



Høgskulen
på Vestlandet

MASTEROPPGAVE

Eiendomsgrenser og rettigheter i sjø: Et studie av utfordringer ved havneutvikling på Værøy

Property boundaries and rights at sea: A study of challenges in port development on Værøy

Dina Ingvil Tretteteig Kopstad

Areal og eiendom

Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap, Institutt for byggfag

Veiledere: Sjur Kristoffer Dyrkolbotn, Leiv-Bjarte Mjøs og Connie Harriet

Kapstad Reksten

22.05.2023

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12-1.

Forord

Det er med stor glede jeg leverer denne oppgaven, som markerer slutten på to intense og spennende år på masterstudiet i areal og eiendom ved Høgskulen på Vestlandet, campus Bergen. Disse årene har vært utfordrende og hektiske, men også svært lærerike og fylt med opplevelser jeg vil huske resten av livet.

Jeg ønsker å takke veilederne mine for deres innspill og refleksjoner i arbeidet med denne oppgaven, og Per Ove Røkke i Kartverket for samarbeid og støtte. Jeg vil også takke Værøy kommune for å ha vist meg tillit og tilgang, og de ansatte som har vært behjelpelige med å gi meg informasjon og svare på mine spørsmål. Takk til Hege på Prestegården, som disket opp de nydeligste retter og sørget for at oppholdet mitt på Værøy ble helt fantastisk, til tross for mye vær og vindstyrke med orkan i kastene. Jeg er også takknemlig for å ha mottatt et stipend fra Domstoladministrasjonen, som har dekket utgiftene mine for flyreise til Værøy.

Størst takk må jeg rette til familien min, som har vært min støtte og motivasjon gjennom hele denne reisen. Uten deres fantastiske innsats hadde jeg ikke vært i stand til å balansere studiene med to små barn og jobben som prosjektleder. En ekstra takk må også rettes til moren min, for korrekturlesning av oppgaven.

Til slutt vil jeg si at jeg er stolt av det arbeidet jeg har utført i løpet av studietiden, og spesielt i utformingen av denne oppgaven. Jeg håper at mitt bidrag kan være til nytte og inspirasjon for andre som ønsker å fordype seg i dette fagområdet. Ikke minst er mitt håp at denne oppgaven vil være til nytte for Værøy kommune.

Jeg ser frem til hva fremtiden bringer, og jeg er sikker på at denne oppgaven vil være en verdifull ressurs for meg i karrieren jeg nå starter.

Sandefjord, 22.05.2023

Dina Ingvil Tretteteig Kopstad



Sammendrag

Værøy er en liten og spektakulær øykommune nest ytterst i Lofoten-øygruppen, og Nordlands største fiskerikommune. Grunnet utfordrende havneforhold har det gjennom historien vært utført en rekke havneutbygginger. I tidsrommet 2006-2008 ble det i regi av Kystverket gjennomført en storstilt havneutbedring, der vågen ble tørrlagt og gravd ut med landbasert utstyr. I den forbindelse ble rene løsmasser og utsprengt fjell brukt til opparbeiding av arealer på land. Disse utfyllingene har ført til endringer i eiendomsstrukturen, og med dette har det oppstått spørsmål rundt hvem som har eiendomsrett til de nye landområdene. Med dette som bakgrunn har følgende problemstilling blitt undersøkt: «Hvordan løse utfordringer ved fastlegging av eiendomsgrenser og rettigheter, ved endringer i havneforhold?»

For å belyse problemstillingen er det brukt en kombinasjon av kvalitativ og juridisk metode. Teorien er i stor grad basert på gjeldende rettsregler og relevant rettspraksis, samt litteratur om kommunens rolle i eiendomsforvaltning. Teorien brukes til å diskutere og analysere funnene som er gjort i kommunens og Kystverkets arkiv, samt i relevante dokumenter og planer.

Funnene viser at Værøy har fått ansvar for identifisering og innhenting av nødvendige avtaler med grunneiere, men at dette ikke har blitt gjennomført i tilstrekkelig grad. Kommunen har dermed gjennomført utfylling på privat sjøgrunn, uten å ha avtalt dette med grunneier i forkant. Dette har skjedd som en konsekvens av manglende kunnskap og kapasitet, men det er systemet som har sviktet – ikke kommunen.

For å løse utfordringene problemstillingen belyser, er det nødvendig å bygge opp et fagsystem som gir de mindre kommunene forutsetninger for å kunne behandle spørsmål rundt uklare eiendomsforhold. Dette vil være viktig for å kunne legge til rette for bærekraftig bruk av ressursene vi har.

Nøkkelord: Utfylling i sjø, eiendomsgrenser i sjø, strandrett, strandeiers vern, kommunal forvaltning i sjøområder, fagsystem

Abstract

Værøy is a small and spectacular island municipality, second from the end of the Lofoten group. Despite its size, Værøy is the largest fishing municipality in Nordland County. Due to challenging port conditions, numerous port expansions have been carried out throughout history. In the period of 2006 to 2008, a major harbour improvement was carried out under the auspices of Kystverket, where the bay was dried up and excavated with land-based equipment. Clean loose materials and blasted rock were used to develop areas on land. These fillings have led to changes in the property structure, and with this, questions have arisen about who has property rights to the new land areas. Based on this, the following issue has been investigated: "How to solve challenges with establishing property boundaries and rights with changes in harbour conditions?"

To shed light on the issue, a combination of qualitative and legal methods has been used. The theory is largely based on current legal rules and relevant case law, as well as literature on the municipality's role in property management. The theory is used to discuss and analyze the findings made in the municipality's and Kystverket's archives, as well as in relevant documents and plans.

The findings show that Værøy has been given responsibility for identifying and obtaining necessary agreements with landowners, but this has not been carried out to a sufficient extent. The municipality has thus carried out fillings on private seabed, without having agreed on this with the landowner in advance. This has happened due to lack of knowledge and capacity, but it is the system that has failed - not the municipality.

To solve the challenges highlighted by the research question, it is necessary to develop a system that provides the smaller municipalities with the prerequisites to be able to deal with questions around unclear property conditions. This will be important in order to facilitate sustainable use of the resources we have.

Keywords: Filling in the sea, maritime property boundaries, shoreline rights, protection of shoreline owners, municipal administration in maritime areas, specialized system

Innhold

1	Introduksjon til oppgaven.....	1
1.1	Værøy.....	1
1.2	Bakgrunn for oppgaven	2
1.3	Problemstilling.....	3
1.4	Avgrensning	3
1.5	Oppgavens oppbygning	4
2	Metode	5
2.1	Valg av perspektiv.....	5
2.2	Valg av metodeverktøy.....	7
2.2.1	Litteratur- og dokumentstudier	7
2.2.2	Eiendomsinformasjon	8
2.2.3	QGIS.....	9
2.3	Personvern.....	9
2.4	Generalisering og overførbarhet	11
3	Teori.....	12
3.1	Fast eiendoms utstrekning i sjø og vassdrag.....	12
3.1.1	Yttergrenser.....	13
3.1.2	Mellomgrenser	17
3.2	Strandrett	20
3.2.1	Tilflottsretten	22
3.2.2	Retten til utfylling og utbygging.....	22
3.3	Strandeiers vern	23
3.3.1	Tilflottsrettens vern.....	24
3.3.2	Utbygging- og utfyllingsrettens vern.....	27

3.4	Erverv og strandrett.....	34
3.5	Formalisering av eierskap	35
3.5.1	Matrikkelens pålitelighet og tiltak for å styrke den	36
3.6	Kommunens rolle i arealplanleggingen	38
3.6.1	Kommunens plikter og verktøy – et utdrag	39
4	Introduksjon til studieområdet	42
4.1	Historisk utvikling av havneforholdene på Værøy	42
4.2	Havneutbedring 2006-2008.....	44
4.3	Utfyllingenes utstrekning	47
4.4	Videre havneforbedringer på Værøy.....	48
4.5	Hvordan er tidligere havneutbygginger håndtert?	49
5	Eiendomsforhold før utfylling.....	50
5.1	Studieområdet	50
5.2	Evalueringsplan for eiendomsforholdene	51
5.2.1	Utskiftning av 1938	51
5.3	Værøy kommunes forståelse av eiendomsforholdene	55
5.4	Privat sjøgrunn eller eierløs sjø?	56
6	Planleggingsarbeid i forkant av havneutbyggingen	60
6.1	Reguleringsplan for Værøy havn	60
6.2	Samordning mellom Kystverket og kommunen	62
6.3	Kystverkets hovedplan	64
6.4	Grensesnittet mellom kommunen og Kystverket	66
6.5	Grunneiererklæringer	67
6.6	Informasjon til grunneiere.....	68
6.6.1	Folkemøte.....	68
6.6.2	Innkalling til drøftingsmøte	69

7	Funn i arkivet	70
7.1	Gruppe A.....	71
7.1.1	Spørsmål rundt sjøgrunn og tilflott.....	71
7.1.2	Spørsmål om eierskap til to små parseller	72
7.1.3	Ønske om å sette opp fiskehjeller.....	73
7.2	Gruppe B.....	73
7.3	Gruppe C.....	74
7.3.1	Avtale om vederlagsfri avståelse av grunn	74
7.4	Gruppe D.....	75
7.5	Gruppe E	75
7.5.1	Avtale om masseuttak og oppfylling.....	75
7.5.2	Avtale om makebytte	79
7.5.3	Ønske om å sette opp fiskehjeller.....	79
8	Diskusjon.....	80
8.1	Strandeiers rettigheter	80
8.1.1	Kommunens vurdering av eierskap til sjøgrunn og utfylling	80
8.1.2	Ulike rettsstillinger	82
8.2	Det offentliges ansvar og oppfølging.....	87
8.2.1	Kommunens oppfølging	87
8.2.2	Kystverkets oppfølging	89
8.3	Mulige forklaringer	91
8.4	Mulige løsninger	93
8.4.1	Løsning for problemene lokalt på Værøy.....	93
8.4.2	Fagsystem.....	94
9	Konklusjon	102
10	Siste refleksjoner	105

11	Referanser	107
	Rettspraksis	109
	Lover, forarbeid og proposisjoner	110
12	Vedlegg.....	111

Figurliste

Figur 1	Kart over Værøy, hentet fra norgeskart.no.....	1
Figur 2	Værøy i Nordland Fylke Illustrasjon: servicetorget.no.....	1
Figur 3	Ortofoto før og etter havneutbedring, hentet fra norgebilder.no	2
Figur 4	Sørlandsvågen og Røstnesvågen på Værøy, hentet fra norgeskart.no.....	42
Figur 5	Innseilingen til Værøy. Foto: Værøy Kommune	43
Figur 6	Mudring i Røstnesvågen. Foto: Værøy kommune	45
Figur 8	Bilde av tørr havbunn. Foto: Værøy Kommune	46
Figur 7	Bilde fra utdypningen i den tørrlagte Sørlandsvågen. Foto: Værøy Kommune.....	46
Figur 9	Sammenligning av historiske kart. Ortofoto hentet fra norgebilder.no	47
Figur 10	Utfyllinger fra ulike tidsperioder. Ortofoto hentet fra norgebilder.no.....	48
Figur 11	Innholdet i tinglyst erklæring fra 1910. Hentet fra digitalarkivet.no.....	49
Figur 12	Aktuelle stedsnavn i studieområdet. Kart laget i QGIS	50
Figur 13	Georeferert jordskiftekart, laget i QGIS	51
Figur 14	Georeferert jordskiftekart med kartunderlag, laget i QGIS	52
Figur 15	Generelt om grenselinjene i utskiftingen fra 1938	52
Figur 16	Eiendommer innerst i Vågen der grenselinjene ikke er beskrevet. Utklipp fra QGIS	53
Figur 17	Ordlyd i beskrivelsen av littera Æ. Hentet fra rettsboka til utskiftningen	54
Figur 18	Felles bruk i Sørlandsvågen, hentet fra rettsboka til utskiftningen	54
Figur 19	Kommentar om eiendomsrett fra sentral person på øya	55
Figur 20	Kartskisse som angir hvilke eiendommer som skal ha sjøgrunn.....	55
Figur 21	Bilde av området innenfor industriveien. Foto: Privat	56
Figur 22	Koter på sjøbunnen. Hentet fra norgeskart.no.....	56
Figur 23	Sjøkart nr. 71. Hentet fra Kystverkets hovedplan	57

Figur 24 Kart fra 1990. Hentet fra Kartverkets historiske arkiv	57
Figur 25 Område hvor det er brådypt ved kai. Hentet fra norgeskart.no	58
Figur 26 Utdrag fra jordskiftesak 16-006030RFA-JBOD.	59
Figur 27 Brådypt ved land flere steder i Sørlandsvågen. Hentet fra norgeskart.no	59
Figur 28 Reguleringsplan for Værøy Havn. Hentet fra varoy.kommune.no	60
Figur 29 Illustrasjon av tiltak. Blått er utfylling, grått er vei. Hentet fra varoy.kommune.no .	61
Figur 30 Avtale mellom kommunen og Kystverket. Mottatt fra Kystverket.....	65
Figur 31 Kystverkets utdypninger. Illustrasjon hentet fra SALT rapport nr. 1007	66
Figur 32 Oversikt over hvem som har signert grunneiererklæring. Kart laget i QGIS	68
Figur 33 Planlagte utfyllinger og adresseliste. Kart laget i QGIS.....	69
Figur 34 Gruppering av grunneiere. Kart laget i QGIS.....	70
Figur 35 Protokoll hentet fra kommunens arkiv	71
Figur 36 Kommunens svar på henvendelsen. Hentet fra kommunens arkiv.....	72
Figur 37 Feil i matrikkelen	72
Figur 38 Avtale om grunnavståelse. Hentet fra kommunens arkiv.	74
Figur 39 Åpning under vei. Utklipp fra QGIS	75
Figur 40 Avtale om uttak av løsmasser. Hentet fra kommunens arkiv.....	76
Figur 41 Kart som viser midtlinjer etter grenseoppgang. Hentet fra kommunens arkiv.....	77
Figur 42 Grenseoppgang for Osen. Hentet fra jordskiftesak 16-006030RFA-JBOD.....	78
Figur 43 Gruppering av grunneiere. Kart laget i QGIS.....	82
Figur 44 Bilder fra Værøys spektakulære natur. Foto: Privat	106

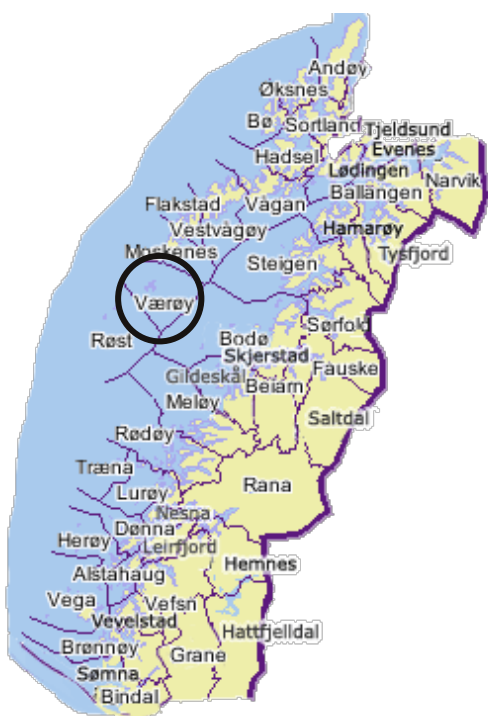
1 Introduksjon til oppgaven

Dette kapittelet vil gi en introduksjon til oppgaven. Først introduseres Værøy, som oppgaven handler om, deretter bakgrunnen for oppgaven. Videre vil oppgavens problemstilling trekkes fram, hvilke avgrensninger som er gjort og til slutt en oversikt over oppgavens oppbygning.

1.1 Værøy

Værøy er en øykommune nest ytterst i Lofoten-øygruppen i Nordland fylke. Kommunen har en befolkning på rundt 700 mennesker og ligger nær noen av landets mest produktive fiskeområder. Den primære næringsstrukturen i Værøy er basert på fiskeri og fiskeforedling, og havnen i kommunen har flere fiskemottak og moderne fasiliteter for å fryse ned fisk (Værøy Kommune, 2005). Takket være den økonomiske betydningen av fiskeriindustrien, er Værøy Nordlands største og Norges syvende største fiskerikommune (Johansen, 2017). Nærmere 60% av kommunens sysselsetting er knyttet til fiskeriene, og eksportverdi per innbygger ligger på nærmere 1.5 million kroner (Værøy Kommune, 2022).

Figur 2 viser hvor Værøy ligger i Nordland fylke, og Figur 1 viser øya.



Figur 2 Værøy i Nordland Fylke
Illustrasjon: servicetorget.no

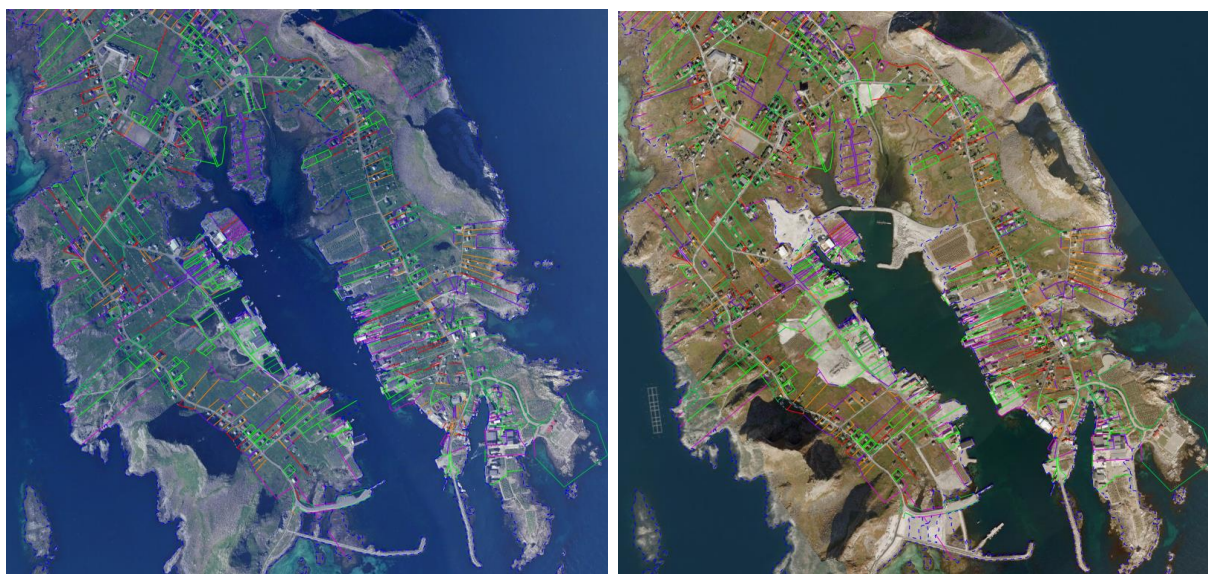


Figur 1 Kart over Værøy, hentet fra norgeskart.no

1.2 Bakgrunn for oppgaven

I starten av høstsemesteret 2021 var hele studiekullet på feltkurs på Værøy. Vi ble presentert for flere problemområder som omhandlet eiendomsstruktur i den lille øykommunen. Én av problemstillingene var knyttet til en havneutbedring som ble gjennomført mellom 2006 og 2008. Havnen ble stengt med en midlertidig fangdam, pumpet tørr og deretter utgravd med landbasert anleggsutstyr. Dette var en billigere løsning enn tradisjonell sjøbasert mudring. Deretter ble rene løsmasser og utsprengt fjell brukt til å fylle ut arealer på land.

Bildene under viser ortofoto, med eiendomsgrenser, av Værøy før og etter arbeidene som ble gjort. Her ser vi at det har kommet en rekke nye landområder, og en vei, som ikke ligger i matrikkelen. Disse utfyllingene har altså ført til uregistrerte endringer i eiendomsstrukturen, og dermed har det oppstått spørsmål rundt hvem som har eiendomsrett til de nye landområdene.



Figur 3 Ortofoto før og etter havneutbedring, hentet fra norgebilder.no

Jeg ble svært engasjert i temaet etter feltkurset, og jobbet med det i en etterfølgende semesteroppgave det året. Men jeg ønsket gjerne å utforske det mer grundig, og det var derfor veldig gøy å få lov å skrive denne masteroppgaven i samarbeid med kommunen.

1.3 Problemstilling

Med bakgrunn i situasjonen som har oppstått på Værøy, er det utarbeidet en problemstilling for å belyse temaet. Problemstillingen er som følger:

Hvordan løse utfordringer ved fastlegging av eiendomsgrenser og rettigheter, ved endringer i havneforhold?

Det vil være ulike dimensjoner til denne problemstillingen. Det vil blant annet omhandle spørsmål knyttet til fastsettelse av grenser og eierskap til sjøgrunn, spørsmål om vern av rettigheter og kommunens ansvar for å ivareta disse rettighetene.

1.4 Avgrensning

Det er flere problemområder knyttet til eiendomsforhold på Værøy, geografisk er oppgaven avgrenset til å omhandle utfyllingene innerst i Sørlandsvågen, dette vil beskrives nærmere senere i oppgaven.

Et viktig spørsmål i oppgaven er knyttet til ulike strandretter. Her er oppgaven avgrenset til tilflottsrett og rett til utbygging og utfylling, da det er disse som er mest relevante for situasjonen på Værøy.

Videre er oppgaven også avgrenset med tanke på hvilke data som samles inn. Det er hentet inn opplysninger om avtaler og dialog mellom kommunen og grunneiere fra kommunens og Kystverkets arkiv, men det er ikke hentet inn opplysninger om muntlige avtaler. Dette valget er basert på at det vil være svært tidkrevende å hente inn slike opplysninger, da det er mange grunneiere som er innblandet i saken. Dessuten kan det være vanskelig å fastslå hva som ble avtalt og hvordan avtalen skulle gjennomføres, dersom det ikke finnes noen dokumentasjon på avtalen. Sist, men ikke minst, var det ønskelig å unngå sensitive temaer som potensielt kunne føre til konflikter, for å ikke havne i en posisjon som mekler. Hvis det i senere tid viser seg at det foreligger muntlige avtaler, vil det være nødvendig å ta stilling til disse når man vurderer rettighetene til sjøgrunnen. Men dette behandles ikke som en del av denne forskningen.

1.5 Oppgavens oppbygning

Kapittel 1 gir en introduksjon til oppgaven, problemstilling og avgrensninger.

Kapittel 2 gir en oversikt over hvilke perspektiver og metoder som er brukt for å besvare problemstillingen. Metodekapittelet ligger før teorikapittelet, da det er gjort metodiske valg som leseren bør ha innblikk i, før teorikapittelet leses.

Kapittel 3 tar for seg teori rundt fast eiendoms utstrekning i sjø, hvilke eksklusive rettigheter som følger med å være strandeier og hvilket vern dette gir. Videre belyses prosessen for formalisering av eierskap, før kommunens rolle i forvaltning av sjøområder gjøres kort rede for.

Kapittel 4 gir en introduksjon til studieområdet på Værøy, hvordan havneforholdene har vært historisk, hva som ble gjort under havnearbeidene i 2006 til 2008 og hvordan tidligere havneutbygginger har håndtert spørsmål rundt eiendomsrettigheter.

Kapittel 5 evaluerer først hvordan eiendomsforholdene var før utfyllingen fant sted, hvordan kommunen ser på saken og hvem som hadde rett til sjøgrunnen som ble fylt opp.

Kapittel 6 trekker fram planleggingsarbeid som er gjort i forkant av havneutbedringen, grensesnittet mellom kommunen og Kystverket og hvilken informasjon som er gitt til grunneierne.

Kapittel 7 presenterer de ulike funnene som er gjort i kommunens og Kystverkets arkiv.

Kapittel 8 diskuterer strandeiers rettigheter i møte med arbeidene som er utført. Videre diskuteres det offentliges oppfølging av saken, både fra Kystverkets og kommunens side. Deretter diskuteres mulige forklaringer og løsninger på utfordringene som har oppstått.

Kapittel 9 svarer på problemstillingen.

Kapittel 10 gir siste refleksjoner og forslag til videre arbeid.

2 Metode

Dette kapittelet skal utforske flere viktige aspekter ved forskningsprosessen. Her vil det ses nærmere på ulike valg og overveielser som må tas i betraktning, når det gjelder perspektiv og metodeverktøy. Videre diskuteres betydningen av personvern og personopplysninger i forskningssammenheng. Til slutt trekkes spørsmålet om generalisering og overførbarhet av forskningsfunnene fram. Å dykke inn i disse temaene vil gi en dypere forståelse av de utfordringene og mulighetene som oppstår i forskningsarbeidet.

2.1 Valg av perspektiv

Valg av perspektiv og metode vil være avgjørende for hele forskningsprosessen, og vil påvirke hvilken type data som samles inn, hvordan dataen blir analysert og hvordan resultater blir presentert (Sander, 2017). I forskningsprosessen er det ofte hensiktsmessig å benytte seg av ulike metoder for å oppnå en grundig og helhetlig forståelse av et emne, såkalt metodetriangulering.

I samfunnsvitenskapelig forskning skiller man gjerne mellom kvalitativ og kvantitativ metode. Kort sagt vil de kvantitative metodene gi oss observerbare og målbare data, mens de kvalitative metodene fanger opp informasjon som ikke kan kvantifiseres eller måles på samme måte (Dalland, 2012, pp. 112-114).

Juridisk metode refererer til de prinsipper og tilnærminger som benyttes når man tar stilling til rettsspørsmål i samsvar med gjeldende rett (Blandhol et al., 2015). Med begrepet «rettsspørsmål» refereres det til både spørsmål angående gjeldende rettsregler og deres innhold, samt spørsmål om hvilken rettslig løsning som skal anvendes i enkelttilfeller.

I juridisk metode står begrepet «rettskilde» sentralt, som det grunnlaget man benytter når man utvikler juridiske argumenter. De generelt relevante rettskildene er, ifølge Blandhol, Tøssebro og Skotheim (2015), lovtekster, forarbeider, rettspraksis, reelle hensyn, andre myndigheters praksis, privates praksis og rettsoppfatninger. Ved vurdering av et rettsspørsmål er det først og fremst nødvendig å identifisere hvilke rettskilder som er relevante.

Det er svært viktig å ha en forståelse av begrepsbruk og språklige formuleringer i relevante rettskilder. Feil forståelse eller gjengivelse kan føre til at argumentasjonen blir villedende og ugyldig. Når det gjelder forståelse av intensjonen bak lovtekst, vil rettspraksis gi verdifull innsikt. Det er viktig å ha både presisjon og struktur i teorien når man tar hensyn til rettspraksis, slik at begrepene som brukes er i samsvar med teorien. Dette vil bidra til å skape en helhetlig og sammenhengende teori som er mer pålitelig og nyttig for å forstå problemstillingen. I tillegg er det viktig å være bevisst på tolkningsprosessen av dataen. Her må man sørge for at tolkningen skjer på en systematisk og etterprøvable måte (Troye, 1994), slik at man kan dokumentere hvordan man har tolket dataen og hvordan man har kommet frem til konklusjonene. Det kan også være nyttig å ha en uavhengig person til å gjennomgå tolkningsprosessen og komme med eventuelle innspill eller korreksjoner.

Spørsmål rundt eiendomsrett må tolkes med bakgrunn i lov og rettspraksis, og her må det benyttes juridisk metode. For problemstillingen i denne oppgaven vil teoridelen i stor grad underbygges av rettspraksis, da det innenfor emnet eiendomsrett er stor utstrekning av ulovfestet rett. Videre knyttes dette inn i en spesifikk og geografisk avgrenset kontekst, på Værøy. Dataen som hentes inn blir derfor en observasjon av lokale forhold, der formålet er å oppnå en dyp forståelse av denne spesifikke situasjonen. Til dette vil det benyttes kvalitativ metode.

Ved å kombinere kvalitativ og juridisk metode gir det muligheten til å undersøke problemstillingen fra flere perspektiv. Dette bidrar til å styrke forskningens pålitelighet og validitet, samtidig som det muliggjør en mer nyansert og helhetlig tilnærming.

2.2 Valg av metodeverktøy

Videre vil de ulike verktøyene som skal benyttes trekkes fram.

2.2.1 Litteratur- og dokumentstudier

En grundig gjennomgang av relevant teori vil være nødvendig for å belyse problemstillingen. Dette, sammen med teori innhentet med juridisk metode, vil utgjøre teori-delen som skal berike forståelsen som skal utforskes i oppgaven. Troverdigheten til kildene er en meget viktig forutsetning når det gjelder juridiske spørsmål, og må derfor vurderes nøye. Videre er det viktig å sørge for at teorien er relevant for problemstillingen og tar hensyn til kontekstuelle faktorer.

Ved å benytte teori kan man prøve å systematisere og forstå de ulike faktorene som spiller inn i situasjonen på Værøy. Teorien kan også bidra til å identifisere hvilke variabler som kan være relevante å se på, og hvordan disse eventuelt kan henge sammen. Ved å drøfte teorien sammen med dataene som hentes inn, kan man forsøke å avdekke eventuelle sammenhenger mellom ulike faktorer og forklare årsaker og virkninger. Dette kan gi en dypere forståelse av situasjonen og bidra til en oppklaring av hva som har skjedd på Værøy.

Det kan være utfordrende å finne forskning som direkte svarer på de kontekstspesifikke spørsmålene som oppgaven søker å besvare. Derfor må det også gjøres en mer kontekststavgengig studie basert på situasjonen på Værøy. Dette vil innebære å undersøke bygdebøker og avisartikler for å få et historisk bilde av bakgrunnen for den aktuelle utbedringen, samt historiske utbedringer. Videre vil det undersøkes offentlige dokumenter som Nasjonal transportplan og høringsnotater for å få dypere forståelse av gjennomføringen av tiltaket. Kommune- og reguleringsplaner vil også være en viktig kilde for informasjon.

Historiske kart og flyfoto vil også bli undersøkt, for å kunne sammenligne situasjonen før og etter utfyllingene. Her vil Norgebilder.no være et nyttig verktøy, sammen med Norgeskart.no hvor man kan velge ulike bakgrunnskart.

2.2.1.1 Dokumenter i kommunens og Kystverkets arkiv

For å få en bedre forståelse av eiendomsforholdene før utfyllingene fant sted, vil det gjøres et søk i kommunens arkiv etter relevant dokumentasjon om rettigheter og avtaler.

Kommunen har gitt tilgang til papirarkivet, og til digitalarkivet under oppsyn for å unngå at sensitiv informasjon kommer frem.

Nåværende teknisk sjef har ikke vært innblandet i arbeidet som er gjort, og det har vært stor utskiftning i det aktuelle tidsrommet. To av personene som har hatt rollen som teknisk sjef i tidsrommet for havneutbedringene, ble kontaktet. Begge hevder å ikke ha vært innblandet i arbeidet, og hadde derfor ingen oppklarende informasjon å komme med. Det ble derfor tydelig at kommunens arkiv vil være viktig for å dokumentere hva som har skjedd.

En presis og pålitelig innsamling av data er avgjørende for å kunne utføre en grundig teoretisk drøfting og argumentasjon. At dokumenter fra kommunens arkiv blir en så viktig kilde, utgjør dermed en svakhet med innsamlingen av data. Selv om hensikten med arkivet er å bevare informasjon, kan det fort oppstå hull og mangler på grunn av sviktende rutiner. Det er i stor grad tilfelle på Værøy. Derfor blir det viktig å supplere informasjonen med andre kilder og søke etter flere perspektiver for å få et mer komplett bilde.

Av supplement er det hentet inn informasjon fra Kystverkets arkiv. Dette oppklarte visse mangler, men pekte også på andre problemområder. Videre ville det vært nyttig å intervju øyas innbyggere, både for å få flere perspektiver på hva som har skjedd, men også for å få klarhet i om det foreligger muntlige avtaler. Allikevel ble det vurdert at nytten ikke ville være større enn de potensielle ulempene. Dette handler både om at selve gjennomføringen av intervjuer ville vært veldig omfattende. Men det handler også om at det ikke er ønskelig å berøre sensitive temaer som potensielt kan føre til konflikter.

2.2.2 Eiendomsinformasjon

For å finne opplysninger om eiendomsforhold må en gå til eiendommenes grunnbøker. Der ligger det informasjon om hva som er, og har vært, tinglyst på vedkommende eiendom.

Dagens grunnbøker er digitale, og de finner man ved å søke i seeiendom.no. Frem til slutten av 1980-tallet ble grunnboken ført med penn og skrivemaskin, og her finner man opplysninger om hva som er tinglyst helt tilbake til 1800-tallet. Selve dokumentet som er

tinglyst finner vi i pantebøkene.

Da grunnbøkene ble digitalisert ble det gjort en vurdering i forhold til hva som var vesentlig å ta med seg fra de skriftlige grunnbøkene. Det betyr at de gamle grunnbøkene fremdeles kan inneha opplysninger som er av relevans i dag, uten at det er ført over i den nye grunnboka. Derfor må man i noen tilfeller også søke i den gamle grunnboka, dersom man er ute etter informasjon av eldre dato.

Dokumenter som er tinglyst etter 1950 kan bestilles fra Kartverket, eldre dokumenter enn dette kan man finne i Digitalarkivets selvbetjeningsløsning. Dersom det har vært jordskifte på eiendommen vil dette også stå i grunnboka, og man kan finne rettsdokumentene i det digitale arkivet til Jordskifteretten eller ved å ta kontakt med Jordskifteretten direkte.

2.2.3 QGIS

Kartframstillingene er laget i QGIS, et gratisprogram for geografisk informasjonssystem (GIS). Koordinatreferansesystemet som benyttes er ETRS89 / UTM zone 33N og kartunderlaget er «Topografisk Norgeskart» fra Geodata.

2.3 Personvern

I arkivene finnes det en rekke dokumenter som også har ulike personopplysninger. Dette kan være navn, adresse og gårds- og bruksnummer. Det identifiserende materialet inneholder kommunikasjon, og avtaler som er inngått, mellom kommunen og enkeltpersoner i utvalget. Utvalget består av alle grunneiere som har eiendom ned mot Sørlandsvågen.

Innholdet har ulik grad av sensitivitet, og personopplysningene må behandles i tråd med personopplysningsloven av 2018. Det har derfor foregått en lengre prosess med sikt.no sine personverntjenester. Etter god hjelp og veiledning ble prosjektet godkjent, vurderingen ligger som vedlegg 1.

For å samle inn, lagre og behandle personopplysninger må man ha et gyldig behandlingsgrunnlag. I forskning er det mest vanlige behandlingsgrunnlaget samtykke. Da det i dette tilfellet er snakk om et stort antall grunneiere, vil det innebære en uforholdsmessig stor belastning å skulle innhente samtykke fra alle sammen. Behandlingen

av personopplysninger er derfor basert på at den er nødvendig for allmennhetens interesse, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 e). Masteroppgaven gjøres i samarbeid med kommunen, og det er ønskelig både for kommunen og grunneierne i området at det løses opp i hvem som har eiendomsrett til utfyllingene som er utarbeidet.

Jf. personopplysningsloven § 8 må det gjøres nødvendige tiltak for å ivareta de registrertes rettigheter og friheter, jf. art. 89 nr. 1. For å ivareta den registrertes rettigheter og friheter, skal behandling av personopplysninger være underlagt nødvendige garantier i tråd med gjeldende forskrifter. Disse garantiene sikrer implementeringen av passende tekniske og organisatoriske tiltak for å sikre prinsippet om dataminimering. Slike tiltak kan inkludere pseudonymisering, forutsatt at de nevnte formålene kan oppnås på denne måten. Hvis de nevnte formålene kan oppnås gjennom behandling som ikke lenger gjør det mulig å identifisere de registrerte, skal formålene oppfylles på denne måten.

For forskningen på Værøy er tiltaket at all personidentifiserende informasjon, som navn, adresse og gårds- og bruksnummer, sladdes. Dokumentene knyttes deretter opp mot et større geografisk område, da dette reduserer muligheten for å koble sammen opplysningene, men fremdeles gjør at man kan differensiere i de ulike rettsstillingene som funnene i dokumentene gir.

Det gjøres unntak for at personene i utvalgene får individuell informasjon. Dette fordi det vil innebære en uforholdsmessig stor innsats å informere, sett opp mot nytten av å bli informert (personopplysningsloven art. 14 nr. 5 b). Også her må det gjøres tiltak for å verne den registrertes rettigheter og friheter. Tiltaket for denne forskningen er at det er lagt ut informasjon om forskningen på kommunens hjemmesider (se vedlegg 2) med kontaktinformasjon og mulighet til å nekte deltagelse i prosjektet. Det er ikke mottatt noen innsigelser.

Videre begrenses innsamlingen av personopplysninger til det som er nødvendig for denne spesifikke forskningen. Unødvendige eller sensitive opplysninger uten klart formål må derfor unngås. Dokumentene som publiseres i oppgaven vil, som allerede nevnt, sladdes for all personidentifiserende informasjon. Det er også valgt å ikke publisere originaldokumentene som vedlegg. I stedet er det limt inn utklipp av relevante funn der det passer, og ellers er

mye av kommunikasjonen gjengitt uten å publisere de originale dokumentene. Dette er for å kontroll over informasjonen som kommer ut, uten å måtte slukke all informasjon som ikke anses som relevant eller som kan være sensitiv.

Dokumentene beskyttes mot andres tilgang, og vil slettes/makuleres når oppgaven er ferdigstilt.

2.4 Generalisering og overførbarhet

Denne forskningen har spesifikt undersøkt eiendomsforhold og rettigheter i sjøområdet på Værøy etter havneutvikling. Overførbarheten vil derfor være til lignende situasjoner der havneutvikling eller endringer i eiendomsforhold har ført til uklare rettigheter i sjøområder.

Selv om konteksten kan være forskjellig, kan utfordringene knyttet til uklare eiendomsforhold og behovet for å håndtere dem, være relevante i andre geografiske områder eller lokalsamfunn. Det er derfor viktig å ha en grundig og presis tilnærming til problemstillingen, slik at resultatene blir mest mulig relevante og nyttige.

Anbefalingene og prinsippene som vil legges fram i denne forskningen kan ha en bredere overførbarhet. De generelle retningslinjene vil være relevante for andre situasjoner der det er behov for å håndtere uklare eiendomsforhold og sikre en mer effektiv og rettferdig forvaltning. Det er viktig å være forsiktig med å generalisere funnene fra et enkeltstudie uten tilstrekkelig bevis eller støtte fra flere forskningsstudier eller kontekstuell kunnskap. For å styrke generaliseringen, kan det være nyttig å supplere denne forskningen med flere studier som undersøker lignende problemstillinger.

3 Teori

Dette kapitlet vil ta for seg flere viktige temaer knyttet til eiendomsrett og forvaltning av sjøområder. Det vil ses nærmere på utstrekningen av fast eiendom i sjø, og hvilke rettigheter og begrensninger som gjelder. Deretter vil begrepet strandrett utforskes og strandeiers vern gjøres rede for. Videre vil formaliseringen av eierskap, og kommunens rolle i forvaltningen av sjøområder trekkes fram. En grundig analyse av disse temaene vil gi en dypere forståelse av rettslige rammer og forvaltningspraksis knyttet til eiendomsrett i sjøområder.

3.1 Fast eiendoms utstrekning i sjø og vassdrag

Med unntak av de lovfestede rettsreglene i vassdragslova, som vil gjøres rede for under, er rettsreglene om eiendomsgrenser basert på ulovfestet rett. I NOU 1988:16 ble det foreslått en ny lov om eiendomsgrenser, som skulle lovfeste gjeldende rett på området. Til tross for at utredningen var omfattende og grundig, ble lovforslagene ikke vedtatt.

Utredningen gir imidlertid en god oversikt over den eksisterende ulovfestede retten på området, og er dermed fortsatt en viktig kilde for å forstå regelverket om eiendomsgrenser. Her trekkes det fram at den nåværende rettsstilstanden i stor grad er basert på læresetninger og rettspraksis, som har utviklet seg siden siste halvdel av 1800-tallet (NOU 1988:16, p. 26). I samme tidsrom har det vært en betydelig utvikling når det gjelder utnyttelse av havet, med introduksjonen av nye typer skip og fiskemetoder. Det har også vært en hurtig vekst i bruken av sjøområder gjennom ulike tiltak, som krever tydeligere og mer klare reguleringer for hvordan grensene for privat eiendomsrett til sjøområdene skal fastsettes.

Selv om lovforslagene ikke ble vedtatt, har utredningen hatt en viktig innvirkning på den norske lovgivningen om eiendomsgrenser, og har blitt brukt som en viktig referanse i etterfølgende rettspraksis, spesielt frem til midten av 2000-tallet (Aadland, 2022). Dette ser vi blant annet i LA-1999-98 og LB-2003-15155. Også så sent som HR-2019-280-A (Skjærhalden), avsnitt 28, fastslår Høyesterett at NOU 1988:16 gir uttrykk for gjeldende rett på området.

I dette delkapittelet beskrives fast eiendoms utstrekning i sjø. Dette styres av yttergrenser og mellomgrenser. Yttergrenser definerer eiendommens grense mot «eierløs sjø», altså området utenfor den alminnelige eiendomsgrensen i sjøen. Hvorvidt det «faktisk» er eierløst, eller om staten eier det, vil ikke behandles i denne oppgaven. Mellomgrenser er en grensesetting mellom ulike eiendommer.

3.1.1 Yttergrenser

Dersom en eiendom grenser mot et område som ikke er underlagt privat eiendomsrett vil dette være en yttergrense (NOU 1988:16, p. 15). Dette, sammen med avgrensninger i vertikalplanet, altså mot undergrunnen og luftrommet, utgjør yttergrensene til en eiendom. Videre vil kun yttergrenser mot sjø trekkes fram.

I henhold til norsk sedvanerett er det klart at eiere av grunn med strandlinje også har eiendomsrett til en del av havet som strekker seg utover fra stranden (NOU 1988:16, p. 26). Det har derimot vært mindre tydelig, og mye omdiskutert, hvor langt sjøgrunnen er underlagt eiendomsrett. Det gjelder også eksklusive rettigheter som følger med når man eier sjøgrunn. Dette har i lang tid vært regnet som et av de vanskeligste og mest uavklarte spørsmålene i norsk rett. I nyere dommer er det imidlertid ganske tydelig formidlet at *«Hovedregelen er at eiere av grunn ned til strandlinjen har eiendomsrett ut i sjøen til marbakken eller, hvis slik ikke kan påvises, til 2 meters dybde ved middels lav vannstand»* jf. Rt-2005-1577 (Florø Hamn) avsnitt 31, som det også refereres til i Rt-2011-556 (Spellsundet) avsnitt 31 og HR-2019-280-A (Skjærhalden) avsnitt 27. Videre vil disse reglene gjøres nærmere rede for.

3.1.1.1 Marbakken

Regelen som, i henhold til NOU 1988:16 (p.27), fremstår som mest sikker er at dersom det kan påvises en marbakke går grensen der. Allerede i dommen i Rt-1888-121 uttalte Høyesterett at strandeiers rett over havbunnen antas å strekke seg til marbakken, dersom den finnes. Dette gjelder, i henhold til blant annet Rt-1889-633 (Laksefiske) og Rt-1896-500, også dersom det er langgrunt. Marbakkgrensen er også lagt til grunn i Rt-1915-704 (Båtfestedommen), og i nyere dommer som Rt-2005-1577 (Florø Hamn), Rt-2011-556 (Spellsundet) og HR-2019-280-A (Skjærhalden).

Dette gjør det tydelig at det har utviklet seg en regel om at marbakken setter grensen for den private eiendomsretten. Marbakken *«danner overgangen fra et relativt flatt og grunt stykke som strekker seg fra land, til et brattere dyp»* jf. Spellsunddommen avsnitt 33. Det er ikke klart hvilken helningsendring som skal til for å kunne defineres som en marbakke. I dommen fra Rt-1889-633 (Laksefiske) ble det slått fast en helning på 1:5, mens det i Rt-1915-704 (Båtfestedommen) fastslås at en helning på 1:2,5 er tilstrekkelig.

Det er også en annen ting som er verdt å merke seg i Spellsunddommen. Etter at marbakken er definert i avsnitt 33, uttaler Høyesterett: *«for at en marbakke skal danne grunnlag for eiendomsrett, må den dessuten ligge utenfor den aktuelle eiendom. Dette er ikke tilfellet i den foreliggende sak»*. Høyesterett gir ingen opplysninger om årsaken til at marbakken ikke ligger utenfor eiendommen i denne saken. For å kunne forstå dette, kreves en grundig kjennskap til de geografiske forholdene på stedet. Dette er ikke analysert i denne oppgaven. En enkel og nærliggende forståelse kan imidlertid være at eiendommene på hver side av sundet vender mot hverandre, og har dermed ikke noen marbakke innenfor sin sektor (sjøområdet mellom grenselinjene). En slik forståelse vil imidlertid kunne åpne opp for at det kan finnes sjøområder innenfor marbakken, som ikke er underlagt privat eiendomsrett. En slik forståelse av premisset i denne dommen skaper nye uklarheter rundt eiendomsgrenser i sjø, da det ikke lenger blir like klart at det er marbakken som definerer yttergrensen. Dette er ikke gått videre inn på, og utgangspunktet videre for oppgaven blir dermed at marbakken definerer hvor yttergrensen går.

3.1.1.2 To meters dyp

Når det ikke kan påvises en marbakke har man tatt i bruk en subsidiær regel om at grensen går ved *«2 meters dybde ved middels lav vannstand»* jf. Rt-2005-1577 (Florø Hamn) avsnitt 31.

Rt-1923-II-48 har blitt brukt som grunnlag for denne to metersregelen, og den trekkes også fram i nyere dommer som Rt-2005-1577 (Florø Hamn), Rt-2011-556 (Spellsundet) og HR-2019-280-A (Skjærhalden). Det kan imidlertid variere fra sted til sted. Det er eksempelvis uttalt i Rt-1961-1114 (Berstad) at den vanlige grensen i Bergen havn er satt til 2.5 meter, da strandeierne kan fylle ut til denne dybden uten å trenge særskilt tillatelse fra

havnemyndighetene. Slik lokal sedvane trekkes også fram i dommen om Florø Hamn, hvor yttergrensen for sjøarealet var identisk med grensen for havnevesenets tillatelse for utfylling.

Regelen har ikke støtte som allmenn grense i juridisk teori (Baldersheim, 2011). Skepsisen i litteraturen skyldes, ifølge Baldersheim, frykten for ukritisk bruk av regelen, da det er uklart i hvilke tilfeller den skal gjelde for. Det hevdes i NOU 1988:16 (p.28) at den generelle bruken av tometersregelen ikke alltid er hensiktsmessig eller tilpasset den faktiske og praktiske bruken av sjøområdet. Når man fastsetter grensen for sjøområdet der det ikke finnes noen naturlig kant på tilstrekkelig dybde og avstand fra land, vil man sannsynligvis måtte vektlegge bunnformasjon, dybde og hvor langt det er naturlig å utnytte sjøområdet fra land.

Min forståelse er derfor at i de tilfellene det ikke kan påvises en marbakke, tas subsidiærregelen i bruk, men det kan ikke klart slås fast at den skal gjelde på to meters dyp. Her må lokal sedvane tas hensyn til, og grensen må tilpasses faktisk og praktisk bruk. At den har fått navnet «tometersregelen» er dermed noe misvisende.

3.1.1.3 Brådypt ved land

I situasjoner der det er brådypt like ved land, vil verken marbakkeregelen eller den subsidiære regelen være anvendbar (NOU 1988:16, p. 29). Det kan ofte være tilfelle at slike områder er spesielt verdifulle, på grunn av muligheten for dypvannskai. For disse situasjonene var det lenge slik at vi ikke hadde noe rettspraksis å se til, imidlertid har flere juridiske forfattere gitt uttrykk for at eiere av strandlinje der det er brådypt ved land også må ha eiendomsrett til et rimelig stykke sjøgrunn. I Rt-2011-556 (Spellsundet) ble dette imidlertid avgjort.

Dommen omhandler Spellsundet som er 70-80 meter bredt og brådypt ved land. Her skulle det etableres en småbåthavn, og dette førte til en grensegangsak. Jordskifteretten kom til at eiendomsgrensen skulle gå midt i sundet, mens lagmannsretten anvendte tometersregelen. Høyesterett fastslår at «*Det foreligger ingen rettspraksis som underbygger at det gjelder en generell regel om eiendomsrett til sjøarealer der det er brådypt, og som supplerer reglene om eiendomsrett frem til marbakke eller to meters dybde*» (avsnitt 41). Videre konkluderer Høyesterett med at det ikke er tilstrekkelige rettskildemessige holdepunkter for å fastsette

en generell regel om eiendomsrett i sjøen ved brådyp på ulovfestet grunnlag, og at det i såfall er en «*lovgiveroppgave å avgjøre om det skal innføres en generell regel, og å fastsette det nærmere innholdet i en eventuell regel*». (Avsnitt 44).

Eiendomsrett utover det som følger av reglene om marbakke og to meters dyp, vil kunne følge av særskilte rettsgrunnlag for den enkelte eiendom, som alders tids bruk eller lokal sedvanerett. Det betyr at dersom det ikke foreligger noe særskilt rettsgrunnlag vil ikke eiendomsretten strekke seg ut i sjøen. Det betyr allikevel ikke at man er uten rettigheter. I avsnitt 42 trekker Høyesterett fram at «*Strandretten gir en eier av grunn med strandlinje en rekke rettigheter uavhengig av om han har eiendomsrett også til sjøgrunnen*». Rettighetene som nevnes her vil gjøres nærmere rede for, i kapittel 0. Strandrettene gjelder dermed også for eiere av eiendommer hvor det er brådypt langs land, hvor eiendomsretten etter dette ikke strekker seg ut i sjøen. Her kan det imidlertid oppstå en motsetning, for ved salg av eiendom *kan* man avtale at eiendomsretten til sjøgrunn holdes tilbake. I slike tilfeller vil altså den som eier ved sjøen verken ha eiendomsrett eller strandrett. Etter min vurdering bør derfor utsagnet fra Høyesterett nyanseres. For eksempel i form av at det kun gjelder dersom ikke annet er avtalt, eller kun der strandeiers eiendom ligger ned mot «*eierløs sjø*», for eksempel fordi det er brådypt ved land.

Erlend Baldersheim (2011) stiller seg svært kritisk til Spellsunddommen. Han mener den er «*mangelfull*» og har «*misforstått*», og han problematiserer blant annet Høyesteretts ukritiske bruk av to-metersregelen. Han mener regelen brukes på et typetilfelle den ikke var ment for, nemlig der det er brådypt ved land. Dermed sikrer ikke arbeidsmåten et rimelig og korrekt utfall av den konkrete tvisten. Videre kritiserer han Høyesterett for å låse seg til å stille opp en generell regel, fremfor at eiendomsretten får utvikle seg gradvis – slik den historisk sett har gjort. Dette mener han at «*kan hindre ei framleis fornuftig rettsutvikling*».

Jeg er enig i at man ikke kan bruke to-metersregelen ukritisk, der det ikke er registrert noen marbakke. Men jeg er imidlertid litt usikker på om det er det som har skjedd her. Min forståelse av saken er at siden hverken marbakkeregelen, to-metersregelen eller annet særskilt rettsgrunnlag kommer til anvendelse, må konklusjonen være at det ikke foreligger eiendomsrett. Jeg savner for øvrig mer argumentasjon fra Høyesterett for hvorfor ikke det

markert skrånende dypet utenfor sokkelen som øyene ligger på, kan anses som marbakke (avsnitt 32). Spørsmålet som da dukker opp, er hvorvidt sundet hadde vært underlagt privat eiendomsrett *dersom* Høyesterett hadde ansett dette som marbakke. Eller om forståelsen, som beskrevet over, åpner opp for at det kan finnes sjøområder innenfor marbakken, som ikke er underlagt privat eiendomsrett.

Videre er jeg enig i kritikken om at Høyesterett unngår det svært relevante spørsmålet om det bør fastsettes en generell regel der det er brådypt ved land. Å kalle dette for en lovgiveroppgave undergraver deres egen rolle i å avklare og utvikle generelle regler.

Basert på dette vil videre utgangspunkt være at der det er brådypt ved land, vil grunneier ikke ha eiendomsrett ut i sjøen, med mindre det finnes et særskilt rettsgrunnlag som sier noe annet. Dersom ikke annet er avtalt vil imidlertid grunneierne ha strandrett utenfor sin landeiendom.

3.1.1.4 Sammensatte forhold

På en og samme eiendom kan det også være en kombinasjon av brådypt ved land, grunne og marbakke. I disse tilfellene må det tas en konkret fastsetting av grensen (NOU 1988:16, p. 29). Det er i henhold til dommen i RG-1952-625 ikke anledning til å bytte mellom de ulike prinsippene for grensefastsettelse.

Videre skal vi se på reglene for mellomgrenser.

3.1.2 Mellomgrenser

Eiendoms grenser mellom eiendommer i vassdrag eller sjøen kan oppstå både når to eiendommer grenser til hverandre på samme strandside, og når eiendommene ligger på hver sin side av et vassdrag, eller en bukt i sjøen, som er underlagt privat eiendomsrett. Vi ser da til de deklarasjoniske reglene i vassdragsloven, som har som formål å skape en felles forståelse av hva som er akseptabelt og forventet når det gjelder grensesetting i vassdrag. Videre kan disse være egnet til analogisk anvendelse ved gresedragning i sjøen.

3.1.2.1 Mellomgrenser i vassdrag

Med vassdrag menes elver og bekker, samt store og små innsjøer (Falkanger & Falkanger, 2016, p. 117). Med unntak av innsjøer med fritt midtstykke, er vassdrag underlagt privat eiendomsrett.

Motstøtene eiendommer

I tilfeller der eiendommene ligger på hver sin side av et vassdrag, må grensen trekkes mellom eiendommene ved å fastslå hvor langt ut hver av dem eier.

Vassdragslova § 2 regulerer grensen når eiendommene skilles av en bekk eller elv: «*Når elv eller bekk danner skillet mellom eiendommer, skal grensen gå etter djupålen i vassfare, hvis ikke annet følger av særlig hjemmel*». Dette betyr at så lenge det ikke er hjemmel for annet, vil grensen mellom eiendommene følge det dypeste punktet i vannveien, som vanligvis er der strømmen er sterkest.

§ 3 regulerer grensen når eiendommene skilles av en innsjø: «*Hvor eiendommer som ligger på hver sin side av en innsjø støter til hverandre under vatnet, skal grensen, hvis ikke annet følger av særlig hjemmel, gå slik at hvert sted på bunnen tilhører den landside som det nærmest er en fortsettelse av.*» Her skal grensen altså gå slik at hvert punkt på bunnen tilhører den landsiden som det er en naturlig fortsettelse av.

Dette vil normalt bety at grensen følger dypeste punkt i innsjøen, med mindre annet følger av særlig hjemmel, eller det er grunn til å tro at dette vil føre til urimelige eller uheldige konsekvenser (NOU 1988:16, p. 24). Man må, i henhold til Rt-1984-629, «*ha klare holdepunkter for å anta at det foreligger slik særlig hjemmel som i tilfelle kan medføre unntak fra hovedregelen i vassdragsloven*». Et slikt eksempel finnes i Rt-1911-1029, hvor grensen fulgte elvebredden.

Dersom det er et område i en elv eller innsjø som er flatt uten noe dypeste punkt, vil grensen gå midt gjennom det flate området (NOU 1988:16, p. 24).

Eiendommer som grenser til hverandre på land

Når det gjelder eiendommer som grenser til hverandre på samme side av et vassdrag, reguleres grensedragningen av vassdragslova § 4: «*Mellom eiendommer på samme side av et vassdrag skal grensen, hvis ikke annet følger av særlig hjemmel, gå slik at hvert sted på bunnen tilhører den strand som det ved lav vass-stand ligger nærmest*» Dette betyr altså at grensen følger midtlinjen mellom eiendommene etter strandprofilen ved lavvann. Grensen vil da bukte seg ut over etter strandprofilen, med mindre annet følger av særlig hjemmel.

3.1.2.2 Mellomgrenser i sjø

I rettspraksis har det tidlig blitt fastslått at de samme hensyn som ligger bak regelen i vassdragslova § 4 også gjelder for sjøområdet (NOU 1988:16, p. 24). Allerede i Rt-1878-782 (Lille Damsgård) ble det klart slått fast at grensen mellom eiendommene skal trekkes som en midtlinje mellom dem, slik at hvert punkt på bunnen tilhører den eiendommen som ligger nærmest det.

Det er dog en vesentlig forskjell ved at grensedragningen i sjøen skjer ut fra middels høy vannstand, jf. Rt-1878-782 (Lille Damsgård) og Rt-1926-760, mens grensedragningen i vassdrag skjer ut fra strandprofilen ved vanlig lavvann. Dette skyldes at grunnen under flomnivået blir oversvømt av sjøen to ganger daglig og derfor må betraktes som sjø for praktiske formål. Mens flom i vassdrag skjer bare en eller to ganger i året, slik at arealet som da blir dekket av vann ellers kan bli benyttet som land.

Når det gjelder eiendommer som ligger på hver sin side av en bukt som er helt underlagt privat eiendomsrett, antar man vanligvis at grensen, som i vassdrag, går ved det dypeste punktet (NOU 1988:16, p. 24). I slike tilfeller vil det ofte kunne være grunt. Hvis det er grunt på den ene siden og det dypeste punktet er nærmere den andre eiendommen, kan en grense som følger midtlinjen føre til at den første eiendommen blir avskåret fra å bygge brygge eller ha tilstrekkelig stor båtplass. Derfor kan man også tenke seg at grensen kan gå midt mellom eiendommene, hvis det er dypt nok på begge sider.

3.2 Strandrett

Strandeieren har en betydelig fordel ved at det er lettere å utnytte sjøen og verdiene som finnes der (NOU 1988:16, p. 32). Strandeieren har eiendomsrett til sjøgrunnen etter reglene som beskrevet over, men det har også over lang tid utviklet seg eksklusive rettigheter som knytter seg til strandeieendommen. Disse rettighetene gir en viss grad av rettsbeskyttelse til strandeieendommer, mot endringer som kan skade deres faktiske situasjon i stor grad.

Strandeiers rett til å bruke sjøareal er et resultat av en vekselvirkning mellom sedvane, rettsavgjørelser, juridisk teori og de faktiske hensyn som gjelder til enhver tid (Myklebust, 2010, p. 26). Dette krever at man både har forståelse for tradisjoner og for samfunnsutviklingen. I LH-2015-82310 gis en oppsummering av hva sedvanerett innebærer:

Sedvanerett innebærer at en faktisk rettstilstand blir tillagt rettslig betydning som hjemmelsgrunnlag for rettigheter over annen manns eiendom. For å kunne konstatere sedvanerett kreves både at det må foreligge en fast praksis, at denne har vært utøvd gjennom lang tid og at den er utøvd i den tro at man fulgte en rettsregel.

Det er antatt at regionale forskjeller kan tale for at en lokal rettsoppfatning får betydning.

Tradisjonelt har man skilt mellom to typer rettigheter som strandeiere har utenfor sin egen eiendomsgrense ved sjøen, de positive utnyttingsrettighetene, og såkalt «strandrett» som er en vernet rettighet for å nyte fordeler ved å være grensende til sjøen (NOU 1988:16, p. 29). I senere rettspraksis har man imidlertid begynt å samle alle rettighetene som strandeiere har utenfor sin egen landegrense under begrepet «strandrett». Dette ser vi blant annet i Rugsunddommen, Rt-1985-1128, der strandretten er definert som alle fordelene ved å eie langs sjøen. Det listes opp en rekke fordeler, men listen er ikke uttømmende:

Strandretten er en rett til uforstyrret å kunne nyte de fordeler som følger av at en eiendom ligger til sjøen. De fordeler som er beskyttet på denne måten er blant annet adgangen til sjøverts adkomst – den såkalte tilflottsrett – og mulighetene for bading og friluftsliv. Også strandeierens rett til visse former for fiske, retten til utfylling ut i sjøen og et visst vern mot forurensing og ulemper av estetisk art, inngår som en del

av strandretten. (s. 1131-1132)

Denne definisjonen gjenbrukes også i senere rettspraksis, senest i HR-2019-280-A (Skjærhalden).

Baldersheim (2018) stiller seg kritisk til samlebegrepet «strandrett», og spør seg hvorfor det er nødvendig å kombinere regler som opprinnelig stod alene og ikke hadde mye til felles. Baldersheim påpeker at å samle ulike rettigheter og utnyttelsesmuligheter under en felles paraply, kan føre til problemer og forvanske rettskildene. Videre hevder han at tingsretten ikke nødvendigvis trenger å bygges ut med en «strandrett», men heller kan studere ulike juridiske kategorier som er spesifikt relatert til en bestemt sektor. Hvorvidt begrepet er nødvendig å nyansere eller vil forvanske rettskildene vil ikke gås nærmere inn på her. Da begrepet er innarbeidet i rettspraksis, og er beskrivende for temaet som skal diskuteres, vil begrepet «strandrett» brukes videre i denne oppgaven.

Uavhengig av begrepsbruken vil det være ulike typer eksklusive rettigheter knyttet til å eie en strandeendom. Noen vil gjelde for et spesifikt geografisk område, definert av grensen mot andre eiendommer på samme strand, og eventuelt midtlinjen mot eiendommer på den andre siden av en bukt eller fjord. Andre rettigheter ikke klart er avgrenset til et spesifikt geografisk område. Det må da foretas en konkret vurdering av den geografiske utstrekningen hvor strandretten har rettslig vern mot konkurranse om utnyttelse (Myklebust, 2010, p. 330).

Både eiendomsretten, og de eksklusive strandrettene, er underlagt betydelige begrensninger. Både av offentligrettslig karakter, som for eksempel gjennom plan- og bygningslovens forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag (§§ 1-8). Men også de privatrettslige som følger av allemannsretten og naboettslige prinsipper. Allmennheten har ganske vide rettigheter til ulike former for utnyttelse. Dette kan lett føre til kollisjoner mellom strandeierens utøvelse av sine spesielle rettigheter og utøvelsen av allmenne rettigheter på sjøområdet. Strandrettigheter kan derfor ikke betraktes som en isolert faktor, men må heller ses i sammenheng med utviklingen av allemannsretter, regler for arealplanlegging, vern av miljø og tillatelser for bruk av områder i sjøen som ikke er eid av noen (Myklebust, 2010, p. 26). Dette er også i stadig endring, og rettskildebildet blir derfor

svært komplekst.

For problemstillingen på Værøy er tilflottsretten, samt utfyllings- og utbyggingsretten, mest aktuelle. Dermed er det kun disse det vil gjøres videre rede for.

3.2.1 Tilflottsretten

Tilflottsretten innebærer retten til å komme seg til og fra en strandeiendom med båt, og anses som «*strandrettens viktigste beføyelse*» jf. Rt-1987-629 (Oksval Båthavn) side 638. Det er ifølge Myklebust (2021) «*neppe noko som tilseier å sjå annleis på det i dag*». Denne rettigheten gjelder både innenfor sjøområder som er underlagt privat eiendomsrett, og i eierløs sjø (Myklebust, 2010, p. 318).

Tilflottsretten er ikke lovfestet, men i NOU 1988:16 fremmet Sivillovbokutvalget et forslag til lov hjemmel av tilflottsretten. Disse forslagene ble, som allerede nevnt, ikke vedtatt. Allikevel har rettsavgjørelser og juridisk litteratur over lang tid stadfestet regelen. Tilflottsretten har et klart innhold, og har blitt akseptert av alle andre aktører i sjøområdet gjennom historien, inkludert havnevesenet i forbindelse med havneutbygging jf. blant annet Rt-1969-157 (Brønnøysund) og Rt-1983-1154 (Ringaskjærskai).

3.2.2 Retten til utfylling og utbygging

Som strandeier har man rett til å bygge brygger, moloer eller liknende anlegg på sin sjøtomt, samt å fylle ut sjøområdet og dermed bli eier av det nye arealet (NOU 1988:16, p. 31). Dette er en verdifull rettighet som kan ha høyere verdi enn selve landeiendommen. Ofte skjer utbygging av småbåthavner ved bruk av flytebrygger som kan dekke store områder. Mange større byer er også i stor grad bygget på områder som er oppfylt fra sjøen. Når det blir utført utfylling av sjøområdet, vil eiendomsgrensen flytte seg og beregnes ut fra den nyopprettede landkanten, jf Rt-1903-281 og Rt-1964-261.

Avgjørelsen i LG-1984-74 er illustrerende for nettopp dette. Saken omhandler et entreprenørselskap som hadde fått tillatelse til å dumpe fyllmasser på sjøgrunnen utenfor kommunens eiendom over en lengre periode. Etter hvert hadde entreprenørselskapet tatt i bruk et betydelig areal på 4.5 dekar, blant annet til å parkere sine anleggsmaskiner. En tvist oppstod da kommunen og entreprenørselskapet ble uenige om hvem som hadde

eiendomsrett og bruksrett til området. Siden entreprenørselskapet kun hadde tillatelse til å dumpe masser og ikke til å ta i bruk området, konkluderte man med at kommunen hadde eierskap og bruksrett til utfyllingen. Lagmannsretten uttaler at *«Det er strandeieren som har retten til å foreta utfylling utenfor sin grunn, og som erverver eiendomsretten til det utfylte område, og om han gir en annen tillatelse til å foreta utfylling, fraskriver han seg ikke dermed noen rettighet med hensyn til dette»*

Innholdet i utfyllingsretten og tilflottsretten er nokså klare, men utnyttningen av dem har allikevel store forskjeller. Man kan, som Baldersheim (2011) påpeker, ha tilflottsrett uten å ha eiendomsrett, men ikke utfyllingsrett uten å ha eiendomsrett. Man kan ha tilflottsrett på andres sjøområde, men ikke utfyllingsrett på dette samme området. Flere kan også ha tilflottsrett på samme sjøområde. Dette kan med andre ord, i praksis, skape mange spørsmål om hvem som egentlig har rett til hva. Vi må derfor se videre på hvilket vern strandeier har, og hvordan det er differensiert.

3.3 Strandeiers vern

Strandeiers eneretter gir en viss beskyttelse mot at sjøområdet kan tas i bruk til nye utnyttelsesmuligheter, som er til ulempe for strandeieren (Myklebust, 2010, pp. 302-304). Eiendomsretten er negativt avgrenset, grunneier har dermed i utgangspunktet rett til å hindre andre fra å utnytte eiendommen på samme måte som seg selv, uten å gi noen begrunnelse for dette. Men det er en tydelig grense mellom råderetten over sjøområdene innenfor og utenfor den generelle eiendomsgrensen til strandeieren. Strandeieren har ikke en generell rett til å hindre andre i å utnytte sjøområdene utenfor eiendomsgrensen, for å sikre at han senere kan utnytte disse områdene til en aktivitet som vil være gunstig for seg selv. Dette vil utgjøre en betydelig prinsipiell forskjell i forhold til tilfeller der strandeieren allerede har konkrete planer for utnyttelse. Slike rettslige vurderinger ser vi iblant annet Rt-1961-1114 (Berstad) og Rt-1985-1128 (Rugsunddommen).

Strandrettene er, som tidligere nevnt, svært forskjellige i karakter og har ulikt vern i møte med konkurrerende arealbruksinteresser (Myklebust, 2010, p. 305). Problemstillingene som må vurderes kan allikevel til dels være like. I det følgende vil vernet for tilflottsretten og utbyggings- og utfyllingsretten trekkes fram.

3.3.1 Tilflottsrettens vern

Rt-1987-629 (Oksval Båthavn) regnes for å være en av de mest sentrale prejudikatene når det gjelder tilflottsrettens innhold, og trekkes fram senest i HR-2019-280-A (Skjærhalden). Saken omhandlet et havneanlegg for fritidsbåter på Nesodden, like sør for Oslo. Anlegget bestod av en molo som strakte seg nordover langs stranden med brygge og fortøyningsmuligheter på innsiden av moloen. Havneanlegget startet på leid grunn, men mesteparten av stranden innenfor, i en lengde på 80-90 meter, tilhørte en annen eier, Wagner. Lengst mot nord gikk anlegget opp til, men ikke inn på, et område utenfor en badehusparsell på 3,7 meter som tilhørte Sjødal. Begge naboene hadde blitt eiere av sine eiendommer *etter* at utbyggingen av havneanlegget hadde startet. Den minste avstanden til Wagners eiendom var 15 meter, og avstanden til Sjødals eiendom var 38 meter. Wagner og Sjødal saksøkte for å få bryggeanlegget fjernet eller flyttet. De viste til ulempene for deres egen bruk av eiendommene. Mer spesifikt gjaldt det tilgang til sjøen med båt, retten til å fortøye båt, og retten til å bade.

Høyesterett uttaler på side 633 at grunneierne her henviste til «*sentrale elementer i strandeiernes rett til bruksutøvelse utenfor egen eiendom*», og etter en konkret vurdering kom retten frem til at anlegget måtte flyttes. Trafikken til og fra havneanlegget måtte foregå nær land. For Sjødal ble det vanskeligere å bade utenfor parsellen, og han kunne heller ikke etablere en ny og bedre fortøyning for båt utenfor badehuset. For Wagner skapte anlegget problemer med både bading, fortøyning og tilgang med båt.

På side 632 uttaler Høyesterett at:

De beføyelser som inngår under strandretten, er vernet i samme grad som eiendomsretten. Dette gjelder for eksempel tilflottsretten og retten til bading. Beskyttelsen av strandretten er ikke avhengig av en interesseavveining ut fra påregnelighetsbetraktninger, og det forhold at det tidligere er gjort inngrep, gir ikke grunnlag for nye.

Videre uttaler Høyesterett på side 639:

Man kan imidlertid ikke være enig ... i at strandeieren generelt kan forby andres utnyttelse av den sjøgrunn og sjø som ligger utenfor området for privat eiendomsrett. Det må avgjøres mer konkret om strandretten er krenket. Har

strandeieren etablert en viss bruk, står denne sterkt overfor andre som begynner å bruke området utenfor stranden. Ellers må det vurderes hvilke former for fremtidig utnyttelse som det etter forholdene på stedet er rimelig og naturlig at strandeieren ikke skal hindres i. Her er det rom for påregnelighetsbetraktninger

Min forståelse ut fra dette, er at i de tilfellene strandeier faktisk benytter tilflottsretten er det ikke nødvendig å gjøre en vurdering av om strandeiers bruksmåte er påregnelig. Kravet er altså bare aktuelt å stille for utnyttelsesmetoder som ikke er i bruk, og hvilken framtidig bruk som er rimelig og naturlig at strandeier ikke skal hindres i.

Det er også to andre faktorer som er interessante i denne saken. Den første er at Sjødals strandrett ble krenket selv om anlegget ikke strakte seg inn på hans sektor (Lilleholt, 2000). Den andre er at Sjødal og Wagner kunne hevde sin rett, selv om de hadde ervervet eiendommene etter at utbyggingen av anlegget hadde startet. Strandretten er altså knyttet til strandeiendommen, og gjelder både tidligere og ny eier. Dette til forskjell fra vurderinger av hva som er «venteleg» etter grannelova § 2 tredje ledd. Her har det rådende utgangspunktet vært at en nabo som har etablert seg *etter* for eksempel støyende virksomhet på naboeiendommen, selv må bære risikoen for dette (Myklebust, 2010, p. 309). Det er altså et skille mellom strandrettens vern, og grunneiers vern etter grannelova § 2.

Ifølge Myklebust (2010, pp. 306-307) er det som regel ikke nødvendig med en vurdering av påregnelig utnytting av utsikt, tilflottsrett og bading – fordi disse er så praktiske og vanlige. Det må derfor kunne legges til grunn at det er et mål å benytte strandeierdommer til slike aktiviteter. Myklebust trekker også fram at tilflottsretten ikke trenger å være spesielt viktig for inneværende eier, for at den skal kunne stå seg mot konkurrerende arealbruk. Det må imidlertid kunne gjøres en vurdering av hva slags båtbruk som i framtida kan regnes som påregnelig, jf. RG-1994-394 og LG-2008-130057. Strandeieren kan vanskelig gjøre gjeldende rett til disse aktivitetene, dersom de faktiske forholdene er at stedet ikke egner seg for slike aktiviteter (Myklebust, 2010, p. 308).

I henhold til NOU 1988:16 side 83 er det klart at et forbud mot tiltak som begrenser ferdsel også påvirker utfylling, eller andre tiltak, som utføres på utbyggerens eget land. Retten til fri ferdsel for eiendommene innenfor området kan derfor begrense en annen eiers råderett, for eksempel hvis noen eier et sund hvor naboene må passere gjennom for å komme ut til åpent

hav. Selv om hele sundet er underlagt privat eiendomsrett, kan eieren ikke stenge det eller gjøre det for smalt for båter å passere gjennom. Strandeieren må likevel tåle en viss begrensning i sin tilgang til eiendommen med båt, så lenge han har en brukbar tilgang til eiendommen. Videre må det derfor vurderes hva som er «brukbar tilgang».

3.3.1.1 *Vilkåret om «vesentlig vanskeliggjort» atkomst*

I Rt-1983-1154 (Ringaskjærskai), Rt-1987-629 (Oksval Båthavn) og Rt-1989-902 vurderer Høyesterett om atkomst med båt er «vanskeliggjort», mens iblant annet Rt-1951-283 (Holmesundet), Rt-1962-712 (Fuglesetfjorden) og Rt-1969-157 (Brønnøysund) er formuleringen «vesentlig vanskeliggjort» brukt. Det har i juridisk teori vært vurdert om de ulike formuleringene beror på hvorvidt det er to private strandeiere, eller privat og offentlig aktør, som er i konflikt (Myklebust, 2010, p. 318). Dette har imidlertid ikke ført noen vei.

Sivillovbokutvalget fastslo i NOU 1988:16 at utnyttelse av tradisjonelle strandrettigheter ikke må gjøre «*tilkomsten for andre vesentleg vanskelegare enn før*» (side 94). I denne sammenhengen blir vurderingstemaet «vesentlig vanskeligere» derfor et uttrykk for tålegrensen for tilflottsretten på generell basis, uavhengig av hva som er den konkurrerende arealutnyttelsen (Myklebust, 2010, p. 319). Det er heller ikke trukket noen grense for vernet av tilflottsretten i og utenfor saker som omhandler ekspropriasjon. Det kan dermed legges til grunn at «vesentlig krenking» er en generell grense for tilflottsretten, og at den gjelder både for private og mer generelle byggeprosjekter i sjøen (Myklebust, 2010, p. 319).

Når man vurderer om et tiltak vil føre til en «vesentlig krenking» av tilflottsretten, kan man ta hensyn til hvor sterke de motstridende interessene er (Myklebust, 2010, p. 320). I Rt-1951-283 (Holmesundet) og Rt-1962-712 (Fuglesetfjorden) er det lagt vekt på motpartens bruk. I Rt-1951-283 (Holmesundet) side 287 uttalte Høyesterett at ulempene for strandeieren var av en slik art at de måtte aksepteres uten erstatning «*når havnemyndighetene i utviklingens medfør finner at båttrafikken innenfor et begrenset område i havnen må vike til fordel for et annet kommunikasjonsmiddel, nemlig sjøflytrafikken*» Rt-1962-712 (Fuglesetfjorden) henviser også til denne vurderingen. En annen vesentlig faktor vil være hvor store fartøy, hvor mange anløp og hvor lange opphold man skal ta utgangspunkt i (Falkanger & Falkanger, 2016, p. 108). Det er nødvendig å påvise

faktiske negative konsekvenser for den nåværende eller fremtidige bruken av strandeiendommen til eieren, jf. Rt-1983-1154 (Ringaskjærskai) og Rt-1985-1128 (Rugsunddommen).

Videre skal vi se på utbyggings- og utfyllingsrettens vern.

3.3.2 Utbygging- og utfyllingsrettens vern

Først vil enkelte av «*de sentrale høyesterettsdommene som kaster lys over innholdet i utbyggingsretten*» jf. HR-2019-280-A (Skjærhalden) avsnitt 32 og utover, trekkes fram.

Allerede i Rt-1896-500 ble det slått fast at den som eier grunn ned til sjøen «*i en vis Udstrækning er eneberettiget til at udnytte de økonomiske Fordele, som den nærmest tilstødende Havgrund giver*». Dommen viser også til tidligere praksis, og gir utvetydig uttrykk for at det er tale om en enerett for strandeieren. Den gir imidlertid ikke veiledning om hvor langt ut i sjøområdet retten gjelder.

I dommen Rt-1961-1114 (Berstad) ble det diskutert om grunneieren Bjørge hadde krav på erstatning fra naboen Berstad for å ha bygget et kaianlegg som gikk inn i sjøområdet foran Bjørges eiendom. Dommen fastslo at etter gjeldende rett eksisterer det «*en rettsbeskyttet adgang til i en viss utstrekning å råde over sjøområdet utenfor sjøtomten ved utbygginger eller andre foranstaltninger*». I Høyesteretts vurdering av saken ble det lagt vekt på at grunneierne hadde rett til å bygge ut i sjøen så lenge det ikke var i strid med havnevesenets interesser, som var angitt ved en havnereguleringslinje. Berstads bygging av kaianlegget, som utgjorde en vesentlig inngripen i Bjørges utbyggingsrett, ble derfor ansett som rettsstridig. I lagmannsrettens dom ble det fastslått at det ikke spilte noen rolle at Berstad var først ute med å bygge ut, da Bjørge hadde rett til å selv bestemme når han ville bygge ut. Dommen slår også fast at en rett til sjøområdet utenfor eiendomsgrensen er en eksklusiv rett for strandeieren, og at denne retten er beskyttet mot inngrep fra naboer med strandrett. Det er derfor ikke slik at den som først bygger ut på sjøområdet vinner rett.

I dommen Rt-1985-1128 (Rugsunddommen) ble en fiskeoppdretter saksøkt av flere grunneiere for å ha plassert fire mærer 85-150 meter fra land. Grunneierne hevdet at deres

strandrett ga dem enerett til å plassere oppdrettsanlegg utenfor sine eiendommer, men Høyesterett ga ikke grunneierne medhold i saken. Utplassering av mærer var ikke omfattet av strandretten, og Høyesterett uttaler på side 1132:

Jeg har vanskelig for å se at plassering av oppdrettsanlegg utenfor den del av sjøgrunnen som er undergitt privat eiendomsrett, kan likestilles med de tradisjonelle beføyelser som strandretten innbefatter. Innholdet av strandretten har til nå i hovedsak knyttet seg til virksomheten på vedkommende eiendom inne på land, og slik sett fremtrer beføyersene under strandretten som et supplement til den landbaserte utnyttelse av vedkommende eiendom. Fiskeoppdrett er derimot en næring som er knyttet til havet uten noen nødvendig fysisk forbindelse til det nærmeste landområde.

I dommen Rt-1987-629 (Oksval Båthavn), som omhandlet et større havneanlegg for småbåter, ble det igjen påpekt at eiere av grunn som grenser til sjøen har *«rettsbeskyttede beføyelser»* utenfor eiendomsgrensen. Selv om anlegget allerede var etablert, førte ikke dette til at strandeierne hadde tapt sin rett. Saken dreide seg om tilflottsretten, og ikke retten til utbygging, men konsekvensen av at grunneierens strandrett var krenket, var at båthavnen måtte flyttes slik at strandeierne kunne utøve de beføyersene som inngår i strandretten og som etter bevisførselen var krenket.

I saken Rt-1989-902 var det igjen en tvist mellom eieren av en flytebrygge og andre parters strandrett. Flytebryggen strakk seg 124 meter ut i sjøen og hele dens lengde lå i grensen mot naboenes sektor. Dette førte til at båter fortøyd på den ene siden av bryggen lå inne i nabosektoren, noe som ble protestert mot av de som hadde bryggerett denne siden. De hevdet blant annet at de også hadde rett til å legge ut flytebrygger uten å være begrenset av den bryggen som allerede var anlagt. Førstvoterende uttalte innledningsvis at innehaverne av bryggerett i dette tilfellet hadde samme strandrett som en grunneier som har eiendom som går til sjøen. Eieren av flytebryggen erkjente at dersom hans motparter hadde strandrett, ville båt plassene på østsiden av bryggen være i strid med deres rettigheter. Førstvoterende uttalte videre om dette at: *«Dette anser jeg for min del heller ikke tvilsomt. Allerede hensynet til at bryggerettshaverne skal ha fri adkomst til sine bryggeplasser i de*

smale «korridorer» det dreier seg om, tilsier dette». Dette gjaldt alle båt plassene på østsiden av bryggen, i hele bryggens lengde. Fire dommere støttet dette standpunktet, selv om dommen ble avsagt under dissens på flere punkter. Premissene i saken var imidlertid kortfattede, og forholdene var spesielle. Selv om det ikke var opplysninger om regulering av området eller annen begrensning på utnyttelse gjennom offentlig regulering, gir dommen likevel en viss støtte for at strandretten kan gi vern over et nokså langt sjøområde under visse omstendigheter.

I Rt-2005-1577 (Florø Hamn) handlet saken om verdsettelse av rettigheter i sjøarealer som Florø Gård hadde overdratt til Flora kommune. En del av spørsmålet var om Florø Gård hadde rettigheter utenfor eiendomsgrensen mot sjøen før salget, og derfor hadde krav på vederlag fra kommunen også for slike områder. Høyesterett konkluderte i avsnitt 37 med at det skulle ytes vederlag *«for sjøarealet så langt ut som dette kan utfylles etter havneplanen for Florø indre havn»*. Dette resultatet var delvis basert på en lokal sedvane. I avsnitt 38 i dommen ble det imidlertid uttalt mer generelt at:

Jeg tilføyer at om spørsmålet skulle løses etter ekspropriasjonsrettslige regler, slik de tidligere instanser la til grunn, er jeg i det vesentlige enig i hva lagmannsrettens anfører. Utfyllingsretten gir en eksklusiv rett for eieren til å utnytte sin sjøeiendom utenfor eiendomsgrensen, og denne må være vernet så langt den ikke kommer i strid med offentlige interesser. Jeg er enig med lagmannsretten i forståelsen av dommen i Rt-1969-613, hvor erstatning ikke ble gitt fordi utfyllingsretten ville komme i strid med havnevesenets plan for området

Dommen bekreftet det generelle utgangspunktet om grunneierens eksklusive rett til å utnytte sjøområdet utenfor eiendomsgrensen. Dommen illustrerte også, på samme måte som i Rt-1961-1114 (Berstad), at strandeiers rett til å utnytte sjøarealet utenfor sin eiendom i havneområder i praksis lett vil falle sammen med det som tillates etter den offentlige reguleringen av bruken av området.

Rettighetene til å fylle ut og utvikle et område kan altså endre seg over tid, og avhenge av omstendighetene (Myklebust, 2010, p. 255). I Rt-2004-1985 avsnitt 46 trekker Høyesterett fram at det er et spenningsforhold mellom allmennhetens og grunneiers rett, og at innholdet

i de to rettsinstituttene gjennom tidene har vært *«gjenstand for endringer i pakt med skiftende samfunnsforhold»*.

I Rt-2005-1577 (Florø Hamn) og Rt-1961-1114 (Berstad) er det lagt til grunn at utfyllingsretten er en privat rett for strandeieren, som skal hensyntas ved verdsetting av eiendommen ved salg eller ekspropriasjon. I dommen om Florø Hamn stadfester Høyesterett uttrykkelig at utfyllingsretten er en del av strandretten, og uttaler i avsnitt 38 at den *«gir en eksklusiv rett for eieren til å utnytte sin sjøeiendom utenfor eiendomsgrensen, og denne må være vernet så langt den ikke kommer i strid med offentlige interesser»*. I denne saken er det ikke gjort en vurdering av hvorvidt det er gitt byggetillatelse, eller sannsynlig om strandeieren i framtiden vil komme til å søke om det (Myklebust, 2010, p. 310). Vurderingen er gjort på bakgrunn av gjeldende havneplaner. Høyesterett viser i avsnitt 36 til følgende uttalelse fra Lagmannsretten: *«havneplanen er det sikreste uttrykket for fremtidig påregnelig bruk av sjøarealet i indre havn»*. Denne dommen gir utfyllingsretten et sterkt vern, men er allikevel konkret og har ifølge Myklebust (2010, p. 310) *«neppe presedens-verknad utover innholdet i kravet til påregnelig utnyttning for utfyllingsretten andre steder enn i byhamn»*.

Hva som er kravet til påregnelig utnyttelse utenfor tettbygd strøk, er ikke uttrykkelig vurdert av Høyesterett. I Rt-1996-1457 er Høyesterett inne på at utnyttelse av strand og sjøgrunn må være påregnelig for å ha vern mot konkurrerende utnyttelse. I RG-1999-619 legger retten til grunn at strandeieren ikke har krav på erstatning for tapet av utbyggingsmulighet, da det er lite sannsynlig at strandeier ville fått en slik tillatelse. Ifølge Myklebust (2010, p. 311) gir denne dommen uttrykk for gjeldende rett. Utgangspunktet må derfor være at dersom det er ønske om utbygging eller utfylling utenfor tettbygd strøk, kan dette regnes som påregnelig i de tilfellene kommunen har planer som legger til rette for dette, eller det kan være grunn til å tro at strandeieren vil få dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet.

I følge det ovenstående må man altså vurdere om strandeieren faktisk har planer for utfylling eller utbygging. Her har det imidlertid skjedd en utvikling i rettspraksis, gjennom HR-2019-280-A (Skjærhalden).

3.3.2.1 HR-2019-280-A (Skjærhalden)

HR-2019-280-A (Skjærhalden) innebærer, ifølge Dahlen (2019), en styrking av strandeiers rett til utfylling i egen sektor sammenlignet med tidligere rettspraksis og det som er beskrevet over i dette delkapittelet. Saken omhandler spørsmålet om hvorvidt Skjærhalden Gjestehavn AS sitt flytebryggeanlegg krenker naboen, Syvertsen, sin rett til å benytte stranden, og om visse deler av bryggen må fjernes som følge av dette. Anlegget er i samsvar med de gjeldende reguleringsplanene for området, og består av en hovedbrygge som er rundt 230 meter lang, med tverrpirer på landsiden. Hovedbryggen ligger skrått foran Syvertsens eiendom, og er nærmere denne eiendommen enn den regulerte kaifronten.

Bryggen ble bygget i 2005, og i 2015 tok Sivertsen opp saken med Skjærhalden Gjestehavn AS. Da partene ikke klarte å bli enige, ble saken brakt inn for tingretten, som frifant Skjærhalden Gjestehavn AS i desember 2016. Saken ble deretter anket til lagmannsretten, som i mai 2018 kom til at visse deler av bryggeanlegget krenket Syvertsens strandrett. Etter en interesseavveining konkluderte lagmannsretten med at bryggen kunne få bli liggende, men kun etter at rettsvirkningen av krenkelsen var blitt begrenset. Lagmannsretten la vekt på bryggens betydning for allmenne interesser, som bølgebryter og skille mellom nyttetraffic og småbåthavn.

Syvertsen anket saken til Høyesterett og hevdet at lagmannsretten feilaktig hadde begrenset rettsvirkningen av krenkelsen, og at hele bryggeanlegget burde fjernes fra Syvertsens sektor. Skjærhalden Gjestehavn AS innga også en anke og argumenterte for at Syvertsens strandrett ikke var krenket, og at anlegget var akseptert ved konkludent atferd i kombinasjon med passivitet. Høyesteretts ankeutvalg tillot begge ankene å bli fremmet for behandling i september 2018.

Høyesterett fastslo i avsnitt 50 at utbyggingsretten er en *«eksklusiv rett for strandeieren til å utnytte sjøområdet utenfor eiendomsgrensen. Så langt eneretten rekker, gir den dermed vern mot inngrep fra eiere eller rettighetshavere på naboeiendommene»*. Høyesterett understreket også at *«Om retten er krenket påvirkes ikke av om inngrepet allerede er gjennomført»*, og dermed gjelder ikke noe prinsipp om *«først i tid, best i rett»*. Videre uttales det også i avsnitt 51 at *«I havneområder hvor det foreligger en reguleringsplan strekker*

retten seg i alle fall ut til den aktuelle reguleringsgrensen, såfremt utbyggingen ikke kommer i konflikt med andres strandrett». Videre utales i avsnitt 52 at «Det er ikke grunnlag for å fastlegge de enkelte grunneieres rettigheter i sjøområdet utenfor eiendomsgrensene basert på en interesseavveining mellom dem. Om det er rom for en interesseavveining kan derimot stille seg annerledes hvor en strandrett står mot andre former for utnytting eller mot offentlige eller allmenne interesser.»

Ved lagmannsrettens vurdering av denne saken ble det henvist til sentral juridisk teori, og oppstilt et krav om at det må være påregnelig at strandeieren kan, og vil, utnytte sin sektor for å gjøre utfyllingsretten gjeldende overfor andre utfyllingstiltak (Dahlen, 2019). Det måtte dermed vises til konkrete planer om selv å fylle ut det aktuelle området. Høyesterett tok ikke uttrykkelig avstand fra denne påregnelighetsvurderingen. Men ifølge Dahlen innebærer dommen at det ikke lenger er nødvendig å foreta vurderinger av hva som kan anses som en påregnelig utnyttelse av utfyllingsretten. Dette betyr at utfyllingsretten er gyldig så lenge den følger offentligrettslige reguleringer, og det spiller ingen rolle om andre allerede har utført utfylling i samme sektor eller om strandeieren har konkrete planer om utfylling.

Høyesterett konkluderte med at Syvertsens rett til utfylling var krenket av bryggeanlegget, basert på de ovennevnte rettssetningene. Det var utvilsomt at bryggen skrådde inn i Syvertsens sektor, hvor hun hadde rett til å bygge ut, og hvor reguleringsplanen la opp til den samme bruken. Det faktum at bryggen ble etablert først, betydde ikke at Syvertsen hadde mistet sin rett. Det var ingen mulighet for interesseavveining da det ikke var tilstrekkelig plass til begge parter interesser.

Høyesterett måtte videre vurdere om Syvertsen hadde tapt sin rett til å gjøre sin utfyllingsrett gjeldende, ved konkludent atferd. Ved vurderingen i avsnitt 72 til 76 legges det særlig vekt på at Syvertsen opptrådte på en måte som gjorde det klart for representantene til Skjærhalden Gjestehavn AS at hun ikke bare aksepterte det nye bryggeanlegget, men også var tilfreds med at det ble bygget. Det virker ikke som om innvendingene fra Syvertsen gjaldt selve byggingen, men heller den nærmere utformingen av anlegget i forhold til tilflottsretten. Syvertsen ba også om innsyn i dokumentene og utsatt klagefrist, men dette gjaldt ikke anlegget som sådan. Det virker heller ikke som om Syvertsen bestrider at hun var

positiv til anlegget i 2005 og ga uttrykk for dette.

Saken sto slik at representantene til Skjærhalden Gjestehavn AS ikke hadde noen oppfordring til å søke avklaring av Syvertsens posisjon nærmere i 2005. Syvertsens uttrykte positiv mottakelse av planen, familiens aksjetegning og andre omstendigheter må ha ført til at utbygger av gjestehavnen i 2005, med god grunn, innrettet seg etter at alt var i orden. Syvertsen var også klar over de betydelige investeringene knyttet til anlegget.

Det er uklart om både Syvertsen og Skjærhalden Gjestehavn AS var klar over at Syvertsen hadde en strandrett som kunne ha betydning for utbyggingen. Selv om Syvertsen ikke visste om denne retten, kan hun likevel bære risikoen for sin rettsuvitenhet. På den annen side kan det også hevdes at den som setter i gang et større prosjekt som dette, selv må bære risikoen dersom de ikke avklarer rettighetsforholdene i tide. Retten anser dog ikke disse betraktningene som avgjørende.

Det avgjørende er at Syvertsen opptrådte på en måte som gjorde det mest nærliggende å konkludere med at hun hadde tapt sin rett til å gjøre sin utbyggingsrett gjeldende overfor gjestehavnen. Etter at reguleringsplanen ble vedtatt, og hun ble kjent med planene om utbygging i regi av Skjærhalden Gjestehavn AS, måtte det være klart for henne at også hun kunne bygge ut, og at gjestehavnens planlagte bryggeanlegg ville begrense hennes utbyggingsmuligheter. Når hun likevel ikke reagerte, men tvert imot ønsket gjestehavnen velkommen, må hun sies å ha godtatt etableringen av bryggeanlegget og gitt utbyggeren god grunn til å innrette seg i tillit til dette.

Utfyllingsretten ble dermed tapt ved konkludent atferd. Det er en betydelig inngripen av en domstol å frata en privatperson hennes eiendomsrettigheter basert på hennes opptreden. Høyesterett uttrykte dog ingen generell terskel for når en strandeier skulle miste sin strandrettighet ved konkludent adferd, men det virker klart ut fra formuleringene i dommen at terskelen for dette er høy og at saksforholdet må være spesielt. Denne konklusjonen baserer seg spesielt på at forholdene i denne saken var høyst unike, spesielt med tanke på at strandeieren hadde bidratt til finansieringen av grunnei tiltaket som hun senere ønsket fjernet, og var aksjonær i selskapet som hun gikk til sak mot. Disse forholdene, sett i sammenheng med at retten uttrykte at avgjørelsen om at strandrettighetene var tapt ved

konkludent adferd ble fattet «under tvil», indikerer at terskelen er høy.

Dommen har altså styrket vernet av strandeieres utfyllingsrett innenfor egen sektor, og klargjort at utfyllingsrett eksisterer uavhengig av om andre allerede har foretatt utfylling i samme sektor (Dahlen, 2019). En må derfor ha oversikt over omfanget av egen sektor for å sikre at utfyllingen ikke krenker naboenes utfyllingsrett.

Dommen gir ikke klarhet i om et ulovlig utfyllingstiltak kan bli stående eller om det må fjernes, men den peker mot at det kan bli aktuelt med krav om erstatning. Videre viser dommen at konkludent atferd kan føre til tap av retten til å gjøre gjeldende utfyllingsrett overfor andres tiltak i egen sektor. Det er derfor viktig å klargjøre sin strandrett i reguleringsprosessen og overfor andre strandeiere.

3.4 Erverv og strandrett

Dersom en parsell som grenser til et vassdrag blir solgt, er det en presumsjon for at retten til de tilstøtende vandedkte arealene også følger med (Falkanger & Falkanger, 2016, p. 119).

Dette er nå lovfestet i avhendingslova § 3-6a: «*Ved avhending av grunn som støyter til vassdrag, følger den delen av vassdraget som ligg til, med så langt ikkje anna følger av avtale*». Samme presumsjonsregel gjelder for salg av eiendom som støter ned til sjøen (Falkanger & Falkanger, 2016, p. 120)

I henhold til ordlyden i loven, gjelder det altså eiendommer som «støyter til» det aktuelle vassdraget eller sjøen. Det er ikke tydelig hvor tett inntil vassdraget eller sjøen eiendomsgrensene må ligge, for å oppfylle dette «kravet» i loven. I målebrev og skylddelingsforretninger er det ofte en ordlyd som kan virke som at sjøgrunnen ikke skal følge med, som for eksempel at grensen «følger sjøen», «følger vannkanten», «går langs strandkanten» eller «dannes av sjøen». Men presumsjonsregelen gjelder, i henhold til Rt-2015-59 avsnitt 28, så lenge «*det ikke er spesielle holdepunkter for hva partene har ment*». I denne dommen var sannsynlighetsovervekt tilstrekkelig grunnlag for å fastslå at sjøgrunnen ikke medfulgte. I Rt-1979-1099 (Svanevågen) side 1103, sies det at «*Kravet til bevis for at det gjelder en særordning, er strenge, og bevisbyrden må påhvile den som gjør kravet gjeldende*». Ifølge Neergaard (1985) må man ved ekspropriasjon og uklarhet hvorvidt

sjøgrunn medfølger eller ikke, anta at kravene til bevis er høyere enn ved frivillig salg.

Vi kan også se til Rt-1979-1099 (Svanevågen) hvor det i grensebeskrivelsen står at eiendommen «*begrændses af Søen i hele sin udstrækning*». Også her uttaler Høyesterett at beskrivelsen i skylddelingsforretningen av 1920 «*gir i seg selv lite eller intet grunnlag*» for at retten til sjøgrunnen ikke skulle følge med. Høyesterett finner ingenting som «*gir holdepunkt for å legge til grunn at selger og kjøper i 1920 skulle ha forutsatt noen særordning av grensen mot sjøen*».

3.5 Formalisering av eierskap

Vi har nå sett på hvilket grunnlag vi har for grenser og rettigheter i sjø, og hvilket vern det gir strandeier. Videre er formalisering av eiendomsretten til fast eiendom en prosess som sikrer juridisk vern for *eierskapet* til eiendommen (Mjøs, 2021, p. 97). Prosessen innebærer å registrere eiendommen i eiendomsregisteret, som består av to separate enheter. Det ene er grunnboken, som er et register over rettigheter, og det andre er matrikkelen, som er et objektregister. For å opprette en ny eiendomsenhet må det i de fleste tilfeller gjennomføres en oppmålingsforretning utført av kommunen, der grenser blir påvist, målt opp og kartlagt. Eierskap til eiendom kan også formaliseres gjennom en sak for jordskifteretten.

For at en eiendom skal være juridisk beskyttet i grunnboken, må den først få et eget matrikelnummer og grunnboksblad (Mjøs, 2021, p. 98). Deretter kan dokumenter som omhandler eiendomsrettigheter, og rettigheter til andre, registreres og godkjennes til tinglysning. Når dokumentene er tinglyst og ført inn i grunnboken, vil rettighetene beskrevet i dokumentene være beskyttet av loven, slik at eieren ikke vil miste dem som følge av handlinger fra andre.

Det nåværende systemet for oppmåling, kartlegging og dokumentasjon av eiendom er i stor grad basert på de historiske ordningene (Mjøs, 2021, pp. 98-99). Før 1980 var det ulike krav og regler for oppmåling av eiendommer i byer og på landsbygda, med fokus på rettferdig eiendomsskatt og sikring av eierskap (Mjøs, 2021, p. 120). Delingsloven i 1980 innførte obligatorisk nøyaktig oppmåling for nye eiendommer, og det var først da kommunen fikk en rolle i det matrikulære systemet, med ansvar for oppmålingen. Av delingsloven ble også et

nytt GAB-register (grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret) introdusert. Arbeidet med et sammenhengende digitalt eiendomskart (DEK) startet også på 1980-tallet. Værøy hadde sin første økonomiske kartlegging i 1984.

Delingsloven ble avløst av matrikkelloven av 2005, som trådte i kraft i 2010. Det som først og fremst var nytt var det landsdekkende objektregisteret, matrikkelen (Mjøs, 2021, p. 120). Dette registeret bygger på informasjonen som er registrert i GAB og DEK.

Ifølge matrikkelloven har staten ansvaret for matrikkelen, mens kommunen håndterer oppmålingsforretninger som lokal matrikkelstyresmakt (Mjøs, 2021, p. 121). Kommunen kan også overlate oppmålingsforretninger til andre aktører, og dette har vært gjort i stor utstrekning på Værøy. Oppmålingsforretninger etter matrikkelloven er bredere enn tidligere kartforretninger, og kan også inkludere rettigheter. Resultatet av en oppmåling er et matrikelbrev, som hentes fra matrikkelen. Matrikkelen oppdateres av kommunen og godkjennes av Kartverket.

3.5.1 Matrikkelens pålitelighet og tiltak for å styrke den

Dagens ordninger for formalisering av fast eiendom er stort sett pålitelige når det gjelder matrikelnummer og eiendomsobjektets totale eierskap (Mjøs, 2021, p. 123). Men de er svakere når det gjelder rettigheter og eiendommens avgrensning. Dette skyldes i stor grad kvalitetssikring relatert til oppmåling og grensekartlegging, samt mangelfull registrering av stiftingsdokumentasjon. Endringer i eiendomsobjektets utstrekning kan også avtales uten offentlig registrering, som reiser problemstillinger i skillet mellom offentlig og privat rett. Dette vil ikke diskuteres nærmere her.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (heretter KMD) la i Prop. 148 L (2016-2017) fram ulike tiltak for å heve kvaliteten i matrikkelen. Noen av disse forslagene vil nå trekkes fram.

3.5.1.1 Autorisasjonsordning for landmålere

KMD fremsatte et forslag, som senere ble vedtatt av Stortinget, om opprettelsen av en autorisasjonsordning for landmålere. Ordningen trådte i kraft fra 1. januar 2021, med en overgangsordning frem til 1. januar 2024. Fra og med 2024 kreves det at oppmålingsarbeidet

ledes av en autorisert landmåler.

For å bli autorisert må det søkes til Kartverket, og søkeren må oppfylle kravene i matrikelloven §38 første ledd. Disse kravene inkluderer å være myndig og egnet til å drive eiendomsoppmåling, ha godkjent utdanning, minimum to års relevant erfaring etter fullført utdanning, og bestå en godkjent autorisasjonsprøve.

Denne tiltaksordningen sikrer at det er en ansvarlig landmåler som har ansvaret for oppmåling og klarlegging av grenser og rettigheter. Autorisasjonen forplikter landmåleren til å opptre nøytralt, da tap av autorisasjon er en mulig konsekvens av brudd på reglene. Ordningen bidrar dermed til at oppmålingen utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

3.5.1.2 Profesjonsregulert tjenesteyting

Slik situasjonen er i dag er Kartverket er den sentrale instansen som har ansvaret for forvaltning og drift av matrikkelen. På lokalnivå har kommunene rollen som matrikelmyndighet og er ansvarlige for å utføre oppmålingsoppgaver og registrere de fleste opplysningene i matrikkelen. Kommunen kan delegere oppmålingsarbeidet til private landmålere, og dette skjer i omtrent 8% av tilfellene (Prop.148L, (2016-2017), p. 15).

KMD la frem et forslag om å endre modellen for eiendomsoppmåling til å bli en profesjonsregulert privat tjenesteyting i et åpent marked, i tråd med det som praktiseres i de fleste europeiske land i dag. Forslaget innebærer å erstatte dagens kommunale gebyrer med fri prisdannelse, der prisen ikke lenger vil variere mellom ulike kommuner. En slik modell antas å øke konkurransen og føre til mer effektive tjenester for brukerne. Dette kan resultere i kortere ventetider og mer konkurransedyktige priser som gjenspeiler de faktiske kostnadene. Private og kommunale landmålerforetak ville kunne tilby tjenester under like vilkår, da eiendomsoppmåling ikke lenger ville være en lovpålagt oppgave for kommunene. Forslaget ble ikke innlemmet i den nye loven, og dermed opprettholdes det fortsatt et kommunalt monopol på dette området.

3.5.1.3 Sentralisert matrikkelføring

KMD foreslo også at føringen av matrikkelen ikke lenger skulle være en pålagt oppgave for kommunene, men heller bli overført til Kartverket. Ved å sentralisere matrikkelføringen kan man forvente en raskere og mer ensartet prosess, noe som kan bidra til å øke kvaliteten. Dersom kommunen har tilstrekkelig kunnskap og kapasitet, er det likevel mulig at de kan fortsette å registrere data i matrikkelen i samarbeid med Kartverket, etter avtale.

Dette forslaget ble heller ikke inkludert i den endelige lovgivningen. Selv om forslaget har positive aspekter for mindre kommuner som mangler spesialiserte fagmiljøer, er det også viktig å vurdere hvordan det kan påvirke kompetansen til større kommuner ved en sentralisering av oppgavene. Det er nødvendig å sikre at Kartverket mottar relevante lokale opplysninger, da en oppdeling av ansvar for oppmåling og matrikkelføring kan potensielt påvirke prosessen og informasjonsflyten negativt. Det er derfor viktig å finne en balanse som sikrer både effektivitet og lokal tilpasning.

3.6 Kommunens rolle i arealplanleggingen

Dagens kommuner har en omfattende og variert arbeidsmengde, og deres oppgaver og ansvar har økt i takt med utviklingen av velferdssamfunnet (NOU 2023:9, p. 9). Kommunene har en betydelig ansvarsportefølje som omfatter mange oppgaver, inkludert komplekse og kunnskapsintensive tjenester. Uansett størrelse, geografisk beliggenhet eller økonomi, har alle kommuner det samme ansvar for å levere disse tjenestene. Eventuelle begrensninger i dette selvstyret må ha lov hjemmel. Dette kalles generalistkommuneprinsippet, og har helt nylig vært vurdert i «NOU 2023: 9 Generalistkommunesystemet — Likt ansvar – ulike forutsetninger». Denne utredningen ble levert til Kommunal- og distriktsdepartementet 29.mars 2023, noen av punktene vil nå trekkes fram.

I rapporten fremgår det en tydelig korrelasjon mellom befolkningstall, sentralitet og graden av lovoppfyllelse i en kommune. (p. 11). Store kommuner og kommuner som ligger sentralt har generelt sett en høyere grad av etterlevelse av lovpålagte krav, sammenlignet med mindre og perifere kommuner. Dette medfører at innbyggerne i de mindre kommunene ikke får de tjenestene de har rett til, samtidig som kommunene har redusert evne til å fungere til det beste for innbyggerne, lokalsamfunnet og næringslivet (p. 154). Videre hevdes det at

mangelen på tilgang til nødvendig kompetanse og kapasitet er hovedårsaken til den mangelfulle oppfyllelsen av oppgaveansvaret. Dette gjelder spesielt når det kommer til å løse oppgaver som krever høy spesialisering og tverrfaglig innsats, samt kapasitet til å drive utvikling av tjenester og samfunnsutvikling.

Det trekkes også fram i utredningen at kommuner i Nord-Norge har spesielle vanskeligheter med å få tilgang til tilstrekkelig kompetanse innenfor områder som arealplanlegging og samfunnsplanlegging (p. 103). Det ble også undersøkt hvilke faktorer som bidrar til disse utfordringene, og den største hindringen er at kommunene har for få innbyggere og brukere til å kunne etablere et solid fagmiljø. Videre er kommunene for små til å opprette stillinger på fulltid, og det er vanskelig å tiltrekke seg kvalifiserte søkere. Dette er svært relevant for problemstillingen på Værøy, som er en liten kommune som står ovenfor mange av problemene som er trukket fram her. Videre må vi kort se på hvilke plikter og verktøy kommunen har, som er relevante for situasjonen på Værøy.

3.6.1 Kommunens plikter og verktøy – et utdrag

I løpet av de siste tiårene har kommunen også fått økt ansvar for å forvalte sjøområdet (Myklebust, 2010, p. 177). Plan- og bygningsloven har overtatt flere oppgaver som tidligere var regulert av sektorlover, og kommunen har fått flere fullmakter til å fatte vedtak i henhold til loven.

Økt utnyttelse og offentlig regulering har aktualisert spørsmålet om omfanget og innholdet i strandeiers private rettigheter (Myklebust, 2010, p. 178). Offentlige vedtak fastsetter hva som er lovlig bruk, men ikke hvem som har rett til bruk på privatrettslig grunnlag, eller om tilrettelagt arealbruk kan realiseres. For eksempel kan et område settes av for utfylling og utbygging i sjøen, men det er de private rettighetene som avgjør om det er strandeieren som har rett til utnyttelsen, eller om det kan være andre som har rett til å utøve slik arealbruk.

Kommunen har altså en plikt til å vurdere private rettigheter og interesser knyttet til sjøen når de utarbeider kommunal arealplanlegging (Myklebust, 2010, p. 190). Dette ble bekreftet i Rt-1983-1154 (Ringaskjærskai), der Høyesterett konkluderte med at tilflottsretten var en ekspropriasjonsbeskyttet rettighet, og at den ikke kunne reguleres bort uten å bli vurdert. Hva som er tilstrekkelig grunnlag for å kunne ekspropriere privat eiendom vil avhenge av

hvor sterke interessene knyttet til privat eiendomsrett er, samt hvilke alternative brukerområder kommunen ønsker å prioritere (Myklebust, 2010, p. 183). Generelt vil tiltak som påvirker fast eiendom til fordel for allmennheten ofte ha tilstrekkelig tungtveiende grunnlag. På den annen side kan det være vanskeligere å begrunne ekspropriasjon når det gjelder mer subjektive interesser. Generelt kan inngrep i privat eiendomsrett bare forsvares hvis det gir samfunnsmessig nytte. Strandrettigheten gir uansett strandeier rett til å bli hørt og vurdert i planprosessen. Dette forutsetter at kommunen gjennom planarbeidet har kunnskap om hvilke arealer og naturressurser som er underlagt privat eiendomsrett, og har gjort en vurdering av hva dette betyr for eieren (Myklebust, 2010, p. 182).

Den klare hovedregelen er at offentlig planlegging ikke endrer innholdet i privat eiendomsrett. Dette ser vi blant annet i Rt-1987-629 (Oksval Båthavn) *«Det er uten betydning for saken at de nødvendige offentlige tillatelser er gitt [...] De offentlige tillatelser gir ikke grunnlag for inngrep i private retter, med mindre det foretas ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanen»*. Innenfor eiendomsgrensen kan altså sjøgrunnen ikke tas i bruk av andre, uten avtale eller ekspropriasjon. Eiendomsgrensens utstrekning danner dermed et minimumsvern for strandeieren (Myklebust, 2010, p. 344). Arealformålet som er beskrevet i reguleringsplanen vil være avgjørende for hva en kjøper vil være villig til å betale for eiendommen, og dermed også for erstatningsutbetalingene. Denne vurderingen må være konkret, og kan gjennomføres av jordskifteretten. Det tas derfor også en kort innføring i hvilke muligheter offentlige myndigheter har til å rekvirere jordskifte.

Jordskifteloven § 1-5 fastsetter hvem som har kravkompetanse etter jordskifteloven. Med mindre det er spesifikt angitt, gjelder bestemmelsen for alle typer saker i jordskifteloven (Bjerva et al., 2016). Offentlige myndigheter har begrensede muligheter til å kreve jordskifte i forhold til jordskifteloven av 1979. Som eiere eller rettighetshavere av fast eiendom har offentlige myndigheter samme rett til å kreve sak som andre. Imidlertid, som offentlig myndighet, er hjemmelen til å kreve sak nå begrenset til tiltaks- og vernejordskifter.

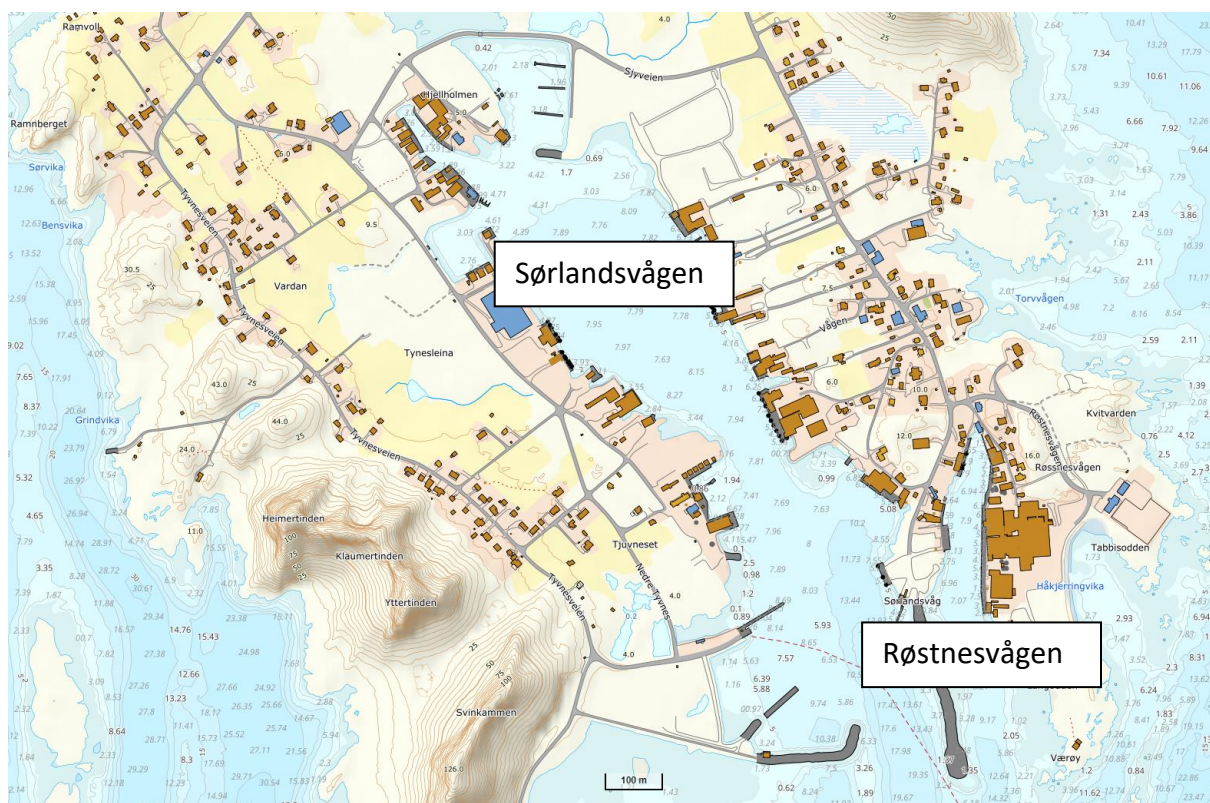
Tiltaksjordskifte er en type jordskifte som gjennomføres når det planlegges offentlige eller private tiltak, for eksempel bygging av vei, jernbane eller flyplass, i henhold til jordskifteloven § 3-2. Størrelsen på tiltakene kan variere fra små til store utbygginger (Bjerva

et al., 2016). Tiltaksjordskifte er en alternativ løsning til tradisjonell ekspropriasjon, og tiltakshaveren anses som ekspropriant i disse sakene. Felles for denne typen jordskifter er at eiendoms- eller rettighetsforholdene vil bli utjenlige som følge av gjennomføring av et tiltak.

Vernejordskifte er en jordskiftesak som baserer seg på restriksjoner i rådighetene over eiendom, som kan komme som følge av vernevedtak i henhold til naturmangfoldloven eller restriksjoner som følge av arealplaner.

4 Introduksjon til studieområdet

På Sørland er det to hovedhavner; Sørlandsvågen og Røstnesvågen, se Figur 4. Disse to havnene har gjennom historien vært gjenstand for flere utbedringsprosesser, dette vil trekkes frem i det følgende.



Figur 4 Sørlandsvågen og Røstnesvågen på Værøy, hentet fra norgeskart.no

4.1 Historisk utvikling av havneforholdene på Værøy

Værøy har alltid hatt utfordrende havneforhold, men så lenge båtene var små var dette håndterbart, da de kunne dra båtene opp på tørt land hver kveld (Sørli, 1976b). Men ettersom båtene har blitt motoriserte og større har det blitt nødvendig å fortøye båtene, som har vært trangt i den grunne havnen.

Værøy har som nevnt to hovedhavner. Figur 5 viser Sørlandsvågen til venstre og Røstnesvågen til høyre, og det er innerst i disse vågene man finner de første tegnene til bosetting på Værøy (Sørli, 1976a).



Figur 5 Innseilingen til Værøy. Foto: Værøy Kommune

Opprinnelig var det Sørland som var det dominerende sentrum for sørdelen av øya. Men her var havna svært langgrunn, og dette, kombinert med fallvind fra fjellet, skapte utfordrende forhold for større fartøy som prøvde å legge til i havnen. Dette gjorde det vanskelig å utvikle en større og mer robust fiskeriindustri i Sørland. På 1800-tallet ble derfor handelen på Værøy flyttet fra Sørlandsvågen til Røstnesvågen, hvor det var bedre havneforhold for større båter.

Havnen i Røstnesvågen ble skjermet av en rekke skjær og holmer. Allikevel var det fortsatt utfordringer på grunn av tungsjø som kunne sette opp på tvers av vindretningen og forårsake voldsomme drag når tidevannet steg (Sørli, 1976b). I tillegg foregikk det en stadig oppgrunning av Røstnesvågen, som gjorde at havnen ble enda trangere. Disse havneproblemene har ført til at det gjennom historien har det vært flere utbedringer av havneforholdene i både Sørlands- og Røstnesvågen, for å gjøre dem mer praktiske og effektive for fiskerisamfunnet på øya.

Selv om Sørlandsvågen var en brukbar havn på Værøy, var det likevel nødvendig å gjøre noe

med forholdene der. Uberegnelige fallvinder fra fjellet førte til farlige forhold for fiskere som forsøkte å komme seg i havn (Sørli, 1976a). Havnen hadde også en annen betydelig ulempe, nemlig at den var for grunn. Dette skapte vanskeligheter med å trekke opp og sette ut båter når det var stor fjære. I 1891 anmodet lensmannen kommunestyret om å ta initiativ til å mudre havnen, og i 1901 presenterte havnevesenet planer for mudring. Mudringen ble utført i 1910, og det ble også gjort en mindre mudring i 1911. Dette forbedret forholdene i Sørlandsvågen betraktelig. Imidlertid ble havnen gradvis grunnere igjen over tid, og det ble derfor gjennomført flere mudringsarbeider i årene som fulgte, ettersom båtene ble stadig større og stakk dypere.

Etter disse utbedringene av Sørlandsvågen ble den igjen den sentrale delen av Værøy havn, og de fleste større bedriftene har valgt å lokalisere seg her. Imidlertid var havnen fortsatt for grunn for de største fiske- og fraktestortøyene. Dette tar oss til den storstilte havneutbedringen som fant sted mellom 2006 og 2008, som også er bakgrunnen for endringene i eiendomsforholdene på Værøy.

4.2 Havneutbedring 2006-2008

I Kystverkets handlingsprogram for Nasjonal Transportplan 2002-2011 ble videre utdyping av Værøy Havn angitt som et prosjekt med høy prioritet i Nordland fylke (Værøy Kommune, 2005). Målet var å forbedre seilings- og havneforholdene i Værøy havn for å skape konkurransmessige rammevilkår som kunne trygge næringslivet og arbeidsplassene.

Planen for utbyggingen av Værøy havn står beskrevet i reguleringsplanen for havnen, som ble vedtatt av kommunestyret i november 2005 (Værøy Kommune, 2005). Kystverket var tiltakshaver.

Planen var todelt; den første delen pågikk fra 2006 til 2007. Røstnesvågen ble utdypet ved å mudre løsmasser og sprengte fjell med sjøbasert utstyr. Løsmassene ble deretter fraktet til dypt vann, etter avtale med myndighetene. Figur 6 viser bilde fra denne mudringen.



Figur 6 Mudring i Røstnesvågen. Foto: Værøy kommune

Del to pågikk fra 2007 til 2008. Sørlandsvågen ble avstengt med en midlertidig fangdam og tørrlagt med pumper. Deretter ble havbunnen gravd ut med landbasert anleggsutstyr, som var mer kostnadseffektivt enn tradisjonell sjøbasert mudring. Ifølge Værøys lokalavis (Eilertsen, 2007), var dette første gang i Norgeshistorien at en hel havn ble tørrlagt, for så utdypet på tørr grunn.

I løpet av 10 dager i slutten av juni 2007, ble det pumpet ut 1.2 milliarder liter sjø, utdypningen omfattet et areal på ca 120.000m², med omtrent 190.000m³ løsmasser og 120.000m³ fjell.

Desember 2007 ble Sørlandsvågen fylt med vann igjen. Hovedbassenget i Sørlandsvågen var da utdypet til -8 meter, og den indre delen var utdypet til -4,5 meter. Røstnesvågen var utdypet til -6 meter.



Figur 8 Bilde fra utdypningen i den tørrlagte Sørlandsvågen. Foto: Værøy Kommune



Figur 7 Bilde av tørr havbunn. Foto: Værøy Kommune

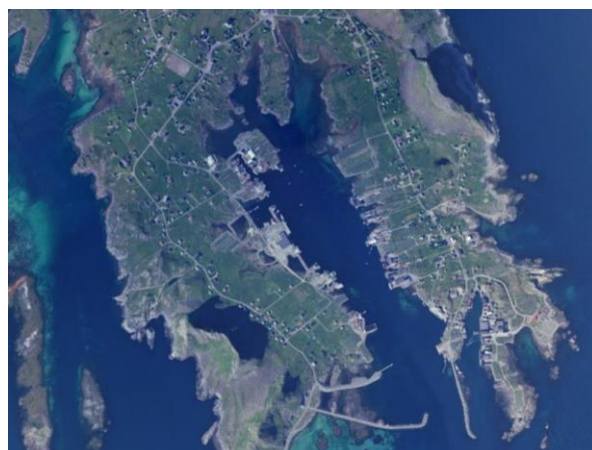
4.3 Utfyllingenes utstrekning

Rene løsmasser og utsprengt fjell fra utgravningen av sjøbunnen ble brukt til opparbeiding av nye arealer på land. Det er disse arealene som har ført til endringer i eiendomsstrukturen, og med dette spørsmål rundt hvem som har eiendomsrett til de nye landområdene.

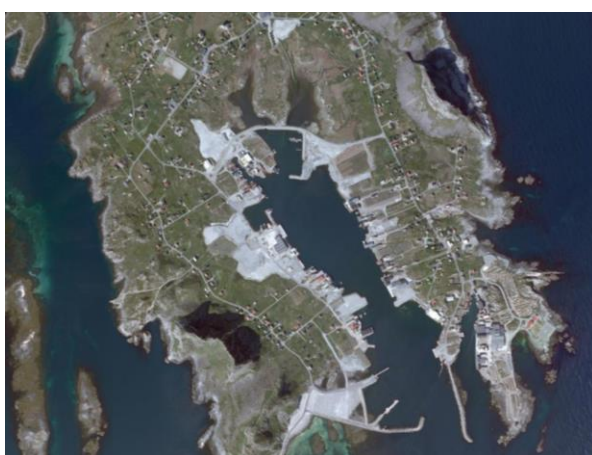
Videre er det derfor nødvendig å undersøke utfyllingenes utstrekning, og det ses da til historiske kart fra norgebilder.no som vist i Figur 9. Ved å sammenligne kartene fra de ulike årstallene tydeliggjøres hvilke endringer som har skjedd i hvilke tidsrom. Bildet fra 1984 viser situasjonen lenge før den aktuelle havneutbedringen var tema, 2004 viser to år før havneutbedringen ble påbegynt, 2009 viser ett år etter ferdigstilte arbeider og 2022 viser dagens situasjon.



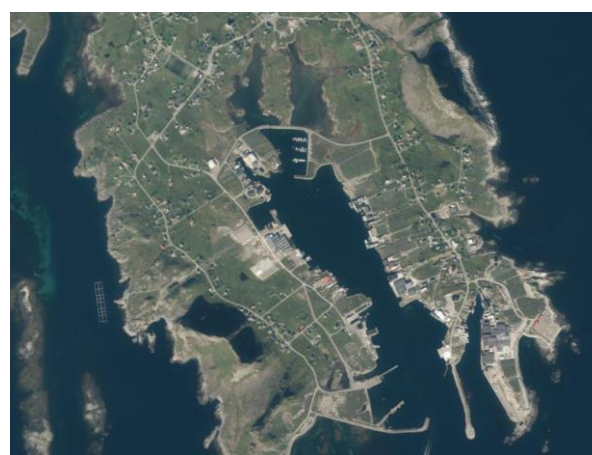
1984



2004



2009



2022

Figur 9 Sammenligning av historiske kart. Ortofoto hentet fra norgebilder.no

Ved å sammenligne situasjonen mellom 1984 og 2004 ser vi at det har kommet en bebygd utfylling på vestsiden av Sørlandsvågen, markert med grønt i Figur 10. Videre ser vi at det i dette området også ble fylt igjen noen hull, markert med gult, mellom 2004 og 2009.

Resten av de markerte områdene har blitt utfylt i tidsrommet mellom 2004 og 2009 – og er altså et resultat av utfyllingene i forbindelse med havneutbedringen. Det er de tre nordligste utfyllingene, altså de som er markert i blått, som er i hovedfokus i denne oppgaven. De gule vil ikke nevnes videre her.

Det kan i bildet fra 2009 se ut som om det har skjedd en ytterligere uttørking av området, noe som kunne vært naturlig grunnet veiens avkortning av vannets tilgang. Men i situasjonen i 2022 ser vi at vannets utstrekning er nokså lik som i 2004, og dette vil derfor forklares av naturlige variasjoner grunnet flo og fjære.



Figur 10 Utfyllinger fra ulike tidsperioder. Ortofoto hentet fra norgebilder.no

4.4 Videre havneforbedringer på Værøy

Havneforholdene på Værøy er fremdeles et stort problem. Flere ganger skjer det at skip støter på grunn, og derfor sier noen selskaper at de ikke lenger vil inn til Værøy (Lindbæk, 2020). Dette skaper usikkerhet blant bedriftene som er avhengig av havnen, og det har ført til at flere bedrifter vurderer å flytte produksjonen sin til andre steder.

I mars 2021 presenterte regjeringen Nasjonal transportplan 2022-2033. Her er utbedring av Værøy havn blant prosjektene som fikk gjennomslag (Samferdselsdepartementet, 2021). Tiltakene som skal gjennomføres i innseilingen til Værøy havn inkluderer merking, utdyping og skjerming. Disse tiltakene vil forbedre sikkerheten og framkommeligheten for større fartøy som benytter havnen.

Utbedringen av Værøy havn er en viktig investering for øyas næringsliv og arbeidsplasser, og det er derfor avgjørende at arbeidene kommer i gang så raskt som mulig.

4.5 Hvordan er tidligere havneutbygginger håndtert?

Som beskrevet over har det vært stadige havneutbygginger på Værøy. Disse utbyggingene kan være en viktig referanse til hvordan slike situasjoner er håndtert tidligere, og dette vil derfor kort trekkes fram her.

I 1910 ble det utført mudringsarbeider i Sørlandsvågen. I forbindelse med dette arbeidet ble det også tinglyst en erklæring, som er registrert i grunnboka til samtlige av eiendommene det omhandlet. Figur 11 viser oppsummert innholdet i erklæringen, og at den beskrives i pantebok 7 side 129. Dette er ikke gått nærmere inn på.

Erklæring fra endel opsittere på Sørland, hvorved de forplikter sig sig til uten betaling å avgi fri grunn til Havnevesenet forsåvidt der beslutes iverksatt havneanlegg eller havnearbeide i Sørlandsvaagen (Østersjøen) i Værøy, tgl. 15/7 -1910.	7-129
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

Figur 11 Innholdet i tinglyst erklæring fra 1910. Hentet fra digitalarkivet.no

I perioden mellom 1984 og 2004 kommet en bebygd utfylling på vestsiden av Sørlandsvågen. De nye tomtene som har oppstått etter denne utfyllingen er registrert som kommunal eiendom i grunnbøkene, og enhetene er registrert i 1988. Nåværende teknisk sjef vet ikke hvilke avtaler som lå til grunn for denne eiendomsdannelsen, og det blir derfor ressurskrevende å finne informasjon om hva som har skjedd. Selv om det er relevant å se på denne prosessen i lys av hvordan kommunen håndterte det denne gangen, har ikke tiden strekt til. Hvordan eiendommene ble dannet har derfor ikke blitt videre undersøkt.

I grunnboka til disse eiendommene finnes imidlertid en bestemmelse om havneanlegg fra 1991, rettighetshaver er Statens Havnevesen. I avtalen (se vedlegg 3) gis Kystverket en «*uinnskrenket og stedsevarig bruksrett*» til den nødvendige grunnen og sjøgrunnen for anlegget og dets bruk. Dette inkluderer retten til å tillate privat og offentlig bygging av kaier og annen infrastruktur knyttet til fiskerinæringen.

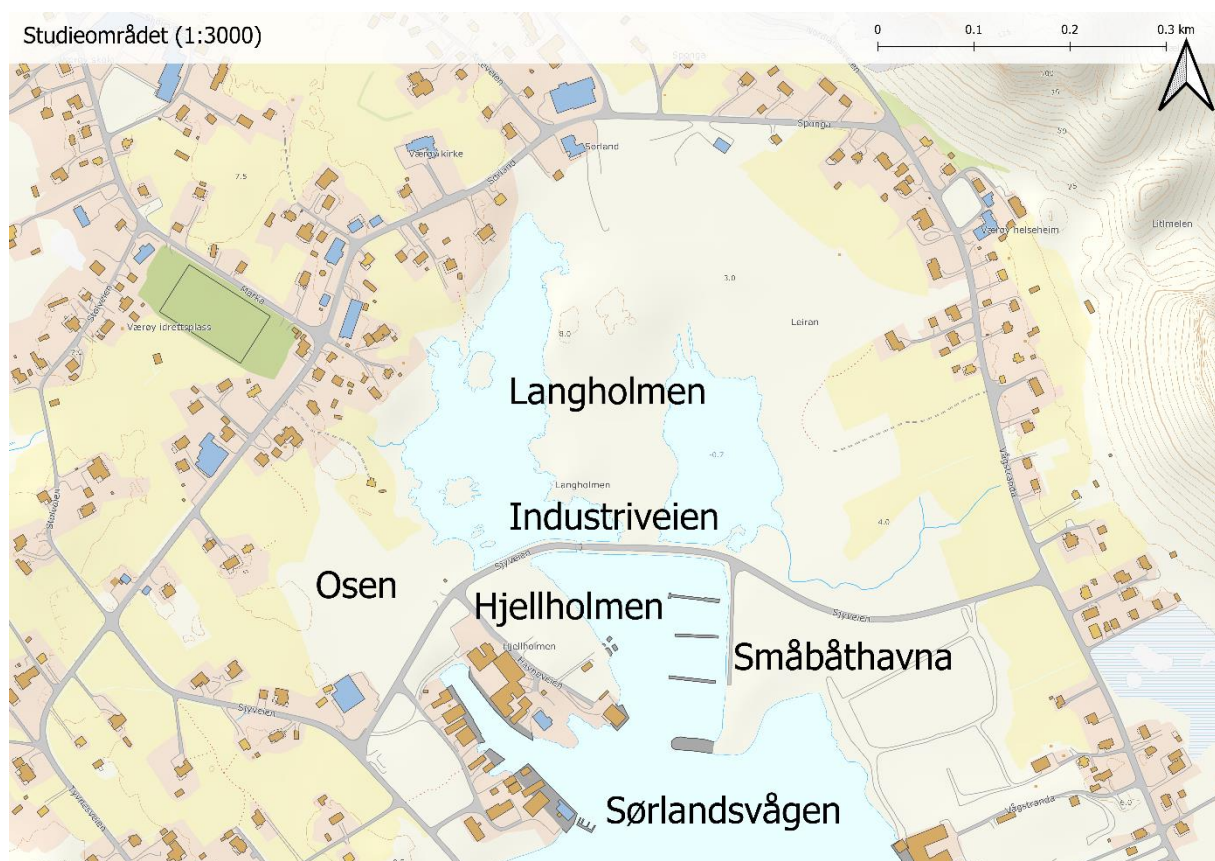
Disse to funnene viser at ved tidligere havneutbygginger har det forekommet tinglyste avtaler mellom grunneier og Kystverket.

5 Eiendomsforhold før utfylling

Dette kapittelet starter med en evaluering av eierskap til sjøgrunnen i studieområdet, basert på historisk informasjon. Videre undersøkes Værøy kommunes forståelse av eiendomsforholdene, og hvordan de har tolket og håndtert dette spørsmålet. Deretter vurderes hvorvidt utfyllingene ble gjort på privat grunn, eller i eierløs sjø, og hvilke rettigheter grunneierne utenfor studieområdet har.

5.1 Studieområdet

Som beskrevet innledningsvis avgrenses oppgaven geografisk til å omhandle området rundt utfyllingene som er anlagt innerst i Sørlandsvågen. Aktuelle stedsnavn som brukes i oppgaven er markert inn på kartet under.



Figur 12 Aktuelle stedsnavn i studieområdet. Kart laget i QGIS

5.2 Evaluering av eierskap til sjøgrunnen

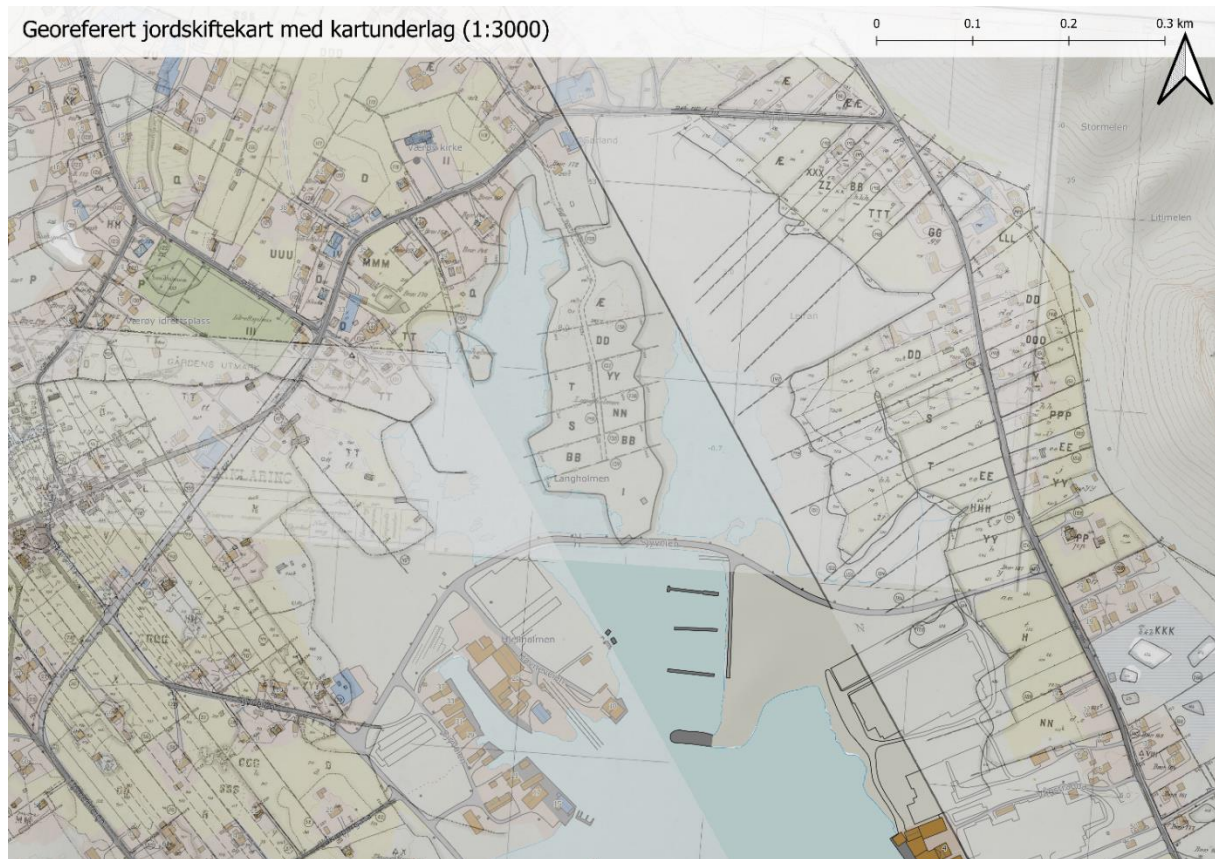
For å belyse problemstillingen, er det først naturlig å se på hvordan eiendomsforholdene var før oppfyllingsarbeidene fant sted. Som beskrevet i kapittel 0, har eiendommer som grenser til sjø også rettigheter knyttet til bruk av sjøen. I dette tilfellet må det også tas hensyn til om det foreligger privat eiendomsrett eller kun en eksklusiv strandrett. Da må man se til grunnbøkene for de aktuelle eiendommene. Her kommer man raskt til relevant informasjon for eiendommene ved utfyllingen, i form av en utskiftning i det aktuelle området i 1938.

5.2.1 Utskiftning av 1938

Utskiftningskartet er georeferert ved å bruke QGIS, og vises henholdsvis uten og med topografisk kartunderlag i Figur 13 og Figur 14 / vedlegg 4 og 5.



Figur 13 Georeferert jordskiftekart, laget i QGIS



Figur 14 Georeferert jordskiftekart med kartunderlag, laget i QGIS

Her ser vi at for flere av eiendommene er grenselinjene mellom dem trukket ut i sjøen, Figur 15 viser hva rettsboka fra utskiftningen sier om disse.

Kvor det foran er beskrevet at grenselinjene går utover sjöen, menes det, at de går så langt ut som sjö er privat eiendomsrett undergitt eller inntil annen eiers grunn motstöter.

Figur 15 Generelt om grenselinjene i utskiftningen fra 1938

Her sies det altså at grenselinjene går så langt ut i sjøen som er beskrevet i henhold til regler om privat eiendomsrett til sjøen, eller til annen eiers grunn motstøter. Se kapittel 3.1 for disse reglene.

Videre ser vi på beskrivelsen av grenselinjene som er tegnet ut i sjøen. Vedlegg 6 viser en oversikt over de aktuelle grenselinjene. Linjene er sortert slik at beskrivelsen starter nede ved industriveien på østsiden, og går langs hele vågen ned igjen til industriveien på vestsiden. Deretter starter grenselinjene lengst nord på Langholmen og går sørover til enden

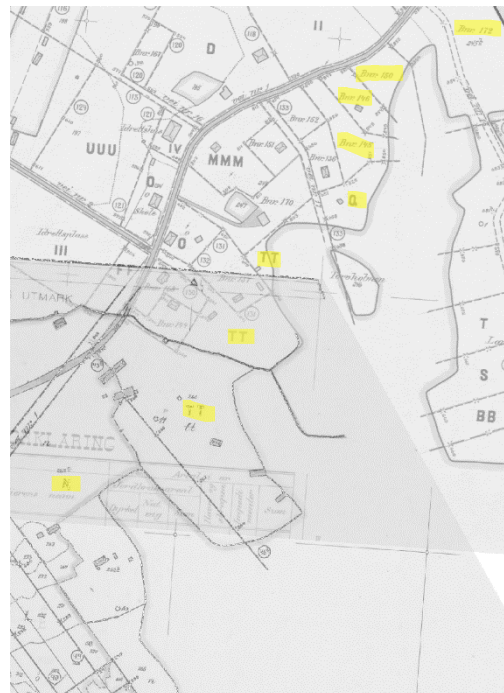
av denne halvøya. Tabellen i vedlegget viser at de aller fleste grenselinjene er beskrevet til å gå «utover sjøen». For linje 152 og 144 vises det til en utskiftning i 1912. Det er ikke hentet inn informasjon fra jordskiftet i 1912, da grenselinjen er tegnet på samme måte som alle grenselinjene som er beskrevet å gå utover sjøen. Derfor er det ingenting som skal tilsi at noe annet vil gjelde for disse linjene.

Videre er det også interessant å trekke fram ordlyden i linje 143, da dette er den eneste grenselinjen som har fått beskrevet at den går utover i sjøen til annen eier motstøter. Dette gjelder for langt flere grenselinjer lengst inn i Vågen, og er også en del av den generelle beskrivelsen for grenselinjene, som er vist i Figur 15. Hvorvidt man har opplevd at det er behov for ytterligere presisering her, eller om det bare var slik det ble beskrevet, vites ikke, og spiller heller ingen rolle. For alle eiendommene går grensen der annen eiers grunn motstøter.

Videre er det også av interesse at grenselinjene på vestsiden av Sørlandsvågen ikke har samme nummerering og grensebeskrivelse som resten av grenselinjene. Den ene grensen vekker spesielt interesse, da det kan se ut som om den skal markere en midtlinje. Disse grensene er ikke endret i denne utskiftningen, og er derfor ikke beskrevet på samme måte som de andre grenselinjene.

Dermed må vi enten se på den tidligere utskiftningen, eller undersøke beskrivelsen av selve eiendommene i utskiftningen av 1938.

Eiendommene er markert i Figur 16 og beskrivelsene av dem er gjengitt i vedlegg 7.



Figur 16 Eiendommer innerst i Vågen der grenselinjene ikke er beskrevet. Utklipp fra QGIS

Her ser vi at det brukes en annen formulering når det gjelder grensen mot sjø, enn hva som er brukt for grenselinjene – altså «utover sjøen». Blant annet ser vi samme ordbruk som i Rt-1979-1099 (Svanevågen), nemlig at bruket «begrenses» av sjøen. I denne dommen fant ikke Høyesterett holdepunkter for at slik beskrivelse skulle bety at sjøgrunnen ikke fulgte med,

eller at kjøper og selger skulle ha forutsatt noen særordning av grensen mot sjøen. Det er heller ingen grunn til å tro at det foreligger noen særordning på Værøy. Hvis vi ser på formuleringen for en av eiendommene som er begrenset av grenselinjer som er beskrevet til å gå ut i sjø, ser vi for littera Æ i Figur 17 at samme ordbruken benyttes:

Teig II, på Langholmen, stötende i syd til linje nr. 138 og i nord til linje nr. 139 og forövrig i öst og vest begrenset av sjöen.
Denne teig skjæres av en utlagt vei, avmerket ved merkepunktene 681, 682, 683.

Figur 17 Ordlyd i beskrivelsen av littera Æ. Hentet fra rettsboka til utskiftningen

Det er derfor rimelig å anta at alle disse eiendommene også var ment å ha sjøgrunn. Hvilket betyr at ingen sjøgrunn er holdt igjen, og alle eiendommene nord for den nye Industriveien i utgangspunktet hadde sjøgrunn, før utfyllingene fant sted.

Videre må det kort trekkes frem hva utskiftningen sier om rettigheter i sjø, utover beskrivelsen som er gitt i Figur 15 over. Her er det lite å hente, eiendomsrett til brenntorv og gjerdeplikt er derimot godt beskrevet. Helt i slutten av rettsboken er det også listet opp forskjellige bestemmelser, men heller ikke her står det noe om rettigheter til sjøgrunnen. Det er tydelig at strandrettene ikke har stått i fokus. Men i det aller siste, under kapittelet om ikrafttredelse står følgende:

Det bemerkes, at sand-og leirtak samt markfjære i Sörlandsvågen ligger til felles bruk på samtlige andelseiere under gnr. 14.

Figur 18 Felles bruk i Sørlandsvågen, hentet fra rettsboka til utskiftningen

Uttak av naturressurser er en av de eksklusive rettighetene som eiere av sjøgrunn har. Her er det i Figur 18 beskrevet at dette ligger til felles bruk for samtlige andelseiere under gårdsnummer 14. De aller fleste av eiendommene på Værøy har gårdsnummer 14, slik at dette gjelder da brorparten av innbyggerne.

5.3 Værøy kommunes forståelse av eiendomsforholdene

Det kommer altså tydelig fram fra utskiftningen av 1938 at alle grunneierne innerst i Sørlandsvågen har sjøgrunn, men dette sammenfaller ikke med oppfatningen til enkelte på Værøy. På feltkurset med hele studiekullet, ble det holdt en presentasjon av en aktiv innbygger på Værøy, som har sittet i både kommunestyre og havnestyre. Vedkommende har en tydelig formening om at det ikke er involvert sjøgrunn for alle eiendommene som grenser til utfyllingene som ble anlagt, se Figur 19:

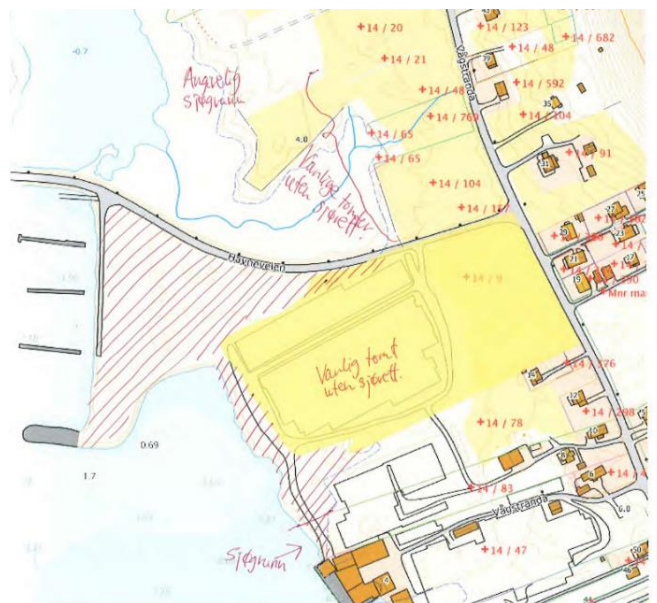
Enkelte av disse områdene som ble fylt ut var mot sjø. Der grunneier har det som benevnes som sjøgrunn har man etter innvilget søknad rett til å fylle ut tomte mot sjø og eiendommen skal matrikkelføres ut ifra disse endringene.

Men på Værøy har vi mange områder som er utfylt mot sjø der tilstøtende grunneiere har vanlig tomt og ikke sjøgrunn rettigheter.

Det kan skape splid og usikkerhet, for hvem blir lovmessig eier av et slikt område, der grunneier allerede har en oppmålt en tomt med en klar avgrensning mot sjøen, og der det nå skapes nytt land. En tomt uten rett til å

Figur 19 Kommentar om eiendomsrett fra sentral person på øya

Vedkommende oppsummerer også sine vurderinger i et kart, som vist i Figur 20. Her markeres hvilke eiendommer som angivelig har sjøgrunn, og ikke. Samme oppfatning finner vi igjen hos en annen representant hos kommunen, som beskrevet under (kapittel 7.1.1). Selv om enkelte av kommunens representanter har en annen oppfatning, er utskiftningen av 1938 helt klar på at ingen sjøgrunn er holdt tilbake, og at grunneierne derfor hadde eiendomsrett



Figur 20 Kartskisse som angir hvilke eiendommer som skal ha sjøgrunn

ut i fjæra. Videre må det undersøkes om utfyllingene ble gjort innenfor området der strandeierne hadde privat eiendomsrett, eller om det ble gjort i såkalt «eierløs sjø», hvor strandeierne fremdeles kan ha fått sine rettigheter krenket.

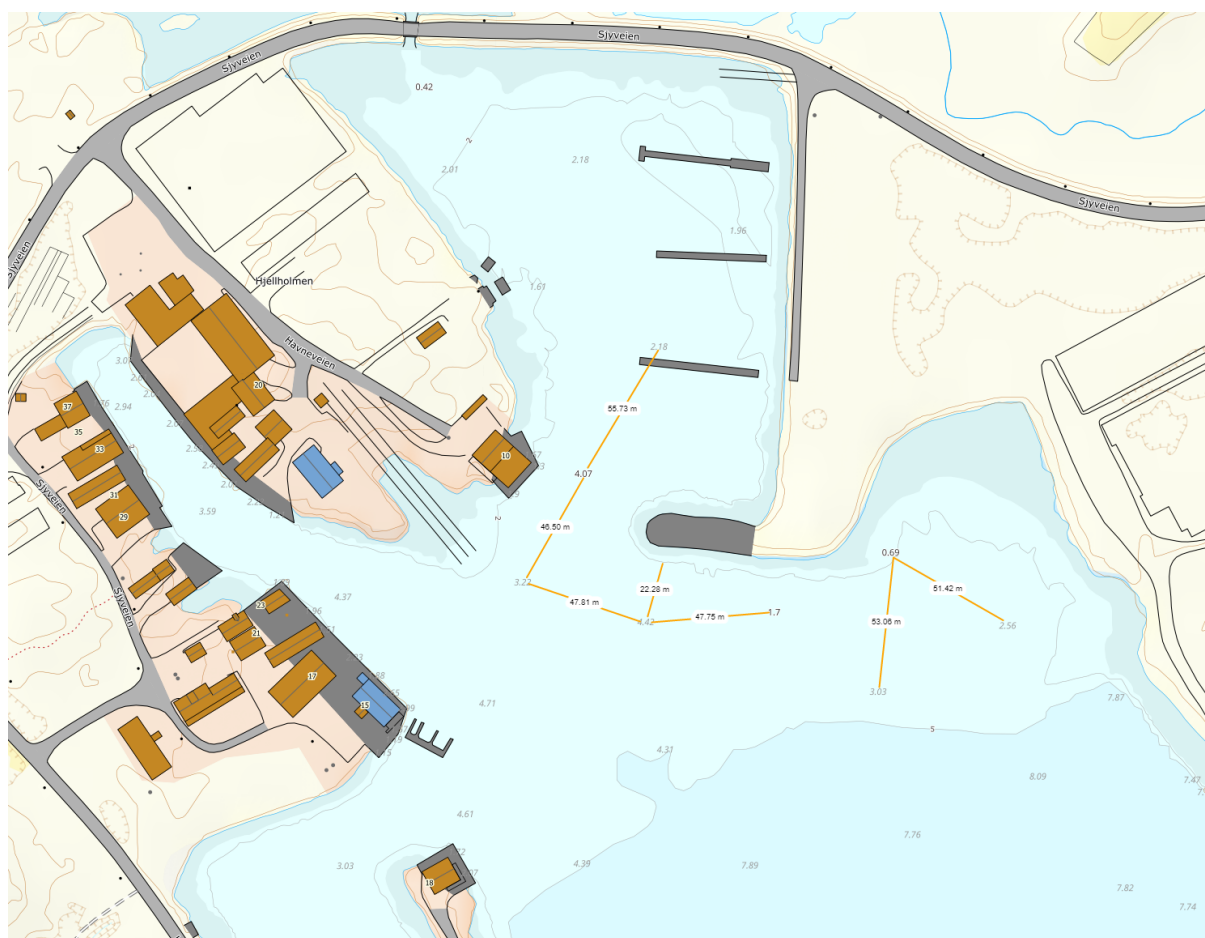
5.4 Privat sjøgrunn eller eierløs sjø?

Med utgangspunkt i reglene om marbakken og tometerskoten, som beskrevet i kapittel 3.1.1, kan det trekkes slutninger om hvorvidt utfyllingene er gjort på privat grunn eller ikke.

Området innenfor industriveien, altså innerst i vågen, er svært grunt. Her er det ikke mulig å påvise en marbakke, slik at tometersregelen vil være gjeldende. Som vist i Figur 21 er området nesten tørrlagt, og husene ligger bare litt høyere enn sjøbunnen. Her har det med andre ord ikke vært dypere enn to meter, og hele området er underlagt privat eiendomsrett.

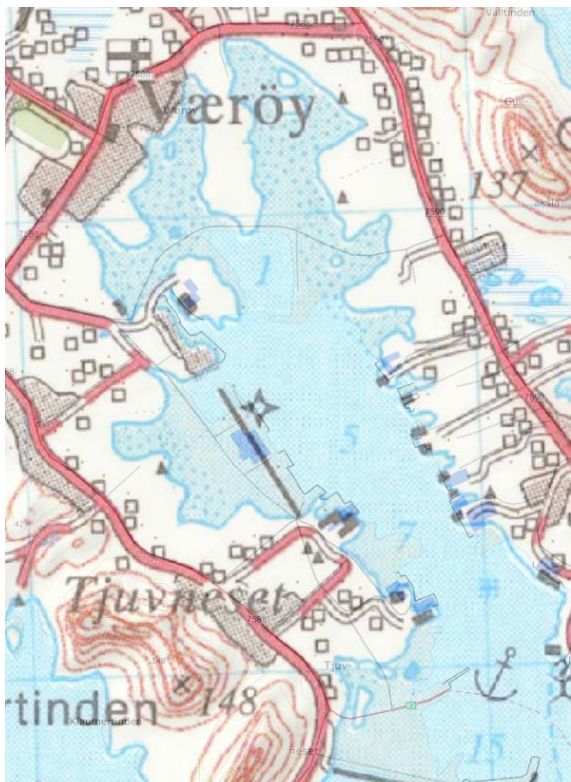


Figur 21 Bilde av området innenfor industriveien. Foto: Privat



Figur 22 Koter på sjøbunnen. Hentet fra norgeskart.no

For området rett sør for industriveien er det ikke like grunt. På kartunderlaget i norgeskart.no, som vist over i Figur 22 er det registrert koter på sjøbunnen. Kartet viser at den innerste delen ved den nye småbåthavna har en dybde på om lag to meter. Deretter faller det mot 4 meters dybde over lengder på rundt 50 meter. Dette tilsvarer et fall på om lag 1:25, og er altså mye slakere enn det som er angitt i Rt-1889-633 (Laksefiske) og Rt-1915-704 (Båtfestedommen). Det kan heller ikke defineres som et brattere stup, jf. Rt-2011-556 (Spellsundet). Derimot er det markert et ganske tydelig skille litt sør for småbåthavna, hvor det brått blir 7-8 meter dybde. I utgangspunktet kan dette virke som et naturlig sted å fastslå som marbakke, men her må man også ha i mente at det er utført utdypningsarbeider. Som beskrevet i kapittel 4.2, ble den innerste delen av vågen utdypet til -4.5, mens resten til -8. Og derfor har man skapt en marbakke ved denne opptrappingen. Derfor må det undersøkes hva situasjonen var før utdypningsarbeidene fant sted. I Kartverkets historiske arkiv ligger det et kart over Værøy fra 1990, se Figur 24. Her ligger dagens kart svakt i bakgrunn, for å gjøre det lettere å orientere seg i forhold til den nye industriveien. I Kystverkets hovedplan (se vedlegg 8 og kapittel 6.3) lå det en kopi av «Sjøkart nr. 71», se Figur 23. Disse to kartene sammen gir et underlag for å kunne si noe om forholdene før havneutbedringen.



Figur 24 Kart fra 1990. Hentet fra Kartverkets historiske arkiv



Figur 23 Sjøkart nr. 71. Hentet fra Kystverkets hovedplan

På sjøkartet er det litt vanskelig å tolke om det står 1 eller 7 innerst i vågen. Men kartet fra 1990 viser at det er 1 meters dybde, og det stemmer også overens med alle andre observasjoner. Det blir vanskelig å si noe konkret om hvor marbakken lå, eller om den i det hele tatt var mulig å påvise, basert på informasjonen i disse kartene. Det som kan slås fast er at den i alle fall ikke lå lengre inn enn marbakken som er skapt etter havneutbedringen, da området ved småbåthavna er registrert med 1 meters dybde. I sjøkartet ser vi at sjøgrunnen begynner å falle et godt stykke sør-øst for dette området. Dermed kan det til og med hende at marbakken, hvis den fantes, lå lengre ut. Det betyr uansett at sjøgrunnen rundt småbåthavnen i utgangspunktet også var underlagt privat eiendomsrett.

Dersom vi hadde tatt utgangspunkt i at marbakken lå lengre ut enn den nyskapte marbakken som har oppstått etter utdypningen, er også et interessant spørsmål om denne kunstige marbakken endrer rettsstillingen til strandeierne. Har i det hele tatt noen eierskap ut til den eventuelle marbakken? Eller møter man annen manns grunn før man kommer så langt ut på sjøen? Dette er spørsmål som kunne vært veldig interessant å drøfte, men som ikke blir gjort i denne sammenheng, gitt oppgavens allerede store omfang.

Som nevnt i kapittel 3.1.1.1, kan en nærliggende forståelse av utsagnet i Rt-2011-556

(Spellsundet) «for at en marbakke skal danne grunnlag for eiendomsrett, må den dessuten ligge utenfor den aktuelle eiendom. Dette er ikke tilfellet i den foreliggende sak» være at eiendommene på hver side av sundet vender mot hverandre, og dermed ikke har marbakke innenfor sin sektor. Akkurat denne situasjonen ser vi også i studieområdet. I det foregående har vi diskutert at marbakken i alle fall ikke har ligget lengre inn enn den kunstige marbakken, som har blitt skapt av utdypningsarbeidene. Innenfor denne kanten ligger det imidlertid noen områder hvor det er brådypt ved kaia, som vist i Figur 25.



Figur 25 Område hvor det er brådypt ved kai. Hentet fra norgeskart.no

For disse eiendommene er det i en jordskiftesak (se kapittel 7.5.1.1) beskrevet at området ikke er underlagt privat eiendomsrett, se Figur 26.

Der de søndre grensene til gnr. 14/70 og gnr. 14/230 går ut i Kjeila er det dypt. Så dypt at de private eiendommene på hver side antagelig ikke møtes. Det er altså et offentlig eid område i sundet Kjeila mellom Hjellholmen og Østresjøen.

Figur 26 Utdrag fra jordskiftesak 16-006030RFA-JBOD.

Det er altså et område med eierløs sjø, men det ligger innenfor marbakken. Dette underbygger altså forståelsen av premisset i Rt-2011-556 (Spellsundet). Denne situasjonen er ikke relevant for eiendomsforholdene på utfyllingene, og vil derfor ikke utdypes videre.

For eiendommene som ligger lengre ut i Sørlandsvågen, er det noen steder brådypt ved land og andre steder er det et lite område med grunnere parti inne ved land, før det blir brådypt. Se Figur 27. Eiendomsrett utover det som følger av reglene om marbakke og to meters dyp, vil kunne følge av særskilte rettsgrunnlag for den enkelte eiendom, som alders tids bruk eller lokal sedvanerett. Det betyr at dersom det ikke foreligger noe særskilt rettsgrunnlag vil ikke eiendomsretten strekke seg ut i sjøen.



Figur 27 Brådypt ved land flere steder i Sørlandsvågen. Hentet fra norgeskart.no

Det er ikke undersøkt om det foreligger noe særskilt rettsgrunnlag, da eiendomsgrensene i denne delen av Sørlandsvågen er ikke relevant for forståelsen av eiendomsforholdene på utfyllingene. Det som er av betydning, er hvilke rettigheter disse grunneierne har. Jf. Rt-2011-556 (Spellsundet) har eierne strandretter, uavhengig av om de har eiendomsrett også til sjøgrunnen, med mindre noe annet er avtalt. Dette er viktig å ha i bakhodet, for analysen av ulike avtaler som er inngått mellom kommunen, Kystverket og grunneiere.

Oppsummert betyr det at hele studieområdet var underlagt privat eiendomsrett før utfyllingene fant sted, og at strandeierne utenfor studieområdet også hadde eksklusive rettigheter.

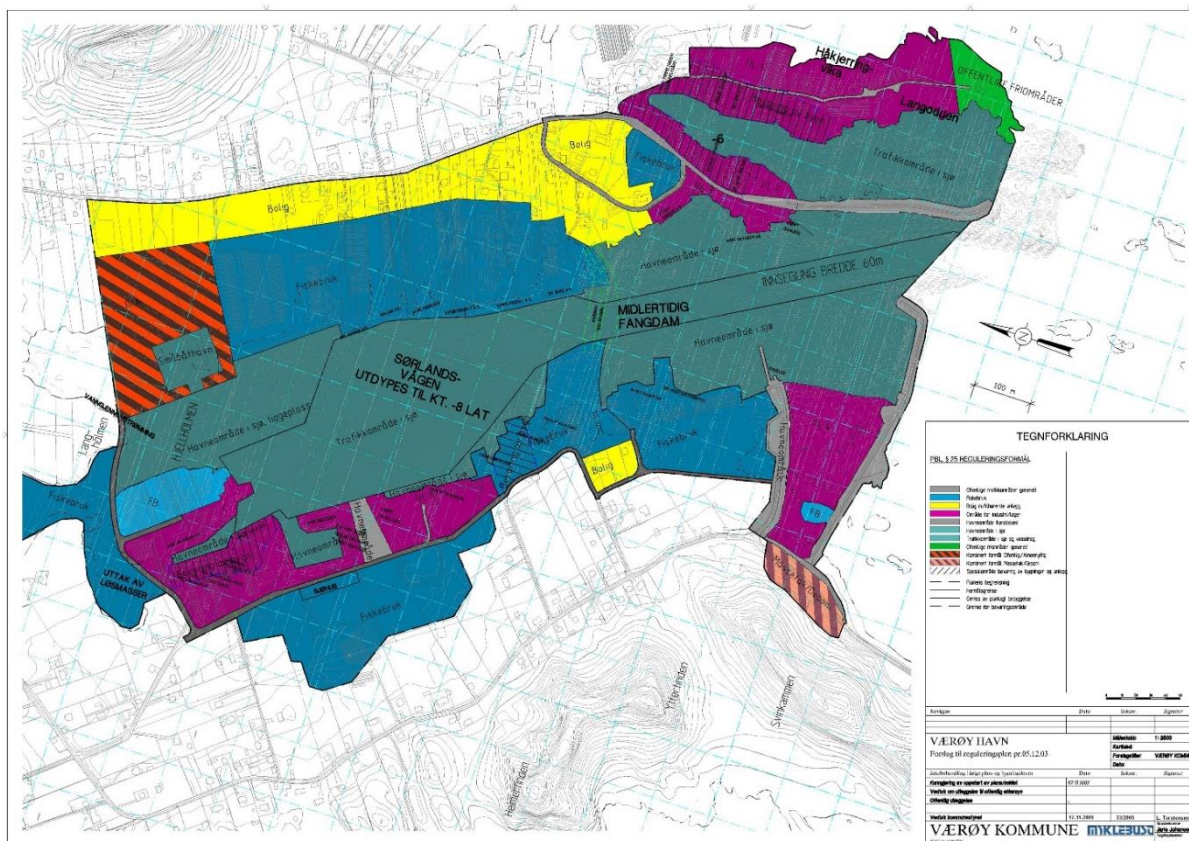
6 Planleggingsarbeid i forkant av havneutbyggingen

I forbindelse med havneutbedringen er det gjort flere analyser, forprosjekter og samarbeidstiltak i forkant, i det følgende vil de viktigste punktene trekkes fram.

6.1 Reguleringsplan for Værøy havn

Planarbeidet for Værøy havn startet i 2002, reguleringsplanen ble vedtatt 17.11.2005.

Plankartet er vist i Figur 28/vedlegg 9. Kartet viser hvor den midlertidige fangdammen skulle plasseres, hvor det skulle utdypes til hvilke koter og hvor det skulle hentes ut masse for å lage fangdam. Kartet sier ingenting om hvilke områder som er tenkt oppfylt. Det som er interessant er at kartgrunlaget som er brukt i dette plankartet faktisk viser de private grenselinjene som går ut i sjøen. Vi ser også at noen av linjene går over småbåthavna.



Figur 28 Reguleringsplan for Værøy Havn. Hentet fra varoy.kommune.no

I beskrivelsen til reguleringsplanen (Værøy Kommune, 2005) står det under punkt 2 at «60 da havflate gjenvinnes til landområde ved utfylling i sjø», men ikke noe om geografisk plassering. Videre står det under punkt 2.2 at grunnen i området er eid både av kommunen og av private interessenter, og at det kommunale eiendomsregisteret er ikke komplett.

Det står under punkt 4.3 at løsmasser til tetting i fangdam hentes i strandsonen i områdene som planlegges opparbeidet til næringsareal. Uttaket vises helt vest i reguleringsplankartet, men kartet sier ingenting om næringsareal eller utfylling etter uttak.

Under punkt 5.4 nevnes det at formålet omfatter et «oppfylt område mellom Tyvnesmoloen og eksisterende ferjeleie». Dette er den lille skravuren sør-øst på plankartet, merket som område for industri/lager. Videre står det under punkt 6 at det planlegges oppfylling av «landpoller som i dag har en vannstand som i viss grad følger flo og fjære. Disse pollene framstår ikke i dag som særlig attraktive, og det er ikke registrert noen lokal motstand mot dette tiltaket». Under dette punktet vises også til illustrasjonen i Figur 29, der blå farge viser fylling og grå farge er ny veg.



Figur 29 Illustrasjon av tiltak. Blått er utfylling, grått er vei. Hentet fra varoy.kommune.no

Denne illustrasjonen samsvarer med teksten i reguleringsbeskrivelsen, og gir derfor et bilde av hvor det er tenkt utfylling. Plankartet derimot gir ingen informasjon om dette, det viser kun formålet til ferdig oppfylt land. Beskrivelsen må derfor brukes for å forstå hvilke områder som går fra sjø til land. Beskrivelsen er dog veldig enkel og overfladisk, og gir ingen

dybdeinformasjon om hvordan tiltakene er tenkt løst.

Videre står det under punkt 7 om nødvendige avtaler og tillatelser, dette gjengis i sin helhet her:

For å sikre en ryddig gjennomføring av den delen av utbyggingen som omfatter tørrlegging av Sørlandsvågen er det nødvendig med skriftlig avtale med alle brukere av havnen i indre del av Sørlandsvågen.

De aller fleste brukerne av havna vil få fordeler av utbyggingen, og det er ikke registrert noen lokal motstand mot tiltaket. Hvis utbyggingen gjennomføres i perioden mai-desember vil ulempene reduseres betraktelig.

En slik avtale bør inneholde informasjon om hvilke områder som skal utdypes, tidsrom, eventuelle avbøtende tiltak som midlertidig liggekai o. l., og en avtale om eventuell erstatning hvis utbyggingen blir forsinket utover avtalt tidsrom.

Det bør etableres en plan i samråd med kulturminnemyndighetene om hvordan overvåking av uttak av løsmasser på den tørrlagte sjøbunnen skal foregå, og hvordan eventuelle funn skal håndteres.

For mudringsarbeidene er det krav om tillatelse etter Havne- og farvannsloven. Ansvarlig myndighet er Kystverket.

6.2 Samordning mellom Kystverket og kommunen

Kystverket har oversendt dokumenter fra sitt arkiv, hvor det blant annet foreligger brev de har sendt til kommunen. Disse vil trekkes fram nå, og ligger som vedlegg 10.

6.2.1.1 Brev fra Kystverket datert 31.03.2004

I forbindelse med planarbeidet var Kystverket i kontakt med kommunen, og påpekte oppgaver det var viktig at kommunen tok tak i. I brevet trekker Kystverket fram tre ansvarsområder som det er «*svært viktig at kommunen tar tak i*».

Det første er at kommunen må lokalisere og prioritere områder for uttak av stein til fangdam, uttak av sand til tetting av fangdam og deponi for forurensede masser. Kommunen må også prioritere hvor overskuddsmassene skal benyttes.

Det andre er at kommunen må ta hånd om erverv av grunn til hele anlegget. «*Det omfatter grunn til: masseuttak til fangdam og til uttak av sand til tetting av fangdam, landfester for fangdammen, deponi for forurensede masser, til utdypningsområdene og til utfyllingsområdene.*» Kystverket anser det som viktig at kommunen tar ansvar for å administrere de områdene som er planlagt å fylles ut, og presiserer at prosessen er tidkrevende og må igangsettes umiddelbart.

Det tredje er at kommunen plikter å inngå avtale med alle grunneiere, kaieiere og bedrifter som blir påvirket av stengningen eller tørrleggingen i Sørlandsvågen. Grunneierne skal gi godkjenning for midlertidig stenging av havnen, i den tidsperioden som kreves. Det innebærer at eventuelle økonomiske krav for tap av inntekt, økte transportkostnader eller andre uforutsette problemer som oppstår som følge av tørrleggingen, skal ikke rettes mot Kystverket, da de ikke vil holdes ansvarlige for slike krav. Kystverket åpner for å hjelpe kommunen med å utforme en slik avtale mellom hjemmelshaver og kommunen. Videre påpeker Kystverket at «*En avtale med de som berøres av tørrleggingen er grunnlaget for at havneutbyggingen kan gjennomføres. Dette arbeidet må igangsettes umiddelbart.*»

6.2.1.2 Brev fra Kystverket datert 03.05.2004

Her vises det til telefonsamtaler og en mail, og Kystverket ber om tilbakemelding på hvor kommunen ønsker at sprengingsmassene skal deponeres. I tidligere kommunikasjon har det tydelig vært spørsmål om industriveien som skal bygges, for Kystverket skriver følgende:

Når det gjelder bygging av vei, er dette helt klart et kommunalt ansvar. I dette ligger prosjekteringsansvar, sørge for nødvendige tillatelser, nødvendige tiltak mht kloakk, gjennomstrømning, etc. etc. Kystverket har sagt at massene fra sprengningen kan kommunen disponere fritt, til vei om det er ønskelig. Kostnader utover det å transportere og tippe massene i deponi/fylling/veitrase er kommunens ansvar, helt klart. Dette betinger at kommunen må stille med nødvendig utstyr (evt. inngå kontrakt med entreprenør) for bygging av veien.

6.3 Kystverkets hovedplan

Kystverket jobbet med en hovedplan for arbeidene, og rapporten stod ferdig i september 2004, se vedlegg 8. I denne planen trekkes det frem en rekke ansvarspunkter, vurderinger og forundersøkelser.

I hovedplanen forutsetter Kystverket at uttak av tetningsmasse skjer i strandsonen nordvest for Hjellholmen. Dette er samme plassering som vist i kommunens reguleringsplankart. Videre står det at rene løsmasser skal brukes til gjenoppfylling av dette massetaket. Massene vil da legges ut over fjæreamrådet som faller tørt ved lavvann. Sprengstein vil også bli stilt til disposisjon for Værøy kommune til bygging av ny veg forbi Hjellholmen.

Det trekkes fram at det eksisterer eldre grunnavståelser i forbindelse med tidligere havnetiltak, men at det også er nødvendig med nye grunnavståelser for gjennomføring av utbyggingsavtalen.

I rapporten trekkes det også frem at kommunen må inngå avtale med berørte parter om at de aksepterer at havna stenges/tørrellegges under utbyggingen. Kystverket har bedt om juridisk bistand i forbindelse med utarbeidelse av avtaler mellom grunneiere og kommunen, dette resulterte i en juridisk rapport som nå kort vil trekkes fram.

6.3.1.1 Kystverkets ansvar i forbindelse med havneutbyggingen

Den juridiske rapporten vurderte Kystverkets ansvar i forbindelse med utbyggingen. Rapporten ligger som vedlegg 11. Her trekkes det fram at Kystverket kan holdes ansvarlig for mangel på tilflottsrett til eiendommene inne i havnen. Dersom dette skjer, kan Kystverket bli pålagt å betale erstatning for dokumenterte økonomiske tap, som for eksempel tap av inntekt og kostnader for å tilpasse driften. Kystverket kan imidlertid unngå ansvar ved å få en ensidig erklæring fra rettighetshaverne om at de aksepterer ansvarsfraskrivelsen. Det er viktig å inngå avtaler både med grunneierne, men også med virksomheter som opererer i havnen på grunnlag av avtaler med grunneierne, som for eksempel leie- og servituttrettigheter. Videre står det at tiltaket er omfattende, og at det derfor bør stilles strenge krav til saksbehandlingen.

Planen går ut på at Kystverket inngår avtale med kommunen, som igjen inngår avtale med grunneiere og andre berørte. Det påpekes at Kystverket allikevel bør ha en viss kontroll med avtalene, da de som tiltakshaver i utgangspunktet blir erstatningsansvarlig. Det gis et utkast til erklæring som grunneierne kan signere. Denne er utformet slik at den kan tinglyses, men det kan være kostbart og tidkrevende. Nye eiere vil sannsynligvis kjenne til avtalen på grunn av lokal kunngjøring og grunneierens forpliktelse til å informere dem. Uten tinglysing vil Kystverkets ansvarsfraskrivelse i utgangspunktet ikke overstyre eksisterende panthavere. Det er usikkert om nye eiere med pant på eiendommen kan rette krav mot Kystverket, men ansvarsfraskrivelsen vil være en del av en utvikling som kan øke eiendommens verdi og redusere ikke-panthavernes posisjon. Det konkluderes derfor med at det vil være unødvendig å tinglyse erklæringen, særlig på bakgrunn av at det kun er snakk om en relativ kortvarig periode.

Det er også utarbeidet et utkast til avtale mellom kommunen og Kystverket. Den signerte avtalen ble også oversendt fra Kystverkets arkiv, Figur 30 viser hva avtalen innebar:

I forbindelse med at Kystverket skal utdype Sørlandsvågen og Røstnesvågen i Værøy, herunder stenging og tørlegging av Sørlandsvågen i perioden 2006 - 2008, påtar Værøy kommune seg ansvaret for å bringe forholdet til grunneiere og andre berørte parter i havneområdet i orden. Videre påtar Værøy kommune seg ansvaret for at eventuelt privat arbeid i anleggsområdet i anleggsperioden ikke skjer på en slik måte at Kystverket arbeid blir hindret på noen måte.

Dette innebærer at Værøy kommune identifiserer og innhenter erklæringer fra grunneiere og andre som blir berørt av stengingen om at de forplikter seg til å avstå fra å rette krav mot Kystverket som følge av stenging av havnen. Videre innebærer det at Værøy kommune må koordinere omsøkt privat arbeid med Kystverket arbeid, herunder holde Kystverket løpende orientert om slike planer.

Værøy kommune skal holde Kystverket skadesløs dersom noen likevel skulle rette krav som nevnt ovenfor mot Kystverket, såfremt kravet er oppstått i perioden 2006 - 2008.

Denne avtalen er undertegnet i 2 – to – eksemplarer hvorav ett til hver av partene.

Figur 30 Avtale mellom kommunen og Kystverket. Mottatt fra Kystverket

6.4 Grensesnittet mellom kommunen og Kystverket

Før vi går videre inn i funnene som er gjort må grensesnittet mellom kommunen og Kystverket oppsummeres og avklares. Kystverket var tiltakshaver, og dermed ansvarlig for utdypningsarbeidene som ble gjort på Værøy. I tilknytning til prosjektet fikk Værøy kommune tillatelse til å utføre egne utbedringer i havna (Nashoug & Busch, 2014). Figur 31 viser hvor Kystverkets utdypningsarbeider foregikk. Kystverket stilte videre de rene massene til disposisjon, og kommunen benyttet dette til å opparbeide nye arealer på land og en industrivei, for å knytte sammen næringsarealene på øst- og vestsiden av Sørlandsvågen.



Figur 31 Kystverkets utdypninger. Illustrasjon hentet fra SALT rapport nr. 1007

Kystverket og Værøy kommune inngikk en avtale om at kommunen var ansvarlig for å inngå avtaler med de berørte partene på vegne av Kystverket. Kommunen hadde altså ansvar for å identifisere og innhente erklæringer både for arbeidene som ble utført av Kystverket, og for arbeidene som var i regi av kommunen (utfylling og opparbeidelse av veg).

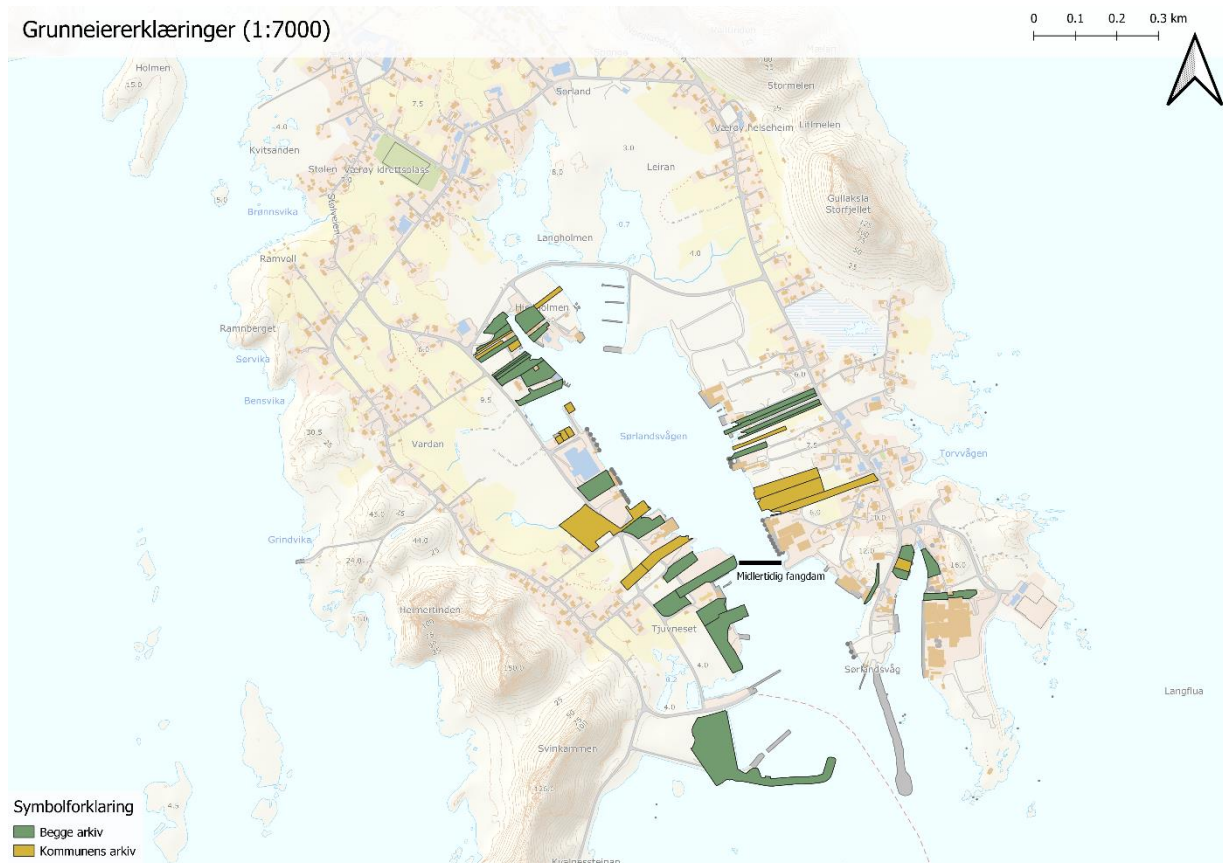
6.5 Grunneiererklæringer

I den juridiske rapporten fra Kystverket var det laget forslag til en grunneiererklæring, se vedlegg 11. Avtalen fastslår at som følge av Kystverkets utvidelse av havnen i Værøy, med tilhørende midlertidig stenging og tørrlegging av havnebassenget i en bestemt periode, vil underskriveren ikke fremme krav mot Kystverket eller dets representanter på grunn av økonomiske tap eller ekstra utgifter, inkludert tap av inntekt eller tilgang til eiendom. Underskriveren forplikter seg til å informere andre rettighetshavere, leietakere, festere, kjøpere og panthavere om denne erklæringen, og avtalen vil også være bindende for etterfølgende eiere av eiendommen.

I dokumentene som ble oversendt fra Kystverket forelå signerte avtaler for 29 bruksnummer. Flere av disse eiendommene lå utenfor området som ville berøres av tørrleggingen, se Figur 32/vedlegg 12. Ingen av eiendommene innenfor studieområdet var representert i disse avtalene, og det er store mangler i hvilke grunneiere som er representert, i området innenfor den midlertidige fangdammen.

Det ble også gjort et søk i kommunens arkiv, for å se om det forelå flere avtaler der. Ingen av bruksnumrene som var representert i avtalene fra Kystverkets arkiv hadde en slik avtale i sin mappe. Derfor ble alle bruksnumrene langs Sørlandsvågen gjennomgått, men det var ingen tegn til avtaler. Derimot lå det en løs liste over innkomne grunneiererklæringer i en diversemappe. Lista inneholder 51 bruksnummer, dato for når erklæring er gitt og en tom avtale, identisk med avtalen i Kystverkets arkiv. På lista finnes alle de 29 bruksnumrene som også har signert avtale i Kystverkets arkiv, i tillegg til 22 bruksnumre som ikke finnes i Kystverkets arkiverte avtaler.

De 29 bruksnumrene, som altså finnes i begge arkivene, er markert i grønt i Figur 32/vedlegg 12. De eiendommene som er markert med oransje, er de som kun sto oppført på kommunens liste, uten noen tegn til faktisk underskrevet avtale.



Figur 32 Oversikt over hvem som har signert grunneiererklæring. Kart laget i QGIS

6.6 Informasjon til grunneiere

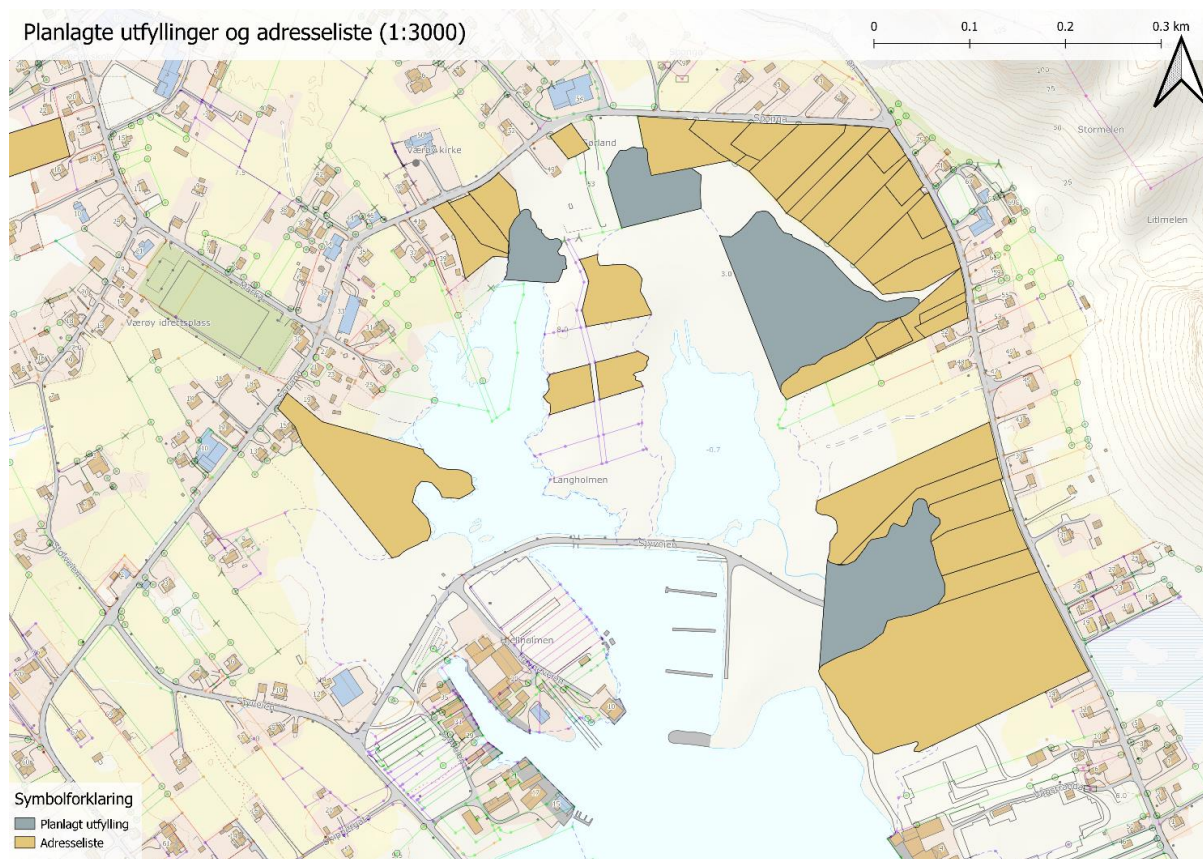
I dette delkapittelet vil det trekkes fram hvilken informasjon som er gitt til grunneierne. Det er nok gitt mer info, men dette er de dokumenterte funnene:

6.6.1 Folkemøte

18.06.2007, ble det holdt et folkemøte. Representanter fra Værøy Kommune og Kystverket satt i panelet og informerte til om lag 40 oppmøtte. Det ble skrevet et lite referat fra dette møtet i lokalavisa (Eilertsen, 2007). Kystverket påpekte utfordringene knyttet til anleggsperioden for havnen, inkludert vond lukt, støvplager, støy, og færemomenter på grunn av usikker/sumpete grunn og stor fallhøyde fra kaiene. Videre står det skrevet i avisartikkelen: «Etterpå stilte publikum en rekke spørsmål, og tonen ble tidvis småamper. Det framkom blant annet at den kommunale delen av havneprosjektet framstår som høyst uklar, og enkelte spørsmål til kommunen ble besvart nokså upresist.»

6.6.2 Innkalling til drøftingsmøte

I én av eiendomsmappene i papirarkivet lå det en undermappe med innkalling til et drøftingsmøte, hvor en rekke grunneiere ble kalt inn. Brevet er datert 09.08.2007, og møtet skulle holdes 15.08.2007. «I forbindelse med utdypning av havna vil det være mulig å benytte masse for å fylle opp områder i indre havn som i realiteten er fjæreamråde [...] Dette vil berøre flere grunneiere i området og kommunen ønsker derfor et drøftingsmøte med grunneierne» Vedlagt brevet lå også en skisse over hvor de ønsket å fylle opp fjæra og en adresseliste. Figur 33, som også ligger som vedlegg 13, viser hvor det da var planlagt utfylling, samt alle grunneierne dette brevet ble sendt til.



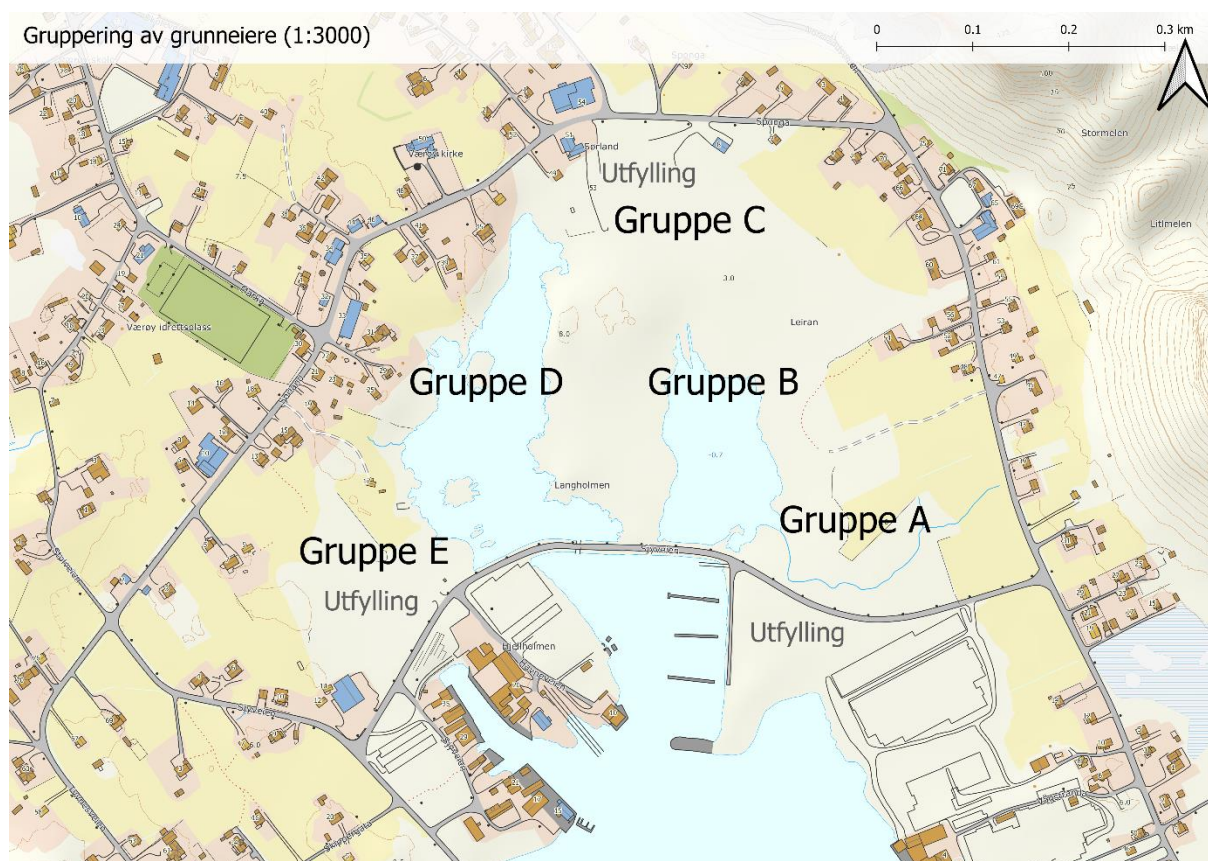
Figur 33 Planlagte utfyllinger og adresseliste. Kart laget i QGIS.

Videre ble det derfor nødvendig å undersøke om kommunen har overtatt eierskap til disse områdene i forkant av arbeidene som ble gjort. For å undersøke dette ble det gjennomført et feltarbeid på Værøy. Dette innebar samtale med nåværende og tidligere tekniske sjef, samt en grundig gjennomgang av kommunens arkiv. Disse funnene vil nå presenteres.

7 Funn i arkivet

For å presentere videre funn i arkivet, vil det først gjøres en inndeling av de ulike områdene. Denne inndelingen er gjort basert på funnene, og i hvilken rettsstilling de ulike grunneierne står, sistnevnte vil beskrives i kapittel 8.1.2.

Figur 34 viser inndelingen av området, og de ulike funnene vil nå presenteres.



Figur 34 Gruppering av grunneiere. Kart laget i QGIS

7.1 Gruppe A

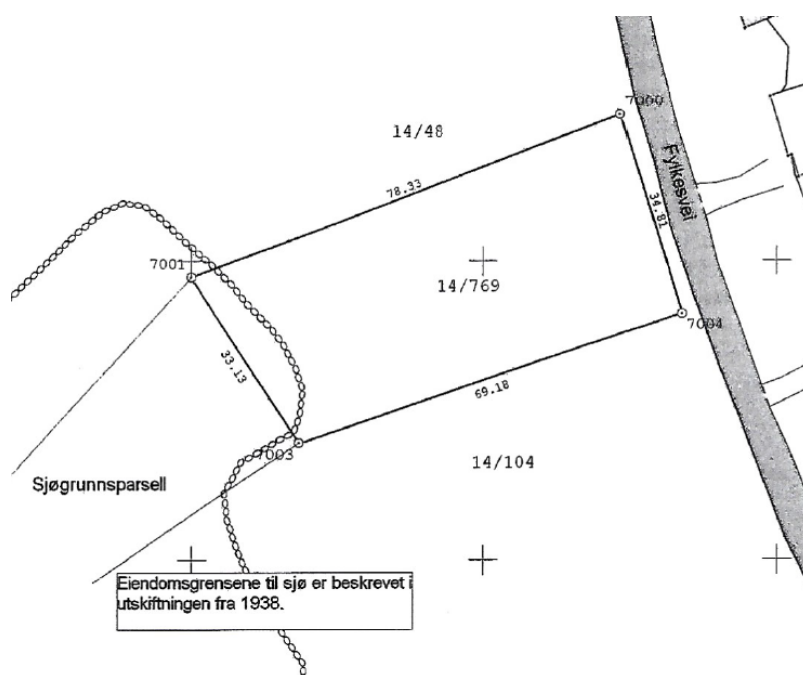
Gruppe A er grunneiere ved utfyllingen ved småbåthavna.

7.1.1 Spørsmål rundt sjøgrunn og tilflott

I en kartforretning gjennomført i 2007 ble eiendommen 14/769 målt opp. I protokollen fra forretningen er eiendomsgrensene vist utover i sjø, merket med sjøgrunnsparsell og henvisning til utskiftningen fra 1938, se Figur 35.

Som figuren viser er ikke naboeiendommene, 14/104 og 14/48 markert med samme tekst. Dette skapte forvirring, da naboene forstod det som at deres eiendommer ikke var registrert med sjøgrunn.

Naboene kontaktet derfor kommunen for å poengtere



Figur 35 Protokoll hentet fra kommunens arkiv

at eiendommene alltid hadde hatt samme bruk av fjæra, og derfor burde alle vært påført sjøgrunn. Dette brevet ble sendt i juni 2007, men har ikke blitt besvart.

Mai 2009 tas tråden opp igjen, hvor det påpekes at fjæra og flo sjø har vært brukt til å frakte opp gjenstander i småbåt. Videre tas det også opp at den nye industriveien forhindrer adgangen til sjø for eiendommene.

Åtte måneder senere svarer kommunen på dette, og begrunner forsinkelsen med varierende arbeidsforhold på teknisk etat. Videre svar vises i Figur 36.

Den nye veien som er bygd, avskjærer muligheten til å komme direkte fra din eiendom Gnr. 14 Bnr. 104 på "Stranda" til Sørlandsvågen. Siste sjøgrunn stopper i skillet mellom Reidar Andreassen og tidligere Michaelsen.

Når det gjelder tilgang til Langholmen, så er det bygd ei bru med åpning slik at småbåter kan komme gjennom.

Det er eiendommen på Langholmen som i utskiftingsforretningen av 1937 er betegnet som "Sjøgrunn"

Sjøgrunnen din på Langholmen har pr. i dag ikke adgang til havna.

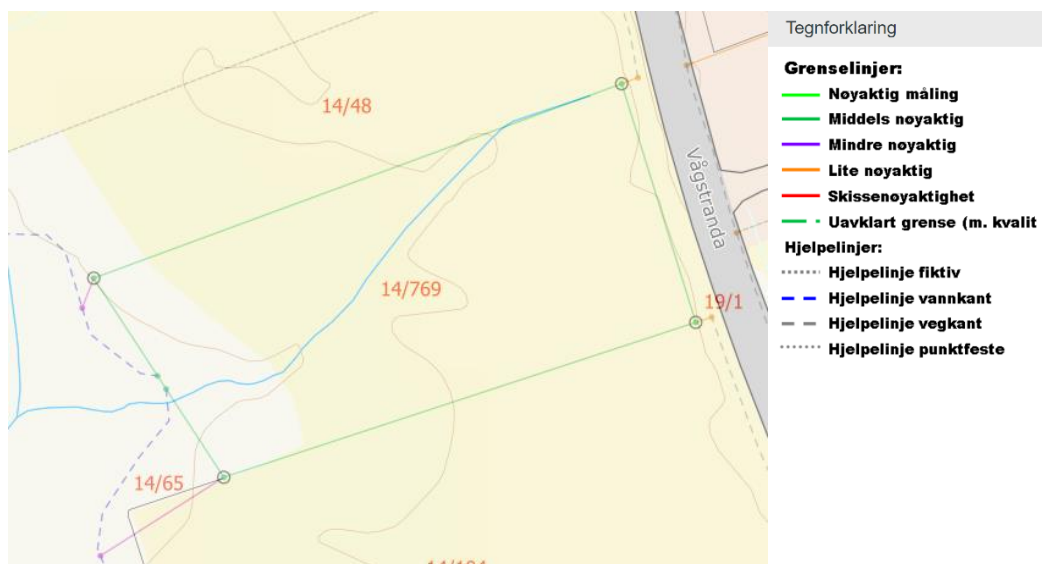
Med dette som utgangspunkt, vil vi gjerne komme i dialog med deg for finne en tilfredsstillende løsning på saken mellom deg og Værøy kommune.

Figur 36 Kommunens svar på henvendelsen. Hentet fra kommunens arkiv

Her vises det altså til utskiftningen av 1938, og kommunens representant kommer fram til at det kun er eiendommen på Langholmen som har sjøgrunn. Kommunen ønsker videre å komme i kontakt med eier for å finne en tilfredsstillende løsning på saken mellom han og Værøy kommune. Det er ingen tegn i arkivene til at et slikt møte ble gjennomført, så hvorvidt grunneier har fått klarhet i spørsmålet sitt er uklart.

7.1.2 Spørsmål om eierskap til to små parseller

Videre er det et annet interessant spørsmål som har dukket opp i forbindelse med akkurat disse eiendommene. I matrikkelen er det to små parseller på vestsiden av 14/769, se Figur 37:



Figur 37 Feil i matrikkelen

Eiendommen 14/65 har også en større parsell et annet sted på øya, og denne ble nylig solgt. Nåværende teknisk sjef forteller at prospektet nevnte eierskap til disse to små parsellene, men at de var av ubetydelig verdi.

Av tegnforklaringen i Figur 37 ser vi at grenselinjene til 14/769 er grønne, som betyr nøyaktig måling. Disse linjene er lagt inn i matrikkelen etter kartforretningen i 2009. De mindre parsellene til 14/65 har lilla grenselinjer, som betyr at de er mindre nøyaktige. Dersom vi ser på Figur 35, som viser protokollen fra kartforretningen til 14/769, ser vi at 14/769 har hele parsellen, også ut i sjø. At 14/65 eier disse parsellene er altså en feil i matrikkelen, som stammer fra da fradelingen ble matrikkelført i 2009.

7.1.3 Ønske om å sette opp fiskehjeller

Én av eierne i gruppe A ble i mai 2020 gitt tillatelse til å sette opp hjeller på utfyllingen som ligger ved småbåthavnen. Denne tillatelsen blir så erklært ugyldig av kommunen, da det er uklart eierskap til området og kommunen ikke hadde råderett. Notatet som er arkivert er skrevet på en brukt konvolutt, der avsender er Kartverket.

7.2 Gruppe B

Gruppe B er grunneiere på østsiden av Langholmen, i området hvor det ikke er utfyllt. Her er det ikke gjort noen funn i arkivene.

7.3 Gruppe C

Gruppe C er grunneiere ved utfyllingen innerst i vågen på østsiden av Langholmen. I denne gruppa er det gjort et svært interessant funn:

7.3.1 Avtale om vederlagsfri avståelse av grunn

Sammen med undermappa der innkallingen til drøftingsmøtet lå (kapittel 6.6.2), var det også et forslag til avtale mellom grunneier og kommunen. Her skulle grunneierne vederlagsfritt avstå sjøgrunn til Værøy kommune, se Figur 38:

1. I forbindelse med utbygging av Værøy havn planlegges en del fjærområder oppfylt med fyllmasser fra utdypingsarbeidene, jfr. kartskisse. Sjøgrunn avståes til Værøy kommune i samsvar med kart på baksiden av denne avtale.
2. Sjøgrunn til og med opprinnelig null-nivå (NGO-null = middelvannstand) avståes vederlagsfritt til Værøy kommune. Værøy kommune bærer alle utgifter i forbindelse med oppmåling, tinglysing osv.
3. Jeg gir herved tillatelse til at oppfyllingsarbeidet kan starte når denne avtale er undertegnet av begge parter.
4. Avtalen inngås med forbehold om kommunestyrets godkjenning.

Figur 38 Avtale om grunnavståelse. Hentet fra kommunens arkiv.

Etter å ha vært gjennom alle eiendomsmappene i både papirarkivet og det digitale arkivet, er det kun to slike avtaler det finnes spor av. I tillegg er det en avtale om at den ene eiendommen overdras, i sin helhet, vederlagsfritt til kommunen, for å benyttes til offentlige formål. Denne avtalen ble funnet i mappen til et helt annet bruksnummer.

Avtalene om avståelse av sjøgrunn er inngått i september 2007 og januar 2008, avtalen om avståelse av hele eiendommen er også inngått i januar 2008. Som beskrevet tidligere ble Sørlandsvågen tømt i juni 2007, og fylt igjen desember 2007. Før vågen ble fylt opp igjen måtte massene være transportert bort, som vil si at to av disse avtalene sannsynligvis ble inngått etter at fjæra var oppfylt med nye masser.

7.4 Gruppe D

Gruppe D er grunneiere på vestsiden av Langholmen, her er det ikke gjort noen funn i arkivet. De er allikevel i en annen situasjon enn Gruppe B, da det er etablert en åpning under veien, som man kan se i Figur 39. Denne åpningen er etablert slik at eierne vest for Langholmen fremdeles kan komme seg ut på sjøen med småbåt.



Figur 39 Åpning under vei. Utklipp fra QGIS

7.5 Gruppe E

Gruppe E er grunneiere ved Osen og Hjellholmen. Her er det også gjort en rekke interessante funn. Her er det spesielt en grunneier, på vegne av en rekke arvinger, som ved gjentatte forsøk har etterspurt informasjon og oppklaring fra kommunen:

7.5.1 Avtale om masseuttak og oppfylling

Som beskrevet i kapittel 6.2 har både Kystverket og kommunen i reguleringsplanen forutsatt masseuttak av tetningsleire for fangdammen. I mappene til de aktuelle eiendommene ble det ikke funnet noen slike avtaler, men i en av mange diverse-esker på papirarkivet ble det funnet en mappe med en skriftlig avtale der eier av 14/263 gir tillatelse til å ta ut masse på eiendommen, se Figur 40.

AVTALE OM UTTAK AV LØSMASSER NORD FOR HJELLHOLMEN I FORBINDELSE MED TETTING AV FANGDAM

Det er planlagt utbygging av havna i Sørlandsvågen. Arbeidet vil bli igangsatt allerede 2006.

Det skal bygges en "fangdam" fra Br.Berg og over til Tyvneset. Havna skal stenges og tømmes for å kunne utføre sprenging/mudring på tørt land.

I den forbindelse er Kystverket avhengig av å ta ut leire nord for Hjellholmen til tetningsmasse.

Kommunen ber hermed om tillatelse til å ta ut leire/masse i området rundt Hjellholmen.

ERKLÆRING

Eier av Gnr. 14 i Værøy kommune, gir hermed Værøy kommune tillatelse til å ta ut leire/masse på min eiendom til tetning av fangdam i forbindelse med mudring av Værøy Havn.

Arbeidet vil foregå i perioden 2006/07.

Figur 40 Avtale om uttak av løsmasser. Hentet fra kommunens arkiv

10.02.2008 sendte fullmaktshaver brev til kommunen og ba om oppklaring i hvorfor fjæra ble oppfylt. De hadde, som vist i Figur 40, gitt tillatelse til uttak av masser, men hadde ikke hørt noe om oppfylling av samme område. Oppfylling og ny vei hørte de derimot om på «folkeprat». De hadde verken fått orientering om, eller gitt tillatelse til, oppfylling av fjæra, og ønsket å bruke den som før.

24.04.2008, altså omtrent 11 uker senere, fikk de svar fra kommunen. De trengte lengre tid for behandling av henvendelsen, på grunn av nytilsetting av teknisk sjef.

18.05.2008 tok grunneier igjen kontakt med kommunen og etterspurte svar. De har forespurt muntlig både politisk ledelse og administrasjon uten å få møte eller svar. De er skuffet over behandlingen og føler at de ikke blir tatt på alvor.

27.05.2009 tok fullmaktshaver igjen kontakt med kommunen og ba om tilbakemelding. Vedkommende skriver «*Det kan ikke være slik øyas innbyggere skal møte offentlig forvaltning*». Videre nevnes det at nyansatt teknisk sjef har sluttet, og «*Om det blir ny*

teknisk sjef, og når tid eventuell ny er ansatt igjen er ikke kjent». Videre ytret fullmaktshaver et ønske om å løse dette i minnelighet, men at dersom dette ikke når fram vil det være nødvendig å gå rettens vei.

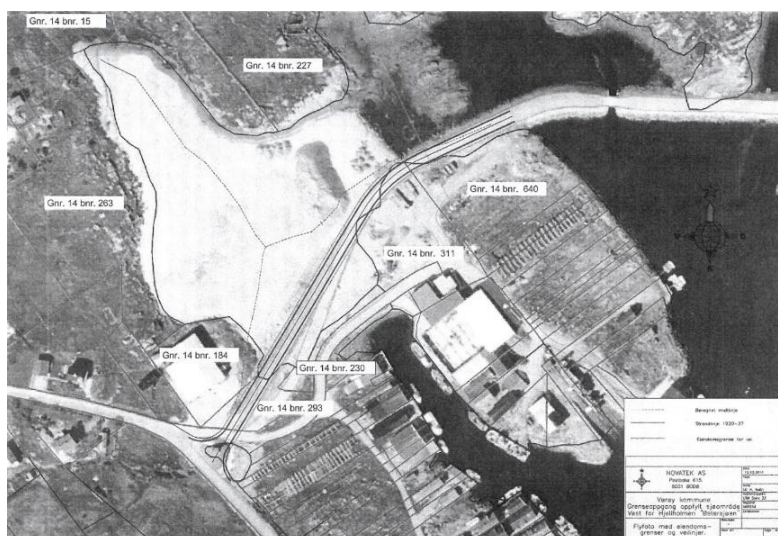
Alle disse dokumentene ble funnet i mappen som lå i diverse-esken i papirarkivet. Men det var også en mappe med informasjon under bruksnummeret i arkivet. Det mangler imidlertid dokumentasjon av kommunikasjon mellom partene, og er et stort hopp i tid.

Det første som ligger i eiendomsmappa, er et brev fra kommunen datert 11.03.2010. Her vises det til en avtale mellom kommunen og flere grunneiere ved Osen. Værøy kommune skal dekke utgiftene til jordskifteretten og nedsetting av nye grensemerker.

Fra 11.01.2012 ligger det et notat fra teknisk sjef om at en av eierne ved Osen har vært innom og påpekt at grenseoppgang etter oppfyllingen ikke er utført.

30.05.2012 ble det sendt et nytt brev fra fullmaktshaver. Eier av naboeiendommen skal ha fortalt at han ga muntlig tillatelse til oppfylling. Igjen tas saken fra tidlig 2008 opp, om at de ikke hadde gitt slik tillatelse, eller vært orientert om arbeidene. Det har altså gått 4 år uten oppklaring. De påpeker at de har mistet sin fjære og båt plass, og at verdien av deres eiendom er forringet. De ønsket at kommunen skulle gjenopprette fjæra, men da dette ikke er mulig foreslo de tildeling av en gratis båt plass som kompensasjon. De ba også om grenseoppgang med utsettelse av grensemerker, slik de hadde blitt lovet.

10.07.2015 tok vedkommende igjen kontakt med kommunen. De etterspurte oppmerking av grensene som det ble enighet om ved oppmåling 23.04.2014. De har selv vært i kontakt med selskapet, men ikke fått firmaet til å følge opp oppmerkingen og ber nå om hjelp fra kommunen. Vedlagt



Figur 41 Kart som viser midtlinjer etter grenseoppgang. Hentet fra kommunens arkiv.

lå det også et kart som viser hvor midtlinjene går, se Figur 41.

Eiendomsgrensene på utfyllingen i sjø ved Osen ble altså gått opp i marka 23.04.2014, men de nye grensene ligger ikke inne i matrikkelen. Det ligger ikke noe mer informasjon i mappene til eiendommene rundt Osen, men i mappa til 14/230 finnes informasjon om en jordskiftesak som har betydning for dette området.

7.5.1.1 Sak for jordskifteretten og lagmannsretten

Eier av 14/230 mente å ikke ha fått sin rettmessige andel av det oppfylte området i Osen, etter grenseoppgangen som vist i Figur 41 over. Saken ble tatt til jordskifteretten (16-006030RFA-JBOD), hvor motparten viste til en jordskiftesak fra 1997 hvor grensene til 14/230 ble gått opp, midtlinjeprinsippet og regler om eiendomsrett i sjø. I forbindelse med rettsaken ble det laget en ny tegning, der grenselinjene ble trukket basert på midtlinjene i Figur 41, se Figur 42. Dette er basert på jordskiftesaken i 1997 og enighet mellom alle partene med unntak av 14/230.



Figur 42 Grenseoppgang for Osen. Hentet fra jordskiftesak 16-006030RFA-JBOD

26.10.2016 ble det avsagt dom av Salten jordskifterett, hvor 14/230 ikke fikk medhold. Saken ble anket inn for Hålogaland lagmannsrett (17-018999ASD-HALO). Dom ble avsagt 18.10.2015 og heller ikke der fikk 14/230 medhold i påstanden om eiendomsrett ut på Osen.

Denne saken har ført til at grensemerkingen ble utsatt fra 2014 til avsagt dom i 2017. Videre har det oppstått konflikt mellom Værøy kommune og oppmålingsfirmaet om kostnadene til oppmålingen, som gjør at grensene fremdeles ikke er registrert. At det har oppstått konflikt rundt kostnader bekreftes av både teknisk sjef i kommunen og oppmålingsfirmaet.

7.5.2 Avtale om makebytte

Den nye industriveien ble bygd på privat eiendom. Som kompensasjon for avståelse av grunn, ble grunneier tilbudt å overta eiendommen den gamle veien opptok. Etter opparbeidelse av ny vei, var ikke den gamle i bruk lengre, og det ble derfor gjort et makebytte. Denne avtalen ble inngått i 2011, altså flere år etter at veien var ferdig etablert.

7.5.3 Ønske om å sette opp fiskehjeller

Én av eierne i gruppe E ønsket også å sette opp fiskehjeller på utfyllingen i Osen, og søkte om dette i mai 2017. Kommunen skriver i svaret på søknaden at «*Etter oppfyllingen som er gjort i området i forbindelse med havneutbyggingen vil en del av eiendommene i området få nye eiendomsgrenser. De fleste av eierne i området er enige om hvor de nye grensene skal gå. Det er konflikt om eiendomsgrensen mellom to av eiendommene*». Dette er konflikten som er vist til i kapittel 7.5.1.1, om saken som er tatt til jordskifteretten. Videre skriver kommunen at «*Nye eiendomsgrenser i området kan ikke legges inn i Matrikkelen før det foreligger en rettskraftig dom i saken*». Siden det mangler fastsatte eiendomsgrenser for eiendommen, kan ikke kommunen behandle saken.

8 Diskusjon

I dette kapitlet vil teorien og funnene som er gjort brukes til å diskutere strandeiers rettigheter i de ulike grunneiergruppene, hvordan det offentlige har fulgt opp sine ansvarsområder, mulige forklaringer på hvorfor situasjonen ble som den ble og løsninger som kan bidra til å bedre situasjonen for Værøy kommune, og hindre at de, eller andre, gjør de samme feilene igjen.

8.1 Strandeiers rettigheter

Med bakgrunn i funnene som er beskrevet, kan noen av de relevante juridiske aspektene for de private eierne av sjøgrunn analyseres og diskuteres. Som beskrevet i kapittel 5, hadde alle eiendommene nord for den nye industriveien i utgangspunktet sjøgrunn, før utfyllingene fant sted. Et spørsmål som må besvares er hvorvidt kommunen er enige i denne vurderingen. Deretter vil de ulike grunneiergruppene vurderes hver for seg, med tanke på hvilken rettsstilling de nå står i.

8.1.1 Kommunens vurdering av eierskap til sjøgrunn og utfylling

Det ble funnet to avtaler om avståelse av sjøgrunn, og én avtale om avståelse av hele eiendommen, i arkivet. Kommunen har altså vært klar over at noen av de berørte områdene var underlagt privat eiendomsrett, og at det derfor skulle inngås avtale med grunneiere. Kommunen har dermed ikke vært i god tro når de ikke har hatt avtaler på plass med alle grunneierne som har fått sin fjære oppfylt.

I tillegg er det tegn til en muntlig avtale om oppfylling av fjæra, men det er uklart hvorvidt det var snakk om avståelse av grunn, eller kun en tillatelse til oppfylling. Det er imidlertid mest naturlig å anta det siste, da denne grunneieren har fått eierskap til utfyllingen i Osen, ved grenseoppgangen som tidligere er beskrevet. Det er for øvrig viktig å merke seg at det kan foreligge flere slike muntlige avtaler med andre grunneiere. Dette vil, som beskrevet innledningsvis, ikke bli undersøkt i denne oppgaven.

Et annet interessant aspekt er at nåværende teknisk sjef reiste spørsmålet om eierskapet til de to mindre parsellene, som ligger i enden av eiendommen til 14/769.. Det ble diskutert at

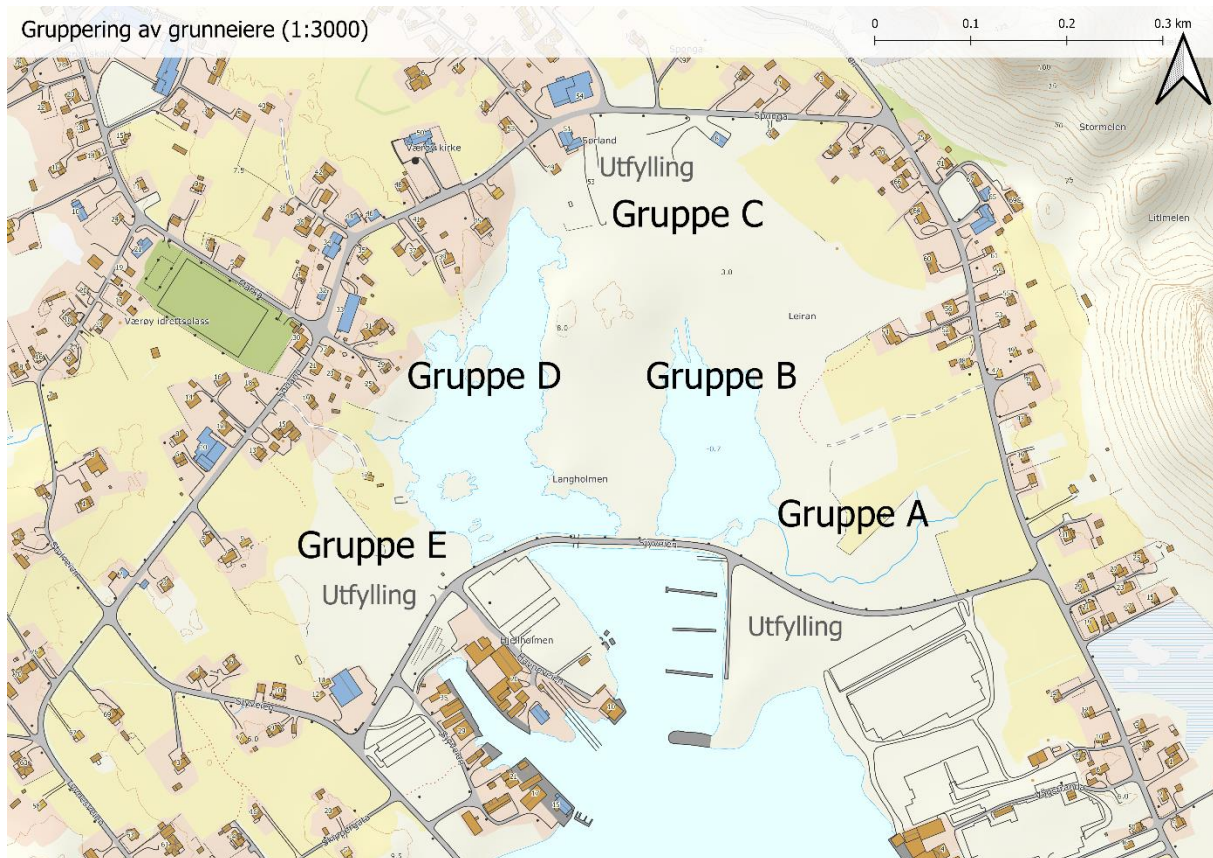
hvis 14/65 hadde eierskap til disse parsellene, ville det bety at områdene var av langt større verdi enn antatt, da de kunne ha rett på utfyllingen som er etablert ved småbåthavna. Som forklart, i kapittel 7.1.2, er dette en feil i matrikkelkartet, 14/769 eier også disse små parsellene. Det antyder imidlertid at kommunen anerkjenner at det kan være grunneiere som har eiendomsrett til utfyllingen. Det samme gjelder for området i Osen, der kommunen har blitt enig med grunneierne om nye grenselinjer og eiendomsrett på utfyllingen. Det viser altså samme forståelse som i avtalene om avståelse av sjøgrunn; kommunen vurderer at flere av områdene er underlagt privat eiendomsrett.

For gruppe A kan det imidlertid se ut til at de hersker mer usikkerhet rundt dette spørsmålet. Minst to av kommunens representanter har uttalt at ikke alle eiendommene langs Sørlandsvågen har sjøgrunn. Eventuelle avvikende oppfatninger som har etablert seg over tid, kan endre rettstilstanden. Det må i så fall være etablert en stabil og gjentakende praksis over lang tid, og denne praksisen må ha blitt utført med den oppfatning at den fulgte en juridisk regel, jf. LH-2015-82310. Når kommunen argumenterer for at visse eiendommer ikke har sjøgrunn, vises det til utskiftningen av 1938. Forståelsen er altså ikke begrunnet i lokal sedvane. Problemet er derimot at de har trukket feil konklusjon, eiendomsgrensene og rettighetene er klart definert i utskiftningen, og alle eiendommene i studieområdet har sjøgrunn, som beskrevet i kapittel 0. Dessuten er grunneierne i sin kommunikasjon med kommunen helt klare på at de har sjøgrunn. Det vil derfor ikke være holdbart å anføre at rettstilstanden deres har blitt endret grunnet avvikende oppfatninger. Min vurdering er derfor at rettighetene, som er beskrevet i utskiftningen i 1938, fortsatt står ved lag. Dermed har alle eiendommene, som ikke har avtalt noe annet med kommunen, fortsatt sjøgrunn.

Adkomsten til havna er stengt på grunn av industriveien, det kan ha innvirkning på tilgang til, og utnyttelse av, naturressurser i havet. Allikevel er det tilflottsretten og utbyggingsretten som anses som de viktigste elementene for å kunne utnytte havets ressurser og fordeler på land. Derfor vil disse rettighetene vektlegges i denne sammenheng, men det betyr naturligvis ikke at andre rettigheter er uten betydning.

8.1.2 Ulike rettsstillinger

Som tidligere beskrevet er det fem ulike grupper som skiller seg ut når det gjelder funn i arkivet, og hvilken rettsstilling de nå står i. For å diskutere de juridiske aspektene vil disse gruppene drøftes hver for seg. De ulike gruppene vises igjen i Figur 43:



Figur 43 Gruppering av grunneiere. Kart laget i QGIS

Før de ulike gruppene diskuteres må det også nevnes at industriveien ligger på privat grunn, da det ikke er ekspropriert eller avtalt avståelse om grunn for denne. Hvem som har eierskap til grunnen som veien ligger på, må avgjøres ved å bruke reglene som er beskrevet i kapittel 3.1.2 for å trekke opp grenselinjer. Dette kunne vært en veldig interessant øvelse å gjøre, men også svært tidkrevende. Det blir derfor ikke gjort i denne oppgaven, men må være noe som tas stilling til når kommunen skal rydde opp i eiendomsforholdene.

Videre vil nå hver enkelt gruppe i Figur 43 diskuteres hver for seg. Det gjøres kun noen enkle refleksjoner rundt hvilken stilling grunneierne står i, og hvilke vurderinger som eventuelt må gjøres.

8.1.2.1 Gruppe A

Jf. Rt-1987-629 (Oksval Båthavn) er det ikke nødvendig å gjøre en vurdering av om strandeiers bruksmåte er påregnelig, i de tilfellene strandeier faktisk benytter tilflottsretten. Den er så praktisk og vanlig, at den trenger heller ikke være spesielt viktig for inneværende eier. Men dersom området ikke er egnet for tilflott, vil strandeieren ha vanskelig for å kreve disse rettighetene oppfylt. Som beskrevet i kapittel 7.1.1 påpeker en av grunneierne i gruppa A at han, og naboene, har brukt fjæra til å frakte gjenstander i båt, og at det ikke er mulig lenger på grunn av industriveien. I denne gruppen har vi altså dokumentasjon som viser at tilflottsretten ble benyttet. Det betyr at området var egnet for tilflott før industriveien ble bygget, og hindret denne muligheten.

Eiendommene har også rett på utfylling og utbygging i sin sektor. Denne rettigheten er gyldig så lenge den følger offentligrettslige reguleringer. Det finnes iht. HR-2019-280-A (Skjærhalden) ikke noe prinsipp om «*først i tid, best i rett*», og det kreves heller ikke konkrete planer for utfylling fra grunneiers side. Når en kommunal arealplan fastsetter et område til for eksempel byggeområde på land, vil det normalt være grunneieren som har rett til utbygging. Hvis områder *innenfor* grensen for privat eiendomsrett i sjøen, settes av til offentlig formål i en arealplan, forventes det imidlertid at det vil komme en regulering, og eventuelt en ekspropriasjonssak, før det kan tas i bruk av andre enn grunneieren. Dette betyr at sjøgrunnen innenfor eiendomsgrensen ikke kan brukes av andre uten en avtale, eller ekspropriasjon.

I reguleringsplanen på Værøy er området for denne spesifikke utfyllingen avsatt til kombinert offentlig og allmennyttig formål. Dermed vil ikke dette være et område grunneieren kan utvikle for egen bruk, og i slike tilfeller ville man da forvente at det kommer en ekspropriasjonssak, for at kommunen skal kunne ta i bruk sjøgrunnen. Siden grunneierne ikke har gitt samtykke til bruken av arealet, eller mottatt erstatning for tap av eiendomsrettigheter, er dette en krenkelse av eiendomsretten.

Denne rettigheten kan imidlertid bortfalle som følge av konkludent atferd, jf. HR-2019-280-A (Skjærhalden). En slik vurdering kan være aktuelt i denne situasjonen. I dette tilfellet har imidlertid kommunens oppfyllelse av sin opplysnings- og veiledningsplikt vært mangelfull. Til

tider har kommunen også gitt uriktig informasjon. Dette medfører at eventuell konkludent atferd kan være basert på grunneiers manglende forståelse av sin posisjon. Dette kan neppe holde fram, siden denne forståelsen er basert på informasjon gitt av kommunen. Etter min mening bør konsekvensen være at grunneiere i gruppe A får erstatning for rettighetene de har mistet. Spørsmålet om utmåling av erstatning vil ikke behandles i denne oppgaven.

8.1.2.2 Gruppe B

I gruppe B er det ingen eiendommer som grenser til en utfylling, men de er allikevel påvirket av arbeidet som er gjort. Den nye industriveien gjør at de ikke lenger har mulighet til å komme fra eiendommen sin og ut til havet med båt, og de kan dermed ha mistet sin tilflottsrett. Det er ikke undersøkt hvorvidt området var egnet til tilflott før utfyllingene fant sted. Egnethet vil innebære en vurdering av faktisk bruk, historisk sett, og vil ikke behandles her. Det tas derfor videre utgangspunkt i at eierne hadde tilflottsrett.

I Lagmannsrettens vurdering av saken i HR-2019-280-A (Skjærhalden), ble det lagt vekt på bryggens betydning for allmenne interesser. Grunneierne i gruppe B har mistet sin tilflott på grunn av tiltak som er til nytte for hele samfunnet på øya, i form av industrivei og småbåthavn. Strandeiers eksklusive rett står altså i motsetning til offentlige og allmenne interesser, og det er dermed rom for en interesseavveining, jf. Høyesteretts vurdering. Her må det vurderes om fordelene overgår ulempene.

Det må også gjøres en vurdering av om de har mistet sine rettigheter grunnet passivitet og konkludent atferd. I denne gruppen er det ingen funn som tilsier at grunneierne har motsatt seg arbeidene som har ført til at de har mistet tilgangen til havet. Det er heller ikke funn som tyder på at de har mottatt misvisende eller ukorrekt informasjon fra kommunen. Det kan tenkes at grunneierne ikke var klar over sine rettigheter, og dermed ikke vet at de har mistet dem. I så fall må det gjøres en vurdering av om grunneierne bør bære risikoen for sin rettsuvitenhet jf. HR-2019-280-A (Skjærhalden), eller om kommunen bør bære risikoen siden de ikke har avklart rettighetsforholdene i tide.

8.1.2.3 Gruppe C

I denne gruppen har to av eiendommene avstått sjøgrunn, og én har avstått hele eiendommen. I avtalen der grunneierne avstår sin sjøgrunn er det ikke sagt noe om strandretter. Presumsjonsregelen sier at ved salg av eiendom som støter til sjø, følger sjøgrunn og rettigheter med, så lenge «*det ikke er spesielle holdepunkter for hva partene har ment*» jf. Rt-2015-59. I denne avtalen har grunneierne avstått hele den delen av eiendommen som ligger i sjø, og har dermed ingen rettigheter knyttet til bruken av sjøen lengre. Hvorvidt det var rimelig at grunneierne avstod denne grunnen vederlagsfritt kan også diskuteres, men vil ikke behandles her.

Det er også eiendommer i denne gruppen som grenser til utfyllingen, hvor det ikke finnes tegn til signert avtale. Kommunen har heller ikke ekspropriert arealet, og har dermed fylt opp på privat grunn. Det betyr ikke at grunneiernes rettigheter har blitt endret, jf. LG-1984-74. Grunneierne har dermed ervervet det nye landarealet. Det må gjennomføres en oppmålingsforretning, slik at eiendommene kan oppdateres i matrikkelen.

8.1.2.4 Gruppe D

I denne gruppen er det ingen områder som er utfylt eller tørrlagt, og vurderingen som må gjøres her omhandler derfor kun tilflott. Når det gjelder retten til adgang til havet, er det et viktig prinsipp at strandeieren har en reell og brukbar tilgang til sjøen. Dersom tilgangen er begrenset, men fortsatt tilstrekkelig til at strandeieren kan utnytte sjøområdet og havets ressurser på en tilfredsstillende måte, vil ikke begrensningen i seg selv utgjøre en krenkelse av hans rettigheter. Det er kun hvis tilgangen er «vesentlig vanskeliggjort» at strandeieren kan ha krav på erstatning, jf. blant annet Rt-1951-283 (Holmesundet), Rt-1962-712 (Fuglesetfjorden) og Rt-1969-157 (Brønnøysund).

Eiendommene i gruppe D har fått tilgang til havet gjennom en liten åpning under veien. Her vil man ikke komme til med større båter, og dette kan nok virke begrensende for muligheten til å utnytte havets ressurser på en tilfredsstillende måte. Den begrensede tilgangen til sjøen må vurderes opp mot mulighetene man hadde før industriveien ble bygget, og hvor store båter det var mulig å komme inn med da.

Det må også gjøres en vurdering av hvor sterke de motstridende interessene er.

Industriveien er et samfunnsnyttig tiltak som legger til rette for økt utnyttelse av sjøområdene, da det binder sammen næringsområdene på Værøy og effektiviserer driften. Dette kan peke mot at denne begrensningen er noe strandeierne i dette området må tåle, men vurderingstemaet vil ikke gås videre inn på i denne oppgaven.

8.1.2.5 Gruppe E

For gruppe E er det også dokumentasjon på at noen av grunneierne benyttet tilflottsretten før utfyllingen fant sted. Området var altså egnet for tilflott. Som nevnt er det anlagt en åpning under veien, som gir adkomst til havet med liten båt. For grunneierne i Gruppe E er det imidlertid ikke mulig å komme til dette området, da bukta i sin helhet er fylt igjen. De har dermed mistet muligheten for tilflott. Noen av eierne har også bestridt dette, og bedt kommunen om å sette området tilbake til opprinnelig stand. De har også bedt om å få gratis båt plass som følge av tapet av tilflott. Noen av grunneierne kan kanskje ha vært mer passive enn andre, men dette kan ikke hensyntas. Naboene snakker sannsynligvis med hverandre og innretter seg etter den andres oppfatning av situasjonen, de kan dermed også vente på avklaring uten at de har tatt opp saken med kommunen selv. Derfor er det, etter min vurdering, ikke tilbørlig å snakke om at passivitet eller konkludent atferd har ført til at de har mistet tilflottsretten.

Med tanke på utfylling er noen av grunneierne i en tilsvarende stilling som i Gruppe A, da det er utfyllt for å bygge vei. Altså er utfyllingen brukt til et offentlig/allmennyttig formål. I dette tilfellet ble grunneieren tilbudt en del av den gamle veien som kompensasjon. Dette kan ha vært en rimelig avtale, avhengig av verdien av den gamle veien og hvor mye grunn som ble avstått. Denne situasjonen vil ikke drøftes videre her. Det er allikevel interessant å merke seg at kommunen har fått avtale på plass her, hvor arealet var på land. Dette kan peke mot manglende kunnskap på rettigheter i sjø, og at man heller har tenkt på rettigheter på land.

For resten av eiendommene ved Osen er bukta fylt igjen i sin helhet. Her foreligger det heller ikke ekspropriasjonsvedtak, kommunen har fylt opp privat grunn og eiendomsretten må tilfalle opprinnelig grunneier. Dette er det også enighet om, mellom grunneiere og kommunen. Saken har dratt ut i tid grunnet rettsgang, og deretter har det oppstått uenighet om fordeling av kostnader. Kommunen har imidlertid i brev av 11.03.2010 lovet å dekke

kostnadene, men ikke fulgt opp dette. Dette tar oss videre til hvordan det offentlige har fulgt opp sine plikter i forbindelse med arbeidene.

8.2 Det offentliges ansvar og oppfølging

8.2.1 Kommunens oppfølging

På generell basis har det vært noe manglende oppfølging fra kommunens hold. Enkelte grunneiere har måttet henvende seg gjentatte ganger til kommunen, for oppklaring og svar. Dette kan ha bidratt til en opplevelse av å ikke bli tatt på alvor, som videre kan føre til at det oppstår en følelse av mistillit og frustrasjon mellom grunneieren og kommunen. Værøy er en liten kommune, og forholdet mellom innbyggerne og kommunen er annerledes enn i større kommuner. Dermed er det også mer sårbart, og mistillit mellom partene kan ha stor innvirkning på hele øysamfunnet.

Det har vært manglende informasjon til innbyggerne, både i forkant og underveis i arbeidet. Innkallingen til drøftingsmøtet (kapittel 6.6.2) viser at kommunen har gjort et forsøk på å inkludere grunneierne i beslutningsprosessen vedrørende massedeponering og utfylling av fjæreområdene i Sørlandsvågen. Det er noen mangler rundt de to nordligste fyllingene, men ellers ser det ut til at kommunen har de fleste aktuelle grunneierne på sin adresseliste. Imidlertid er det noen bekymringer knyttet til hvordan dette møtet ble organisert og gjennomført. For det første ble grunneierne invitert til møtet med svært kort varsel, noe som kan ha ført til at noen grunneiere ikke hadde anledning til å delta. Dette kan ha påvirket kvaliteten på kommunikasjonen og samarbeidet mellom kommunen og grunneierne, og kan ha ført til at noen grunneieres interesser og synspunkter ikke ble tilstrekkelig ivaretatt. For det andre var det avvik mellom de beskrevne utfyllingene i denne innkallingen, og i reguleringsplanen. Dette kan indikere at prosjektet ikke ble utført i tråd med de offisielle dokumentene og godkjennelsene, noe som kan føre til konflikter og juridiske spørsmål.

Som beskrevet i kapittel 3.6 har kommunen et stort ansvar når det gjelder forvaltning av sjøområder. Systemet forutsetter at kommunen gjennom planarbeidet har kunnskap om hvilke arealer og naturressurser som er underlagt privat eiendomsrett, og har gjort en vurdering av hva dette betyr for eieren. Kommunen har også en utrednings- og informasjonsplikt i henhold til forvaltningsloven §17. I samsvar med bestemmelsene i pbl.

§12-8, skal grunneiere som er registrert i planområdet, bli varslet på en «hensiktsmessig måte» allerede ved oppstarten av et reguleringsarbeid. I tillegg skal de i henhold til pbl. §12-10 bli varslet om hvor de kan finne det endelige planforslaget, samt få informasjon om frister for innspill og andre relevante opplysninger.

Kommunen har også en spesiell plikt til å nøye vurdere private rettigheter, og kan ikke regulere bort ekspropriasjonsbeskyttede rettigheter uten å vurdere dette. Strandrettigheten gir strandeieren rett til å bli hørt og vurdert i kommunens planprosess. Jo sterkere de private interessene er, desto mer omfattende blir vurderingene som må gjøres av kommunen. Det er derfor viktig at kommunen tar hensyn til de private interessene i planprosessen, slik at strandrettigheten som følger strandeierdommen blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Av kommunikasjonen som har gått mellom kommunen og innbyggerne, ser det ikke ut til at kommunen har oppfylt denne plikten. Innbyggerne er usikre på hva som skal skje, jf. avisartikkelen i kapittel 6.6.1. Det er flere funn i kommunikasjonen mellom grunneiere og kommunen som viser til det samme. I tillegg er planbeskrivelsen til reguleringsplanen for Værøy Havn nokså kortfattet, og prosjektet virker preget av hastverk. Dette sammen med manglende rutiner, kunnskap og fagsystem har gjort at saksbehandlingen ikke fremstår som tilstrekkelig.

Det er også relevant å trekke fram prinsippet om å gjøre avtaler i rett tid. Selv om avtalene om grunnavståelse kanskje har skjedd etter at arbeidene ble ferdigstilt, har allikevel kommunen fått avtalt vederlagsfri avståelse av grunn. Som sagt kan det diskuteres om dette var rimelig, men det viser uansett en vilje fra flere grunneieres side om å bidra for å fellesskapet. Hadde kommunen inngått alle nødvendige avtaler i forkant, kunne de kanskje sluppet unna det hele uten store kostnader. Men nå, når man står på andre siden, har man grunneiere som har fått sin eiendomsrett krenket og dermed kan ha rett på erstatning. Dette medfører et langt høyere kostnadsbilde, enn om kommunen hadde gjort avtaler i rett tid.

Det er tydelig at kommunen ikke har hatt tett nok oppfølging av grunneierne, og at det er store mangler i avtalene som er inngått. Videre bør også oppfølgingen av kommunen, fra Kystverkets side, tas opp.

8.2.2 Kystverkets oppfølging

Avtalen mellom kommunen og Kystverket (kapittel 6.2) omhandler ansvaret for koordinering og kommunikasjon med grunneiere og andre berørte parter i forbindelse med utdyping av Sørlandsvågen og Røstnesvågen. I henhold til avtalen påtar Værøy kommune seg ansvaret for å «bringe forholdet til grunneiere og andre berørte parter i havneområdet i orden» samt at de «identifiserer og innhenter erklæringer». Her støtter altså Kystverket, som tiltakshaver og erstatningsansvarlig, seg til en liten kommune og forventer at kommunen har kapasitet og kompetanse til å bringe forholdene i orden. Kystverket er en transportetat som ligger under Nærings- og fiskeridepartementet. De har dermed tilgang på helt andre ressurser og kompetanse enn det kommunen har. Det at Kystverket i sin egen organisasjon har anledning til å gjennomføre en juridisk rapport, sier noe om hvilken stilling de står i. Dette i sterk kontrast til Værøy kommune, som har hatt flere skifter av hele administrasjonen gjennom perioden. Kystverket burde i større grad forsikret seg om at Værøy hadde nødvendige ressurser til å gjøre dette arbeidet. Om så Kystverket har forsikret seg om at kommunen sitter med tilstrekkelig kompetanse, kan det oppstå en viss rollekonflikt mellom Kystverket og kommunen. Kystverket er en av aktørene som utarbeider grunnlag til Nasjonal transportplan, hvor Værøy har fått bevilget penger til havneutbygginger. Når Kystverket både sitter med «pengekassa» og er tiltakshaver, kan kommunen ende opp med å overselge sin egen rolle, kompetanse og kapasitet, for å få bevilget penger.

Tettere oppfølging hadde gitt mulighet til å avdekke manglende kompetanse raskt, og kommunen og Kystverket kunne gått sammen om å engasjere noen eksterne, om Kystverket selv ikke hadde kapasitet til det. Uten tett oppfølging, er det etter min vurdering, kritikkverdig av Kystverket å forvente at kommunen både skal identifisere og innhente nødvendige avtaler.

De signerte grunneiererklæringene Kystverket har i sitt arkiv dekker heller ikke alle grunneierne som det burde vært gjort avtale med. Dette peker mot at oppfølgingen fra Kystverkets side har vært mangelfull. Dessuten har disse grunneiererklæringene, som er basert på utkastet Kystverket foreslo, veldig stort fokus på ulemper i anleggsperioden. Det er ikke sagt noe om hvorvidt grunneierne gir tillatelse til å grave på deres sjøgrunn, og avtalen ivaretar dermed ikke grunneiers interesser i tilstrekkelig grad. Det virker som om det er en

generell antakelse om at det foreligger enighet til tiltaket. Denne tankegangen ser vi også av reguleringsplanbeskrivelsen, som to ganger sier at det ikke er registrert «*lokal motstand mot dette tiltaket*». Men det kan tenkes at det er grunneiere som ikke ønsker at havna skal utdypes, og man kan i alle fall ikke bare anta at det er enighet blant alle. Uten å bevege oss for langt inn i avtaletolkning kan det tenkes at grunneiere som har signert avtalen kunne ha stoppet arbeidet på bakgrunn av dette, og grunneierne som ikke har signert avtale kunne i alle fall gjort det.

Som vi ser av foregående havneutbedringer i kapittel 0, har det tidligere vært større fokus på å tinglyse avtaler. Tinglysning gjør at avtalene finnes i et offentlig register. Dette setter begge parter i en helt annen posisjon, enn når avtalene havner i arkivet, eller kanskje i en diversemappe på et kontor. Grunneiererklæringene er vurdert å ikke være nødvendig å tinglyse, da det ville bli kostbart og tidkrevende. Dette gjør at Kystverket settes i litt større risiko enn om avtalene hadde vært tinglyst. På den andre siden er stengingen av havna så allment kjent, at de fleste allerede vil kjenne til ulempene som medføres. I tillegg var det for grunneiererklæringene snakk om et veldig kort tidsrom.

Kanskje er det på det rene at grunneiererklæringene ikke ble tinglyst, men det er allikevel tankevekkende at man fant det nødvendig før, men ikke nå. Uansett er det også mange andre avtaler som burde vært tinglyst. Avtaler som ikke engang er inngått. Både grunnnavståelser for arbeidene med utdypningen som Kystverket stod for, og grunnnavståelser til utfyllingene som kommunen stod for.

Det kan derfor virke som at rettighetsavklaring mot grunneiere var mer under kontroll tidligere. Og det er nærliggende å tenke at det matrikulære systemet er en av grunnene til at det har sviktet nå. Kommunen har fått en ansvarsrolle mellom grunneier og Kystverket, som de ikke er i stand til å håndtere. Videre vil det reflekteres rundt mulige forklaringer til at situasjonen ble som den ble på Værøy, og ulike løsninger på situasjonen.

8.3 Mulige forklaringer

Et relevant spørsmål er hvorfor kommunen ikke har inngått avtale med flere grunneiere. Som diskutert tidligere kan ikke kommunen ha handlet i god tro når de ikke inngikk avtaler med samtlige grunneiere, da de helt tydelig har vært klar over at dette var nødvendig for områdene som skulle fylles opp. Når det gjelder områdene som har vært utdypet kan situasjonen ha vært litt annerledes. Kystverket har via brev gjort kommunen oppmerksom på tre punkter som det er viktig at de tar tak i (kapittel 6.2). Det ene er prioritering av områder for uttak og oppfylling av masser, det andre er erverv av grunn til hele anlegget, herunder utdypningsområdene, og det tredje er at alle som berøres av tørrleggingen må inngå grunneiererklæringen som beskrevet i kapittel 6.5. Videre har den juridiske rapporten kun fokusert på det tredje punktet, nemlig grunneiererklæringene. Utformingen og innholdet av erklæringen kan også diskuteres, som nevnt over. En vesentlig observasjon er at når Kystverket presenterer en slik juridisk rapport, blir denne et betydningsfullt og styrende dokument for kommunen. Når denne rapporten ikke fokuserer på annet enn midlertidige ulemper for grunneierne under tørrleggingen, er det ikke unaturlig at kommunen, som sitter med mindre kompetanse på tema enn Kystverket, følger føringene som blir gitt dem. Kystverket har innledningsvis, før den juridiske rapporten ble utarbeidet, rettet fokus mot erverv av grunn til utdypningsområdene. Allikevel vil rådene om hvilke avtaler som bør inngås, som kun handler om midlertidige ulemper, styre forventningene til kommunen med tanke på hvilke avtaler de må inngå med grunneierne.

Man kan tenke seg at grunnen til at Kystverket kun har fokusert på de midlertidige ulempene, er at de andre ulempene medfører fordeler, når arbeidet er ferdigstilt. Dette med utgangspunkt i at alle grunneierne er enig i at en utdypning av havna er til fordel for alle. Dette utgangspunktet kan jo diskuteres, men det er jo ikke overraskende at det ikke er registrert misnøye mot prosjektet. Tiltaket har vært viktig for framtiden på Værøy, og alle har nok vært interessert i at det skal gjennomføres. Konsensusen om at tiltaket er viktig for øysamfunnet, kan i så måte overskygge eventuelle motforestillinger fra enkelte grunneiere. Det kan også være vanskelig som grunneier å protestere mot slike planer, da man fort kan stemples som en fiende av lokalsamfunnet, dersom man «motarbeider» viktige arbeider.

En annen mulig grunn for at det er de midlertidige grunneiererklæringene som har fått mest fokus, er at Kystverket allerede hadde avtaler om grunnnavståelse med flere grunneiere ytterst i Sørlandsvågen. Dette ser vi blant annet av Kystverkets hovedplan (kapittel 6.3) og de tinglyste avtalene som er vist til i kapittel 0. Ytterst i vågen er det dessuten stort sett brådypt. Som beskrevet i kapittel 0 er det ikke undersøkt om det foreligger noe særskilt rettsgrunnlag som tilsier at grunneierne har privat eiendomsrett til sjøgrunnen. Disse to faktorene kan ha ført til at Kystverket ikke har rettet så mye fokus på grunnnavståelsene. Men grunneierne innerst i Vågen har uten tvil sjøgrunn, og her burde det vært avtalt uavhengig av disse argumentene.

Det er også mulig at punktet under ikrafttredelse i utskiftningen: *«sand- og leirtak samt markfjære i Sørlandsvågen ligger til felles bruk på samtlige andelseiere under gnr. 14.»* har overføringsverdi, og at dette også gjelder andre «tilsvarende» retter – altså at Sørlandsvågen brukes som et sameie. Det har dessuten vært gjennomført en rekke havneutbygginger på Værøy gjennom historien, så det kan også ha etablert seg en lokal sedvane om at slike utdypninger må til. Altså at utbedringer til det beste for fellesskapet må kunne gjennomføres, uten at gravearbeidene må avtales med hver enkelt grunneier. Og at denne fellesskapsmentaliteten påvirker forståelsen av eiendomsretten. Dersom fokuset kun har vært på alle fordelene tiltaket gir, er det fort å overse, eller neglisjere, utfordringene som man uansett mangler verktøy for å håndtere. Siden prosjektet var såpass viktig for lokalsamfunnet kan man forstå denne tilnærmingen. Det er lett å tenke at de problemene får man ta når de kommer, spesielt siden prosjektet virker å være forhastet og at det ikke har vært tid til å tenke gjennom alle detaljer.

Nå er situasjonen at utfyllingene ligger som brakkareal, de kan ikke benyttes til videre utvidelse av industrien. Dette til tross for at det er ønsket, både fra kommunen og grunneiernes side. Dette ser vi blant annet i de to sakene det er søkt om å få sette opp fiskehjeller, men søknadene ikke kan behandles fordi arealet på utfyllingene ikke er matrikulert. Dette viser hvordan manglende oppfølging i forkant, gir store ulemper for grunneierne i ettertid. Man står altså overfor en utfordring som følge av det matrikulære systemet, som gir kommunen et ansvar de ikke har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere. Da er det viktig å påpeke at det er ikke Værøy kommune som har sviktet, men systemet.

Utviklingen av det matrikulære systemet etter delingsloven fra 1980 forutsetter at kommunen har tilstrekkelig kompetanse og ressurser til å håndtere oppmåling og registrering. Ansvarsbyrden har blitt overført til kommunen fra staten, som setter kommunen i en utfordrende situasjon. Spesielt mindre kommuner har sannsynligvis ikke et apparat eller nødvendige ressurser for å effektivt kunne håndtere oppgavene som følger med dette ansvaret. Det er vanskelig for mindre kommuner å rekruttere personer med tilstrekkelig kompetanse og kapasitet, spesielt for såpass spesialisert kompetanse som trengs når det gjelder rettigheter knyttet til fast eiendoms utstrekning i sjø. Det fører til at det blir vanskeligere for de mindre kommunene å oppfylle det samme ansvaret som de større kommunene.

8.4 Mulige løsninger

I dette delkapittelet vil det først drøftes kort rundt hva kommunen bør gjøre for å rydde opp i eiendomsforholdene rundt utfyllingene. Videre er det også nødvendig å se på mer overordnede løsninger, som angriper årsaken til problemet, og ikke bare handler om å løse problemene her og nå.

8.4.1 Løsning for problemene lokalt på Værøy

I kapittel 8.1.2 ble hver enkelt grunneiergruppe gjennomgått, og vurdert med tanke på hvilken rettsstilling de har og om det kan være aktuelt med erstatning for tapene de er påført. Dette er kun noen enkle refleksjoner rundt hvilken stilling grunneierne står i nå. For å kunne konkludere noe må det gjøres dypere vurderinger, men disse betraktningene kan forhåpentligvis være til hjelp for kommunen, som en pekepinn på alvorsgraden av det som har hendt.

Videre er det viktig at kommunen går i dialog med grunneiere og rettighetshavere som er berørt av situasjonen. Å lytte til deres bekymringer, synspunkter og forslag kan bidra til å identifisere felles mål og finne løsninger som kan aksepteres av alle parter. En slik dialog vil kunne avdekke eventuelle muntlige avtaler. Dette er et perspektiv som ikke er berørt i denne oppgaven, men som kan ha betydning for faktiske forhold.

Kommunen må så ta ansvar for å registrere grunn og rettigheter. Som nevnt i kapittel 3.6.1,

har offentlige myndigheter begrensede muligheter til å kreve jordskifte, sammenlignet med tidligere. Uten kraft av å være eier eller rettighetshaver, har kommunen kun tilgang på tiltaks- og vernejordskifte. Tiltaksjordskifte kunne vært et relevant virkemiddel for Værøy kommune, da flere av rettighetsforholdene ble utjenlige som følge av at veien ble bygd. Det kan også diskuteres hvorvidt det fremdeles er hjemmel for å bruke dette virkemiddelet nå i etterkant av arbeidene, men det vil ikke behandles her. Det er imidlertid viktig å merke seg at jordskifte kan være en tidkrevende prosess, spesielt på et stort område med mange involverte grunneiere. Slike jordskiftesaker kan pågå over flere år og krever betydelig juridisk assistanse, noe som også medfører høye kostnader.

Et annet alternativ er at kommunen gjennomfører oppmålingsforretninger for arealene som er utfylt, tilsvarende som de har gjort for Osen. Det virker som om grunneierne er villige til å finne løsninger, basert på de funnene som er gjort i arkivet. Derfor er det sannsynligvis mange grunneiere som raskt kan bli enige, dersom de får sakkyndig hjelp. Dersom det er enkelttilfeller der man ikke oppnår enighet, så kan helle disse sakene tas videre til retten. Dersom kommunen får inn eksterne landmålere med god kompetanse til å organisere og gjennomføre et slikt arbeid, vil det sannsynligvis være både raskere og ha lavere omkostninger enn om saken tas til jordskifteretten. Kanskje kunne de også søkt midler om en slik opprydning fra Staten. Det er i alle fall uten tvil at det vil gi en betydelig gevinst for lokalsamfunnet, da områdene som nå ligger brakk kan brukes til industri, slik som faktisk var tenkt.

8.4.2 Fagsystem

For å kunne forvalte ansvaret kommunen har i det matrikulære systemet trengs det et bedre fagsystem. Man kan ikke forvente at en liten øykommune, med om lag 700 innbyggere, har ressurser nok til å kunne skape et slikt system. Dette underbygges av funnene som er gjort av generalistkommuneutvalget, som peker på at mangelen på tilgang til nødvendig kompetanse og kapasitet er hovedårsaken til den mangelfulle oppfyllelsen av oppgaveansvaret kommunen har. Denne mangelen gjelder spesielt for oppgaver som krever høy spesialisering og tverrfaglig innsats, og at kommuner i Nord-Norge har ekstra store vanskeligheter. En løsning kan derfor være at fagsystemet ligger utenfor kommuneadministrasjonen.

Et fagsystem som gir veiledning og ressurser til mindre kommuner vil bidra til juridisk klarhet og riktig håndtering av eiendomsforholdene. Dette vil bidra til å unngå tvister, konflikter og usikkerhet rundt eierskapet til sjøgrunnen, og dermed legge til rette for en mer bærekraftig utvikling. Ved å gi kommunene nødvendig kunnskap og verktøy for å behandle uklare eiendomsforhold, kan de ta mer informerte beslutninger om ressursforvaltning. Dette kan legge til rette for bedre samarbeid mellom kommunene, grunneiere, rettighetshavere og andre interessenter. Gjennom kunnskapsdeling, dialog og samarbeid kan man jobbe sammen for å finne løsninger som ivaretar både økonomiske interesser og bærekraftige hensyn. Ved å håndtere uklare eiendomsforhold på en grundig og bærekraftig måte, kan man legge til rette for langsiktig stabilitet og forutsigbarhet i eiendomsstrukturen. Dette er avgjørende for å tiltrekke investeringer, støtte næringslivsutvikling og sikre langsiktig bærekraftig vekst i samfunnet.

Det vil nå diskuteres ulike løsninger for et slikt system. Hvilken løsning som er best avhenger av kommunens spesifikke behov, ressurser og mål. Dette vil altså variere fra kommune til kommune. En kombinasjon av flere løsninger kan også være hensiktsmessig.

8.4.2.1 Eksterne tjenester

En åpenbar løsning er at kommunen må kjøpe inn tjenestene eksternt, og dermed delegere bort sitt ansvar for oppmåling. Gjennom autorisasjonsordningen har man allerede gått et skritt i å sikre at både kommunale og private landmålere besitter og opprettholder den nødvendige kompetansen for å være ansvarlig for oppmålingsoppgavene. Dersom man i tillegg hadde hatt eiendomsoppmåling som en profesjonsregulert tjenesteyting i et åpent marked, ville dette sannsynligvis føre til økt konkurranse, som igjen kunne stimulert til innovasjon og forbedring av tjenester. Det kan motivere bransjen til å utvikle sin kompetanse og tilby bedre løsninger for å skille seg ut i markedet. Hvis man i tillegg kan legge til rette for samarbeid og kunnskapsdeling mellom aktørene for å styrke fagmiljøet som helhet, vil dette kunne gi mindre kommuner en helt annen kunnskapsbank gjennom eksterne tjenester.

Det vil allikevel dukke opp et problem når det gjelder selve registreringen av informasjonen inn i matrikkelen. Her må kommunen også inneha kompetanse og kapasitet, og som vist til i

saken med de to små parsellene som er registrert på en annen grunneier, kan det fort oppstå feil i matrikkelen. Feil og mangler i matrikkelen kan føre til misforståelser og uenighet rundt eiendomsgrenser. Det kan også føre til forsinkelser eller problemer når det gjelder utvikling eller salg av eiendommer.

Matrikkelen er et av kommunens viktigste verktøy for å holde oversikt over eiendomsforhold. Men det er ingen tvil om at matrikkelen i dag har svakheter når det gjelder rettigheter og eiendommens avgrensning, og at det trengs tiltak for å heve kvaliteten. Derfor vil en sentralisert matrikkelføring kunne være en god løsning for de mindre kommunene. Ved å ha en sentral instans ansvarlig for matrikkelføringen, kan man oppnå en mer effektiv og enhetlig behandling av eiendomsdata. Dette kan bidra til å redusere feilregistreringer, forbedre kvaliteten på informasjonen og legge til rette for bedre samarbeid og kunnskapsdeling mellom ulike interessenter. KMDs forslag gikk ut på at kommuner med tilstrekkelig kunnskap og kapasitet kunne fortsette å registrere data i matrikkelen i samarbeid med Kartverket, etter avtale. Her kunne man også snudd på det, og sagt at Kartverket kunne registrert data i matrikkelen for kommunene som *ikke* sitter med tilstrekkelig kunnskap og kapasitet.

Ved å kjøpe inn tjenester eksternt mister imidlertid kommunen direkte kontroll over oppmålingsoppgavene. Det kan oppstå utfordringer med avhengighet av eksterne aktører, som kan påvirke kommunens evne til å sikre kvaliteten og rettidig utførelse av oppmålingene. Det kan være nødvendig med økte økonomiske ressurser for å kunne dekke kostnadene ved å delegere oppmålingsoppgaver. Det kan også oppstå behov for å sikre tilstrekkelig kapasitet og kompetanse internt for å håndtere koordinering og oppfølging av de eksterne tjenesteleverandørene. Det kan oppstå utfordringer med å utføre tilstrekkelig kvalitetskontroll av de eksterne tjenestene, samt å håndtere eventuelle feil eller uenigheter som oppstår som følge av feil i oppmålingen. Ved å delegere oppmålingsoppgavene eksternt, kan kommunen bli sårbar for endringer i tilgjengelighet eller kvalitet av eksterne tjenester. Dersom det oppstår problemer eller begrensninger hos tjenesteleverandørene, kan det påvirke kommunens evne til å håndtere oppmålingsoppgavene effektivt.

En sentralisert matrikkelføring krever god informasjonsflyt og samarbeid mellom

kommunen, tjenesteleverandører og Kartverket. Det kan oppstå problemer med koordinering, utveksling av data og sikring av oppdatert og korrekt informasjon i matrikkelen. Manglende samarbeid og informasjonsdeling kan føre til forsinkelser, feilregistreringer og uenigheter rundt eiendomsgrenser.

8.4.2.2 Differensiering av oppgaver

En annen løsning kan være differensiering av oppgavene. De mindre kommunene kan avlastes ved å overføre oppgaver til større kommuner, fylkeskommuner eller staten. Dette kan også gi fordeler til de større miljøene som oppgavene differensieres til. Tjenestene kan potensielt drives mer effektivt når de har et bredere spekter av oppgaver, som gjør det lettere å sikre tilstrekkelige fagmiljøer. Man får da bedre forutsetninger for å ivareta sine lovpålagte oppgaver gjennom større fagmiljøer, og dermed også bedre grunnlag for rekruttering.

På den andre siden kan en slik differensiering føre til tap av lokalt selvstyre og lokal beslutningsmyndighet. Lokale behov og særegenheter kan bli oversett, eller nedprioritert, når oppgavene overføres til større enheter som kanskje ikke har like god kjennskap til de lokale forholdene. Det vil kunne føre til økte koordineringsutfordringer og kompleksitet i systemet. Det kan være behov for bedre samarbeids- og koordineringsmekanismer mellom ulike nivåer for å sikre effektiv og sømløs levering av tjenester.

Det kan også bidra til ytterligere sentralisering av makt og ressurser til større kommuner, fylkeskommuner eller staten. Dette kan forsterke forskjellene mellom sentrale og perifere områder, og føre til at mindre kommuner blir underprioritert. En omfordeling av oppgaver kan også medføre økte kostnader og behov for ressursfordeling. Større kommuner eller fylkeskommuner som mottar flere oppgaver, kan kreve økte ressurser for å håndtere det økte arbeidsomfanget, mens mindre kommuner kan oppleve en svekket tjenestekapasitet på grunn av tap av oppgaver. I dette tilfellet dreier det seg om oppgaver som kommunen i utgangspunktet ikke har tilstrekkelig kompetanse eller kapasitet til å utføre. Imidlertid kan det også etablere en tendens der flere og flere oppgaver blir overført til sentrale myndigheter. Derfor kan disse problemstillingene like fullt oppstå over tid.

Selv om større fagmiljøer kan gi fordeler i form av bredere kompetanse og bedre

rekrutteringsgrunnlag, er det ikke nødvendigvis en garanti for høyere kvalitet i tjenestene. Det kreves gode styrings- og kvalitetssikringsmekanismer for å sikre at tjenestene opprettholder en tilfredsstillende standard uansett størrelse på enheten som utfører oppgavene.

8.4.2.3 Jordskifteretten

Jordskifteretten kunne kanskje hatt en rolle for de mindre kommunene, som et fagsystem. Dette kan inkludere veiledning, dialog og bistand som er tilpasset kommunenes behov og forutsetninger. Imidlertid kan det oppstå utfordringer med å etablere en slik rolle, da det allerede er reist kritiske spørsmål om forholdet mellom forvaltningen og jordskifteretten. Det kan være behov for klargjøring av roller og ansvar for å sikre at jordskifteretten opptrer nøytralt og uavhengig.

Dersom jordskifteretten får en for stor rolle som fagsystem for mindre kommuner, kan det også oppstå kapasitetsutfordringer. Jordskifteretten kan bli overbelastet med forespørsler om veiledning og bistand, og det kan være utfordrende å sikre tilstrekkelig ressurser og kapasitet til å møte behovene til alle kommunene. Det kan også være nødvendig med spesialisert kompetanse og kunnskap i jordskifteretten for å kunne gi tilpasset veiledning og bistand til kommunene. Manglende kompetanse på spesifikke områder kan begrense effektiviteten og nytten. En slik løsning kan dermed kreve at tilgangen er begrenset til et knippe spørsmål og situasjoner, men da vil kanskje nytten motvirkes av ulempene, med å bringe inn enda en instans og dermed mer byråkrati.

8.4.2.4 Retningslinjer for god praksis

Det er helt klart at manglende kompetanse og kapasitet i mindre kommuner er et problem når det kommer til ulike aspekter rundt eiendomsforhold. Noe av dette må løses på nasjonalt nivå, som skissert over. Men det er også tiltak som kan forbedre situasjonen mer lokalt, og som uansett vil være nyttig fram til et bedre fagsystem er på plass.

Et minimumstiltak kan være at det etableres tydelige retningslinjer for hva som er god praksis. Disse retningslinjene vil fungere som veiledning og referansepunkt for aktører som er involvert i slike saker, for eksempel kommuner, grunneiere og andre berørte parter.

Hensikten med disse retningslinjene er å skape en felles forståelse og en enhetlig tilnærming

når det gjelder spørsmål om rettigheter i sjøen og hvilke situasjoner som krever avtale med grunneiere. Retningslinjene vil bidra til å gi veiledning om hvilke typer tiltak eller aktiviteter som kan påvirke rettigheter i sjøområder og dermed kreve en avtale med grunneierne.

Ved å etablere tydelige retningslinjer, kan man sikre at involverte parter har klare retningslinjer å forholde seg til, og at praksisen blir mer forutsigbar og enhetlig. Dette vil bidra til å redusere usikkerhet, misforståelser og potensielle konflikter knyttet til rettigheter i sjø og avtaler med grunneiere. Det er viktig at disse retningslinjene utarbeides i samråd med relevante interessenter og baseres på grundige juridiske og faglige vurderinger for å sikre at de er rettferdige, forståelige og praktisk anvendbare i den aktuelle konteksten.

Jordskifteretten kunne vært en aktuell instans å involvere når det gjelder etablering av disse retningslinjene. Jordskifteretten har spesialisert kompetanse innen jordskifte og arealforvaltning, og kan bidra med juridisk ekspertise og erfaring i utarbeidelsen av slike retningslinjer. På denne måten kunne man dra nytte av Jordskifterettens kunnskap om gjeldende regelverk, praksis og utfordringer knyttet til rettigheter i sjøområder, uten å komme i konflikt med rollekonflikten som ble problematisert dersom Jordskifteretten skulle fungert som et fagsystem for mindre kommuner.

Slike retningslinjer, kombinert med opplæring og kompetanseutvikling kan sørge for at kommunene har tilstrekkelig kompetanse for å håndtere disse spesifikke utfordringene. Retningslinjer og kompetanseutvikling innen rettigheter i sjø kan være underlagt endringer i lovgivning og praksis over tid. Kontinuerlig oppdatering er derfor nødvendig for å holde tritt med endringer og sikre at kommunen har relevant og oppdatert kompetanse. Hvis administrasjonen har hyppige utskiftninger, som på Værøy, kan det være utfordrende å opprettholde denne kontinuerlige oppdateringen.

Ved utskifting av administrasjonen kan det oppstå utfordringer med kontinuitet og kunnskapsoverføring. Dersom ansatte som har fått opplæring og tilegnet seg kompetanse i håndtering av spesifikke utfordringer knyttet til rettigheter i sjø, forlater kommunen, kan det være nødvendig å sørge for at kunnskap og erfaring blir videreført til nye ansatte. Dette krever et effektivt system for dokumentasjon og opplæringsoverføring.

8.4.2.5 Medvirkning

For situasjonen på Værøy er det tydelig at det har manglet god informasjon om prosjektet ut til innbyggerne. Økt fokus på medvirkning i planprosessene kan spille en viktig rolle i å finne løsninger som er mer tilfredsstillende for alle involverte parter. Dette fokuset er viktig for alle kommuner, og blir nok enda viktigere i mindre samfunn der forholdet mellom kommune og innbygger er mer sårbart.

Bedre informasjonsutveksling er en viktig del av økt medvirkning. Dette innebærer å sikre at alle berørte parter får tilstrekkelig og nøyaktig informasjon om prosjekter, beslutningsprosesser og potensielle konsekvenser. Målet er å redusere feilinformasjon og misforståelser som kan føre til konflikter og mistriksel. Gjennom åpne dialoger, offentlige høringer og effektive kommunikasjonskanaler kan medvirkning sikre at informasjon deles på en rettferdig og inkluderende måte.

En annen viktig faktor er styrket lokal deltakelse. Ved å involvere og inkludere lokale innbyggere, grunneiere og interessegrupper i beslutningsprosesser, kan deres kunnskap, erfaringer og bekymringer tas i betraktning. Dette bidrar til å identifisere potensielle problemer, alternative løsninger og vurdere konsekvensene av ulike handlingsvalg. Lokal deltakelse skaper bedre forståelse og legitimitet rundt beslutningene som tas.

Økt medvirkning bidrar også til konfliktløsning og samarbeid. Gjennom dialog, forhandlinger og alternative tvisteløsningsmekanismer blir ulike interesser og synspunkter bedre forstått og respektert. Dette reduserer motstand, skaper tillit og fører til felles løsninger som tar hensyn til både samfunnsmessige behov og individuelle rettigheter.

Bedre beslutningsprosesser er også en effekt av medvirkning. Ved å inkludere ulike interessenter og ekspertise, tas det bedre informerte beslutninger som tar hensyn til sosiale, økonomiske og miljømessige hensyn. Dette reduserer risikoen for kontroversielle eller feilaktige beslutninger som kan ha negativ innvirkning på berørte parter.

Til slutt bidrar økt medvirkning til å bygge tillit og styrke fellesskapet. Gjennom inkludering og respekt for ulike perspektiver og interesser, bygges det tillit mellom berørte parter og myndighetene. Dette styrker følelsen av fellesskap og samarbeid, og bidrar til en mer

harmonisk og bærekraftig utvikling av samfunnet.

Det er imidlertid viktig å merke seg at økt medvirkning ikke nødvendigvis betyr fullstendig enighet eller at alle parter vil oppnå sine ønskede utfall. Medvirkning handler om å skape en plattform for å lytte, forstå og ta hensyn til ulike perspektiver og interesser. Målet er å oppnå en mer inkluderende og rettferdig beslutningsprosess som tar hensyn til ulike behov og prioriteringer. Selv om full enighet kanskje ikke oppnås, kan økt medvirkning bidra til å redusere konfliktnivået, skape bedre forståelse og finne kompromisser som er mer akseptable for de berørte partene.

9 Konklusjon

Denne oppgaven har undersøkt spørsmål rundt eiendomsgrenser og rettigheter i sjø, i lys av utfordringene som har oppstått i eiendomsforholdene etter havneutvikling på Værøy. Havneutbedringen ble utført i tidsrommet 2006-2008, i den forbindelse ble rene løsmasser og utsprengt fjell brukt til opparbeiding av arealer på land. Disse utfyllingene har ført til endringer i eiendomsstrukturen, og med dette har det oppstått spørsmål rundt hvem som har eiendomsrett til de nye landområdene. Oppgaven berører viktige aspekter knyttet til fastsettelse av grenser i sjø, eierskap og rettigheter til sjøgrunn, vern av disse rettighetene og kommunens ansvar i eiendomsforvaltningen. Problemstillingen oppgaven skal belyse er som følger: «Hvordan løse utfordringer ved fastlegging av eiendomsgrenser og rettigheter, ved endringer i havneforhold?»

I teorien fremkommer hvilke retningslinjer som, gjennom sedvane og rettspraksis, har etablert seg når det gjelder hvor langt ut i sjø privat eiendomsrett går. Det er også knyttet en rekke fordeler ved å ha en eiendom ved sjøen. Disse rettighetene preges av lokale tradisjoner og samfunnsutvikling, men spesielt tilflottsretten og utfyllingsretten har lang tradisjon og et rettslig vern. Funnene på Værøy viser at alle grunneierne i studieområdet har sjøgrunn, og dermed også rett på en viss beskyttelse av ulike strandretter. Det kreves ikke lange utredninger for å slå fast dette, allikevel sammenfaller ikke dette med oppfatningen til enkelte representanter hos kommunen.

Det er altså vekslende oppfatning av hvem som har eierskap til sjøgrunnen, men enighet rundt det faktum at de som eier sjøgrunnen også må være eiere av de oppfylte arealene. Her burde det vært gjort avtaler med de aktuelle grunneierne i forkant av arbeidene, men funnene viser store hull og mangler. Både for den delen av arbeidet som er gjort i kommunens regi, og den delen der Kystverket var tiltakshaver. Kystverket har gitt kommunen ansvaret for identifisering og innhenting av nødvendige avtaler med grunneierne. Dette krever et fagsystem, som Værøy kommune ikke har ressurser til å opprette. Ansvaret som hviler hos kommunen, er allerede tungt å bære for en liten øykommune med omtrent 700 innbyggere. Når Kystverket i tillegg støtter seg til kommunen og overlater ansvaret til dem, er det ikke overraskende at det oppstår store hull og mangler i

avtalene som er inngått.

For å håndtere slike situasjoner er det nødvendig å bygge opp et fagsystem, som gir de mindre kommunene forutsetninger for å kunne behandle spørsmål rundt uklare eiendomsforhold. Et fagsystem som gir veiledning og ressurser til mindre kommuner er nødvendig for å håndtere uklare eiendomsforhold. Dette vil bidra til juridisk klarhet, unngå konflikter og fremme bærekraftig utvikling. Ved å gi kommunene kunnskap og verktøy kan de ta informerte beslutninger om ressursforvaltning og samarbeide for å finne løsninger. En grundig og bærekraftig håndtering av uklare eiendomsforhold er viktig for stabilitet, investeringer og langsiktig bærekraftig vekst.

Et slikt fagsystem kan løses på ulike måter, hvor en kombinasjon av dem virker å være det som kan sikre effektiv og nøyaktig gjennomføring. Behovet vil dog variere fra kommune til kommune, ut fra forutsetninger og ressurser. Det mest anvendelige vurderes å være at oppmåling blir profesjonsregulert tjenesteyting i et åpent marked, og at Kartverket gis fullmakt til matrikkelføring for kommuner som mangler kunnskap og kapasitet. Dette gir de mindre kommunene langt bedre støttesystem, samtidig som det ikke fratras selvstyre fra kommunene som er i stand til å håndtere slike forhold.

Uavhengig av hvordan fagsystemet bygges opp, bør utarbeidelse av retningslinjer for hva som er god praksis, samt økt fokus på medvirkning i planprosesser prioriteres høyt. Det ene vil sikre felles forståelse og enhetlig tilnærming, og det andre vil bedre informasjonsutveksling, styrke lokal deltakelse, gi arena for konfliktløsning, forbedre beslutningsprosessene og sørge for tillitsbygging mellom partene.

For å rydde opp i de uklare eiendomsforholdene som har oppstått på Værøy, anbefales det at kommunen tar ansvar for registrering av grunn og rettigheter. Dette må innebære en gjennomgang av funnene som er gjort i denne oppgaven, samt en dialog med grunneierne for å kunne avdekke eventuelle muntlige avtaler og andre forhold. Dette er et perspektiv som ikke er berørt i denne oppgaven, men som kan ha betydning for faktiske forhold. Videre bør det hentes inn eksterne landmålere, eller man kan undersøke muligheten for å rekvirere tiltaksjordskifte, til tross for at arbeidene allerede er utført.

Dette bør gjøres i påvente av et bedre fagsystem, og som en lærdom for senere situasjoner som kan oppstå. Havneutbedringer og utfyllinger er ikke ukjent for Værøy, og det er viktig at eiendomsforholdene avklares i rett tid ved neste prosjekt.

Kommunen bør også oppmuntre til dialog og samarbeid med grunneiere, rettighetshavere og andre interessenter som er involvert i de uklare eiendomsforholdene. Å lytte til deres bekymringer, synspunkter og forslag kan bidra til å identifisere felles mål og finne løsninger som kan aksepteres av alle parter. Det bør også legges større vekt på muligheten for berørte parter til å kunne medvirke i planprosessene.

Ved å kombinere juridiske, samarbeidsorienterte og administrative tiltak, kan Værøy kommune ta skritt mot å rydde opp i uklare eiendomsforhold og bidra til en mer oversiktlig og rettferdig forvaltning av sjøgrunnen på Værøy. Dette vil kunne sikre rettighetshavere og bidra til en mer effektiv og rettferdig håndtering av eiendomsspørsmål knyttet til sjøområdene. Dette vil igjen kunne legge til rette for økt industri og bærekraftig utvikling.

10 Siste refleksjoner

Arbeidet med denne oppgaven har vært veldig spennende, krevende og lærerikt. Det har vært en fin opplevelse å jobbe tett med kommunen, og få et innblikk i deres arbeid og utfordringer. Det er mye jeg gjerne skulle dykka dypere ned i, men for en oppgave på 30 studiepoeng og 5 måneders varighet ble ikke det mulig.

En av tingene jeg gjerne skulle sett nærmere på er praksisen rundt grensepåvisning i forbindelse med utfylling i sjø. Jeg har vært i kontakt med Arne Klausen fra Vestvågøy kommune, om hvordan de løser eiendomsforhold ved utfylling i sjø. Dette spørsmålet ble en realitet etter at matrikkelloven trådte i kraft, da det kun var mulig å føre bygg og adresse inn i matrikkelen dersom grunnen var matrikulert. Dette har Vestvågøy kommune løst med å kreve at det rekvireres oppmålingsforretning over det området som fylles ut. Dette gjøres med bakgrunn i pbl § 21-4 sjette ledd bokstav a:

Videre kan kommunen sette som vilkår at:

- a. det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for

Ved utfylling i sjø vil man ofte kunne argumentere for at grensene er uklare, og dermed har kommunen hjemmel til å kunne rekvirere oppmålingsforretning. I noen tilfeller kan det derimot hende at grensene allerede er kartlagt, og at det derfor ikke er noen uklare forhold. Til gjengjeld kan man kanskje argumentere med at grensene blir uklare etter utfylling, og allikevel ha hjemmel. Dette må undersøkes nærmere.

Disse tiltakene er viktige for å heve kvaliteten i matrikkelkartet, og får stor praktisk betydning. Dette ser vi for situasjonen på Værøy, der det ikke er mulig å søke tiltak fordi områdene ikke er registrert i matrikkelen. Ved å sikre at de nye landområdene blir riktig kartlagt og at grensene blir tydelig definert, kan man unngå uklarheter og tvister i etterkant.

Det er altså behov for økt fokus på grensepåvisning og oppmåling i forbindelse med utfylling i sjø, uavhengig av om det skal bygges noe eller ikke. Derfor er det ønskelig med tydelige retningslinjer og veiledning fra Kartverket om grensepåvisning og oppmåling i forbindelse

med sjøutfyllinger. Dette vil bidra til en mer enhetlig og konsistent praksis over hele landet.

Videre er det tatt opp noen interessante spørsmål når det gjelder grensedragning i Sørlandsvågen på Værøy. Det var ikke anledning til å se nærmere på dette i denne oppgaven, da den allerede er omfangsrik. Men dette kunne vært en veldig interessant problemstilling å dykke ned i, for en annen masteroppgave. Her er det mange ting som kan diskuteres. Endrer den «kunstige» marbakken yttergrensene? Ligger «dypvannskaia» ved Hjellholmen innenfor marbakken, hvilket betyr at det finnes eierløs sjø innenfor marbakken som vanligvis anses som yttergrense? Åpner premisset i Spellsunddommen for dette?

Videre kan det også undersøkes om Sørlandsvågen er ansett som et sameie mellom strandeierne. Eksisterer det særskilt rettsgrunnlag som gir eierne i den ytterste delen av Sørlandsvågen eiendomsrett ut i sjøen, eller stopper eiendomsgrensen der det blir brådypt? Hvilke rettigheter har disse strandeierne faktisk mulighet til å utnytte? I og med at innseilingen er så smal, vil for eksempel utbyggingstiltak hos de ytterste strandeierne fort være svært begrensende for de innerste.

Her er det altså mange ting som kan vurderes, og jeg vil virkelig anbefale andre studenter å gripe denne sjansen. Da kan du hjelpe en liten øykommune som sårt trenger den kompetansen nettopp DU sitter med. Drar du til Værøy får du i tillegg oppleve en spektakulær natur, og et annerledes samfunn enn du kanskje er vant med.

Håper du blir inspirert.



Figur 44 Bilder fra Værøys spektakulære natur. Foto: Privat

11 Referanser

- Aadland, B. (2022). Eiendomsretten til fast eiendom og grenser for fast eiendom – utviklingen av rettskildebildet. *Tidsskrift for eiendomsrett*, 17 utg. 2, 140-165.
- Baldersheim, E. (2011). Egedomsrett og Høgsterett på djupt vatn. *Jussens venner*, 46(5), 287-308.
- Baldersheim, E. (2018). Litt om strandrett og tingsrett i sjøen. *Jussens venner*, 53(6), 347-381.
- Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven. Kommentartutgave*. Universitetsforlaget.
- Blandhol, S., Tøssebro, H. N., & Skotheim, Ø. (2015). Innføring i juridisk metode. *Jussens venner*, 50(6), 310-345.
- Dahlen, G. (2019). Ny dom om strandeiers utfyllingsrett. Retrieved 29.04.2023, from <https://www.estatenyheter.no/ny-dom-om-strandeiers-utfyllingsrett/243653>
- Dalland, O. (2012). *Metode og oppgaveskriving for studenter* (5 ed.). Gyldendal Akademisk.
- Eilertsen, M. (2007). Tidens havneutbygging. *Værøys Framtid*. Retrieved 02.02.2023, from <https://docplayer.me/5793906-Tidens-havneutbygging.html>
- Falkanger, T., & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett*. Universitetsforlaget.
- Johansen, M. (2017). 400 millioner kroner til Værøy havn. *Lofotposten*. <https://www.lofotposten.no/varoy/fiskeri/fisk/400-millioner-kroner-til-varoy-havn/s/5-29-276286>
- Lilleholt, K. (2000). Eigaren og dei andre – nytt i norsk rett om egedomsretten til fast eiendom. In S. u. Juridiska institutionen (Ed.).
- Lindbæk, E. (2020). «Teigenes» vil ikke inn til Værøy mer. *Fiskeribladet*. Retrieved 14.04.2023, from <https://www.fiskeribladet.no/nyheter/teigenes-vil-ikke-inn-til-varoy-mer/2-1-908073>
- Mjøøs, L. B. (2021). Formalisering av eigarskap i matrikkel og grunnbok. In A. E. Røsnes (Ed.), *Arealadministrasjon* (Vol. 2. utgave, pp. 97-126). Universitetsforlaget.
- Myklebust, I. E. (2010). *Strandrett og offentlig styring av arealbruk i sjø*. Universitetsforlaget.
- Myklebust, I. E. (2021). 26. Yttergrenser og strandrett – tilgang og bruk av det kystnære sjøområdet før og no. *Integrert kystsoneforvaltning*, 483-503.
- Nashoug, B. F., & Busch, K. E. T. (2014). *Strandkantdeponi Værøy Miljøstatus og prosessevaluering* (Salt rapport nr 1007, Issue.
- Neergaard, E. (1985). Eiendomsgrenser i sjø. *Konkurrerende bruk av kystsonen*. NOU 1988:16. *Rådsegn 14: Egedomsgrensen og administrative inndelingsgrenser*. Sivillovbokutvalget
- NOU 2023:9. *Generalistkommunesystemet – Likt ansvar – ulike forutsetninger*. Oslo: Kommunal- og distriktsdepartementet Retrieved from <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2023-9/id2968517/>
- Prop.148L. ((2016-2017)). *Endringer i matrikkellova m.m.* Kommunal- og distriktsdepartementet Samferdselsdepartementet. (2021). *Nasjonal transportplan 2022-2033: Fylkesoversikt Nordland*. Retrieved from <https://kommunikasjon.ntb.no/pressemedling/nasjonal-transportplan-2022-2033-fylkesoversikt-nordland?publisherId=8768166&releaseId=17903696>

- Sander, K. (2017). Forskningsprosessen & metodelære. Retrieved 18.05.23, from <https://estudie.no/medlemskap/download-info/forskningsprosessen-metodelaere/>
- Sørli, D. (1976a). *Øyfolket : bygdebok for Værøy. 1.* Naper Boktrykkeri.
- Sørli, D. (1976b). *Øyfolket : bygdebok for Værøy. 2.* Naper Boktrykkeri.
- Troye, S. V. (1994). *Teori- og forskningsevaluering : et kritisk realistisk perspektiv.* Engers Boktrykkeri A/S.
- «Reguleringsplan for Værøy havn», (2005). <https://varoy.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal-ogreguleringsplaner/reguleringsplan-for-varoy-havn.1519.aspx>.
- Værøy Kommune. (2022). *Velkommen til Værøy Nordlands største fiskevær.* Retrieved 15.04.2023 from <https://varoy.kommune.no/f/p1/iebb8b2a8-910e-40d1-9017-e5bb0b5ce4f4/turistbrosjyre-norsk-2022-varoy-kommune-hjemmeside.pdf>

Rettspraksis

HR-2019-280-A (Skjærhalden)

LA-1999-98

LB-2003-15155

RG-1952-625

RG-1994-394

RG-1999-619

Rt-1878-782 (Lille Damsgård)

Rt-1888-121

Rt-1889-633 (Laksefiske)

Rt-1896-500

Rt-1903-281

Rt-1911-1029

Rt-1915-704 (Båtfestedommen)

Rt-1923-II-48

Rt-1926-760

Rt-1951-283 (Holmesundet)

Rt-1961-1114 (Berstad)

Rt-1962-712 (Fuglesetfjorden)

Rt-1964-261

Rt-1969-157 (Brønnøysund)

Rt-1969-613

Rt-1979-1099 (Svanevågen)

Rt-1983-1154 (Ringaskjærskai)

Rt-1984-629

Rt-1985-1128 (Rugsunddommen)

Rt-1987-629 (Oksval Båthavn)

Rt-1989-902

Rt-1996-1457

Rt-2004-1985

Rt-2005-1577 (Florø Hamn)

Rt-2011-556 (Spellsundet)

Rt-2015-59

Lover, forarbeid og proposisjoner

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Lov om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven)

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Lov om eigedsregistrering (matrikkellova)

Lov om fastsetjing og endring av eigeds- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova)

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

Lov om havner og farvann (havne- og farvannsloven)

Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (Delingsloven)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova)

Lov om vassdragene (vassdragsloven)

NOU 1988:16 Rådsegn 14 - Eigedomsgransen og administrative inndelingsgrenser

NOU 2023: 9. Generalistkommunesystemet — Likt ansvar – ulike forutsetninger

Prop. 148 L (2016–2017) Endringar i matrikkellova m.m. (organisering av eigedsoppmåling)

12 Vedlegg

Vedlegg 1: Vurdering av behandling av personopplysninger

Vedlegg 2: Informasjon på kommunens hjemmesider

Vedlegg 3: Tinglyst avtale fra tidligere havneutbygging

Vedlegg 4: Georeferert jordskiftekart

Vedlegg 5: Georeferert jordskiftekart med kartunderlag

Vedlegg 6: Utdrag av grenselinjebeskrivelser fra utskiftning 1938

Vedlegg 7: Utdrag av eiendomsbeskrivelser fra utskiftning 1938

Vedlegg 8: Kystverkets hovedplan

Vedlegg 9: Reguleringsplan Værøy Havn

Vedlegg 10: Brev fra Kystverket

Vedlegg 11: Juridisk rapport fra Kystverket

Vedlegg 12: Kart som viser grunneiererklæringer

Vedlegg 13: Planlagte utfyllinger og adresseliste

Vedlegg 14: Jordskiftesak 16-006030RFA-JBOD