kommuneingeniører» som skal «ordne» opp i alt.

Om jordskifteretten sier respondenten at de er mer kapable til å ta stilling til rettigheter og at de tar «hele løpet» ved å gjennomføre delingen samt oppløsningen. Han mener jordskifteretten har kompetansen og erfaringen til å ta stilling til ulike påstander, og går så

langt som å si at kommunen er helt blank der og hvis partene ikke er enige så er kommunen en helt ubrukelig instans.

Respondent 2 har ingen sterke meninger omkring håndtering av rettigheter og forholdet til jordskifteretten. Hun trekker fram avklaring av rettigheter som noe partene selv må stå for, og at hun bare går igjennom grunnbok og i hvert fall noterer i protokollen og kommer med anbefalinger hvis ting bør ordnes opp i.

Om jordskifteretten tenker hun at hvis oppløsningen gjelder større eiendommer så blir prisforskjellen såpass stor mellom kommune og jordskifterett, at da er det bedre for partene å gå rett til jordskifteretten.

Om rettigheter og jordskifteretten uttalte hun følgende:

«I tillegg så kan jo og kanskje jordskifteretten ordne litt mer opp i rettigheter og ordne ja, nye rettigheter f. eks akkurat den biten der tror jeg kanskje kan være hensiktsmessig at jordskifteretten bistår med. På en stor eiendom så tror jeg nok at jordskifteretten vil være bedre. På en boligtomt eller små eiendommer så er kanskje ikke forskjellen så stor. Da kan kanskje likegreit kommunen gjøre det. Og det har litt med hva slags eiendom det er tenker jeg».

På spørsmål om tingrettenes kompetanse svarer hun at det er et dårlig alternativ siden partene etter en avgjørelse fra tingretten uansett må til kommunen for å gjennomføre delingen. Da anbefaler hun igjen jordskifteretten.

Respondent 3 hadde ingen sterke meninger omkring jordskifterettens kompetanse. Når det gjaldt rettigheter forklarte han at de krevde at det vanlige, vei, vann og kloakk, var på plass i forbindelse med fradelingen. Han sier også at det i mange tilfeller vil være mer hensiktsmessig å gå rett til jordskifteretten siden de har mer kompetanse omkring rettigheter og domsmyndighet.

Når vi spurte landmåleren om kompetansen kunne vært slått sammen så var han positiv til det og mente det kunne vært en god ide at en instans tok seg av alle former for sameie (personlig, real og jord).

4.5.4 Kostnader ved oppdeling

Respondent 1 oppgav at en deling av et sameie slik som beskrevet i vedlegg 1 ville kostet 26 750 kroner per tomt på 1 dekar og en tomt på 12,5 dekar ville nå maksgrensen på 46 500 kroner. Ved fradeling av 2 tomter på 2 dekar hver så oppgav respondent 1 at prisen ville være $2 \times 26\,750 = 53\,500$ kroner. Slik vi forstår det så er maksgrensen en grense på pris per tomt, ikke på totalen. Respondent 3 presiserte at hans kommune også hadde innført et maksgebyr slik at det ikke skulle bli uforholdsmessig dyrt å dele fra eiendommer. Det ble poengtert hvordan kostnaden for grunneiere kunne vokse svært raskt når eiendommer ble større, og at de ikke ville at kostnad skulle hindre at sameier ble oppløst eller dødsbo ble skiftet.

Respondent 2 oppgav henholdsvis 15 395, 31 220 og 25 485 kroner for oppdeling av de tre eksempelsakene, under forutsetning av at saksbehandling etter plan- og bygningsloven var holdt utenfor.

5 Drøfting og konklusjoner

5.1 Innledning

Vi har nå gjennomgått både teori og empiri som er nødvendig for å drøfte problemstillingene våre. Vi vil nå først drøfte delproblemstillingene før vi deretter drøfter hovedproblemstillingen vår og konkluderer.

I de forskjellige drøftingene vil følgende bli vektlagt:

- I delproblemstilling 1 vil teori bli vektlagt for å kunne forsøke å svare på delproblemstillingen. Empiri vil her ha en supplerende funksjon og belyse hvordan teorien arter seg i praksis.
- I delproblemstilling 2 vil teori samt kvantitativ statistikk bli vektlagt for å kunne svare på delproblemstillingen, og kvalitativ empiri vil igjen ha en støttefunksjon.
- I hovedproblemstillingen vil den kvalitative empirien utgjøre hele grunnlaget for drøftingen og det vil bli diskutert feilkilder og variasjoner til svarene vi fikk gjennom undersøkelsen vår.

5.2 Drøfting – delproblemstilling 1

I delproblemstilling 1 stiller vi spørsmålet:

I hvilken grad er det i tråd med jordskifterettens rolle å dele opp personlige sameier?

For å kunne svare på dette spørsmålet vil vi gå dypere inn i og drøfte den teorien og empirien som er presenter. Vi vil diskuteres teorien som innvirker på spørsmålet og knytte den sammen med empirien fra jordskiftedommerne og de kommunale landmålerne. Drøftingen vil bli strukturert ved at underoverskrifter angir hva slags teori og empiri som diskuteres.

5.2.1 Jordskifterettens bakgrunn og formålet med jordskifteloven

Jordskifteretten har helt siden «utskiftningstiden» hjulpet eiendommer som har vært vanskelig å utnytte til det eierne ønsket å benytte dem til. Tradisjonelt så var det jordskifter, avløsning av rettigheter, ordning av fellesbruk og etter hvert rettsfastsetting jordskifteretten skulle drive med. Når hjemmelen til deling av eiendom [personlige sameier] kom inn i 1979-loven så er det på ingen måte intuitivt at dette er i tråd med den rollen jordskifteretten hadde og til dels har. En slik oppdeling og oppstykking av eiendommer vil jo kunne sies å være stikk i strid med det jordskifteretten skal drive på med. Jordskiftelagdommeren som ble intervjuet støttet opp om denne tanken. Han uttalte at det ikke er bærekraftig at jordskifteretten skal splitte landet opp i små eiendommer, og at ikke var det som var samfunnsoppdraget. På den annen side så er det nettopp den stadige utvidelsen av jordskifterettens kompetanse opp gjennom årene som kjennetegner jordskiftelovgivningen. Jordskiftedommer C argumenter for bruken av bestemmelsen med at den skal hjelpe eierne siden eiersituasjonen er utjenlig, og at siden lovhjemmelen ikke er krystallklar så tolkes den ulikt rundt omkring i jordskifterettene.

I formålsparagrafen til jordskifteloven går det fram at formålet med loven blant annet er å «*leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet*». Hvis flere personer eier en eiendom i sameie og disse er så uenige med hverandre at de ikke klarer å utnytte eiendommen rasjonelt eller effektivt, faller det inn under formålet med loven. Dette taler for at deling av eiendom etter § 3-7 er i tråd med jordskifterettens rolle. Imidlertid så er også ordet samfunn med i bestemmelsen og som jordskiftelagdommeren argumenterte for så deling av personlig sameie tenkes å være imot det som er best for samfunnet. Likevel kan det argumenteres for at grunneiere som er fornøyd med eiersituasjonen og utnytter eiendommen sin godt, er positivt for samfunnet ellers. Jordskiftedommer D uttalte at «*det jo sånn at stort sett så vil det jo være nyttig å få*

oppløst disse personlige sameiene». Som vi vil komme tilbake til mente dommeren videre at dette var med forbehold om at det ble skapt bedre eiendomsforhold.

5.2.2 De materielle vilkårene

En forutsetning for at jordskifteretten kan behandle saker etter kapittel 3 er de materielle vilkårene i § 3-2, § 3-3 og § 3-18. § 3-2 tar for seg utjenlige eiendomsforhold og minst en eiendom eller bruksrett må være *«vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva»*. Dette er en særlig viktig bestemmelse opp mot vurderingen av om deling av personlige sameier er i tråd med jordskifterettens rolle. Det som må diskuteres er om det er utjenlig for eierne å eie en eiendom i sameie, eller om det ikke oppfyller det materielle vilkåret for utjenlighet.

Det som taler imot at det å eie en eiendom i sameie er utjenlig er historien til jordskifteretten. Tradisjonelt sett er det eiendommen som skal være i fokus og ikke eieren, og for eiendommen så er det jo uvesentlig om en eller flere eier den. Jordskiftelagdommeren vi intervjuet gikk så langt som å si at personlige sameier oppstod på grunn av manglende innsats fra tidligere eiere, at det var en unnlattessynd at situasjonen var oppstått og at subjektive hensyn bare skulle tas når de lot seg kombinere med den objektive vurderingen. Subjektive hensyn kan være at eierne er fundamentalt uenige i hvordan eiendommen skal utnyttes. En av jordskiftedommerne hadde en helt annen oppfatning og argumenterte for at denne sakstypen skiller seg fra andre saker med at utjenligheten etter § 3-2 nettopp handler om at eierformen er utjenlig. I teorien knyttet til jordskifteloven går det fram av forarbeidene at det er eiendommen og ikke eieren som er det sentrale objektet for jordskifte og at det er eiendommens ulemper som skal vurderes. På den annen side argumenteres det i andre forarbeider til samme lov at vurderingen kan ta hensyn til eieres ulike motiv for å eie, bruke og utvikle eiendommen. Med det som bakgrunn kan det gjøres sterke argumenter for at personlig sameie kan være utjenlig. Jordskiftedommer E trakk også fram at utjenligheten går på at eierne ikke blir enig om bruken av eiendommen.

Når utjenlighetsspørsmålet er avgjort og jordskifteretten eventuelt går videre med saken så er det etter § 3-3 krav om at bruken av jordskiftevirkemidlet skal skape mer tjenlighet. Av intervjuene våre gikk det fram at når flere av dommerne ikke tok saken til behandling, selv om det forelå utjenlighet, så var begrunnelsen at det ikke ville bli bedre forhold.

Jordskiftedommer D uttalte at det ikke var alltid han klarte å lage skapelige eiendomsforhold og han da avviste saken etter § 3-3. Samme dommer mente at eiendommene som ble skapt av

oppløsningen måtte kunne håndteres på en fornuftig måte, og små eiendommer ville ikke være tjenlige. Dette vil særlig være små eiendommer med mange eiere som ble forsøkt oppløst. Jordskiftedommer E mente at oppløsning av personlige sameier ofte ville føre til mer ryddige eierforhold som partene ville tjene på. Dette kan sies å være i tråd med jordskifterettens rolle dersom formålsparagrafen kan tolkes slik at det er et overordnet mål at eierne av eiendommene skal tjene på det. På den andre siden så kan det gjøres sterke argumenter for at eiendommene skal gå foran eiernes interesser, og dette har lenge vært praksis.

Vernet partene har mot tap er hjemlet i § 3-18 og av intervjuene så går det fram at dette ikke er noe jordskiftedommerne ser på som spesielt i denne sakstypen. Det eksisterer på lik linje som i andre rettsendrende saker og alle dommerne var tydelig på at ved siden av mer tjenlige eiendomsforhold så måtte ingen tape på det. Vurderingen etter § 3-18 kan ikke sies å tale i mot at dette er en sakstype i tråd med jordskifterettens rolle. Siden vilkåret behandles helt likt som i andre sakstyper kan det gjøres sterke argumenter for at vernet mot ikke innvirker negativt mot sakstypen i § 3-7.

5.2.3 Formålet med deling av eiendom

For å kunne diskutere om deling av personlige sameier er i tråd med jordskifterettens rolle så må opphavet til bestemmelsen tas med i drøftingen. Hjemmelen kom inn i 1979-loven, som § 2 første ledd bokstav g, på et relativt tynt grunnlag uten noen redegjørelser for hvordan den skulle anvendes. I forarbeidene til 1979-loven framgår det ikke at den gir kompetanse til deling av personlige sameier, men departementet mente at kommunene med delingsloven ikke kunne utføre slike delinger. Etter hvert ble hjemmelen delt i to nummer der nr. 2 gikk ut på å dele landbrukseiendommer. I senere proposisjoner, rettspraksis og i kommentarutgaven så går det fram at personlige sameier kan deles opp. Videreføringen av hjemmelen i § 3-7 i 2013-loven er en videreføring fra den gamle loven med enkelte presiseringer. Blant annet at det ikke kunne kreves sak mot seg selv og at eiendommen må deles etter et bestemt verdiforhold.

Det kan diskuteres for og i mot om lovene og forarbeidene er tydelig på at oppløsning av personlige sameier er i tråd med jordskifterettens rolle. Da hjemmelen kom inn i 1979-loven så var det på et såpass tynt grunnlag med lite presiseringer at det ikke framstår som naturlig at jordskifteretten med det skulle løse opp personlige sameier. Jordskiftedommer D påpekte også det tynne grunnlaget for hjemmelen i 1979-loven og 2013-loven der det ikke framgår at lovgiver har ment at oppløsning av personlige sameier omfattes av hjemmelen. Da pkt. 1 og 2

eksisterte i 1979-loven så skulle pkt. 2 benyttes på landbrukseiendommer, og i 1996 ble denne hjemmelen inkludert i § 2 andre ledd bokstav f. Etter 2013-loven er begge disse videreført i § 3-7. Med dette som bakteppe så kan det nok argumenteres for at hjemmelen til å dele eiendommer har vært ment for landbrukseiendommer. Jordskiftedommer F gav uttrykk for at det tidligere var landbrukspolitiske hensyn som veide tyngst, og at det da var landbruk og tilleggsjord delingssakene dreide seg om. Grunnet et landbruk som stadig går nedover så argumenterer dommeren for at man må vektlegge dagens reelle hensyn. Ergo så vil deling av personlige sameier være en sakstype som passer etter tida og tilhøve for jordskifteretten. Det faktum at noen dommere er usikre eller stiller seg kritiske til sakstypen må også sies å være forståelig sett opp mot den generelle lovteksten og det lille forarbeidet som foreligger.

Jordskiftedommer G trakk også fram at sakstypen kom inn i 1979-loven som et landbrukspolitisk virkemiddel. Likevel mente han at samfunnsutviklingen har gått videre og at det som tidligere var landbruksjord, nå kunne være utbyggingsareal.

Selv om lovforarbeidet kan sies å være tynt, og at historien til bestemmelsen er kort, så redegjør departementet for § 3-7 i Prop. L (2012-2013). Departementet mener at § 3-7 gjelder for «andre typer sameier», altså personlige. Lovkommentaren utdyper at bestemmelsen også gjelder for tilleggsjord. Sett under ett så kan det tyde på at det i dagens samfunn ligger innenfor lovhjemmelen i § 3-7 at jordskifteretten kan dele personlige sameier.

5.2.4 Jordskifterettens utvikling

Som allerede nevnt har det vært en utvikling der subjektive hensyn i større grad skal tas hensyn til, det blir stadig færre landbrukseiendommer og mer byggeland, og flere jordskiftedommere argumenterer for at eierformen kan anses som utjenlig. Av intervjuene framgår det at det i svært liten grad eksisterer saker der partene er fullstendige enige. Det er ofte en eller annen form for konflikt og mange dommere tar til ordet for at jordskifteretten skal være en konfliktløser. Jordskiftelagdommeren som ble intervjuet hadde en annen oppfatning der han mente at jordskifteretten ikke skulle være en flaggbærer for slike saker. Han var klar på at dette var saker partene selv måtte løse og gå til kommunen for å få delt opp. På den annen side så mente en av jordskiftedommerne at det var positivt at jordskifteretten fikk flere oppgaver. Flere av dommerne trekker fram at eierne ikke klarer å samarbeide og at jordskifteretten er egnet til å hjelpe disse. I tillegg så viser statistikken til jordskifteretten at det blir flere og flere rettsfastsettende saker, altså at folk enten er usikre eller i konflikt

angående grenser osv. En slik utvikling i sakstyper kan støtte opp om at oppløsning av personlig sameie er i tråd med jordskifteretten sin rolle.

I 2002 publiserte Løken utvalget sin rapport om jordskifterettens stilling og funksjoner der de konkluderte med at jordskifteretten skulle fortsette som domstol, men underlagt Domstoladministrasjonen. Å løse konflikter vil typisk være en jobb for domstolen, men deling av eiendom er i Norge underlagt forvaltningen. At jordskifteretten etter § 3-7 kan løse konflikter i tillegg til å dele eiendommer kan tenkes å være helt opp mot, eventuelt over, grensen for hva en domstol kan drive med. Jordskiftedommer H var rimelig klar på at det måtte foreligge en tvist for at han skulle ta en slik sak. Han uttalte blant annet følgende:

«Men, dette med deling av personlig sameie det er jo ikke akkurat saker som jeg prioriterer for å være helt ærlig, men jeg synes jo kanskje vi må ha de sakene så sant vi kan løse et problem der de har et problem.»

Han trakk også fram den videre utviklingen til jordskifteretten der enkelte ønsker at den skal være en del av tingretten. Her sa dommeren at jordskifteretten må fjerne seg fra alt som har forvaltningsmessig karakter og være en særdomstol.

Jordskiftedommer F hadde et annet syn på dette og hadde en mer praktisk tilnærming til formålet med jordskiftet, enn det mer juridiske nevnt av jordskiftedommer H. Dommer F mener at en vanskelig situasjon på eiersiden kan være så utjenlig at det er nødvendig for jordskifteretten å hjelpe grunneierne med å rydde opp. Det gikk også fram av intervjuet at det ikke nødvendigvis måtte foreligge en tvist for at han skulle ta saken. Så lenge jordskifteretten kunne «hjelpe» så var det grunn nok.

5.2.5 Parallell kompetanse

Slik som systemet er i dag så finnes det overlapp med det jordskifteretten kan behandle og det tingretten kan behandle. I kapittel 4 saker etter jordskifteloven der grensefastsetting er virkemidlet så fastsetter jordskifteretten grensen før den deretter blir merket og målet samt sendt til tinglysing. Grunneiere kan også gå til tingretten med ulike påstander der tingretten avsier dom og grensen blir rettskraftig. Forskjellen er at tingretten ikke merker, måler eller sender resultatet til tinglysing. I tillegg kan parter gå gjennom sameieloven § 15 og kreve sameiet sitt oppløst eller tvangssolgt. Oppløsningsmuligheten her vil være nokså parallell med § 3-7, men med det unntak at jordskifteretten merker, måler og sender til tinglysing.

Jordskiftedommer F trakk fram tingretten og deres kompetanse til å oppløse sameier og han mente de ikke var egnet til det. Partene måtte i hans tilfelle tilbake til jordskifteretten for å få sameiet oppløst. Jordskiftelagdommeren som i utgangspunktet var skeptisk til sakstypen i jordskifteretten uttalte også at tingretten ikke var den mest egnede instansen for å få oppløst et sameie. Dette fordi de i stor grad overlot det til partene å bli enig om. Også jordskiftedommer C trakk fram det faktum at tingretten ikke hadde like mye kompetanse omkring deling som jordskifteretten har.

Siden denne parallelle kompetansen allerede foreligger, samt at jordskifteretten har mer kunnskap om forholdene som inngår i sakstypen, så framstår det som fornuftig at jordskifteretten kan dele personlige sameier etter § 3-7. Dette sammenfaller også med meningene til de fleste av jordskiftedommerne som ble intervjuet.

På den annen side så kan et argument mot være at tingretten bare avsier dom, og ikke merker og måler, nettopp fordi det er en domstol. At jordskifteretten tar seg av merking og måling peker mer i retning av forvaltningsarbeid, og jordskiftelagdommeren samt jordskiftedommer H var blant annet veldig klar på at jordskifteretten må holde seg langt unna forvaltningsmessig arbeid.

I Prop. 101 L i forarbeidene til 2013-loven uttaler høringsinstansene seg blant annet om gebyrene i jordskifteloven. Jordskiftedommerne i Gulating og Norges Jordskifte kandidatforening er begge klar på at det ikke bør være en oppgave for jordskifteretten å merke og måle grenser hvis det ikke er tvist. De henviser slikt arbeid til matrikkelmyndighetene. Dette støtter opp under det som for det meste går fram av intervjuene våre om at oppløsning av personlig sameie er en sak for jordskifteretten når det er tvist og uklarheter.

5.2.6 Konklusjon

Vi stilte spørsmålet «*I hvilken grad er det i tråd med jordskifterettens rolle å dele opp personlige sameier?*» Av teorien går det fram at § 3-7 er en relativt ny bestemmelse der to virkemidler fra den gamle loven er tatt med inn. Det er lite forarbeider og den tolkes ulikt i de ulike jordskifterettene som vist i empirien. Virkemidlet ligner ikke på det som kan karakteriseres som tradisjonelt jordskifte. Ser man bestemmelsen i lys av utviklingen jordskifteretten har hatt, samt tid og tilhøve, så er vår konklusjon at oppløsning av personlige sameier i stor grad er i tråd med jordskifterettens rolle.

5.3 Drøfting – delproblemstilling 2

I delproblemstilling 2 stiller vi spørsmålet:

I hvilken grad er det overlapp mellom kompetansen til kommunal oppmåling og jordskifterettens kompetanse etter jordskifteloven § 3-7?

For å kunne svare på dette spørsmålet vil vi vurdere hva som menes med at det er overlapp mellom to virksomheter. Som vist i kapittel 3 var det ved utforming av den nye jordskifteloven diskusjon rundt nivåene for enkelte gebyrer og generelt hvor mye det skulle koste å benytte seg av jordskifteretten, samt at jordskifteretten ikke var den rette myndighet til å utføre visse oppgaver. Det ble fra lovgivers hold poengtert hvordan jordskifteretten ikke måtte komme i en «konkurransesituasjon» med kommunal oppmålingsmyndighet, her med tanke på størrelse på gebyrene. I dette spørsmålet peker lovgiver på at det er vurderingen om det samlede produktet og den samlede kostnaden for produktet som skal vektlegges i vurderingen om det er en konkurransesituasjon. Som vist i kapittel 1 har det også versert diskusjoner i fagmiljøet om hvor vidt jordskifteretten gjør samme oppgave som kommunal oppmålingsmyndighet og vi vil derfor i tillegg drøfte dette spørsmål ved å undersøke omfanget av sakstypen i jordskifteretten.

5.3.1 Hva leveres ved deling etter matrikkelloven?

Den typiske eiendomsdelingen etter matrikkelloven foregår ved at grunneier(e) sender en delingssøknad til kommunen hvor de skisserer hvordan en eiendom skal deles. Av empirien vår ser vi at innholdet i en eventuell delingstillatelse kan avvike noe fra kommune til kommune. Respondent F dro særlig frem at noen ville formulere nærmest åpne delingstillatelser, mens andre krevde en linje på et kart. Det er uvisst om dette er et særtilfelle for delinger i forbindelse med jordskiftesaker eller om det gjelder delinger generelt. Ved oppmålingsforretningen vil kommunen dele opp eiendommen i tråd med delingstillatelsen. Dersom det oppstår uklarheter eller uenigheter under denne oppmålingsforretningen fordi sameierne blir uenig om materielle sider ved delingen, så vil prosessen sannsynligvis stoppe opp. Av empirien vår finner vi at dette er tilfellet, da samtlige oppmålingsingeniører var tydelige på at de ikke ville drive med veiledning, men forholdt seg strengt til den vedtatte delingstillatelsen. Da utvalget vårt på dette feltet består av 3 intervjuer er det ikke gitt at dette er praksis overalt, men vi finner det likevel sannsynlig at det er det vanlige da utvalget vårt er fra vidt forskjellige kommuner i forskjellige deler av landet. Dette støttes av intervjuene med jordskiftedommere, hvor vi flere ved flere anledninger ble fortalt om situasjoner hvor parter

hadde kommet til jordskifteretten fordi en sak ikke lot seg løse gjennom det kommunale systemet.

Det eksisterer per dags dato ingen generell veiledningsplikt i matrikkelovens § 33 utover at landmåleren skal ta vare på alle parters interesser. Ved deling av eiendom kunne dette tenkes å innebære at landmåler har et visst ansvar for å sørge for at en deling ikke blir åpenbart urettferdig. Matrikkelovens § 33 tredje ledd, første punktum er imidlertid tydelig på at grenser skal måles inn i tråd med delingstillatelse etter plan- og bygningsloven. Hvilke av disse hensyn som skal veie tyngst er ikke tydelig ved første øyekast. På dette feltet var imidlertid respondentene våre helt tydelige: det er delingstillatelsen som setter rammene for oppmålingsforretningen. Respondentene gav tydelig uttrykk for at de ikke ville legge seg opp i delingsforholdet av varierende årsaker, men typisk at det f.eks. kunne ligge privatrettslige avtaler og lignende i bakgrunnen for en skjev deling. Sitat fra respondent 1 fanger på mange måter essensen:

«Jeg mener jo det at vår veiledning som offentlig [myndighet], det er det at vi kan veilede de om hva som er lovlig, men ikke hva som er gunstig».

Etter oppmålingsforretningen og opprettelse av ny matrikkelenhet med grunnboksblad sitter sameierne igjen med 2 eiendommer, de må selv ordne overskjøting, dokumentavgift etc. Her er det et vesentlig poeng at unntaksbestemmelsen i dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd at verdiforhold før og etter deling skal være det samme. Det vil si at sameierne skal sitte igjen med en eiendom som er verdt like mye som andelen de hadde i den opprinnelige eiendommen skulle tilsi. Så vidt vi har funnet er det ingen mekanismer ved deling av eiendom gjennom kommunal oppmåling som sikrer dette, og da gjerne spesielt med tanke på ting som grunneiere kan ha lav kompetanse på, f.eks. utbyggingspotensial. Respondentene var likevel tydelig på at de ville orientere om nåværende og potensielt fremtidig planstatus på et område. Det som kanskje er av spesiell interesse er hvordan sameiet ikke blir oppløst som sådan ved eiendomsdeling gjennom det kommunale systemet. Eierne sitter fremdeles igjen med de fradelte tomtene og må selv ordne med overskjøting og at sameiet derfor ikke egentlig er «oppløst».

Oppsummert så er «produktet» som kommunen leverer ved eiendomsdeling gjennom oppmålingsforretning at sameiere søker om delingstillatelse uten veiledning på hva som vil være hensiktsmessig deling med tanke på sameieandelene. Etter gitt delingstillatelse vil kommunen måle opp og registrere de nye matrikkelenhetene, hvor partene selv etterpå må

oppløse sameiet sitt ved overskjøting. Overskjøting utløser i utgangspunktet ikke dokumentavgift, men dette forutsetter at en ikke erverver eiendom «*ut over verdien av den ideelle andel han hadde i sameiet*» og her er det som nevnt lite som tyder på at det kommunale systemet vil sikre mot at dette skjer.

5.3.2 Hva leveres ved deling etter jordskifteloven?

Når en grunneier krever sak etter jordskiftelovens § 3-7 om oppløsning av personlig sameie må jordskifteretten først vurdere om de materielle vilkårene for å ta en jordskiftesak til behandling er tilstede. Av empirien har vi at vurderingen her ofte går på hvor vidt saken er egnet for jordskifteretten, og selv om vi fikk en rekke utsagn som pekte på at det måtte skje noe jordskiftefaglig, eller at det måtte være en uklarhet eller lignende, så faller alle disse utsagnene etter vårt syn inn under utjenlighetsvurderingen i jskl. § 3-2. Her er vurderingen ofte at der hvor det ikke er tvist eller uklarhet, så eksisterer det ikke noen utjenlighet da eiendommen ikke er vanskelig å utnytte.

Dersom saken blir tatt til behandling vil prosessen løpe som et vanlig jordskifte, dette er også noe flere dommere peker på. En oppløsning av et personlig sameie etter jskl. § 3-7 skiller seg ikke vesentlig fra et «vanlig» jordskifte når den først er tatt til behandling. Retten vil behandle eiendommens yttergrenser dersom disse er uklare og fastsette disse ved rettskraftig dom, retten vil også behandle andre uklarheter som eventuelt måtte dukke opp under saken. Etter avgjørelse om endelig jordskifteløsning vil retten måle opp og merke de nye eiendommene. Jordskifteretten står også for tinglysing og hjemmeloverføring. Jordskifteretten leverer her en godt integrert løsning, hvor grunneiere ikke bare får gjort en matrikulær oppgave, men får rettskraftige eiendomsgrenser og hjemmeloverføring ordnet i samme prosessen. Et videre poeng er at jordskifteretten er bundet av ordlyden i § 3-7 til å dele eiendommen «etter eit fastsett høvetal» hvilket i praksis innebærer eierbrøken til de forskjellige sameiere. Som konsekvens av dette vil jordskifteretten måtte verdsette og dele det personlige sameiet på en måte hvor alle sameiere får en verdi som tilsvarer sin sameieandel, hvilket ivaretar f.eks. panterhaveres interesser. Dette gir også godt samsvar mellom unntaket i dokumentavgiftsloven som sier at dersom det ikke har skjedd noen overdragelse av verdier, så er det ikke dokumentavgift. Uansett er det unntak for overdragelser som følger av jordskifte. Jordskifteretten har også mekanismer hvor den kan være en konfliktløser mellom sameierne dersom det er uenighet om f.eks. eierandeler, grenseforløp og lignende.

5.3.3 Hva koster tjenesten i jordskifteretten og kommunen?

Som nevnt har vi utarbeidet 3 eksempelsaker for å få et anslag for hvor mye det koster å få gjennomført en deling etter § 3-7 i jordskifteretten og gjennom kommunal oppmåling, se vedlegg 1 for antagelser og forutsetninger i disse eksempelsakene.

Ved utregning av gebyrer basert på reglene gjennomgått i kapittel 3 kom vi til følgende priser for deling av de personlige sameiene:

- Sak 1: 13 100 for 2 tomter på 1 dekar hver
- Sak 2: 15 550 for 3 tomter på 2 dekar hver
- Sak 3: 15 400 for 2 tomter på 12.5 dekar hver

Disse samstemmer med de resultatene vi fikk da vi ba jordskiftedommere, med unntak av to dommere som kom til andre nivåer, om å berge gebyrene. Den første av dem hadde benyttet seg av den vanlige måten å regne partsgebyr på, dvs. per eiendom, i motsetning til per sameier. Dommeren hadde på eksempelsak 2 hvor det var 3 sameiere kommet frem til 3 x rettsgebyr som partsgebyret. Vi vet ikke hva rasjonaliseringen bak dette var, da gebyr ble gjennomgått etter avsluttet intervju, men i teorien skal partsgebyr alltid være produktet av et partall rettsgebyr. En alternativ løsning kan være at dommeren har «satt» partsgebyret til ett rettsgebyr per sameier og at det derfor har blitt 3 rettsgebyr i eksempelsak to. Den andre dommeren som avvek fra normalen var av den holdning at gebyrene var for lave og han derfor «skjønnet litt» når disse skulle fastsettes. Dette kunne innebære å sette gebyr etter parter eller nye eiendommer, eller begge deler. Han begrunnet dette med jordskiftelovens bestemmelser for fastsettelse av gebyr etter arbeidsomfang, jf. jskl. § 7-5. Denne bestemmelsen er tiltenkt som en unntaksregel, og det er tvilsomt at den gir noen anledning til å justere opp gebyrer basert på en dommers vurdering av hva jordskifte bør koste partene. Spesielt interessant er det sett i sammenheng med at ingen av respondentene har gitt uttrykk for at sakstypen tar vesentlig mer tid og ressurser enn andre saker.

Kostnader i forbindelse med jordskifte skal som hovedregel fordeles mellom partene etter nytten de har hatt av jordskifte, i sameier vil det ofte være naturlig å fordele kostnadene etter eierbrøk. I våre tilfeller vil dette resultere i gebyrer på henholdsvis omtrent: 6650, 5200 og 7700 kroner per sameier i de forskjellige sakene. Her er eksempel 1 og 3 interessante kostnadmessig, da hver sameier i eksempel 1 får utskilt en tomt på 1 dekar og betaler rundt 6650 kroner hver, mens i eksempelsak 3 hvor arealet er over 10 ganger så stort, så har ikke kostnadene økt vesentlig.

Som vist i kapittel 3 ligger gebyr for opprettelse av ny grunneiendom gjennom matrikkelloven på mellom ca. 8000 og 30 000 kroner, med et gjennomsnitt på rundt 19 000 kroner per eiendom på 1 dekar. I motsetning til jordskifteretten så skalerer kommunale gebyrer raskt med et stigende areal på tomten, og dersom en går fra 1 dekar til 25 dekar så vil prisen på hver deling ligge på rundt 53 000 kroner. Ved jordskifte vil gebyrene kun øke sammen med grenselengdene. Vi kan her illustrere dette ved at dersom vi antar at en tomt på 1 dekar er kvadratisk, så vil den ha en total grenselengde på omtrent 128 meter og gebyret vil bli 2 ganger rettsgebyret, da det er *ett* påbegynt strekk på 0.5 km. Hvis vi øker arealet til 25 dekar får vi at den totale grenselengden vil bli på om lag 636 meter, og gebyret vil bli 4 ganger rettsgebyret da vi har *to* påbegynte strekk på 0.5 km.

I det første eksempelet vil grenselengdegebyret blir på 2 x rettsgebyret, dvs. 2 300 kroner. Grenselengdegebyret i det andre eksempelet blir 4 x rettsgebyret, dvs. 5200 kroner. Dette er ment som et illustrativt eksempel og det kan være mange andre faktorer som vil gjøre gebyrene annerledes, f.eks. er de aller fleste eiendommer ikke kvadratiske og kan ha lange grenser i forhold til arealet. Likevel illustrer eksempelet en vesentlig forskjell, ved at gebyret ikke øker mer enn et par tusen kroner selv om arealet øker drastisk. Det er først og fremst denne faktoren som gjør jordskifteretten vesentlig billigere når eiendommer blir større.

Avhengig av hvor en er i landet, så er det ikke garantert at jordskifteretten vil være svært mye billigere enn kommunal oppmåling når en skal dele fra en tomt på 1 dekar. Forskjellen øker imidlertid drastisk i det en beveger seg opp over 10 dekar. Vi fant at den gjennomsnittlige sak gjennomført etter 1979-lovens § 2 andre ledd bokstav g kostet omtrent 11 000 kroner, men dette inkluderer også saker gjort da bestemmelsen hadde en utvidet kompetanse i § 2 andre ledd bokstav g punkt 2, og inkluderer saker utført etter denne bestemmelsen. Intervjuer med jordskiftedommere gav oss et nivå på mellom 13 000 og 15 000 kroner avhengig av sameiets art. Det er verdt å nevne at gebyrene ble noe økt etter overgangen fra 1979-loven til 2013 loven, samt at rettsgebyret har blitt justert flere ganger hvilket kan være med å forklare forskjellen. Eksempelsakene våre samt saker etter 1979-loven har alle uansett vært vesentlig billigere enn å drive eiendomsdeling gjennom det kommunale systemet.

5.3.4 Sakstypens omfang

Det er om lag 15 300 behandlede delingssøknader per år gjennom det kommunale systemet, og uten at vi klarte å oppdrive et tall for hvor mange som er godkjent, avvist eller effektivt per år så er det uansett snakk om et antall nye eiendommer per år i størrelsesorden tusenvis. Jordskifterettene behandler om lag 1200 til 1600 saker per år på landsbasis. Det er verdt å nevne at ett jordskifte kan resultere i flere nye eiendommer. Som vi var inne på i kapittel 4 så omfatter ikke antallet behandlede delingssøknader utelukkende personlige sameier, men alle former for deling.

I empirien så vi at det var en stor andel av gjennomførte saker etter § 2 andre ledd bokstav g, vi har imidlertid sterk grunn til å tro at en betydelig andel av disse sakene ikke var deling av personlige sameier. En del av de intervjuede dommerne trakk frem fordeling av tilleggsjord som en svært vanlig sakstype på 90-tallet og generelt saker med deling av landbrukseiendommer. Både før denne sakstypen kom inn i § 2 andre ledd bokstav g og etter at den ble inkludert i § 2 andre ledd bokstav f var nivået av saker registrert med § 2 andre ledd bokstav g som hovedvirkemiddel vesentlig lavere. På bakgrunn av dette anslår vi at eiendomsdelinger etter § 2 andre ledd bokstav g har vært en relativt konstant andel av den totale saksmengden, dvs. rundt 3 til 8 %. Dersom vi bruker gjennomsnittet av omfanget oppgitt av respondentene våre, dvs. rundt 5 % av total saksmengde, og antar 1300 gjennomførte saker for jordskifteretten på landsbasis i året, anslår vi at det gjennomføres rundt 65 § 3-7 saker på landsbasis per år.

Poenget er at basert på de dataene vi har samlet, så er det svært lite grunnlag for å si at jordskifteretten driver med eiendomsdeling i stor skala på landsbasis og er i reell konkurranse med kommunens virksomhet som delingsmyndighet som konsekvens av dette. Vi har ingen garanti for å si at det ikke kan forekomme lokalt, men det store bildet virker å være at jordskifteretten ikke «tar saker» fra kommunal oppmålingsmyndighet. Dommerne dro frem at sakene stort sett var søskenflokker som satt i uskiftet bo etter avdøde foreldre. Dersom vi da anslår at en typisk søskenflokk er på 3-4 og alle saker etter § 3-7 er søskenflokker, så vil det liberale estimatet bli på rundt 240 eiendomsdelinger på landsbasis etter § 3-7 per år. I forhold til de tusenvis av eiendomsdelinger som gjøres gjennom det kommunale systemet er dette ikke et stort antall nye eiendommer som følge av jordskifterettens delingsvirksomhet.

5.3.5 Drøfting av overlapp

Vi har nå gjennomgått sentrale momenter og sammenlignet jordskifteretten- og kommunens virksomheter og viser at jordskifteretten leverer en billigere tjeneste enn mange kommuner. Dette kan være et insentiv for grunneiere til å benytte seg av jordskifteretten for å dele opp, selv om det ikke er strengt nødvendig. Jordskifteretten leverer en mer integrert løsning enn kommunene når det kommer til oppløsning av personlige sameier hvor løsningen passer bedre med unntaket i dokumentavgiftsloven om at verdiforhold skal være det samme før og etter deling.

Dersom vi undersøker omfanget av sakstypen basert på historiske tall og intervjuede jordskiftedommere så finner vi at sakstypen er nokså lite utbredt i forhold til jordskifterettens øvrige arbeidsoppgaver, spesielt når en tar inn det faktum at rundt halvparten av alle saker er rettsfastsettende. Alle respondentene våre fra jordskifteretten var også tydelige på at de ikke ville ta saker hvor partene var helt enig om alt. Dersom denne holdningen er representativ for jordskiftedommere vil det ikke eksistere et reelt grunnlag for å si at sameiere kan velge hvor de vil gå for å løse opp sameiet sitt. Selv om jordskifteretten leverer en tjeneste som er bedre integrert og mer utfyllende enn det en får ved kommunal oppmåling, er prosessen likevel mer omfattende med bevisføring, befaringer og rettsmøter. Den kommunale søknadsprosessen kan både være smidigere og saksbehandlingstiden kan være kortere. Til sist er det lite som tyder på at jordskifteretten driver en omfattende tjeneste med deling av personlige sameier, basert på hvor relativt uvanlig sakstypen er. Det er heller ikke gitt at alle saker gjennomført etter 1979-lovens § 2 første ledd bokstav g, og 2013-lovens § 3-7 er deling av personlige sameier.

5.3.6 Konklusjon

Konklusjonen på denne delproblemstillingen er at selv om jordskifteretten på mange måter leverer et mer komplett produkt til lavere pris, så legger vi vekt på det faktum at jordskifteretten behandler nokså få slike saker, videre vektlegger vi også tungt det faktum at svært få jordskiftedommere vil behandle saker med full enighet. Vi sier med dette at det er lite overlapp mellom kommunen og jordskifterettens tjenester, men at dette kan avhenge av den lokale jordskifteretts villighet til å ta § 3-7 saker til behandling. Våre funn indikerer at de to systemene komplimenterer hverandre ved at jordskifteretten tilsynelatende tar de vanskelige sakene med konflikt og uklarheter, mens kommuner stort sett behandler de enkle sakene.

Vi har ingen statistikk på hvor mange oppløsninger av fast eiendom som gjøres gjennom sameielovens § 15.

5.4 Drøfting – Hovedproblemstilling

5.4.1 Undersøkelsens feilkilder

Som nevnt i kapittel 2 sendte vi ut en god del informasjon på forhånd om hva undersøkelsen vår gikk ut på, samt intervjuguiden slik at alle respondenter hadde anledning til å kunne forberede seg på intervjuet. Det kan derfor reises spørsmål med hvilken grad dommerne har blitt påvirket av oss til å komme med de svarene de gjorde. Det faktum at mange av dommerne var usikre og gikk mye frem og tilbake for å komme til et standpunkt mener vi peker i retning av at de ikke hadde bestemt seg på forhånd for hva de skulle svare. For eksempel hadde vi en alternativ «løsning» hvor § 3-7 kom i samme kategori som §§ 3-11 og 3-12 ved at den ikke kunne brukes som egen sak skissert i prosjektbeskrivelsen, men ingen av respondentene nevnte dette. Den største feilkilden er etter vår mening det faktum at mange av dommerne hadde behandlet få oppløsninger av personlige sameier gjennom § 3-7. Blant dem som hadde behandlet flere saker var det uansett ikke en sakstype som ble gjennomført i noen stor skala. Dette kan bety at vi presenterte dommere med problemer de gjerne ikke hadde reflektert over, og at svar kan ha kommet for svarets skyld. Vi kan derfor ikke vite om dommerne vil la handling følge ord eller om de vil handle annerledes i en reell situasjon. Vi hadde noen erfaringer med dette ved at dommere kunne være nokså bestemte på at deling av personlige sameier kun skulle gjennomføres som jordskifte i spesifikke situasjoner, men da de beskrev tidligere saker de hadde behandlet, virket det som de ikke hadde vært like restriktive.

Det er også alltid en risiko for at man i et prosjekt basert på frivillige intervjuer kun fanger den delen av gruppen som er interessert i det man undersøker. Konsekvensen av dette kan være at man kun får svar som representerer ekstremalpunktene i et spørsmål. Vi regner med at dersom dette hadde vært tilfellet så hadde respondentene vært mer entydige i svarene sine. Det faktum at mange utviste nokså stor grad av usikkerhet og ikke hadde reflektert særlig over sentrale spørsmål taler etter vårt syn for at vi har fanget et bredt utvalg av meninger.

5.4.2 Drøfting av hovedproblemstilling

Tabell 8 er ment å gi en kort og oversiktlig sammenfatning av respondentenes tolkninger og holdninger ovenfor § 3-7. Noen av overskriftene i tabellen trenger nærmere forklaring: Med overskriften problematisk mener vi om respondenten finner terskelen til å ta § 3-7 saker til behandling som uklar eller vanskelig. Overskriften usikkerhet er også knyttet til terskelen om å ta saken til behandling, og er ment å illustrere hvordan vi oppfattet respondentens usikkerhet omkring sin holdning til å behandle sakene. F.eks. hvis en respondent motsa seg selv eller ikke var svært bestemt ville dette tolkes som høy usikkerhet. Hvis respondenten derimot var svært konsekvent ville dette tolkes som lav usikkerhet. Standpunkt viser respondentens generelle og oppsummerte holdning ovenfor sakstypen. Denne tabellen vil danne grunnlaget for drøftingen.

Vår utvalgte rettspraksis avdekket at det eksisterer varierende praksis for hvordan jordskiftelovens § 3-7 anvendes. Gulating lagmannsrett peker på at eierformen personlig sameie ikke er utjenlig, mens annen praksis fra førsteinstans deler opp bl.a. boligtomter og begrunner dette med at eierformen kan bli utjenlig med tanke på fremtidig utnyttelse av eiendommene. Det er også en del saker hvor delinger etter 1979-lovens § 2 første ledd bokstav g eller 2013-lovens § 3-7 har blitt avvist på grunnlag av offentligrettslige forhold som f.eks. manglende reguleringsplaner. Det gjennomgående bildet i rettspraksis er at retten finner at partene har et eller annet problem i form av nåværende eller fremtidig utnyttelse av eiendommene sine og at dette utgjør utjenligheten i jordskiftelovens forstand. Det er slik vi ser det svært få eller ingen saker hvor retten utfører «rene tomtefradelinger» i forarbeidenes forstand. Dette støttes videre med våre funn i delproblemstilling 2, hvor vi fant at jordskifteretten ikke driver med storskala eiendomsdeling etter § 3-7.

Dommerne vi intervjuet hadde som vist i Tabell 8 nokså varierende holdninger til sakstypen. Tre av de intervjuede dommerne gav ikke noe uttrykk for at de synes sakstypen var videre problematisk med tanke på bl.a. jordskifterettens samfunnsoppdrag. Tolkningen vår av disse var også at de ikke var særlig tvilende på sin forståelse av sakstypen. De øvrige dommerne fant alle problematiske aspekter ved sakstypen, men disse kunne variere en del. Det problematiske aspektet var som regel hvorvidt det å være i personlig sameie utgjør en utjenlighet etter jskl. § 3-2. Her var det som regel større grad av usikkerhet rundt sine egne meninger. Det mest vanlige tilfellet var at dommeren typisk ville ta en sak krevd etter jordskiftelovens § 3-7 til behandling, men ville være usikker på hvor terskelen går for når en

slik sak kan tas til behandling, ved at det kunne være store gråsoner for når en eiersituasjon var utjenlig.

Dommere fra Nord-Norge var på det jevne langt mer liberale med tanke på sakstypen enn sine kollegaer lenger sør i landet. Det kan være mange årsaker til dette, men samtlige dommere tok opp forholdet til kommunal oppmålingsmyndighets tidvis fraværende kompetanse på fagfeltet. De gav uttrykk for at dersom de ikke tok enkelte saker til behandling, så ville ikke grunneierne ha noe sted å gå for å få løst problemet sitt. Da landmålere i Nord-Norge sin kompetanse ikke er blitt påvist til å være signifikant lavere enn ellers i landet jf. kap. 3.6.5, er det vanskelig å peke på dette som den avgjørende faktoren. Det oppgitte omfanget av sakstypen stemmer nokså godt overens med det vi fant i kapittel 4.2, hvor Nord-Norge har flere saker enn resten av landet i forhold til folketall. Vi har imidlertid ikke oppdaget noe annet som skulle tilsi at dommere lenger nord skal være mindre kritiske til å dele opp eiendommer. Mange av dem mener at jordskifteretten har et oppdrag som består av å hjelpe folk med å løse opp i problemer rundt fast eiendom, og bruker sin kompetanse for å avhjelpe der kommunal kompetanse etter deres mening kommer til kort.

5.4.3 Konklusjon hovedproblemstilling

Konklusjonen blir at jordskiftedommere tolker deling av personlig sameie etter jordskiftelovens § 3-7 til at jordskifteretten kan dele opp eiendommer som er utjenlige etter jordskifteloven § 3-2 og som ikke lar seg enkelt dele gjennom det kommunale systemet.

Tabell 8- Sammenfatning av respondenters tolkning av § 3-7

Dommer	Lokasjon	Problematisk	Usikkerhet	Standpunkt
A	Rogaland	Nei	Lav	Naturlig oppgave ved uklarheter.
B	Norge	Ja	Lav	Ikke naturlig oppgave for jsr.
C	Oslo	Ja	Middels	Kun naturlig ved konflikt/uklarheter, jsr. skal ikke drive med rene eiendomsdelinger.
D	Nord-Norge	Nei	Lav	Jsr. må hjelpe parter der den kan, peker på lav kommunal kompetanse.
E	Nord-Norge	Ja	Høy	Jsr. Har en funksjon i kompliserte saker, enkle delinger hører ikke hjemme i rettsapparat. Tar likevel tilsynelatende enkle delinger.
F	Nord-Norge	Nei	Lav	Jsr. Må hjelpe folk og samfunnet der den har muligheten.
G	Hordaland	Ja	Høy	Usikker på om oppgaven hører hjemme hos jsr. Jsr. burde ikke drive med eiendomsdeling.
H	Hordaland	Ja	Lav	Jsr. burde holde seg langt unna forvaltningsoppgaver slik som eiendomsdeling.
I	Hordaland	Ja	Middels	Ikke en samfunnsoppgave å dele opp eiendommer. Jsr. bør ta saker med høyt konfliktnivå.

6 Avsluttende refleksjoner

6.1 Avsluttende refleksjon

Fra oppgavens konseptualisering i oktober 2018 til ferdigstillelse i mai 2019 har veien vært preget av mange spørsmål, overraskende funn og interessante samtaler. Vi har gjennom undersøkelsen vår funnet at dommers tolkninger av jordskiftelovens § 3-7 har vært varierende. Alle vi snakket med hadde den tolkningen vi beskrev i konklusjonen vår, men med det sagt så betyr det ikke at alle var enige. Vi fant vid spredning av hva dommere mente utgjorde en utjenlighet etter jordskifteloven § 3-2 og når jordskifteretten burde ta en § 3-7 sak til behandling. Undersøkelsen har tegnet et bilde av at jordskiftedommere kan ha ulike tolkninger av grunnleggende forutsetninger for jordskifte. Samtlige dommere var tydelig på at den naturlige instansen for de enkle sakene var kommunal oppmålingsmyndighet, men forskjellen ligger tilsynelatende i hvor strengt dette blir håndhevet. Vår erfaring var at dette kan variere svært mye fra dommer til dommer og at en ellers lik sak kan bli forskjellig behandlet, avhengig av dommerens synspunkt på jordskifterettens rolle og funksjon.

Det var ofte dette som var kjernen av diskusjonen; *hva er egentlig jordskifterettens rolle og funksjon?* Ulike dommere hadde ulike oppfatninger.

Flere mente at jordskifteretten burde nærme seg tingretten og vanlig allmennprosess. De så for seg en fremtid hvor jordskifteretten kunne bli en avdeling under tingretten, ved at den ble en konfliktløser i rettsspørsmål rundt fast eiendom og beveget seg bort i fra alt som kan minne om forvaltningsvirksomhet. Andre mente at jordskifteretten hadde en funksjon hvor den måtte hjelpe grunneiere som hadde kommet i en vanskelig situasjon som følge av at de bl.a. var i personlig sameie. Disse dommerne pekte ofte på manglende kunnskap og lovhjemmel hos kommunal oppmålingsmyndighet til å løse mange av de konflikter og uklarheter som kan oppstå. De anså jordskifterettens rolle som å være en sikkerhetsventil i situasjoner hvor grunneiere ellers ikke ville hatt noen andre steder å gå til, da tingretten ikke innehar den nødvendige kompetansen. Dersom den kommunale oppmålingsmyndighet hadde lite eller ingen kompetanse i eiendomsfaglige spørsmål, ville terskelen for at noe er utjenlig fort bli svært lav hos disse dommerne.

Alle dommere, uavhengig av øvrig ståsted, mente at jordskifteretten burde få en eller annen kompetanse når det kom til oppløsning av personlig sameie gjennom sameielovens § 15. Etter

vår mening kunne dette vært en naturlig utvidelse av jordskifterettens kompetanse, men det er ikke umiddelbart klart for verken oss eller dommerne hvordan dette skulle vært implementert.

En interessant diskusjon var hvordan jordskiftedommere var bevisst på muligheten for å simulere konflikter eller lignende for å få en sak behandlet gjennom jordskifteretten og dermed spare penger i forhold til å gjøre det gjennom det kommunale systemet. Etter vårt syn så er muligheten for å få en deling av et personlig sameie behandlet i jordskifteretten ved å simulere en konflikt nokså begrenset. Det vil etter vårt syn kreve nokså inngående kunnskap til hvilke vurderinger jordskifteretten gjør samt et visst talent for teater, da jordskiftedommere jevnt over er bevisst på muligheten og vil være varsom dersom de mistenker at noen prøver å spare penger.

6.2 Veien videre

Vår undersøkelse fant varierende tolkninger blant jordskiftedommere, men vi har lite grunnlag for å kunne si noe om denne variasjonen gir utslag i den virkelige verden. Det kunne vært interessant å gjennomføre en undersøkelse om en dommers tolkning av en bestemmelse gir et tydelig utslag i saksbehandlingen i den grad at det kan tenkes å stride mot prinsippet om lik behandling. Et spesielt interessant emne ville da vært dommers tolkning av de materielle vilkårene for å holde jordskifte, da vi her støtte på varierende tolkninger av spesielt jskl. § 3-2 og om situasjoner på eiersiden kan utgjøre det som jordskifteloven beskriver som utjenlige eiendomsforhold.

7 Kilder

Litteratur og internettkilder

Aasmundtveit, J. E. (2002). *Tapsgarantien ved jordskifte, serie D. Rapport nr 1*. Oslo/Ås: Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole

Bernard, H. Russell. (2011) *Research Methods in Anthropology* 5.utgave Plymouth: AltaMira Press

Bjerva, Ø. J. (2011). Jordskifte i endring - revolusjon eller evolusjon?: en dokumentundersøkelse av jordskiftesaker. *Kart og plan*, 104 (3): 180-191.

Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven: kommentarutgave*. 1 utg.: Universitetsforlaget. *Jordskifteloven 2013*

Blandhol, S. Tøssebro, H, N. og Skotheim, Ø. (2015) *Innføring i juridisk metode*. Jussens Venner vol. 50, s.310-345.

Brinkmann, S. & Kvale, S. (2017) *Det kvalitative forskningsintervju*. 3. Utgave. Oslo: Gyldendal Akademisk

Dahlum, Siriianne. (2018, 20. februar). *validitet*. I *Store norske leksikon*. Hentet 2. mai 2019 fra <https://snl.no/validitet>

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

Falkenberg-Arell, L., Kristiansen, L., Stubdal, M. E., & Vie, M. (2017) Kartlegging av kompetanse innen kommunal oppmålingsforretning. *Bacheloroppgave*. Høgskulen på Vestlandet

Folketall for landets fylker, (1997) hentet 25. april 2019 fra: <http://www.ssb.no/statbank/sq/10022071/>

Folketall for landets fylker, (2015) - hentet 25. april 2019 fra: <http://www.ssb.no/statbank/sq/10022070/>

Føllestad, D., Walløe, L. & Elster, J., (2007). *Argumentasjonsteori, språk og vitenskapsfilosofi*. Oslo: Universitetsforlaget.

Gebyrregulativ Lindås kommune: Hentet 9. mai 2019 fra:

<https://www.lindas.kommune.no/siteassets/innhald/prisar/gebyrhefte-2019-del-1-og-2.pdf>

Gebyrregulativ Utsira kommune: Hentet 9. mai 2019 fra:

<https://www.utsira.kommune.no/utsira-kommune/administrasjonen/kommunale-avgifter/historikk/formannskapet-sitt-forslag-til-betalingssetter-for-2019>

Gisle, Jon & Falkanger, Thor. (2019, 26. april). rettskilder. I Store norske leksikon. Hentet 2. mai 2019 fra: <https://snl.no/rettskilder>

Grunneiendom. (2017, 14. desember). I Store norske leksikon. Hentet 21. mai 2019 fra <https://snl.no/grunneiendom>

Hennum, R. (1992). Innføring i rettskilder og rettskildebruk. Universitetet i Oslo, institutt for kriminologi

Istad, M., Hausken, M., & Kirkhaug, K. (2012) Kommunenes gebyrforskjeller etter matrikkelloven. *Bacheloroppgave*. Høgskolen i Bergen

Jacobsen, Dag Ingvar. (2005) *Hvordan gjennomføre Undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode* 2. utgave. Kristiansund: Høyskoleforlaget,

Jordskiftedomstolenes årsstatistikk, (2018) Hentet 4. april 2019 fra:

https://www.domstol.no/contentassets/73ae7146b4094aa7a55cf4ec915deb2d/jordskiftedomstolene-arsstatistikk-2018.pdf?fbclid=IwAR15cdN4JDe9UNZPh_E6RdD4w0hRNz_wHK9cWFW7wWgGy4z9oztD1ig7-BM

Klepp, S. & Norge, L. (1995). Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver: rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet. Trondheim: Arbeidsgruppen.

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

Mjøs, L. B. og Sevatdal, H. (2014) Eiendomsdannelse mellom myndighetsutøvelse og tjenesteyting. I: Røsnes, A.U. red *Arealadministrasjon*. Oslo, Universitetsforlaget, s. 286-304

Oppmålingsforretning. (2017, 9. desember). I Store norske leksikon. Hentet 4. april 2019 fra: <https://snl.no/oppm%C3%A5lingsforretning>

Rettskraft. (2013, 2. september). I Store norske leksikon. Hentet 25. april 2019 fra:

<https://snl.no/rettskraft>

Robberstad, A. (2015). Sivilprosess. Bergen: Fagbokforlaget.

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

Sky, P., K., og Bjerva, Ø., J. (2018) *Innføring i jordskifterett*. Oslo: Universitetsforlaget

Statistisk Sentralbyrå (1981) *Folketallet i kommunene 1980-1981* Oslo, Data hentet fra tabell 1, side 10: https://www.ssb.no/a/histstat/nos/nos_b182.pdf

Statistisk sentralbyrå, konsumprisindeksen, Hentet 27 april 2019 fra:

<https://www.ssb.no/kpi?fane=tabell> , Tabell 1 Konsumprisindeks fra 1924, 2015 = 100

Utvikling av folketall for landets fylker, (2019) Hentet 27. april 2019 fra:

<https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde/aar-per-1-januar> - tabell 2

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

Jordskifteloven: kommentarutgave, b. nr 9. Oslo: Universitetsforlaget,

[Lover og forskrifter](#)

Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolloven)

Lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven)

Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven). OPPHEVET

Lov 17. Desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr (rettsgebyrloven)

Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova)

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging- og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)

Forskrift av 10. november 2015 nr.1267 om grenselengdegebyr

Forskrift av 20. desember 2018 nr.2198 om endring i rettsgebyrforskriften

Forarbeider

Finansdepartementet. (2015). Bestemmelser om statlig gebyr- og avgiftsfinansiering. (Rundskriv R-112/15)

Landbruks- og matdepartementet. 2013. Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova). 2013. Prop. 101L (2012-2013) Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak). Oslo: Landbruks- og matdepartementet.

NOU 1976:50. Revisjon av jordskifteloven: Landbruksdepartementet.

Ot. prp. nr. 56 (1978-1979). Om lov om jordskifte o.a: Landbruks- og matdepartementet.

Ot. prp. nr. 57 (2006-2007). Om lov om eigedomsregistrering: Miljøverndepartementet

Ot. prp. nr. 70 (2004-2005). Om lov om eigedomsregistrering: Miljøverndepartementet

Statens forvaltningstjeneste Informasjonsforvaltning. (2002). *Jordskifterettens stilling og funksjoner*. NOU 2002: 09. Oslo: Landbruks- og matdepartementet.

Rettspraksis

JBER-2012-25

JGOL-2015-202275

JOHA-2014-5

JSKI-2008-20

JSKI-2013-38

JTRO-2009-21

LE-1994-01570

LF-2008-18126

LG-2016-111385

LG-2016-2166