



Høgskulen
på Vestlandet

MASTEROPPGAVE

Utfordringer i personlige sameie – Balansegang mellom følelser, lovverk og interesser

Challenges in personal joint ownership -
Balancing emotions, legislations and interests

Bjarte Lindelid Andreassen

Areal og eiendom

Fakultetet for ingeniør- og naturvitenskap, Institutt for byggfag

Veiledere: Lars August Hafting Kvestad og Leiv Bjarte Mjøs

15. Desember 2022

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

Denne masteroppgaven er utarbeidet av Bjarte Lindelid Andreassen gjennom vår- og høstsemesteret 2022. Oppgaven markerer slutten på en mastergrad i Areal og eiendom ved Høgskulen på Vestlandet (HVL), avdeling Bergen. Oppgaven tilsvarer 30 studiepoeng. Hovedveileder har vært Lars August Hafting Kvestad og biveileder har vært Leiv Bjarte Mjøs.

Oppgaven har vært utrolig interessant å gjennomføre. Jeg har i lang tid hatt et ønske om å se nærmere på temaet oppgaven omhandler, og håper den kan være interessant lesing også for andre.

Respondentene som har sagt seg villig til å intervjues skal ha en stor takk. Uten dem hadde det ikke vært en oppgaven.

Familien min, Lidia og Emma, skal ha en stor takk for støtten de har gitt meg gjennom et krevende år med full jobb og oppgaveskriving. Odd Nordstoga skal også ha en takk. Din musikk har roet mitt sinn mang en gang gjennom året. Takk til Salten jordskifterett som har latt meg få skrive i deler av arbeidstiden i høst.

Takk til Lykke Vestli som sa seg villig til å lese gjennom oppgaven min. Dine kommentarer har utvilsomt forbedret oppgaven.

Avslutningsvis vil jeg takke mine veiledere for gode veiledningstimer fylt med fine diskusjoner og godt humør.

Det personlige sameiet

Vi var tre som først eide sammen

Helt til fjells og den stor dammen

Våre barn må også få eie

Naboen kan glemme jordleie!

I gamledager var det bare lykke

Nå eier arvingene gresstuster av jordstykket

Bodø, 15. desember 2022

Bjarte Lindelid Andreassen

Sammendrag

Formålet med oppgaven er å undersøke hvilke utfordringer sameierne opplever av å være med i et personlig sameie. Oppgaven er bygget opp med et forsøk på å se på ulike utfordringer som kan dukke opp i forskjellige faser av et slikt sameie, som er: (1) ved dannelsen, (2) ved bruk og (3) ved oppløsning. I delproblemstilling 2 undersøkes det om eiendommens utforming og dens innhold skaper utfordringer. Til slutt undersøkes det i delproblemstilling 3 om kommunale- og regionale planer skaper utfordringer for sameierne. Metodisk er oppgaven kvalitativ og det er utført fire intervju med ulike sameiere på ulike eiendommer.

Følgende problemstillinger er utarbeidet:

Hovedproblemstilling:

«Hvilke utfordringer skaper personlige sameie for sameierne, der hvor sameiet har oppstått på bakgrunn av et generasjonsskifte? Problemstillingen tar for seg utvalgte landbrukseiendommer som ikke er i drift i Nordland»

Delproblemstilling 1:

«Hvilke utfordringer opplever sameierne i forskjellige faser av et personlig sameie?»

Delproblemstilling 2:

«Skaper eiendommens utforming, og dens innhold, utfordringer for sameierne?»

Delproblemstilling 3:

«Skaper kommunale- og regionale planer utfordringer for de utvalgte sameiene?»

Undersøkelsen avdekket følgende:

Hovedfunn er at manglende organisering i de personlige sameiene, og sterk individuell tilknytning til eiendommene, bidrar til konflikter og uenigheter i forskjellige faser av et sameie. Disse interne faktorene overskygger ytre faktorer som planstatus og konsesjonslovgivning. Oppgaven konkluderer med at manglende organisering, manglende arveplanlegging og sterk tilknytning skaper de tydeligste utfordringene i personlig sameier.

Abstract

The purpose of the thesis is to define challenges of the co-owners experience from being part of a personal joint ownership. The thesis is built up with an attempt to look at different challenges that can appear in different phases of such a joint ownership, including: (1) at the time of formation, (2) at use and (3) at dissolution. In sub problem 2, it is investigated whether the design of the property and its contents create challenges. Finally, sub problem 3 examines whether municipal and regional plans create challenges for the co-owners. Methodologically, the thesis is qualitative and four interviews have been conducted with different co-owners of different properties.

The following issues have been prepared:

Main question:

"What challenges does personal joint ownership create for the co-owners, where the joint ownership has arisen on the basis of a change of generations? The issue deals with selected agricultural properties that are not in operation in Nordland"

Sub problem 1:

"What challenges do co-owners experience in different phases of a personal joint ownership?"

Sub problem 2:

"Does the design of the property, and its content, create challenges for the co-owners?"

Sub problem 3:

"Do municipal and regional plans create challenges for the selected joint ownerships?"

The investigation revealed the following:

The main finding is that a lack of organization in the personal joint ownership, and strong individual attachment to the properties, contributes to conflicts and disagreements in different phases of a joint ownership. These internal factors dominates external factors such as planning status and licensing legislation. The paper concludes that lack of organisation, lack of inheritance planning and strong connections create the most obvious challenges in personal joint ownership.

Innhold

1 Innledning.....	1
1.1 Tema og problemstilling.....	1
1.2 Oppgavens struktur.....	2
1.3 Avgrensing.....	5
2 Teori.....	6
2.1 Innledning.....	6
2.2 Litteraturoversikt – personlige sameie.....	6
2.3 Personlige sameie.....	8
2.3.1 Hvordan personlige sameie oppstår.....	8
2.3.2 Personlige sameie og landbrukseiendommer.....	8
2.3.3 Hvorfor personlige sameie oppstår på landbrukseiendommer.....	10
2.4 Hjemmeloverføring - Arv av andel i et personlig sameie.....	13
2.4.1 Arv etter testament.....	14
2.4.2 Skifte av dødsbo.....	14
2.4.3 Privat skifte.....	15
2.4.4 Offentlig skifte.....	17
2.4.5 Skifte av landbrukseiendommer i dødsbo.....	18
2.4.6 Digitalt skifte av dødsbo.....	19
2.5 Bruk og organisering av sameier.....	19
2.5.1 Sameieloven § 3 – Bruk og utnyttning.....	19
2.5.2 Sameieloven § 4 - Flertallsvedtak.....	21
2.5.3 Sameieloven § 6 – Styre og vedtekter.....	22
2.5.4 Sameieloven § 7 – Hvordan flertallet regnes.....	23
2.5.5 Sameieavtale.....	23
2.6 Oppløsning av personlige sameie.....	25
2.6.1 Oppløsning etter sameieloven § 15.....	25
2.6.2 Oppløsning etter plan- og bygningslov og jordlov.....	29
2.6.3 Oppløsning etter jordskifteloven § 3-7.....	32
2.7 Arveplanlegging.....	35
2.8 Eiendom og eiendomsutforming.....	36
2.8.1 Innholdet på en eiendom.....	36
2.8.2 Utforming av landbrukseiendommer.....	36
2.9 Kommunale- og regionale planer.....	37

2.9.1	Kommuneplanens arealdel.....	37
2.9.2	Reguleringsplan	38
2.9.3	Regionale planer.....	38
3	Metode	40
3.1	Innledning.....	40
3.2	Førforståelse.....	40
3.3	Valg av metode.....	41
3.4	Det kvalitative intervju	42
3.4.1	Analyse av kvalitative intervju.....	43
3.4.2	Intervjuguiden	44
3.4.3	Intervjuguide	44
3.4.4	Utvalg av intervjuobjekter.....	49
3.5	Utvalg av eiendommer	50
3.6	Innhenting av statistikk for personlige sameie	53
3.7	Undersøkelsens gyldighet	54
3.7.1	Undersøkelsens pålitelighet	54
3.7.2	Overførbarhet.....	55
3.8	Etiske overveielser og personvern	55
3.8.1	Konfidensialitet.....	56
3.8.2	Personvern	56
4	Empiri.....	57
4.1	Innledning.....	57
4.2.1	Tematisk sammendrag respondent A	57
4.2.2	Tematisk sammendrag respondent B.....	62
4.2.3	Tematisk sammendrag respondent C.....	67
4.2.4	Tematisk sammendrag respondent D	72
4.2.5	Forenklet sammenfatning av respondentenes svar	77
5	Drøfting og konklusjoner	78
5.1	Innledning.....	78
5.2	Drøfting delproblemstilling 1	79
5.2.1	Hjemmeloverføring.....	79
5.2.2	Bruk og organisering.....	81
5.2.3	Oppløsning og arveplanlegging	84
5.2.4	Konklusjon	89

5.3 Drøfting delproblemstilling 2	90
5.3.1 Eiendommens utforming og innhold.....	90
5.3.2 Konklusjon	92
5.4 Drøfting delproblemstilling 3	92
5.4.1 Planer for eiendommen	92
5.4.2 Konklusjon	94
5.5 Konklusjon hovedproblemstilling	95
6 Veien videre.....	97
6.1 Forslag til videre forskning	97
7 Kilder.....	98
7.1 Litteratur og internettkilder	98
7.2 Lover og forskrifter	102
7.3 Forarbeider.....	104
7.4 Upublisert materiale.....	105
7.5 Rettspraksis	105
7.6 Litteraturoversikt.....	106

Tabelliste

Tabell 1: Kategorisert litteraturoversikt for temaet personlige sameie.....	7
Tabell 2: Informasjon om de ulike eiendommene.	51
Tabell 3: Nøyaktigheten på eiendom A sine grenser.	52
Tabell 4: Nøyaktigheten på eiendom B sine grenser.....	52
Tabell 5: Nøyaktigheten på eiendom C sine grenser.....	53
Tabell 6: Nøyaktigheten på eiendom D sine grenser.	53
Tabell 7: Forenklet sammenfatning av respondentenes svar	77
Tabell 8: Oppsummering av konklusjon	96
Tabell 9: Litteraturoversikt.....	108

Figurliste

Figur 1: Struktur delproblemstilling 1.....	3
Figur 2: Struktur delproblemstilling 2.....	4
Figur 3: Struktur delproblemstilling 3.....	4
Figur 4: Tall på eiendommer med aktiv jordbruksdrift og gjennomsnittlig jordbruksareal i drift. Kilde: SSB.no.....	11

Vedlegg

Vedlegg 1 – Eiendommer i Norge med flere eiere

Vedlegg 2 – Landbrukseiendommer i Norge med flere eiere

Vedlegg 3 – Antall landbrukseiendommer i Norge med mer enn 2 eier

Vedlegg 4 – Antall landbrukseiendommer i Nordland med mer enn 2 eiere

Vedlegg 5 – Oppløsning etter sameieloven - Nordland

Vedlegg 6 – Meldeskjema NSD

Vedlegg 7 – Meldeskjema NSD – Vurdering

Vedlegg 8 – Informasjonsskriv til respondentene

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling

Temaet for denne masteroppgaven er utfordringer med personlige sameie på ikke-aktive landbrukseiendommen. Personlige sameie betyr at minst to personer eier en eiendom sammen. I Norge er omtrent 33% av alle eiendommer i personlige sameie¹. Dette er ikke noe uvanlig da personer som er samboere eller gifte kjøper bolig sammen. Primærboliger i et klassisk boligfelt blir som oftest omsatt på en eller annen måte, og går gjerne ikke i arv på samme måte som en bolig på en nedlagt landbrukseiendom. Boliger på nedlagte landbrukseiendommer går gjerne i arv til alle i arverekken, og skaper et personlig sameie. Når eiendommen har gått i arv i noen generasjoner kan det bli vanskelige eierforhold.

Ideen for temaet har formet seg over flere år da jeg har jobbet innenfor fagområder hvor det tidvis har dukket opp flere personlige sameier på ikke-aktive landbrukseiendommer. Jeg opplevde at det var flere forskjellige problemstillinger som dukket opp, noe som gjorde meg svært interessert i temaet. Som oftest var det personlige sameie hvor det var liten til ingen aktivitet på eiendommen. Da startet jeg å stille meg spørsmålet om hvorfor noen vil ha en andel i en eiendom som ikke er i bruk til noe spesielt, og hvilke utfordringer som finnes internt i et slikt sameie. I løpet av masterstudiet har det ikke dukket opp et svar på disse spørsmålene. Litteraturoversikten jeg har utarbeidet til denne oppgaven, med fokus på personlige sameie, har heller ingen svar på disse problemstillingene. Mjøs og Røsnes (2021) indikerer at mulige reguleringer for landbrukseiendommer som blir liggende i personlige sameie over flere generasjoner trenger mer kunnskap om hvorfor slike eierskap oppstår². Hvordan eierskapet oppstår er ikke direkte relevant for problemstillingen til oppgaven, men forståelsen av hvordan sameierne opplever å være med i et slikt sameie kan også være til nytte ved utgreiing av mulige reguleringer for slike eiendommer og sameieformer.

¹ Ca. 851.700 eiendommer med personlige sameie (se vedlegg 1), fordelt på 2.608.981 grunneiendommer (SNL 2021b).

² Mjøs og Røsnes 2021 s. 311-312

Med bakgrunn i det overnevnte ønsker jeg å undersøke nærmere hvilke utfordringer sameierne har i et personlig sameie, og har dermed utarbeidet følgende problemstilling:

«Hvilke utfordringer skaper personlige sameie for sameierne, der hvor sameiet har oppstått på bakgrunn av et generasjonsskifte? Problemstillingen tar for seg utvalgte landbrukseiendommer som ikke er i drift i Nordland»

I tillegg har jeg utarbeidet følgende delproblemstillinger:

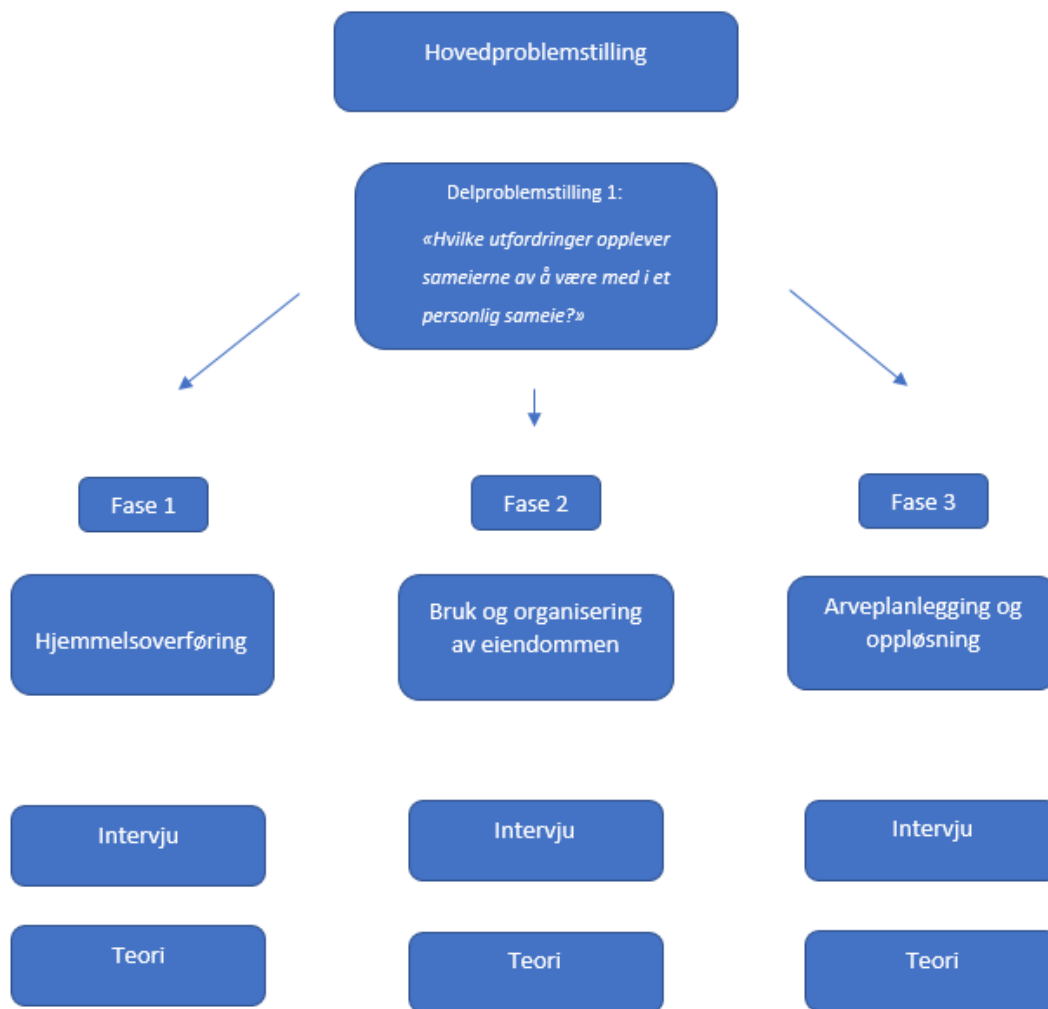
1. *«Hvilke utfordringer opplever sameierne i forskjellige faser av et personlig sameie?»*
2. *«Skaper eiendommenes utforming, og dens innhold, utfordringer for sameierne?»*
3. *«Skaper kommunale- og regionale planer utfordringer for de utvalgte sameiene?»*

1.2 Oppgavens struktur

Oppgaven er strukturert som vist på figurene under. Strukturen er ment som et hjelpemiddel for å kunne forstå hvordan oppgaven bygges opp.

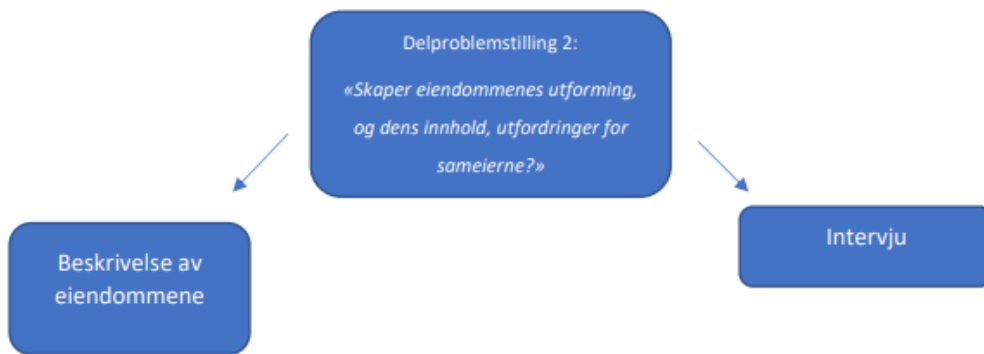
I delproblemstilling 1 vil jeg basere meg på empiri og teori. Det finnes lite teori spesifikt om utfordringer med personlige sameie, og empiri vil være viktig for å kunne besvare denne problemstillingen. Empirien vil hentes i form av personlige intervju med sameiere.

Delproblemstilling 1 blir også delt opp i ulike temaer som tar utgangspunkt i ulike faser av et sameie, nemlig dannelsen av et personlig sameie (hjemmelsoverføring), bruken og oppløsning av et personlig sameie. Dette fordi jeg ønsker å fange opp så mange ulike utfordringer som mulig.



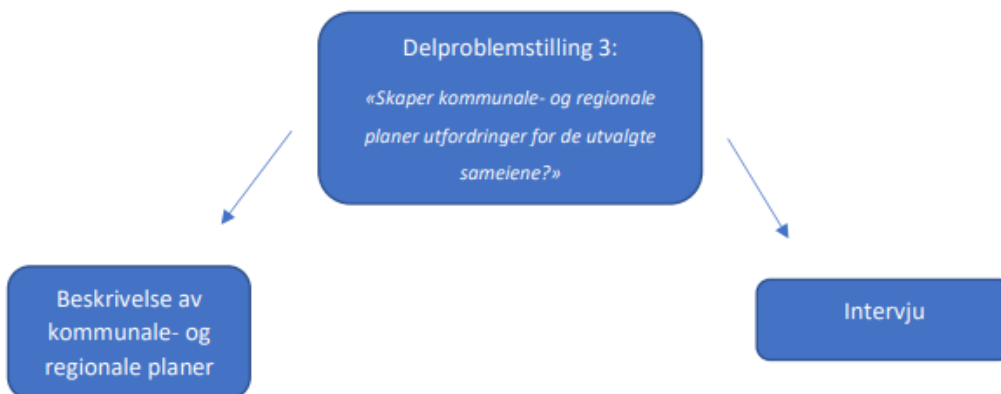
Figur 1: Struktur delproblemstilling 1

I delproblemstilling 2 ønsker jeg å finne ut om eiendommens utforming og innhold skaper utfordringer for sameiene. Det innebærer blant annet å finne antall eiere på eiendommene, størrelse og utstrekning samt hvordan grenseforholdene er. I delproblemstilling 2 er det aktuelt å bruke intervju som metode samt en liten beskrivelse av eiendommene og deres innhold.



Figur 2: Struktur delproblemstilling 2

I delproblemstilling 3 vil jeg undersøke om kommunale- og regionale planer har noen konsekvenser for de personlige sameiene. For å finne ut av dette vil jeg gå nærmere inn på gjeldende offentlige planer for eiendommene. Aktuelle regionale planer vil også bli undersøkt. I tillegg vil jeg vil bruke intervju som metode for å innhente empiri.



Figur 3: Struktur delproblemstilling 3

Resultater og drøftinger av delproblemstillingene vil bli brukt til å kunne sammenstille en konklusjon til hovedproblemstillingen.

1.3 Avgrensing

I denne oppgaven ønsker jeg å undersøke hvilke utfordringer sameierne opplever i et personlig sameie. Hovedproblemstillingen er avgrenset til å gjelde ikke-aktive landbrukseiendommer i Nordland hvor det personlige sameiet har oppstått på bakgrunn av et generasjonsskifte. De vanligste personlige sameiene, som f.eks. et ektepar eller samboere som eier hus eller hytte sammen, vil ikke bli undersøkt. Det samme gjelder der flere personer har gått sammen og kjøpt f.eks. tilleggsjord eller eiendom til andre formål. I slike tilfeller kan man anta at personene har inngått avtaler eller gjort seg opp en felles tanke om hva som skal skje dersom det oppstår uenigheter innad i sameiet eller én eller flere sameiere ikke ønsker å være med lenger. Personlige sameie som er eid av juridiske personer vil heller ikke bli undersøkt.

I teorikapitlet vil de delene av sameieloven jeg mener er sentral for problemstillingen min bli tatt med. I delkapittel 2.6, oppløsning av sameie, vil ha fokus på oppløsning etter sameieloven § 15, jordskifteloven § 3-7 og ved fradeling og tilhørende oppmåling gjennom kommunal behandling. Oppløsning ved at én av sameieren kjøper ut de andre sameierne vil ikke bli gjennomgått.

Det finnes flere regionale planer i Nordland. Jeg har valgt å bare bruke den regionale planen for landbruk da det er den som er aktuell for min problemstilling.

2 Teori

2.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg danne et teoretisk bakteppe om temaet personlige sameie. Videre i dette kapitlet vil jeg ta for meg hva personlige sameie er, hvordan de kan oppstå, hvordan de brukes og organiseres og hvordan de kan oppløses. I tillegg vil jeg vise enkel statistikk for personlige sameie i Nordland og Norge. Teorien skaper også grunnlag for drøfting i kapittel 5, samt gir nødvendig kunnskap for å kunne svare på spørsmålet:

«Hvilke utfordringer skaper personlige sameie for sameierne, der hvor sameiet har oppstått på bakgrunn av et generasjonsskifte? Problemstillingen tar for seg utvalgte landbrukseiendommer som ikke er i drift i Nordland»

2.2 Litteraturoversikt – personlige sameie

Når temaet for oppgaven er bestemt bør det utarbeides en litteraturoversikt for å finne ut hva som allerede er undersøkt om temaet. Dette er for å planlegge framgangsmåten for å svare på problemstillingen³. For å finne aktuell litteratur har jeg gjort nettsøk i databasene til Lovdata, Idunn, Brage, HVL Open, Researchgate og Google Scholar. De to sistnevnte databasene anses som troverdige, stabile, lett tilgjengelige og objektive kilder⁴. Søkord som «personlige sameie», «sameie» og «tingsrettslige sameie» er blitt brukt for å finne litteratur om temaet for oppgaven. Samme søkeord er også benyttet på nynorsk. Et annet kriterium er at forskningen gjelder norske forhold. Jeg fant til sammen 10 dokumenter som omhandler temaet personlige sameie. Av de 10 dokumentene var det to artikler skrevet på engelsk, publisert i utenlandske tidsskrift, men som omhandler norske forhold. Ni av disse dokumentene anses relevante til min oppgave, men alle 10 er tatt med i litteraturoversikten⁵. I tillegg har jeg undersøkt referanselistene i dokumentene jeg fant for å se etter flere relevante artikler.

³ Kritskaya 2015 s. 4

⁴ Fink 2010 s. 234

⁵ Se delkapittel 7.6

Kategorier	Dannelse	Tilknytning	Endringer av regelverk i forhold til landbrukseiendommer	Det tingsrettslige sameie	Oppløsning	Arveplanlegging
Kilder identifisert ut ifra litteraturoversikten	Falkanger (1987) Flemsæter, Storstad og Kroken (2011) Abram (2014)	Flemsæter, Storstad og Kroken (2011) Abram (2014)	Forbord, Bjørkhaug og Burton (2013)	Falkanger (1987) Falkanger (2000)	Bakken og Oldervik (2019) Lande m.fl. (2014) Nordtveit (1992) Terjesen (2013) Falkanger (1987)	Fosmark (2018)
Supplerende kilder	Arveloven		Konsesjonsloven Odelsloven	Sameieloven, med forarbeider Plan- og bygningsloven	Sameieloven § 15 Jordskifteloven § 3-7	Sameieloven Arveloven

Tabell 1: Kategorisert litteraturoversikt for temaet personlige sameie

Litteraturen i tabell 1, hentet fra litteraturoversikten, er strukturert i kategoriene: Dannelse, Tilknytning, Endringer av regelverk i forhold til landbrukseiendommer, Det tingsrettslige sameie, Oppløsning og Arveplanlegging. Kategoriseringen viser hva den aktuelle litteraturen har fokus på. Videre velger jeg å supplere den faglige litteraturen i litteraturoversikten med lovverk som danner rammene for de personlige sameiene for å kunne svare på min hovedproblemstilling. Fokuset i litteraturen er i hovedsak på hvordan personlige sameie oppstår og oppløses. Hva som skjer i mellomtiden (bruken) er det lite fokus på. Fosmark (2018) har utarbeidet forslag til sameieavtale for bruk av fritidsboliger, Falkanger (1987) ser på helheten av et sameie etter sameieloven og Abram (2014) fokuserer også på de økonomiske forholdene ved å eie en fritidsbolig sammen. Flemsæter, Storstad og Kroken identifiserer utfordringer for landbruket når eiendommen blir et personlig sameie, og det samme gjør Forbord, Bjørkhaug og Burton. Fosmark (2018) og Abram (2014) diskuterer at det kan være utfordrende med bruken av fritidsboliger i sameier, men bare Fosmark (2018) har diskutert hvilke utfordringer (arveplanlegging og organisering). Vi mangler en større forståelse av utfordringer sameiere i personlige sameier opplever under dannelsen, bruken og oppløsningen av et personlig sameie. Ved å identifisere disse utfordringene kan vi få et overblikk i hvilke faser utfordringene er størst, og hvordan vi kan løse disse utfordringene.

2.3 Personlige sameie

Et sameie betyr at noen eier noe sammen. Det må dermed være mer enn én eier på en eiendom for at det er et sameie. Falkanger og Falkanger (2016) sonderer mellom det frie og det bundne sameiet. Det frie sameiet, ofte kalt det tingsrettslige sameiet, er hvor flere har den samme kvalitative rett over en ting. Det vil si at man råder over sameietingen faktisk og juridisk, med hver sin andel. I et tingsrettslig sameie vil hver enkelt eier kunne utøve den rådighet som en eneeier normalt ville gjort, men forholdet til de andre eierne gjør at rådigheten er kvantitativt begrenset. Slikt sett er et personlig sameie på en eiendom et tingsrettslig sameie⁶. Videre i oppgaven vil jeg likevel bruke personlig sameie som terminologi. I personlige sameier er det personer, fysiske eller juridiske, som har andeler i et sameie⁷. Som nevnt innledningsvis vil ikke oppgaven ta for seg juridiske personer i personlige sameie.

2.3.1 Hvordan personlige sameie oppstår

Personlige sameier kan oppstå på forskjellige måter. De kan f.eks. oppstå basert på en avtale⁸. Dette kan være personer som kjøper hus eller hytte sammen, eller personer som kjøper areal sammen for utbygging. Det sistnevnte vil nok i det fleste tilfeller være et selskap som står som eier av arealet. Personlige sameier kan også oppstå med bakgrunn i arv. Stiftelsesgrunnlaget i slike tilfeller kan være gave eller testament. Flere barnebarn arver f.eks. landstedet til besteforeldrene, og det oppstår et personlig sameie. Ved arv, hvor boet fra avdøde eier ikke er skiftet, vil det oppstå et slags midlertidig sameie blant arvingene. I slike tilfeller vil ikke Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameieloven) ha forankring. I Rt. 1991 s. 1230 er det blant annet beskrevet at alle arvingene har like rettigheter og alle disposisjoner krever enstemmighet. Arvingene kan ikke gjøre et flertallsvedtak etter sameieloven § 4 ved et midlertidig sameie⁹. Arv og avtale kan også kombineres ved at arvinger bestemmer seg for at eiendommen arvet etter foreldre skal beholdes mellom dem som et sameie¹⁰. Min hovedproblemstilling omhandler personlige sameier som har oppstått på landbrukseiendommer. I det videre vil jeg derfor se hvordan slike sameier oppstår på landbrukseiendommer.

2.3.2 Personlige sameie og landbrukseiendommer

En landbrukseiendom defineres som en eiendom som har minst 5 dekar eid jordbruksareal eller minst 25 dekar produktivt skogsareal¹¹. Jordbruksareal betyr summen av fulldyrka jord,

⁶ Falkanger og Falkanger 2016 s.127

⁷ Falkanger og Falkanger 2016 s. 128

⁸ Falkanger og Falkanger 2016 s.129

⁹ Falkanger og Falkanger 2016 s.142.

¹⁰ Falkanger og Falkanger 2016 s. 129

¹¹ SSB 2021a

overflatedyrka jord og innmarksbeite¹². I Norge er det rett over 180.000 landbrukseiendommer¹³. Pr. 1. desember 2021 var det registrert 2.608.981 grunneiendommer i Norge¹⁴. Det vil si at landbrukseiendommene utgjør omtrent 7% av landets eiendommer. Tall fra 2018 viser samtidig at landbrukseiendommene utgjorde 77 % av fastlandsarealet i Norge. Dette tallet vil nok variere etter hvert som landbruksareal blir omdisponert til annet bruk eller at ubenyttede arealer blir nydyrket. Det er heller ikke slik at alt dette arealet kan drives. En tredjedel av landbruksarealet er jordbruksareal og produktiv skog. To tredjedeler er uproduktiv skog, åpen fastmark, fjell, myr og vann¹⁵.

Av de ca. 180.000 landbrukseiendommene i Norge er ca. 62.500 av dem personlige sameier¹⁶. Dette fremkommer av uttrekk fra Matrikkelen¹⁷ gjort av Kartverket i 2022 i forbindelse med denne oppgaven. Det er relativt vanlig at et ektepar eller samboere eier en eiendom sammen. Rundt 50.000 av alle landbrukseiendommer i Norge er eid av to personer¹⁸. De resterende, ca. 12.500 landbrukseiendommer, er eid av minst tre personer¹⁹.

Hovedproblemstillingen min fokuserer på personlige sameie på ikke-aktive landbrukseiendommer i Nordland. Totalt er det ca. 18.000 landbrukseiendommer i Nordland²⁰, og av disse er det ca. 6.300 landbrukseiendommer som er personlige sameie. I underkant av 2.000 landbrukseiendommer er eid av minst tre personer i Nordland²¹.

I Norge er det et uttalt mål å ha et godt jordvern. Dette handler om at landet skal kunne sikre at dagens befolkning, og etterkommere, kan dyrke mat på egen jord.²² I Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven) § 8 står det at «Jordbruksareal skal drivast. Driveplikten gjeld for heile eigartida». I forarbeidene til jordloven (Ot.prp.nr.72 (1993-1994)) er det dyrket jord, som kan gi grunnlag for lønnsom drift, som skal holdes i hevd²³.

¹² SSB 2020

¹³ SSB 2021a

¹⁴ SNL 2021b

¹⁵ SSB 2019

¹⁶ Se vedlegg 2

¹⁷ Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister; Kartverket 2022a

¹⁸ Se vedlegg 2

¹⁹ Se vedlegg 3

²⁰ SSB 2019

²¹ Se vedlegg 4

²² Regjeringen.no 2021

²³ Ot.prp.nr.72 (1993-1994), s. 82

Av de 180.000 landbrukseiendommene i Norge er i underkant av 31.000 landbrukseiendommer, som har bolig, uten fast bosetting. Det betyr at 17% av alle landbrukseiendommene i Norge er uten fast bosetting²⁴. Omtrent 7 % av alle landbrukseiendommer i Norge er eid av tre eller flere personer²⁵. I tillegg er rundt 7% av alle landbrukseiendommer oppgitt som dødsbo/upersonlig/uoppgitt²⁶.

2.3.3 Hvorfor personlige sameie oppstår på landbrukseiendommer

Tilsvarende som nevnt i delkapittel 2.3.1, om hvordan personlige sameier oppstår, kan også personlige sameier på landbrukseiendommer oppstå på bakgrunn av en avtale, arv eller kjøp. Statistikk fra 2020 viser at det var gjennomført 1088 overdragelser av landbrukseiendommer i Nordland. Gjennomsnittet i Nordland de siste 14 år er rundt 1000 overdragelser årlig. Bare Innlandet hadde flere overdragelser. Av disse 1088 overdragelsene er det oppgitt at formålet med 445 av dem er landbruk, 313 var til boligformål og 272 var til fritidsformål²⁷.

Av alle overdragelsene i Nordland var også 683 av personene som overtok eiendommene i familie med tidligere eier. Alle disse overdragelsene innen familie trenger ikke bety at det ble 683 nye personlige sameier i Nordland i 2020 på landbrukseiendommer. Tallene kan likevel indikere at det oppstår en relativt stor andel personlige sameier på landbrukseiendommer i Nordland årlig.

Både historisk og tradisjonelt sett er det ikke uvanlig at landbrukseiendommer går i arv i familien. I 2003 skjedde minst 90% av alle overdragelser av landbrukseiendommer innen familien. Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åseteretten (odelsloven) har hatt en sterk innvirkning på at landbrukseiendommer i drift har blitt værende i familien²⁸. Odelsrett er en fortrinnsrett til å erverve en landbrukseiendom²⁹. Det er altså en rett som en bestemt person har til å overta en bestemt landbrukseiendom. Åseteretten gir en livsarving rett til å erverve en eiendom etter prioritet mellom andre livsarvinger ved dødsboskifte. Åseteretten har i stor utstrekning blitt akseptert brukt ved overdragelse mens arvelater er i live³⁰.

I den første utgaven av odelsloven av 1974 ble odelsretten knyttet til landbrukseiendommer når jordbruksarealet var minst 10 dekar, eller at eiendommen hadde så mye annet areal og retter at den produksjonsmessige verdien tilsvarte minst 10 dekar jordbruksareal³¹. Fra 01.09.2001 ble det gjort en

²⁴ SSB 2021a

²⁵ Se vedlegg 3

²⁶ SSB 2021a

²⁷ SSB 2021b

²⁸ Sjøbstad og Andersen 2003 s.10, Forbord, Bjørkhaug og Burton 2014 s. 12

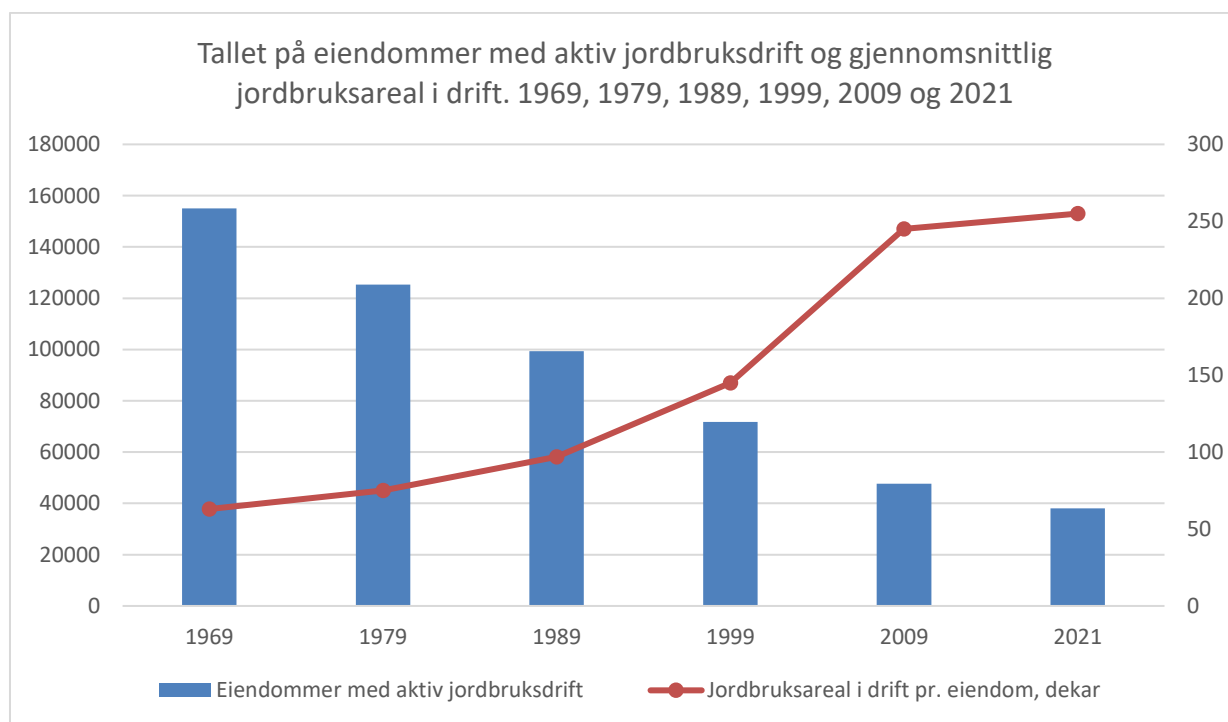
²⁹ Landbruksdirektoratet.no u.d.

³⁰ Sjøbstad og Andersen 2003 s.19

³¹ Odelsloven 1974 § 2 gjeldende fra 28.06.1974

endring i odelsloven § 2 hvor arealet for hva som ble regnet som odlingsjord ble økt til 20 dekar³². I 2009 ble odelsloven § 2 endret i stor grad. Da gikk man bort fra betegnelsen «jordbruksareal» og byttet til «fulldyrka» eller «overflatedyrka» jord. Størrelsen på odlingsjord ble også økt til 25 dekar, i tillegg til at produktive skogsarealer på over 500 dekar også ble ansett som odlingsjord. Også eiendommens andel i realsameier inngår i arealgrunnlaget³³. Fra 01.09.2017 er arealet for odlingsjord økt til 35 dekar³⁴. Slik er den også i dag.

Som figuren under viser var det nesten 160.000 eiendommer med jordbruksdrift i 1969. Gjennomsnittlig jordbruksareal i drift pr. eiendom var da 73 dekar. Det var altså mange aktive gårder i 1969, men hver av dem hadde ikke så store jordbruksarealer. Fra 1969 og frem til 2021 har antallet aktive jordbrukseiendommer i drift sunket betraktelig. Samtidig har det gjennomsnittlige arealet i drift pr. jordbrukseiendom økt ganske kraftig i samme tidsperiode. Dette skyldes sammenslåing av bruk, salg av jordbruksjord eller ved nydyrking³⁵. Jordbruksareal i drift har likevel holdt seg stabilt, selv om antallet aktive jordbrukseiendommer har gått ned. Dette er grunnet at de som driver aktivt jordbruk leier jordbruksarealer fra naboeiendommer som ikke lenger har aktiv drift. I 2013 var over 40% av jordbruksarealet i Norge leiejord³⁶.



Figur 4: Tall på eiendommer med aktiv jordbruksdrift og gjennomsnittlig jordbruksareal i drift. Kilde: SSB.no

³² Odelsloven 1974 § 2 gjeldende fra 01.09.2001

³³ Odelsloven 1974 § 2 gjeldende fra 01.07.2009

³⁴ Odelsloven 1974 § 2 gjeldende fra 01.09.2017

³⁵ Syverud m.fl. 2021

³⁶ Steinset 2014 s.2

Hva skjer så med landbrukseiendommer som ikke er i drift? Landbruket i Norge er ikke nødvendigvis et veldig lønnsomt arbeid for driveren. Hele to av tre bønder er deltidsjordbrukere, og må hente deler av inntekten sin utenom landbruket. Samtidig må dette ses i lys av at å bare drive med kornproduksjon ikke er nok til å dekke en fulltidsjobb. Det samme gjelder husdyrhold, som er mindre krevende enn før³⁷. Trenden i dag er at det er større jordbruksenheter som er i aktiv bruk, som vist i figur 4. Det kan derfor tenkes at de mindre brukene ikke er interessante å drive for etterkommere. Samtidig påhviler det ikke bo- og driveplikt etter konsesjons- og odelsloven på de mindre landbrukseiendommene. Statistikk fra SSB viser også at det i 2020 var 30.786 landbrukseiendommer i Norge som hadde bolig, men var uten fast bosetting³⁸. Dersom disse landbrukseiendommene ikke går inn under regelverket om bo- og driveplikt trenger ikke neste eier i utgangspunktet å bruke eiendommen til landbruk. Odelsretten og åseterretten vil da heller ikke gjelde, og alle reelle arvinger vil da kunne overta denne med hver sin andel. Da skapes det et personlig sameie på eiendommen.

Når det så har oppstått et personlig sameie på en eiendom, hvorfor forblir eierformen slik over lengre tid? Fra utsiden av et personlig sameie virker det ikke spesielt lukrativt å ha en andel i et nedlagt gårdsbruk hvor man f.eks. må legge inn mye arbeid for å holde bygningsmassen vedlikeholdt. Samtidig kan man skjønne sjarmen ved å ha en andel i noe som har vært i familien i generasjoner. Bygdeforskning ga i 2011 ut en rapport hvor de forsøkte å finne ut hvorfor ubebodde landbrukseiendommer står tomme, samtidig som svært få av dem er til salgs. I undersøkelsen legges fokuset på landbrukseiendommer som er bebygde med bolighus, men som mangler helårs bosetting. I 2011 var det 34.500 slike eiendommer. Disse eiendommene er, ifølge undersøkelsen, spredt rundt i landet, og ca. 55% av dem blir benyttet som fritidsbolig. Ca. 21% av eiendommene står ubrukt hele året. Rundt 61% av dem leier ut jordbruksarealene til bønder i nærheten³⁹.

Undersøkelsen til Bygdeforskning kom frem til at personene som eier disse eiendommene har en sterk slektstilknytning til eiendommen. Andre forhold som er knyttet til lovverk og regler rundt boplikt og kommunale planer er ikke viktig for dem. Det er en forventning om at eiendommen skal forbli i slekten. I undersøkelsen benyttes ordet «transgenerasjonelt» om et slikt eierskap. Dette betyr, i korte trekk, at selve tankegangen om at eiendommen skal forbli i slekten stammer fra tidligere generasjoner. Denne tankegangen er da så sterk at neste generasjon også vil kunne «arve» disse tankene⁴⁰. Dersom flertallet av eierne på eiendommen tenker slik, og ikke har en konkret plan

³⁷ Syverud m.fl. 2021

³⁸ SSB 2021a

³⁹ Flemsæter, Storstad og Kroken 2011 s.5-6

⁴⁰ Eskeland 2019

om å få færre antall eiere i fremtiden, er det svært utfordrende å utarbeide og tilpasse politiske og juridiske virkemidler som kan påvirke eiernes handlinger⁴¹. Eierne er tross alt drevet av følelser.

Følelser i personlige sameier er noe Abram (2014) har forsket på. Sameierne har gjerne vært på ferier på eiendommen opp igjennom årene, fisket der, vært på fjellturer, badet osv. Gjerne har man spesielle steiner og treverk, eller spesielle dekorasjoner som minner sameierne om hytten eller eiendommen. Interiøret i hytten er ofte arvet, noe som gjør tilknytningen enda sterkere. I undersøkelsen til Abram er et vanlig svar om hva sameierne tenker om hytten: «Så mange følelser». Samtidig svarte nesten alle respondentene i undersøkelsen at det var konflikt om arv i sameiene⁴².

En annen faktor som kan påvirke tilknytning til et sted og følelsen av tilhørighet er en persons etternavn. I 2009 hadde ca. 70 % av befolkningen i Norge et etternavn som stammer fra en gård. Tradisjonelt sett har forskere hatt en forestilling om at nordmenn opplever hjemstedet som betydningsfullt for både dannelsen og bekreftelsen av vår identitet. Samfunnsforskere har i de siste tiårene påpekt at båndene mellom individ, hjemsted og røtter er i ferd med å bli svekket. Solveig Wikstrøm (2009) vil i sin artikkel finne ut om nordmenn føler at etternavnet sitt er en identitetsbærer eller om de må «lage» sin egen identitet uavhengig av etternavn⁴³.

Funnene til Wikstrøm viser at ¼ av 314 spurte personer føler at etternavnet definerer deres identitet ved at etternavnet representerer et bånd til nær familie. Samtidig svarer rundt 44 % at de kan tenke seg å bruke etternavnet som et redskap for oppbygging av egen personlig identitet ved hjelp av rekonstruksjon av slekts- og familiehistorie. Trenden i undersøkelsen viser at det viktigste er at etternavnet skiller en ut som et unikt individ i sin krets, men kretsen er ikke i stor grad knyttet til den nære familien eller plassen etternavnet stammer fra⁴⁴.

2.4 Hjemmelsoverføring - Arv av andel i et personlig sameie

I Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte (arveloven) er arving definert som «den som etter loven eller etter testament har rett til arv etter arvelater». Livsarving er definert som arvelaterens barn, men også barnets eller barnas etterkommere. Arvelater blir da den som arver noe videre. Disse definisjonene vil jeg bruke videre i oppgaven.

⁴¹ Flemsæter, Storstad og Kroken 2011 s.7

⁴² Abram 2014 s. 257

⁴³ Wikstrøm 2009 s. 94

⁴⁴ Wikstrøm 2009 s. 108

En andel i et personlig sameie kan arves ved testament, ved et skifte av dødsbo eller ved overføring av eiendommen til en eller flere arvinger mens arvelater enda er i live. Ved arv etter testament har kanskje arvelater(e) og arving(er) allerede snakket om overtakelse av en eiendom eller en andel i en eiendom. I et slikt tilfellet vil det gjerne være en testamentfullbyrder som er behjelpelig med generasjonsskifte for eiendommen. Dersom eiendommen arves gjennom et skifte av dødsbo kan dette ha kommet brått på arvingene. Prosessen med å overføre hjemmelen er nok ikke det første man tenker på i en slik situasjon. En slik prosess kan også være vanskelig å finne ut av på egenhånd. I det følgende vil prosessene med arv etter testament og skifte av dødsbo kort bli presentert.

2.4.1 Arv etter testament

Et testament er en skriftlig viljeserklæring hvor en person f.eks. bestemmer hvem som skal overta f.eks. en eiendom eller en bil etter sin død. I utgangspunktet kan arvelater fritt disponere over sin formue ved testament. Dette gjelder så lenge reglene om pliktdel eller andre begrensninger i arveloven ikke hindrer dette⁴⁵. Etter arveloven § 50 første ledd første punktum er pliktdelen to tredjedeler av formuen til arvelater, men aldri større enn 15 ganger grunnbeløpet i folketrygden til hver av arvingene.

Arvelater kan legge inn bestemmelser i testamentet om hvilke eiendeler pliktdelsarven skal omfatte, jf. arveloven § 51. Det kan være en bestemt eiendel, selv om eiendelen skulle være mer verdt enn arvingens del av arven, jf. arveloven § 51 annet ledd første punktum. Forutsetningen er at livsarvingen betaler det overskytende beløpet til boet. I forarbeidene til arveloven (Prop. 107L (2017-2018)) er det forklart at en slik eiendel f.eks. kan være en fritidseiendom som testamenteres fra arvelater og til et av sine barn⁴⁶.

2.4.2 Skifte av dødsbo

Om arvelater har testamentert en eiendom til arvinger eller ikke, vil det opprettes et dødsbo på eiendommen. Dersom det er skrevet i testamentet at en spesifikk arving skal overta eiendommen, vil det ikke opprettes et personlig sameie på eiendommen. Er det flere som skal overta, og det ikke er skrevet et testament, vil det opprettes et personlig sameie på eiendommen. Først et midlertidig, som omtalt i delkapittel 2.3.1, deretter et personlig sameie hvor hver av arvingene får en andel av eiendommen når boet er gjort opp.

⁴⁵ SNL 2021a

⁴⁶ Prop. 107L (2017-2018) s.310

Før arvingene overtar eiendommen er det en del prosesser som må gjennomføres. Det er tingretten som er skiftemyndighet og behandler dødsbo, jf. arveloven § 84. Ved skifte av et dødsbo har det skjedd et dødsfall, og dette skal meldes til tingretten, jf. arveloven § 89. Når tingretten mottar melding om dødsfallet skal tingretten først kontrollere om avdøde har levert inn et testament til en domstol, jf. arveloven § 90 første ledd. Retten kan etter eget tiltak forsøke å finne frem til mulige slektsarvinger som kan ha krav på arv, jf. arveloven § 90 første ledd annet punktum. Samme bestemmelse gir krav om at retten skal varsle dem som kan ha krav på arv, med mindre de må antas å ha kunnskap om dødsfallet.

Om det i testament er bestemt at det er én arving som skal overta en eiendom, eller en andel av en eiendom, er det bare den arvingen som blir varslet om rettigheter i eiendommen. Dette fremgår av arveloven § 90 annet ledd. Etter arveloven § 90 femte ledd skal tingretten melde fra til landbruksmyndigheten i den aktuelle kommunen dersom det inngår en landbrukseiendom i boet. Dette kommer jeg tilbake til senere.

I følge forarbeidene til arveloven må tingrettene vurdere selv om livsarvingene har kunnskap om dødsfallet eller ikke, og om det skal sendes ut melding til dem om arv. Det uttales at tingrettene bør vurdere å varsle oftere slik at man unngår situasjoner der arvingene ikke får varsel⁴⁷. Arvingene må ta et valg av hvilket skifte de ønsker uansett om de får varsel eller ikke. Et skifte av dødsbo kan gjennomføres privat eller offentlig. I det videre vil jeg se nærmere på de to typene av skifte.

2.4.3 Privat skifte

Et privat skifte reguleres etter § 116 til § 126 i arveloven. Etter arveloven § 116 heter det at minst én av de myndige arvingene må påta seg ansvaret for arvelaterens forpliktelser. Dersom det er flere arvinger som påtar seg ansvaret er de solidarisk ansvarlige overfor kreditorene. Det betyr at kreditorene kan velge hvem av arvingene de vil skal forplikte seg overfor dem⁴⁸.

Arvingene har 60 dager etter dødsfallet, eller innen annen satt frist, til å påta seg ansvaret for boet, jf. arveloven § 117. Dersom arvingene ikke påtar seg ansvaret for boet innen 60 dager, vil tingretten åpne offentlig skifte, jf. arveloven § 129. Om en eller flere arvinger påtar seg ansvaret for boet innen 60 dager vil de motta en skifteattest, jf. arveloven § 118. Dersom det er mange arvinger, og alle er enige, kan én av arvingene få utstedt skifteattest. De kan også utpeke en fullmektig som mottar

⁴⁷ Prop. 107L (2017-2018) s.317

⁴⁸ Prop. 107L (2017-2018) s.330-331

skifteattest på vegne av dem. Dersom en testamentfullbyrder gjennomfører skiftet er det den som får skifteattesten utstedt, jf. arveloven § 118 andre ledd. I forarbeidene er det uttalt at i tilfeller der det er mange arvinger kan det være praktisk å utnevne en advokat til å gjennomføre skiftet for arvingene⁴⁹.

Etter arveloven § 118 fjerde ledd er skifteattesten en bekreftelse på at det private skiftet er gjennomført. De som har mottatt skifteattesten er da legitimert til å rå over eiendelene til arvelateren, men påtar seg også arvelaterens forpliktelser. Det er likevel ikke slik at de kan forvalte eiendelene som de vil. Bestemmelsen må sees i sammenheng med § 120, som har krav om enighet for å ta beslutninger⁵⁰.

Videre er det i arveloven § 119 en liste for den praktiske gjennomføringen av et privat skifte i et dødsbo. Det er ikke alle reglene som vil være relevante for ethvert dødsbo, men listen kan være relativt omfattende. En del av reglene er også utformet som «skal-regler» og «bør-regler»⁵¹. Arveloven § 119 bokstav k sier at der arvingene er enige om fordeling av eiendeler, *skal* eiendelene overføres til arvingene. Bestemmelsen sier videre at det *bør* sørges for omregistrering i offentlige registre, som f.eks. overføring av fast eiendom. Arvingene må altså ikke overføre hjemmelen fra arvelater og over på seg. Det er gjort en endring i arveloven i forhold til landbrukseiendommer og overføring av hjemmel fra dødsbo. Denne endringen vil jeg komme tilbake til senere.

Under det private skiftet er det krav om at alle arvingene er enige om beslutninger som skal tas. Dette fremkommer av arveloven § 120 første ledd. Samme bestemmelse gir også mulighet for at arvingene kan gi én av arvingene eller noen andre myndighet til å fatte bindende beslutninger for dem.

Dersom en av arvingene ønsker det, kan det utstedes proklama, hvor eventuelle kreditorer kan melde sine krav i boet, jf. arveloven § 121. Det er relativt sjeldent at dette gjøres, da de fleste dødsbo skiftes privat⁵². Arveloven § 122 inneholder også en anbefaling om hvilke forpliktelser boet bør dekke først. Den arvingen som har påtatt seg ansvaret for boet kan kreve at forpliktelsene blir dekket før arven blir fordelt, jf. arveloven § 123.

⁴⁹ Prop. 107L (2017-2018) s.332

⁵⁰ Prop. 107L (2017-2018) s.332

⁵¹ Prop. 107L (2017-2018) s.333

⁵² Prop. 107L (2017-2018) s.217

2.4.4 Offentlig skifte

Dersom arvingene ikke har påtatt seg ansvaret for boet innen 60 dager etter dødsfall, vil tingretten åpne et offentlig skifte, jf. arveloven § 127 bokstav e. Arvelateren kan også bestemme at boet skal skiftes offentlig. Dette vil i så fall være bindende for arvingene, jf. arveloven § 128. Før det åpnes offentlig skifte skal retten kalle inn arvingene sammen med den som har krevd et slikt skifte til et forberedende rettsmøte. I et slikt møte skal det gis veiledning om regler som gjelder for arveoppgjøret. Ulike tvister mellom partene skal, om mulig, avklares, jf. arveloven § 131. Den som krever offentlig skifte må stille sikkerhet til skifteomkostningene. Dette gjelder i midlertidig ikke dersom det er utvilsomt at boets eiendeler er tilstrekkelig for å dekke disse kostnadene, jf. arveloven § 132.

Ved gjennomføring av skiftet skal retten oppnevne en bostyrer, jf. arveloven § 134 annet ledd. Dette kan f.eks. være en av arvingene. Dersom retten finner det hensiktsmessig kan den selv gjennomføre skiftet, jf. arveloven § 134 annet ledd annet punktum. I det offentlig skiftet klarlegges det hvilke eiendeler og forpliktelser boet har, samt hvem som er arvinger. Skiftet avsluttes med et booppgjør, og dette skal vise hvordan boets eiendeler fordeles, jf. arveloven § 135 første ledd.

Arvingene har rett til å uttale seg før det treffes avgjørelser av betydning for forvaltningen av boets eiendeler og avgjørelser om krav mot boet, jf. arveloven § 137. Dersom retten skal ta beslutninger om forvaltning av boet, og gjennomføringen av skiftet, er retten og bostyreren bundet av arvingenes standpunkt dersom disse er enige, jf. arveloven § 138 første ledd. Dersom de ikke er enige kan retten ta beslutningen for dem. Her kan retten gå for enten det flertallet eller det mindretallet mener⁵³.

Ved avslutning av boet fastsettes det et booppgjør. Det er bostyreren eller retten som utarbeider et utkast til booppgjør. Dette er en opplisting over boets eiendeler og forpliktelser, og viser hvordan kreditorene gis dekning. Det viser også hvordan eiendelene deles mellom arvingene, jf. arveloven § 160 første ledd. Retten skal fastsette booppgjøret ved kjennelse, jf. arveloven § 160 tredje ledd.

Når kjennelsen er rettskraftig, kan eiendelene utdeles mellom arvingene iht. booppgjøret, jf. arveloven § 163. Dersom det inngikk fast eiendom i boet skal retten eller bostyrer sørge for at hjemmelen til eiendommen blir tinglyst på en arving, jf. arveloven § 165. Til sammenligning er det ikke påkrevd at hjemmelen til fast eiendom tinglyses på arvinger ved et privat skifte, jf. arveloven § 119 bokstav k.

⁵³ Prop. 107L (2017-2018) s. 340

2.4.5 Skifte av landbrukseiendommer i dødsbo

En avdød eier kan fortsette å stå som eier av en eiendommen i grunnboken etter sin død. De aller fleste skiftene blir gjennomført privat⁵⁴. Dersom hjemmelen til eiendommer ikke blir overført til én av arvingene, eller solgt, kan dette skape en del utfordringer. Dette kan være utfordringer hvor andre må kontakte eier av eiendommen for nabovarsling, erverv av del av eiendommen osv. Det kan også skape store vanskeligheter for fremtidige arvinger som ønsker å f.eks. ta eiendommen i bruk. Dette fordi det potensielt kan være mange arvinger som har krav på en andel i eiendommen.

01.01.2022 trådte en endring i arveloven i kraft. Endringen, ny § 99a i arveloven, går ut på at landbrukseiendommer som inngår i dødsbo må overføres til en ny eier senest tre år etter at arvelateren døde⁵⁵. Bakgrunnen for lovendringen er at landbrukseiendommer som ikke får overført hjemmel til ny eier vil kunne lide under fraværet av en aktiv eier. Driften av de omkringliggende eiendommen kan også påvirkes negativt av at en landbrukseiendom blir værende i et dødsbo over lang tid⁵⁶.

I arveloven § 99a er en landbrukseiendom definert som en eiendom som består av minst fem dekar jordbruksareal eller minst 25 dekar produktiv skog. Dette er samme definisjon som blant annet Statistisk sentralbyrå (SSB) bruker om landbrukseiendommer⁵⁷. I forarbeidene er det uttalt at for å gjennomføre plikten må eiendommen selges til en tredjepart eller ved at én eller flere av arvingene overtar eiendommen. I denne plikten ligger det også plikt til å tinglyse hjemmelen til ny eier i grunnboken⁵⁸.

Dersom fristen for overføring av hjemmel oversittes kan kommunen, der eiendommen ligger, selge eiendommen etter konsesjonsloven § 19, jf. arveloven § 99a tredje ledd. Konsesjonsloven § 19 gjelder dersom arvingen(e) ikke søker om konsesjon, eller ikke får søknaden innvilget.

I arveloven § 99a første ledd annet punktum er det uttalt at samme plikt gjelder for andeler i landbrukseiendommer som inngår i et dødsbo. Dersom arvelater f.eks. eide 1/8 i en landbrukseiendom må arvingene få overført og tinglyst denne andelen på en ny eier innen tre år etter arvelaters død.

⁵⁴ Domstoladministrasjonen 2021

⁵⁵ Prop. 21 L (2020-2021) s.19

⁵⁶ Prop. 21 L (2020-2021) s.9

⁵⁷ SSB 2021a

⁵⁸ Prop. 21L (2020-2021) s.19

2.4.6 Digitalt skifte av dødsbo

For å forenkle skifte av dødsbo er det åpnet for at slikt skifte kan gjennomføres digitalt, jf. arveloven § 88a. Dette er en ny bestemmelse som trådte i kraft 22.06.2022. Bestemmelsens formål er at arvinger skal få lettere tilgang til informasjon som bankkonti, opplysninger og forsikringer, eiendommer og kjøretøy. Dette skal da skje via digitale løsninger. Det er dermed ikke slik at alle skiftene *må* gjennomføres digitalt, men bestemmelsen gir et rettslig grunnlag for arvingene til å innhente opplysninger⁵⁹.

2.5 Bruk og organisering av sameier

Sameieloven gjelder «der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- og høvetal»⁶⁰. Loven gjelder dermed også for personlige sameie i fast eiendom. Sameieloven er en deklarasjonslov. Det innebærer at partene kan avtale noe annet enn det som står i loven. Da vil avtalen gå foran bestemmelsene i loven. Dette fremgår av sameieloven § 1 annet ledd.

2.5.1 Sameieloven § 3 – Bruk og utnytting

Sameieloven § 3 har bestemmelser om hvordan sameierne kan bruke sameietingen, og i hvor stor grad hver av sameierne kan bruke den. Sameieloven § 3 første ledd sier at: «Kvar av sameigarane har rett til å nytta sameigetingen til det han er etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva». På en eiendom som flere eier sammen kan det f.eks. bli diskusjoner om hvordan eiendommen skal brukes, eller hvordan den skal brukes i fremtiden. I forarbeidene til sameieloven, Ot.Prop.nr.13 (1964-1965), er det uttalt at bruksmåtene kan være mange og ulike og at en avgrensing etter sameieloven § 3 kan være vanskelig. I utmarkssameie, hvor det kan være mange forskjellige typer bruk, er det ikke nødvendigvis at § 3 kan avhjelpe⁶¹. Som nevnt er sameieloven deklarasjonslov. Det er derfor uttalt i forarbeidene til sameieloven at der et sameie er etablert med tanke på utnytting av f.eks. et areal, vil det som oftest foreligge en avtale eller andre særlige forhold som styrer bruken⁶².

Hvordan en sameier f.eks. kan bruke eiendommen hen er medeier i er «det han er etla eller vanleg bruk til», jf. sameieloven § 3 første ledd⁶³. Videre heter det: «... og til anna som høver med tida og tilhøva», jf. sameieloven § 3 første ledd. Loven åpner dermed opp for en annen bruk, dersom dette «høver» med «tida og tilhøva». I NUT 1959:4 Rådsegn 4 – Om sameige (NUT 1959:4), er bakgrunnen

⁵⁹ Prop. 69L (2021-2022) s. 20

⁶⁰ Jf. sameieloven § 1 annet ledd

⁶¹ Ot.Prop.nr. 13 (1964-1965) s.32

⁶² Ot.Prop.nr. 13 (1964-1965) s.33

⁶³ Ot.Prop.nr. 13 (1964-1965) s.33

for dette forklart med at dersom sameierne ikke kan bruke sameietingen til noe annet enn det som er tenkt eller brukt til fra før, vil dette kunne stenge for nye bruksmåter. Dette mente utvalget i NUT 1959:4 burde være mulig slik at f.eks. eiendommer kan brukes til noe annet dersom det legges til rette for det i fremtiden⁶⁴. I LF-2007-170231 er også uttalt at:

Bruksutnyttelsen av en utmarkseiendom vil naturlig nok ta utgangspunkt i de naturressurser som finnes på eiendommen. En utnyttelse av disse, i form av beite, slått, fiske, jakt, uttak av tømmer, ved og eventuelt grus/mineraler er utvilsomt en bruk i samsvar med den eiendommen er «etla eller vanleg brukt til».

Det som ikke ble tatt opp i NUT 1959:4 var hvilken bruk som skal legges til grunn dersom sameiet er nyoppstått. I forarbeidene til sameieloven spørres det om det skal tas hensyn til den bruken før sameie oppstod. Dersom det er et avtalt sameie vil tidligere bruk, som sameierne også kanskje kjente til, kunne legges vekt på dersom man ikke har sikre opplysninger på tidligere bruk⁶⁵. For en landbrukseiendom, og for øvrig andre eiendommer, er det nok ikke så vanskelig å både se og dokumentere hva den er brukt til tidligere. Spørsmålet blir om sameierne kan enes om hva en eiendom skal brukes til, sett opp mot hva den *kan* brukes til. Dersom sameierne ikke blir enige om dette, er det uttalt i forarbeidene at det eiendommen er «etla» eller «vanleg brukt til» går foran annen utnytting som eiendommen kan tenkes å brukes til⁶⁶.

Sameieloven § 3 annet ledd sier at: «Ingen må nytta tingen i større mon enn det som svarar til hans part, eller såleis at det uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar». Dette er en kvantitativ avgrensing da selve retten til å bruke noe er utlagt etter hvor stor andel partene har i en ting. At partene ikke skal bruke tingen slik at det er «uturvande eller urimelig» gjelder for all slags bruk og utnytting av sameietingen. I prinsippet er bestemmelsen lik § 2 i Lov av 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (granneloven), om at naboer ikke må gjøre noe som er «urimelig eller uturvande» på en naboeiendom. Man kan derfor si at sameierne kan bruke sameietingen fritt så lenge ingen andre protesterer, eller er skadelidende av bruken. Det er ikke slik at noen av partene har førsterett på en eller annen bruk eller utnytting. Dette blir regulert etter andelen til de enkelte sameierne. Etter sameieloven § 3 annet ledd er det innenfor at en sameier bruker sameietingen, og

⁶⁴ NUT 1959:4 s.24

⁶⁵ Ot.Prop.nr. 13 (1964-1965) s.33

⁶⁶ Ot.Prop.nr. 13 (1964-1965) s.33

f.eks. utnytter ressurser som finnes på en eiendom, så lenge hen ikke tar mer enn det som tilsvarer hens andel i sameiet⁶⁷.

2.5.2 Sameieloven § 4 - Flertallsvedtak

Sameieloven § 4 - § 7 gjelder flertallsvedtak og styring i sameier. Bakgrunnen for bestemmelsene om muligheten for flertallsvedtak og styring i sameier er at slike sameier kan bli vanskelig å utnytte dersom sameierne ikke blir enige om bruk og utnytting av sameietingen⁶⁸. Dersom f.eks. to personer ønsker å bruke en eiendom til landbruk, og to andre vil bruke den til hytteformål, er det lett for at eiendommen ikke blir brukt i det hele tatt. I det videre vil jeg se nærmere på §§ 4, 6 og 7 i sameieloven.

Sameieloven § 4 første ledd sier at: «Eit fleirtal kan gjera vedtak om styring og utnytting i samsvar med det sameietingen er etla eller skikka til». Bestemmelsen åpner opp for at et flertall i sameiet kan ta beslutninger, men disse er begrenset til *styring og utnytting* av sameietingen. I NUT 1959:4 er styring blant annet ment med vedlikeholdsavgjørelser⁶⁹. Det kan heller ikke gå imot det sameietingen er «etla» eller «skikka» til.

Sameieloven § 4 annet ledd sier at: «Vedtaket må ikkje stride mot lova her eller gå ut på urimeleg kostnad eller på å gjera tingen om til noko anna». Vedtakene kan i utgangspunktet ikke gå imot sameielovens bestemmelser, med mindre flertallet er enige om det. Det er ikke lov for sameiet å påføre sameiet urimelige kostnader gjennom flertallsvedtak. I NUT 1959:4 er dette begrunnet med at en slik avgjørelse kan skape splid i sameiet. Sameierne kan heller ikke vedta at sameietingen skal bli til noe annet. Dette fordi sameiet kan få en annen karakter og ødelegge for hele formålet med sameiet⁷⁰.

Sameieloven § 4 tredje ledd gir forbud mot at sameierne kan oppløse sameiet gjennom flertallsvedtak. Selv om det er uttalt i NUT 1959:4 s. 25 at sameierne kan ta avgjørelser som går imot loven, kan ikke sameierne vedta å oppløse sameiet. I NUT 1959:4 er det uttalt at oppløsning ligger utenfor formålet med § 4. Hver av sameierne har mulighet til å kreve oppløsning av sameiet, men da skal det gjøres etter sameieloven § 15. Oppløsningsforbudet gjelder ikke hvor det f.eks. er spesielle deler av en eiendom som er upraktisk for å utøve det eiendommen blir brukt til⁷¹. I NUT 1959:4 s. 18

⁶⁷ NUT 1959:4 s. 24

⁶⁸ NUT 1959:4 s.18

⁶⁹ NUT 1959:4 s.25

⁷⁰ NUT 1959:4 s.18

⁷¹ NUT 1959:4 s. 24

blir det diskutert om flertallet kan bestemme å selge deler av en eiendom, men at det da bør være gode grunner for det. Hva de gode grunnene kan være er det ikke sagt noe om. Man kan anta at flertallet kan ta avgjørelser om å selge deler av et sameie dersom deler av en eiendom ikke er praktisk å bruke for sameierne, som nevnt over.

Sameieloven § 4 fjerde ledd sier at: «Fører vedtaket til skade for nokon av eigarane på bruk, utnytting, eller anna som han har rett til i sameiga, skal han ha like for tapet». I NUT 1959:4 er det uttalt at retten til skadebot betinger at skaden skjer på bruk innad i sameiet, samtidig som skadelidende har rettigheter i sameiet. Dersom et vedtak går utover noen på utsiden av sameiet, og som ikke har rettigheter i sameiet, kan man ikke kreve erstatning etter sameieloven § 4⁷².

Dersom sameiet må velge mellom bruk av f.eks. en eiendom, hvor ulik bruk av eiendommen vil stenge ute enkelte sameiere, dukker det opp noen vesentlige problemstillinger. I NUT 1959:4 er det diskutert mellom flere ulike scenarier hvor dette skjer. Blant annet diskuteres det et scenario hvor sameiet har en øy som benyttes til beite av to sameiere. En tredje sameier vil leie ut deler av øyen til industri, men dette går utover beite⁷³. I forarbeidene er det uttalt at man først og fremst må se hva hensikten med sameiet var. Dersom det var beite, er det ikke sikkert at flertallet kan bestemme utleie til annen bruk. Svaret i forarbeidene er at man nok kan leie bort arealet, men ikke mer enn det man har andel til. Dermed må det også være igjen nok beite som tilsvarer andelen til sameieren⁷⁴. Et slikt scenario kan godt tenkes der flere personer har en landbrukseiendom sammen. Noen vil leie bort et areal til naboeiendommen som tilleggsjord, men noen andre vil bruke arealet til noe annet. Ved bruk av en slik løsning som skissert i både NUT 1959:4 og forarbeidene, burde det være mulig å kunne bli enige om en løsning for ulik bruk av en eiendom i de fleste tilfeller.

2.5.3 Sameieloven § 6 – Styre og vedtekter

Sameieloven § 6 første ledd første punktum legger opp til at flertallet i et sameie kan bestemme at et styre skal ta seg av sameiet, slik at det blir styrt og utnyttet på en tjenlig måte. Sameieloven § 6 første ledd annet punktum sier at: «Før styret kan veljast, må det vera fastsett skrivne vedtekter i samsvar med andre stykket om val på styre og om kva avgjerder styret kan ta». Det må altså være utarbeidet vedtekter før et styre kan velges. Flertallet kan bestemme hvilke avgjørelser styret kan ta, og hvor mange medlemmer styret skal ha. De kan også bestemme at en person som ikke har noen tilknytning til sameiet kan være styret alene⁷⁵. Det er likevel ikke slik at et flertall kan tvinge gjennom vedtekter i

⁷² NUT 1959:4 s.26

⁷³ NUT 1959:4 s.26

⁷⁴ Ot.Prop.nr. 13 (1964-1965) s.34

⁷⁵ NUT 1959:4 s.27

et sameie uten videre. I sameieloven § 6 annet ledd annet punktum er det uttalt at: «Vert sameigarane ikkje samde, kan vedtektene fastsetjast med fleirtalsvedtak, men då må dei ha godkjenning av tingretten». I forarbeidene er det diskutert at det ikke bør være et påbud om vedtekter, men at sameierne bør bli enige om dem. Flertallet kan likevel fastsette vedtekter, men da må de godkjennes av tingretten. Dette gjelder også for valg av et styre, jf. sameieloven § 6 første ledd⁷⁶. Sameiets flertall kan, uavhengig av om de har et styre eller ikke, gjøre vedtak innenfor begrensninger gitt i sameieloven § 4.

2.5.4 Sameieloven § 7 – Hvordan flertallet regnes

Sameieloven § 7 første ledd inneholder en definisjon på hva som regnes som et flertall. Flertallet er definert som den eller de som har mer enn halvparten av andelene i sameiet. For å få gjennom et flertallsvedtak er det nok at halvparten av andelene stemmer for, dersom mindre enn halvparten av sameiet stemmer imot, jf. sameieloven § første ledd annet punktum. Det kan derfor være viktig at alle i sameiet involverer seg i det som skjer i sameiet. Dersom det er likt antall for og imot, skal spørsmålet bli avgjort med loddtrekning, jf. sameieloven § 7 første ledd tredje punktum.

2.5.5 Sameieavtale

Sameieloven er deklarasjonslovgivning⁷⁷, og sameierne kan avtale f.eks. bruk og organisering seg imellom. Sameieloven kommer til anvendelse først og fremst når det oppstår uenigheter mellom sameierne⁷⁸. En sameieavtale som regulerer bruken og organiseringen av sameiet kan være et alternativ til et styre og medfølgende vedtekter. En sameieavtale kan passe for personlige sameie hvor sameierne f.eks. bor langt fra hverandre eller hvor sameierne ikke vil bruke tid på administrering.

Fosmark (2018) har ramset opp flere kulepunkter som kan utgjøre disposisjonen til en sameieavtale. Det er imidlertid viktig å være klar over at de vanlige avtalerettslige reglene om inngåelse, ugyldighet, tolkning og lemping av avtaler også gjelder for sameieavtaler. Det settes ingen krav til sameieavtalens innhold og form, men Fosmark påpeker at «[...] den må være skriftlig, datert og underskrevet av alle sameierne»⁷⁹.

Hva en sameieavtale kan inneholde er:

- Bakgrunn og formål
- Eiendommen og eierforhold

⁷⁶ Ot.Prop.nr.13 (1964-1965) s.35

⁷⁷ Jf. Sameieloven § 1

⁷⁸ Fosmark 2018 s. 114

⁷⁹ Fosmark 2018 s.114

- Forsikring, vedlikehold og påkostninger (egen sameiekonto?)
- Utgifts- og inntektsfordeling
- Sameiernes rett til å avhende og leie bort sameieandelen
- Pantsettelse av sameieandelen
- Sameiernes bruk av eiendommen m/tilbehør – bruksfordeling tidsmessig/på annen måte
- Tinglysing
- Styre
- Nye sameiere – rettigheter til barn, barnebarn og ektefelle/samboere
- Endringer i sameieavtalen
- Oppløsning og avvikling av sameiet
- Tvisteløsning – eiendommens verneing⁸⁰

Dersom sameierne f.eks. har en fritidseiendom sammen bør det lages regler om bruksfordeling. Dette gjelder spesielt der det er flere familiegrenener som er sameiere, og hvor sameieandelene vil gå i arv til neste generasjon. Det er stort sett i ferier, og spesielt på sommeren, det bør lages en fordeling av bruken. En oppdeling av sommeren etter antall familier, og at man rullerer hvert år på hvilken del av sommeren som benyttes, kan være et alternativ⁸¹.

Vedlikeholds- og driftsutgifter kan bli til konflikter, og bør reguleres i en sameieavtale. Samtidig sier sameieloven § 9 første ledd at:

Eigedomsskattar, avgifter, trygdekostnader og liknande faste eller naudsynlege utgifter på tingen ber sameigarane seg imellom etter som dei har part til. Det same gjeld andre vanlege utgifter og ytingar så langt alle eigarane kan få etter måten like stort gagn av dei. Kostnader utanom dette vert utlikna på eigarane etter nytta⁸².

Dersom det skal gjøres større vedlikeholdsarbeid, utbedringer, påkostninger eller nyanskaffelser må dette avgjøres på et sameiermøte. Sameieloven har ingen bestemmelser om hvordan sameiet skal organiseres. Dette kan sameiet bestemme selv⁸³.

⁸⁰ Fosmark 2018 s.114-115

⁸¹ Fosmark 2018 s.115

⁸² Jf. Fosmark 2018 s. 118

⁸³ Fosmark 2018 s. 118

2.6 Oppløsning av personlige sameie

Det er flere måter for å løse opp et personlig sameie i fast eiendom. Det er også flere instanser som kan gjennomføre oppløsningen. I det følgende vil jeg først og fremst gå nærmere inn på oppløsning etter sameieloven § 15. I tillegg vil jeg se kort på oppløsning gjennom kommune og jordskifterett.

2.6.1 Oppløsning etter sameieloven § 15

NUT 1959:4 beskriver tre måter for å komme seg ut av et sameie. Den første er at medeieren kan selge andelen sin på det frie markedet. Dette er lovfestet i sameieloven § 10. De andre sameierne har forkjøpsrett på andelen, jf. sameieloven § 11. Det er likevel ikke slik at andeler i et sameie nødvendigvis er veldig ettertraktet. Den andre løsningen er oppløsning av sameiet etter sameieloven § 15. Det legges også opp til et tredje alternativ som er «... å gå frå det heile»⁸⁴. Løsningen om oppløsning etter sameieloven § 15 vil bli gjennomgått i det følgende.

Etter sameieloven § 15 første ledd kan en sameier kreve sameiet oppløst. Bestemmelsen er å anse som en sikkerhetsventil dersom en sameier ikke lenger vil være med i sameiet av ulike grunner⁸⁵. Nordtveit (1992) skriver at hjemmelen for oppløsning av sameier finnes helt tilbake i Magnus Lagabøtes Landslov fra 1277. I Christian V. Norske Lov 5-3-51 var det bestemmelser som gjorde at en sameier, som ville bruke sameietingen, kunne kreve at de andre i sameiet skulle selge sine andeler til han eller at de måtte kjøpe hans andel. I samme bestemmelse kommer det frem at den prinsipale delingsmåten var naturaldeling, dersom tingen «kunde delis uden Skade»⁸⁶. Også i nåværende juridisk litteratur er naturaldeling å anse som den prinsipale delingsmåten. Falkanger og Falkanger (2016) forteller at naturaldeling er hovedregelen, men at det er mange tilfeller hvor naturaldeling ikke kan gjennomføres. Dersom en landbrukseiendom skal forsøkes oppdelt kan denne delingen bli nektet av landbruksmyndigheten⁸⁷.

I likhet med NL 5-3-51, forteller også sameieloven § 15 at sameietingen skal kunne deles «utan skade». Et maleri eller en hytte er eksempler på ting som vanskelig kan deles uten skade. Fast eiendom kan også være vanskelig å dele uten skade, da eiendommen kan få et sterkt verditap. I Rt. 1950 s. 1098 ble en gård på ca. 1250 daa skog og ca. 90 daa dyrket mark nektet deling. Begrunnelsen var at dersom gården gikk fra én bruksenhet til tre, ville disse bli økonomisk vanskelig å drifte. I dag vil en delingstillatelse etter jordloven § 12 bli vanskelig for en domstol å omgjøre dersom delingen er

⁸⁴ NUT 1959:4 s. 21

⁸⁵ Falkanger og Falkanger 2016 s. 187

⁸⁶ Nordtveit 1992 s.734, jf. Rt.1918 s. 529

⁸⁷ Falkanger og Falkanger 2016 s. 189-190

i samsvar med partsforholdet i sameiet⁸⁸. Dommen i Rt. 1950 s. 1098 er nok et veldig spesielt tilfelle da mange av de landbrukseiendommene som har eierform personlige sameie ikke er i drift. Samlet sett kan da hele gården være lite verdt. Ved en oppdeling kan hver av eiendommene som opprettes samlet få en høyere verdi enn før oppdelingen. Dette fordi hver av de nye eiendommene potensielt kan brukes til noe annet enn landbruk, som i utgangspunktet har lav verdi. Dersom de nye eiendommene kan brukes til hytte eller bolig kan de derfor stige i verdi.

Det eneste vilkåret for å kreve oppløsning av et sameie etter sameieloven § 15 første ledd, er at kravet om oppløsning blir gitt med rimelig varsel. Det vil si at det må gå en rimelig tid fra sameieren gir varselet til de andre sameierne, og til begjæring om oppløsning blir fremsatt til tingretten. Hva som er rimelig tid må vurderes konkret ut ifra hva sameietingen er og forholdene ellers i sameiet. Det er naturlig at oppløsning av sameier i fast eiendom eller andre ting sameierne har bruk for, må gis lenger frist enn ting som sameierne ikke har bruk for⁸⁹.

Det er ikke krav om at sameieren må ha en spesiell grunn for å kreve oppløsning. Dette er grunnet at sameierne ofte har personlige grunner for å komme seg ut av sameiet. Relasjonene mellom partene er ofte av en personlig karakter. Dette gjør det vanskelig for utenforstående å skulle bedømme om kravet er velbegrunnet eller ikke. Det er derfor opp til sameierne om de vil være med i sameiet eller ikke⁹⁰.

Dersom noe skal selges med tvang, må det i utgangspunktet foreligge et tvangsgrunnlag fra en domstol, jf. Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) § 4-1.

På grunn av de spesielle relasjonelle forholdene som kan skapes i personlige sameie ble det i forarbeidene til sameieloven diskutert om det burde være en forenklet måte å kunne få solgt sameietingen gjennom tvangssalg⁹¹. Det ble derfor inntatt en unntaksbestemmelse om dette i sameieloven § 15 tredje ledd, som sier at:

«Krav om tvangssalg kan fullførast utan at det ligg føre dom eller anna tvangsgrunnlag for oppløysing, når det ikkje er gjort motmæle mot kravet eller motmælet klårt er grunnlaust. Avgjerda høyrer under tingretten og skal takast i orskurd som kan ankast».

⁸⁸ Falkanger og Falkanger 2016 s.190

⁸⁹ Nordtveit 1992 s.737

⁹⁰ Nordtveit 1992 s.733-734

⁹¹ Ot.Prop.nr.13 (1964-1965) s.48

Sameierne trenger altså ikke et tvangsgrunnlag for å kreve sameiet oppløst, men de andre sameierne har samtidig forkjøpsrett ved tvangssalg, jf. sameieloven § 15 annet ledd annet punktum. De kan også motsi kravet om oppløsning.

Selv om sameieloven § 15 blir beskrevet som en sikkerhetsventil for å komme seg ut av et sameie, er det ikke slik at det i alle tilfeller er mulig å få sameiet oppløst. Som tidligere nevnt er sameieloven deklarasjonsrett, og må vike for avtale eller andre bindende bestemmelser. Terjesen (2013) har undersøkt regelen om oppløsning etter sameieloven (§ 15). Hun viser spesielt til Nordtveits (1992) artikkel, men har også gjort denne utfyllende med rettspraksis. Hennes funn, som kan være relevant for min problemstilling, vil bli gjennomgått i det følgende.

Oppløsning av et sameie etter sameieloven § 15 kan bli avgrenset, spesielt i stiftelsesgrunnlaget for sameiet⁹². Det må nevnes at dette grunnlaget kan endres over tid ved særavtaler, muntlige løfter eller ved sameiernes faktiske adferd. Dette gjør det vanskeligere å sette en tydelig grense for når ulike forhold gjør at oppløsningsretten må anses fraveket⁹³.

Det er ikke nødvendigvis slik at dersom en sameier har en personlig tilknytning til en eiendom så kan ikke sameiet oppløses. I Rt. 1975 s. 973 ble et sameie bestående av våningshus og jordeiendom begjært oppløst. En av sameierne hadde innsigelse mot oppløsningsretten fordi sameieren hadde en borett til huset. Lagmannsretten kom til at sameierens mulige særrett ikke ga henne større rett til å overta huset, eller motsette seg oppløsningen. Det må nevnes at det ikke fremgår klart om sameieren hadde en skriftlig borett. I Rt. 1988 s. 217, hvor tvistes spørsmålet er tilnærmet det samme som i Rt. 1975 s. 973, hadde den ene sameieren anført at hun hadde bruksrett til sameieboligen. I denne saken kom lagmannsretten frem til at innsigelsen ikke var klart grunnløs etter sameieloven § 15. Det viser at den betydningen en skriftlig avtale kan ha som bevis for innsigelser mot oppløsningsretten i et sameie⁹⁴.

Personlige sameier i fast eiendom oppstår ofte ved arv, og en slik overdragelse kan avgrense retten til å oppløse sameiet. En eiendom kan f.eks. overdras ved gave. Giveren kan da komme med betingelser for gaven, som f.eks. at sameiet ikke oppløses. Gavemottaker kan komme med

⁹² Nordtveit 1992 s.739-740

⁹³ Terjesen 2013 s.28

⁹⁴ Terjesen 2013 s.33-34.

motforestillinger om dette⁹⁵. I RG 2002 s. 536 Tønsberg ble en sameieandel overført til flere slektninger som gave. I testamentet stod det blant annet:

Arven er betinget av at det som arves skal være arvemottakernes særeie. Andelene kan ikke overføres ved kjøp, salg eller gave til andre enn mottakernes livsarvinger eller til øvrige medeiere i eiendommen. Gaven er videre betinget av at gavemottakerne ved skriftlig påtegning på dette gavebrev forplikter seg og sine rettsefterfølgere til ikke å kreve sameiet i «Møibakken» oppløst i medhold av sameielovens § 15. Dersom en eller flere av gavemottakerne ikke godtar betingelsene for gaven, tilfaller vedkommendes andel de øvrige gavemottakere og skal fordeles likt mellom dem.

En av gavemottakerne mente at hun ikke var bundet av gavebrevets bestemmelse om at sameiet ikke kunne oppløses. Dette ble tilbakevist av tingretten fordi gavemottakeren var bundet av tidligere aksept av gavebetingelsene, da hun hadde signert på gavebrevet. Dommen viser at sameiets særpreg kan medføre at sameieloven ikke kommer til anvendelse⁹⁶.

Også LB-2000-2201 viser at sameieloven ikke alltid kommer til anvendelse. Her hadde en far overdratt en eiendom til sine fire døtre, som da fikk en fjerdedel hver av eiendommen. I gaveskjøtet var det en rekke bestemmelser. Giveren skulle ha full vederlagsfri rådighet og bruksrett til eiendommen i hans levetid, og hadde også rett på alle eventuelle inntekter fra eiendommen. Familien hadde forkjøpsrett ved salg av sameiepartene. Samtidig kunne ikke døtrene pantsette eller overdra sine andeler til utenforstående uten samtykke fra giver. Det var dermed ikke uttrykkelig sagt at sameiet ikke kunne oppløses. Lagmannsretten kom frem til at sameiet ikke kunne oppløses fordi eierbegrensningene i den faktisk og rettslige råderetten utgjorde et slikt særlig rettsforhold, jf. sameieloven § 1 annet ledd. Forbudet mot oppløsning gjaldt dog bare i givers levetid⁹⁷.

Oppsummert fant Terjesen (2013) at betydningen av hvordan et personlige sameie har oppstått (basert på avtale, arv etc.), har stor betydning for behandlingen av spørsmål om oppløsning av slike sameier. Hun påpeker at dette gjør seg spesielt gjeldende for sameie mellom ektefeller og arvinger etter testament. I et sameie som oppstår med bakgrunn i arv er tolkningen av stiftelsesgrunnlaget en viktig faktor for å vurdere om oppløsningsretten er avskåret. Avslutningsvis konkluderer hun med at oppløsningsretten er å anse som en fravikelig rettighet. Samtidig viser rettspraksis at det er et

⁹⁵ Terjesen 2013 s. 37

⁹⁶ Terjesen 2013 s.37

⁹⁷ Terjesen 2013 s.37

skjerpet krav til å bevise at oppløsningsretten ikke kan komme til anvendelse. Det er også sameieren som motsetter seg oppløsning som får bevisbyrden⁹⁸.

I Nordland er ikke tvangsoppløsning en sakstype som er av stort omfang. De siste 10 årene er det begjært 155 slike saker fordelt på Salten og Lofoten tingrett og Helgeland tingrett⁹⁹.

Dersom en av sameierne begjærer sameiet oppløst, og tingretten beslutter naturaldeling, kan sameierne rekvirere oppmålingsforretning hos kommunen eiendommen ligger i. Dette betinger at det er gitt delingstillatelse etter Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 20-1 bokstav m. Da vil de nye eiendommene bli oppmålt og innføres i matrikkelen og grunnbok¹⁰⁰. Dette fordi tingrettene ikke merker, måler, krever matrikkelføring og tinglyser slike saker¹⁰¹. Et annet alternativ er å kreve deling av eiendom etter Lov 21. juni 2013 nr. 100 om endring av egedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskifteloven) § 3-7 etter at tingretten har gjort sin beslutning. Dette er gjort i sak 16-069119REN-JBOD som gikk for Salten jordskifterett. Først ble det inngått et forlik i tingretten¹⁰² om oppløsning av et personlig sameie på en eiendom. I forliket er det blant annet enighet om at partene må rekvirere oppmåling selv. Videre krevde partene jordskiftesak etter jordskifteloven § 3-7 samt grensefastsetting etter jordskifteloven § 4-2. Jordskifteretten søkte om fradeling til kommunen basert på forliket fra tingretten, og målte opp grensene.

I sak 18-087925REN-JHAR, som gikk for Ofoten og Sør-Troms jordskifterett, var det krevd oppløsning etter jordskifteloven § 3-7. Her hadde partene først forsøk å oppløse sameiet etter sameieloven § 15 ved de alminnelige domstolene. I tingretten ble det avsagt en kjennelse om tvangsoppløsning gjennom salg¹⁰³, men kjennelsen ble anket. I lagmannsretten ble avgjørelsen fra tingretten opphevet, og sameiet nektet tvangsoppløst¹⁰⁴. I jordskiftesaken ble kravet om oppløsning etter § 3-7 avvist da de materielle vilkårene etter jordskifteloven §§ 3-2, 3-3 og 3-18 ikke var oppfylt.

2.6.2 Oppløsning etter plan- og bygningslov og jordlov

Dersom sameierne er enige om oppløsning av sameiet, kan de søke om å få delt opp eiendommen gjennom kommunal oppmålingsforretning. Dette kan være en omstendelig prosess og krever først og

⁹⁸ Terjesen 2013 s.42

⁹⁹ Se vedlegg 5

¹⁰⁰ Falkanger og Falkanger 2016 s.191

¹⁰¹ Reiten, 2019 s. 28

¹⁰² Sak 15-116466TVI-SALT

¹⁰³ Sak 14-113295TVA-OFOT

¹⁰⁴ Sak 15-022131ASK-HALO

fremst at sameierne er enige i oppløsningen. Dette er blant annet fordi alle sameierne må skrive under på alle søknadsskjemaene som skal innleveres til kommunen for behandling.

Det første sameierne må gjøre er å søke om fradeling. Søknaden må være skriftlig og skal også inneholde den dokumentasjonen som er nødvendig for at kommunen kan behandle den. Dette kan f.eks. være kart over de ulike teigene sameierne tenker at eiendommen skal deles opp i. Kommunen har veiledningsplikt etter Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningsaker (forvaltningsloven) § 11. Kommunen har også en plikt til å sikre at saken er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17 første ledd første punktum¹⁰⁵. Det vil si at kommunen blant annet kan innhente uttalelser fra andre forvaltningsorgan og sakkyndige¹⁰⁶. I forhold til innhenting av dokumenter er det i forarbeidene til forvaltningsloven, NUT 1958:3, uttalt at forvaltningsorganet, dersom organet på eget initiativ har satt i gang saken, selv må fremskaffe dokumenter. Dersom det er private som reiser forvaltningssak gjennom søknad, er vanlig at det er de private som selv må skaffe dokumentasjon som er viktig for saken. Forvaltningsorganet kan veilede og bistå om hvilke opplysninger som trengs i saken, men de private må innhente opplysningene¹⁰⁷.

Ved søknad om fradeling skal det oppgis formål med fradelingen. Dette betyr at søkerne må tydeliggjøre hva den fradelte eiendommen skal brukes til. Dette kan være bolig, hytte, næring osv. Dette er viktig da formålet til søker og gjeldende planregulering i utgangspunktet må samsvare for at kommunen skal kunne fatte et delingsvedtak. Søker må i så fall søke om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19. Dersom formålet samsvarer med gjeldende planregulering, og søknaden ellers er komplett, kan kommunen fatte delingsvedtak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. I noen tilfeller vil man også måtte innhente tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, jf. plan- og bygningsloven § 21-5, jf. Forskrift av 26. mars nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften) § 6-2.

I delingssaker som involverer landbrukseiendommer vil som oftest landbruksmyndigheten i kommunen bli hørt. Da vil søknaden bli vurdert etter jordloven § 12. Dersom landbruksmyndigheten fatter et negativt vedtak vil ikke eiendommen kunne fradeles. Om søker får positivt vedtak etter plan- og bygningsloven og jordloven er saken klar for oppmålingsforretning.

For at en eiendom skal kunne deles opp i flere nye eiendommer må det gjennomføres en oppmålingsforretning etter Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eighedsregistrering (matrikkelloven). En

¹⁰⁵ Gammelmo 2019 s.6

¹⁰⁶ Ot.Prp.nr. 38 (1964-65) s. 53

¹⁰⁷ NUT 1958:3 s. 159

oppmålingsforretning er «den oppgåva som går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar til fast eigedom, og gi nødvendig dokumentasjon for matrikkelføring, jf. § 33», jf. matrikkelloven § 3 første ledd bokstav h. I matrikkelloven § 3 første ledd bokstav h vises det til matrikkelloven § 33.

Matrikkelloven § 33 tredje ledd sier at:

I ei forretning som gjeld oppretting av ei ny matrikkeleining eller ei arealoverføring, skal dei nye grensene merkjast i marka i samsvar med kommunalt løyve etter plan- og bygningsloven. [...] Den som utfører forretninga kan samtykkje i mindre avvik, for å kunne få ei gagnleg grense ut frå tilhøva i terrenget.

Som det fremgår av det overnevnte er vedtaket til en eiendomsdeling det styrende dokumentet på en oppmålingsforretning. Delingsvedtaket skal også være basert på partenes søknad. Det er tillatt med mindre avvik for å få en grense som er tilpasset terrenget, jf. matrikkelloven § 33 tredje ledd tredje punktum. I odelstingsproposisjon nr. 57 2006-2007 er mindre avvik beskrevet som «[...] mindre areal enn det som kan overførast etter (matrikkelloven) § 16 om grensejustering»¹⁰⁸. Dette er opp til 5 % av arealet til de involverte enhetene, men maksimalt 500 m², jf. forskrift om eiendomsregistering (matrikkelforskriften) § 34 tredje ledd.

Når partene da er ute i marken for å måle opp eiendommene er det altså ikke de store endringene de får gjort. Om partene hadde en annen tanke om hvor grensene skulle gå, og dette medfører en overskridelse av matrikkelloven § 16, kan ikke delingen matrikkelføres. Da må partene innhente ny delingstillatelse¹⁰⁹.

Dersom partene er enige og oppmålingen gjennomføres som planlagt, vil de nye eiendommene få et eget grunnboksblad og tildeles eget gårds- og bruksnummer. Ved en kommunal deling av eiendommen kan kommunen tinglyse delingen. Det som skjer da er at alle som eide eiendommen før delingen, også vil stå som eier på alle de fradelte eiendommene. Overskjøting innad i de ulike nye eiendommene må partene selv ordne i etterkant¹¹⁰. Ved skifte av hjemmelshaver utløses det i utgangspunktet dokumentavgift. Lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven) § 7 femte ledd har unntak for dokumentavgift ved oppløsning av sameier. Dette er bare dersom den nye eiendommens verdi tilsvarer verdien av den tidligere ideelle andelen hver av partene hadde i sameiet¹¹¹.

¹⁰⁸ Ot.prop.nr.57 (2006-2007) s.12

¹⁰⁹ Borge 2014 s.173-174

¹¹⁰ Bakken og Oldervik 2019 s.47

¹¹¹ Bakken og Oldervik 2019 s.46

2.6.3 Oppløsning etter jordskifteloven § 3-7

Jordskifteloven § 3-7 sier at «Jordskifteretten kan dele og forme ut ein eigedom med tilhøyrande bruksrettar etter eit fastsett høvetal.». Ved første øyekast kan det virke som det er ment at alle eiendommer kan deles. Etter lovforarbeidene til jordskifteloven, Prop. 101L (2012-2013), er bestemmelsen tiltenkt i to situasjoner. Dette er deling (oppløsning) av personlige sameie og oppløsning av tilleggsjord som er kjøpt sammen mellom flere gårdbrukere¹¹².

I forarbeidene til jordskifteloven er bakgrunnen for bestemmelsen blant annet at andre prosesser for oppløsning av slike sameier kan være vanskelig for eierne å gjennomføre. Det vises til at dersom oppløsningen skal gjøres gjennom kommunen må alle eierne være enige om det. Det må også søkes om tillatelse til deling gjennom plan- og bygningsloven og eventuelt jordloven. Bestemmelsen er en videreføring av § 2 første ledd bokstav g i jordskifteloven fra 1979. I forarbeidene til jordskifteloven er det presisert at delingstillatelse fra kommunen må foreligge for at jordskifteretten kan gjennomføre oppløsning av personlige sameie¹¹³.

Dersom en eller flere i et personlig sameie ønsker å benytte jordskifteretten for å oppløse sameiet kan jordskifteretten «dele og forme ut ein eigedom», jf. jordskifteloven § 3-7. Dette vil si at eiendommen deles mellom sameierne. Jordskifteretten kan også trekke nye grenser slik at de kan forme ut de nye eiendommene. For at jordskifteretten skal kunne ta en sak etter § 3-7 til behandling må eiendommen kunne dele den etter et bestemt forholdstall. Forholdstallet kan være bestemt i en avtale mellom eierne, av dom eller annet. Det kreves ikke et eksakt forholdstall, og partene kan samtidig være enige om et «slingringsmonn». Dersom det ikke er noe «slingringsmonn», eller ingen tvil om hvor de nye grensene skal gå, vil ikke dette gå under formuleringen «etter eit bestemt høvetall» etter jordskifteloven § 3-7. Da kan ikke jordskifteretten behandle saken¹¹⁴.

Det er tydeliggjort i forarbeidene til jordskifteloven at jordskifteretten ikke kan ta stilling til om eiendommen kan deles eller ikke. Det er det kommunen som må ta stilling til gjennom søknad om fradeling. Kompetansen til jordskifteretten i jordskifteloven § 3-7 begrenser seg til å verdsette de enkelte andelene basert på et forholdstall, og utføre delingen¹¹⁵.

Selv om det gjennom forarbeidene virker enkelt å få oppløst et personlig sameie, må jordskifteretten fortsatt gjøre en vurdering om de materielle vilkårene etter jordskifteloven §§ 3-2, 3-3, 3-17 og 3-18

¹¹² Prop. 101L (2012-2013) s.135

¹¹³ Prop. 101L (2012-2013) s.135

¹¹⁴ Prop. 101L (2012-2013) s.426

¹¹⁵ Prop. 101L (2012-2013) s.426

er tilstede. Disse vilkårene må være oppfylt for at jordskifteretten skal kunne benytte virkemidlene fra § 3-4 til § 3-10, hvor § 3-7 er deling av personlig sameie. Dersom vilkårene ikke er tilstede kan heller ikke jordskifteretten gjennomføre oppløsningen¹¹⁶.

Etter jordskifteloven § 3-2 skal jordskifteretten vurdere om noen av eiendommene i jordskiftet er vanskelig å bruke «på tenleg måte etter tida og tilhøva». Som bestemmelsen sier skal jordskifteretten basere vurderingen sin på at det er *eiendommen* som er vanskelig å bruke. Med eierformen personlig sameie er det ofte sameieformen som gjør at eiendommen blir vanskelig å bruke¹¹⁷. Det er likevel uttalt i lovforarbeidene at etter vurderinger etter jordskifteloven § 3-18 kan jordskifteretten:

[...] blant anna ta omsyn til at partane kan ha ulike motiv for å eige, bruke og utvikle eiendommen eller bruksretten. Kva som er eit tap for eiendommen eller bruksretten, må sjåast i lys av kva som blir teke opp som utenleige eiendomstilhøve, og kva for interesser eigaren eller bruksrettshavaren undervegs i saka gir til kjenne for bruken av eiendommen¹¹⁸.

Dette viser at jordskifteretten ikke bare baserer seg på hva som er utjenlig for eiendommen, men også for hvordan eierne har tenkt å bruke eiendommen. Samtidig er ikke alle jordskiftedommere enige om hvordan bestemmelsen skal tolkes. Bakken og Oldervik (2019) har undersøkt hvordan jordskiftedommere tolker jordskifteloven § 3-7. De kommer frem til at jordskiftedommerne vurderer utjenlighet etter jordskifteloven § 3-2 veldig forskjellig. En jordskiftedommer mente at utjenligheten er blant annet at sameierne ikke blir enige om bruken. En annen jordskiftedommer mente at selve eierformen var utjenlig, og en tredje jordskiftedommer mente at det var sameierne skyld i eventuelle problemer i sameiet¹¹⁹.

Dersom jordskifteretten mener at det foreligger utjenlige eiendomsforhold skal de gjøre en vurdering av jordskifteloven § 3-3. Denne bestemmelsen sier at jordskiftet skal skape mer tjenlige eiendomsforhold. Etter lovforarbeidene skal dette være en helhetlig vurdering, hvor også partenes egne meninger om utjenlige forhold skal tas med. Også kostnadene med jordskiftet må tas med i vurderingen¹²⁰. I undersøkelsen til Bakken og Oldervik fremkommer det, i sammenheng med vurdering av jordskifteloven § 3-3, at en jordskiftedommer uttaler at eiendommene som skapes ved

¹¹⁶ Bjerva m.fl. 2018 s.28

¹¹⁷ Lande m.fl. 2014 s. 124

¹¹⁸ Prop. 101L (2012-2013) s.168

¹¹⁹ Bakken og Oldervik 2019 s.128, Andreassen 2021b s.5

¹²⁰ Prop. 101L (2012-2013) s. 424

oppløsning av det personlige sameiet må kunne brukes på en fornuftig måte. Om eiendommene blir veldig små vil det ikke nødvendigvis skapes mer tjenlige forhold¹²¹.

Det neste materielle vilkåret som må være oppfylt er jordskifteloven § 3-17. Bestemmelsen forteller at jordskifteløsningen ikke må være i strid med bindende offentlige bestemmer om arealbruk, og at f.eks. delingstillatelse må være gitt før jordskifteretten kan ta en avgjørelse om den endelige jordskifteløsningen. Forarbeidene til jordskifteloven nevner «[...] lover, forskrifter, reguleringsplan og andre arealplaner etter plan- og bygningsloven, og områdevern etter naturmangfoldloven» som eksempler for hva som kan være offentlige bestemmelser¹²². For deling av eiendom er det tillatelse om fradeling av de ulike teigene som det gis tillatelse til. Jordskifteloven § 3-17 annet ledd sier at jordskifteretten kan søke om de tillatelsene som trengs. Det vanligste vil være at partene søker om dette selv, og dette er satt som en hovedregel. Jordskifteretten skal bare søke på vegne av partene når det er nødvendig for å få gjennomført jordskiftet¹²³.

Det siste materielle vilkåret som må oppfylles er jordskifteloven § 3-18, vern mot tap. Bestemmelsen sier at: «Jordskifteløsninga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett». Vurderingene jordskifteretten skal gjøre etter § 3-18 likner de vurderingene som skal gjøres etter § 3-3. Forskjellen er at § 3-18 tar for seg hvordan jordskifteløsningen slår ut for hver enkelt eiendom eller bruksrett¹²⁴.

Kompetansen jordskifteretten er gitt etter jordskifteloven § 3-7 er å verdsette de enkelte delene basert på et forholdstall og utføre delingen¹²⁵. Verdsettingen skal sikre at jordskiftet ikke får følger som strider mot de grunnleggende materielle vilkårene. Samtidig legger verdsettingen til rette for drøfting mot en jordskifteløsning som kan bøte på de utjenlige eiendomsforholdene¹²⁶.

Jordskifteretten vil da utarbeide forslag til jordskifteløsning for partene. Dersom partene er enige i løsningen vil de ulike teigene bli målt og merket. Videre vil også jordskifteretten overføre de nye eiendommene til de ulike eierne. Til slutt vil jordskifteretten sende krav om matrikkelføring til kommunen hvor saken har pågått, og sørge for tinglysning av saken, jf. jordskifteloven § 6-30 og § 6-31.

¹²¹ Bakken og Oldervik 2019 s.128, Andreassen 2021b s.6

¹²² Prop. 101L (2012-2013) s. 432

¹²³ Bjerva m.fl. 2018 s. 205-206

¹²⁴ Bjerva m.fl. 2018 s.211, Andreassen 2021b s.6

¹²⁵ Prop. 101L (2012-2013) s.426

¹²⁶ Prop. 101L (2012-2013) s.431, Andreassen 2021b s.7-8

Sakstypen deling av eiendom er ikke en sakstype som det blir krevd mye av. Fra 1980 til 2015 er gjennomsnittet på ca. 52 saker pr. år i hele Norge¹²⁷. Samtidig er det store forskjeller på jordskiftedommernes syn på om jordskifteloven § 3-7 er saker jordskifteretten skal behandle eller ikke. En sammenfattet tolkning av intervjuobjekter fra masteroppgaven til Bakken og Oldervik viser at det er noen variasjoner på hvilket syn ulike jordskiftedommere har på dette. Enkelte mener at det ikke er en naturlig oppgave for jordskifteretten, andre mener at det er naturlig at jordskifteretten tar saker hvor det er konflikter. Samtidig er det noen jordskiftedommere som mener at jordskifteretten må hjelpe folk når den kan. Jordskiftedommerne som mener det ikke er en naturlig oppgave for jordskifteretten tilhører Vestlandet, mens de mer liberale til sakstypen hører til i Nord-Norge¹²⁸.

2.7 Arveplanlegging

Ved arv som skal fordeles mellom flere kan det oppstå konflikter mellom personene. En undersøkelse fra 2011 viser at 16% av respondentene er bekymret for konflikt ved arv, mens 25% av respondentene har opplevd varige familiekonflikter ved arv¹²⁹. Fosmark (2018) har i sin artikkel om arveplanlegging redegjort for ulike problemer og utfordringer ved arveskifte av fritidsboliger¹³⁰. Dette kan også overføres til arveskifte ved landbrukseiendommer, som ofte i praksis brukes som fritidsboliger.

Ofte tenker man gjerne at personlig sameie av eiendom er negativt. Fosmark (2018) peker på flere ting som kan være positivt, dersom det organiseres på riktig måte. Dette er f.eks. at det er flere å dele utgifter til vedlikehold på og sameietingen kan bli mer brukt. Samtidig, dersom det oppstår utfordringer, er det flere personer som kan ha ideer om hvordan utfordringene kan løses. Ulempene blir veldig tydelige i personlige sameier. Uenigheter kan skape uvennskap og splid i en familie. Grunner til at dette oppstår kan være uenighet om vedlikehold, når sameietingen skal brukes av de forskjellige sameierne og hvordan man skal fordele utgifter til ting som oppstår. Sameiernes økonomiske ressurser kan også være ulike. Fosmark (2018) peker også på at ulempene kan bli særlig stor dersom sameietingen arves i flere ledd og antall sameiere på den måten blir større¹³¹.

Ved arveplanlegging er noe av det viktigste å tenke på hvordan arvelater skal fordele skjevfordelinger mellom arvingene. Dersom bare ett barn f.eks. overtar familiehytten, kan økonomiske skjevheter oppstå. Dette kan kompenseres ved at arvelater oppretter et testament hvor de resterende barna får en kompensasjon på bekostning av den som får hytten. Et slikt testament kan derimot stride mot

¹²⁷ Bakken og Oldervik, 2019 s. 76

¹²⁸ Bakken og Oldervik, 2019 s. 143

¹²⁹ Nordby 2012

¹³⁰ Fosmark 2018 s. 106

¹³¹ Fosmark 2018 s. 107.

pliktdelsarven til de andre livsarvingene. Løsningen kan da være at det barnet som får hytten gir et forhåndssamtykke til at det opprettes et testament hvor de andre livsarvingene er tilgodesett. Dette bør gjøres skriftlig slik at det i etterkant ikke oppstår uenigheter eller andre spørsmål rundt dette. Fosmark (2018) bemerker også at godkjennelse av et slikt testament ikke nødvendigvis gir avkall på arv¹³².

2.8 Eiendom og eiendomsutforming

En eiendom er i Store norske leksikon forklart som ethvert objekt som det kan knyttes eiendomsrett til. Dette er blant annet fast eiendom¹³³. Fast eiendom vil under regulerte forhold være undergitt privat eiendomsrett, og har typisk eget gårds- og bruksnummer¹³⁴.

2.8.1 Innholdet på en eiendom

Innholdet på en eiendom vil som oftest gjelde hva som følger med når eiendommen selges eller pantsettes. Samtidig er også alt som på en naturlig måte er forbundet med eiendommen en del av den. Dette er f.eks. vegetasjon og vekster, som korn på åkeren eller blomster i hagen. Dette er ofte frembragt ved menneskelig kultur. Stein som befinner seg i grunnen, sand og jord er også en del av den faste eiendommen. Grus og matjord som blir bragt til eiendommen og fordelt utover eiendommen blir en del av den. Eiendomsretten kan også strekke seg ut i sjø og vannområder dersom eiendommen er tilstøtende til disse. Også hus og andre byggverk er noe som kan være tilhørende på en eiendom. Forutsetningen er at det ikke er en altfor beskjeden fysisk tilknytning og at tingen har en viss permanent tilknytning. Her faller f.eks. campingvogner utenfor¹³⁵.

2.8.2 Utforming av landbrukseiendommer

En ny landbrukseiendom oppstår når det innenfor et gårdsområde blir fradelt et nytt gårdsbruk. Nye gårdsbruk oppsto også på andre måter, ved bureising og etablering av nye gårder utenfor eksisterende gårdsområder. Dette er da gjerne bureising i allmenninger¹³⁶. Et slikt gårdsområde strakk seg gjerne fra fjorden eller dalbunnen, med tilhørende innmark og utmark, og strakk seg videre oppover skogliene til fjellet. I Norge er gjerne strukturen slik at grensene mot andre gårder går på tvers av høydekotene¹³⁷. Selv om en eiendom gjerne strakk seg fra en fjord og opp til fjellet, trenger det ikke være slik at den i én sammenhengende teig inneholder driftsenheten, innmark og utmark. Eiendommen kan være delt opp i flere teiger, kalt teigblanding. Sevatdal (2017b) forklarer

¹³² Fosmark 2018 s. 109

¹³³ SNL 2019b

¹³⁴ Falkanger og Falkanger, 2016 s. 81

¹³⁵ Falkanger og Falkanger, 2016 s. 94-95

¹³⁶ Sevatdal, 2017a s. 88-89

¹³⁷ Sevatdal, 2017a s. 87

om et gammelt fordelingsprinsipp hvor det ved fordeling mellom leiglendinger, eller nye gårdsbruk, ble kastet lodd om rekkefølgen til å velge teig. Dette kunne føre til sterk teigblanding¹³⁸. Slik teigblanding har historikere og forskere omtalt som et jordbrukshistorisk problem. Enkelte forskere har uttalt at teigblanding oppsto fordi bøndene ikke visste sitt eget beste, mens andre har valgt en mer materialistisk forklaring på det. Dette er blant annet at teigblandingen ble til etter en lang, økonomiskrettet utvikling hvor teigblandingen var et produksjonsfremmende system før den industrielle utviklingen i jordbruket. Systemet skulle være sosialt utliknende hvor alle fikk tilgang til den gode jorden, men måtte også ta til takke med noe av den dårlige¹³⁹.

2.9 Kommunale- og regionale planer

En kommune skal ha en kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-1 første ledd. Dette er for å kunne ivareta kommunale-, regionale- og nasjonale mål. Den bør også omfatte viktige mål og oppgaver i en kommune. Kommuneplanen skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien, jf. plan- og bygningsloven § 11-1 annet ledd.

I det videre vil jeg kort gå inn på kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og regionale planer.

2.9.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en del av en sammensatt kommuneplan. Arealdelen skal viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningsloven § 11-5 første ledd. Kommuneplanens areadel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen i kommunene, samt rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, jf. plan- og bygningsloven § 11-5 annet ledd.

Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel er at fremtidig arealbruk er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6 første ledd. Dette betyr at den enkelte ikke kan ta i bruk eller endre bruk, bebyggelse eller dele sin eiendom dersom dette er i strid med planen. En vedtatt plan er bindende for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1. Også andre endringer av arealbruk i strid med planens formål og bestemmelser er ulovlig¹⁴⁰.

En arealdel har gjerne flere arealformål. Disse arealformålene inndeles etter bolig og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, grønstruktur, Forsvaret, landbruks-, natur- og friluftformål

¹³⁸ Sevatdal, 2017b s. 115-116

¹³⁹ Langnes, 2015 s. 42-43

¹⁴⁰ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2022 s. 172-173

samt reindrift (LNFR) og bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 11-7. Alle disse formålene har også tilhørende underformål. Formålet LNFR har underformålene:

«areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag» og «areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.», jf. plan- og bygningsloven § 11-7 annet ledd. Dersom underformålet er areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan det gis bestemmelser om at slik bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2.

2.9.2 Reguleringsplan

En reguleringsplan er definert i plan- og bygningsloven § 12-1 første ledd som «[...] et arealkart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser».

En slik plan skal utarbeides der hvor det følger av lov eller kommuneplanens arealdel, eller hvor det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, jf. plan- og bygningsloven § 12-1 annet ledd. På samme måte som kommuneplanens arealdel er rettsvirkningene av en vedtatt reguleringsplan at planen er bindende for nye tiltak eller utvidelser av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd.

2.9.3 Regionale planer

Også regionale planmyndigheter skal utarbeide planer i form av regionale planer, jf. plan- og bygningsloven § 8-1 første ledd. Planene som de regionale planmyndighetene vedtar skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal planlegging, jf. plan- og bygningsloven § 8-2. Ved utarbeidelse av regionale planer har kommunene både rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres virkeområde eller egne planer, jf. plan- og bygningsloven § 8-3 første ledd.

Nordland fylkeskommune har utarbeidet en regional plan for landbruket i Nordland for 2018-2030. Formålet med denne planen er at den skal være et strategisk verktøy for videreutvikling av landbruket i Nordland¹⁴¹. Her fremkommer det at å sikre landet næringsrik og trygg mat er hovedfokus. Samtidig skal vern av matjord sikres. Også bevisstgjøring av landbrukskompetanse i kommunenes arealforvaltning- og planlegging er noe som har fokus i planen¹⁴². I den regionale planen opplyses det om at 50% av jorden som drives i Nordland er leiejord. Mange av disse avtalene oppfyller ikke kravene om 10 års skriftlige avtaler. Det uttales også at mange ønsker å beholde landbrukseiendommen innen familie, og da gjerne som fritidseiendom, noe som kan forhindre at nye krefter slipper til, men også at de aktive bøndene dermed ikke klarer å opprettholde gode leieavtaler.

¹⁴¹ Nordland fylkeskommune, 2018 s. 3

¹⁴² Nordland fylkeskommune, 2018 s. 24

I planen er det også kommet innspill fra landbruksnæringen, hvor blant annet leiejordsproblematikk og generasjonsskifte er noe som opptar næringen. For å øke forståelsen av hvor viktig matjorden er, foreslås det i planen at det, på teiger som er uhensiktsmessige for tradisjonelt landbruk, kan utvikles til andelslandbruk, parselhager og økohager¹⁴³.

¹⁴³ Nordland fylkeskommune, 2018 s. 25

3 Metode

3.1 Innledning

En metode forteller hvordan vi bør gå frem for å fremskaffe eller etterprøve kunnskap¹⁴⁴. Vilhelm Aubert har omtalt metode som «en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og kommer frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører til i arsenalet av metoder»¹⁴⁵.

Målet med oppgaven er å svare på problemstillingene. For å klare dette trenger jeg metoder. Hovedproblemstillingen min tar for seg hvilke utfordringer sameieren opplever i et personlig sameie. For å finne ut av dette må jeg finne ut hva sameierne mener om det. Da må det utformes en undersøkelse som sameiere kan svare på. En slik undersøkelse må være godt gjennomtenkt slik at den kan gi svar på problemstillingene. Videre må svarene fra undersøkelsen etterbehandles og analyseres.

I dette kapitlet vil jeg forklare nærmere hvordan jeg har gått frem for å fremskaffe kunnskap om personlige sameie, og hvilke metoder som blir brukt til å utføre dette.

3.2 Førforståelse

Før man setter seg inn i en undersøkelse har man gjerne en mening eller holdning til temaet. Dette kalles førforståelse¹⁴⁶. Man kan tenkes seg førforståelse som å ha en mening før en fotballkamp. De fleste vil ha en mening, og gjerne en følelse, før kampen om hvordan den vil utspille seg og hva resultatet kan bli. På samme måte kan en forsker ha en mening, holdning eller følelse om hva resultatet av en undersøkelse vil bli.

Min førforståelse av oppgavens tema er noe forklart innledningsvis i oppgaven. Slik har jeg fått et lite innblikk i problemstillingen som jeg har utarbeidet. Forståelsen min til temaet tilsier derfor at jeg er klar over at det er utfordringer i *noen* personlige sameier, men det betyr ikke at dette gjelder for alle slike sameier. For undersøkelsen sin del er det viktig at jeg ikke lar min førforståelse prege den i bestemte retninger. Førforståelsen bør heller brukes som en motivasjon til å få svar på oppgavens problemstillinger ved bruk av god forskningsetikk.

¹⁴⁴ Dalland 2017 s.51

¹⁴⁵ Dalland 2017 s.50

¹⁴⁶ Dalland 2017 s.58

3.3 Valg av metode

Det finnes to hovedretninger av metoder. Dette er kvalitativ og kvantitativ metode. Begge metodene kan fremskaffe data, men ulike typer data. Den kvantitative metoden gir data i form av målbare verdier. Dette kan f.eks. være antallet personlige sameier i en kommune, antall sameiere i et sameie, størrelse på eiendommer osv. Denne metoden er godt egnet når det skal fremskaffes lite data om mange undersøkelsesenheter og dersom man vil gå i bredden i en undersøkelse. Den kvalitative metoden tar sikte på å fremskaffe meninger, holdninger og opplevelser, gjerne fra få undersøkelsesenheter. Disse dataene kan ikke tallfestes, og ved bruk av denne metoden kan man gå i dybden i en undersøkelse¹⁴⁷. Dette kan f.eks. være hvordan sameierne i et personlig sameie opplever å være i et slikt sameie. Forskjellen på kvalitative og kvantitative data er hovedsakelig måten de er samlet inn på¹⁴⁸.

Hovedproblemstillingen min går ut på å undersøke hvilke utfordringer sameiere opplever i et personlig sameie som har oppstått på bakgrunn av arv på ikke-aktive landbrukseiendommer. Samtidig vil jeg undersøke hvordan sameierne bruker eiendommen, hva de tenker om oppløsning og arveplanlegging samt hvordan de forholder seg til eiendommens utforming og innhold, og kommunale og regionale planer.

Som nevnt er kvalitative metoder egnet for å fremskaffe meninger, holdninger og opplevelser fra intervjuobjektene. For å finne ut hvordan sameierne opplever å være i et personlig sameie vil jeg benytte meg av kvalitative undersøkelser, herunder personlige intervju.

I tillegg vil jeg undersøke eiendommenes utforming og innhold, samt om planstatus har konsekvenser for de utvalgte personlige sameiene. For å svare på disse delproblemstillingene vil jeg undersøke hvilket innhold eiendommene har og hvilken planstatus de har. Dette blir gjort ved å undersøke grunnbok, matrikkelinformasjon, planstatus og planbeskrivelser for de ulike eiendommene.

Opgaven vil ha et fokus rundt noen utvalgte eiendommer. Dette er det som kalles «casestudie», og er en inngående studie av en eller noen få undersøkelsesenheter. Disse enhetene kan avgrenses i blant annet rom. Med rom menes avgrensning til et spesielt sted, som f.eks. fokusområdene i oppgaven. Avgrensingen av rom kan være på ulike nivåer. Absolutte enheter er laveste nivå. Disse refererer ikke til noe mer enn seg selv. Samtidig kan rom være på høyere nivå, som f.eks. en kollektiv

¹⁴⁷ Dalland 2017 s.52-53

¹⁴⁸ Dalland 2017 s.54

enhet. De kollektive enhetene kan være bestående av flere absolutte enheter, en organisasjon eller et lokalsamfunn¹⁴⁹. Ved å undersøke noen få enheter kan man ikke si at undersøkelsen kan generaliseres. Hensikten med undersøkelsen er heller ikke å få et resultat som kan generaliseres, men å hente opplysninger om et fenomen innenfor et begrenset området. Hvordan disse fokusområdene er utvalgt er nærmere beskrevet i delkapittel 3.5.

3.4 Det kvalitative intervju

Det kvalitative intervju er en metode hvor forsker og respondent har en dialog om et tema. Dataene som samles inn er i form av ord, setninger og fortellinger. Et slikt intervju foregår vanligvis ansikt-til-ansikt, men det kan også foregå over telefon, e-post osv.¹⁵⁰. Det finnes flere undergrupper av intervju. Disse spenner seg fra uformelle intervju, med lite til ingen struktur eller kontroll, til strukturerte intervju. De forskjellige typene intervju produserer forskjellige data som kan være til nytte i ulike forskningsprosjekt¹⁵¹.

I min undersøkelse vil jeg intervju personer som er med i et personlig sameie. Jacobsen (2015) forteller at individuelle intervju egner seg best når man undersøker relativt få enheter, når vi er interessert i hva det enkelte individ sier og når vi er interessert i hva det enkelte individ mener om noe og fortolker et spesielt fenomen¹⁵². Målet mitt med intervjuene er å få respondentene til å snakke så mye som mulig om de ulike spørsmålene jeg stiller da jeg ønsker å få frem deres holdninger og meninger til temaet.

I undersøkelsen min vil jeg ha et lite utvalg av undersøkelsesenheter, og individuelle intervju vil da passe bra som metode. Samtidig ønsker jeg også muligheten for å kunne stille oppfølgingsspørsmål og snakke relativt fritt med respondentene. Bernard forteller at semistrukturerte intervju passer bra i situasjoner hvor man gjerne ikke har mer enn én sjanse til å utføre intervjuet. Dette grunnet at semistrukturerte intervju har en del av de samme kvalitetene som et åpent intervju, men semistrukturerte intervju er basert på en intervjuguide¹⁵³.

En intervjuguide består av en liste av spørsmål og tema som forskeren bruker til å intervju respondenten. Dersom målet med intervjuet er å få frem respondentens perspektiv vil stor grad av forhåndsstruktur virke mot intervjuets hensikt. Kvalitative metoder er kontekstavhengige, og en

¹⁴⁹ Jacobsen 2015 s.97, Andreassen 2021a s.5

¹⁵⁰ Jacobsen 2015 s.146

¹⁵¹ Bernard 2011 s.156-157

¹⁵² Jacobsen 2015 s.146-147

¹⁵³ Bernard 2011 s.157-158

streng struktur vil ekskludere betydningen av kontekst. For å frem respondentenes perspektiv er det viktig at intervjuet har likeverdige forhold. På den måten kan respondentens få en større mulighet til å påvirke interaksjonen i intervjuet¹⁵⁴.

Med bakgrunn i det overnevnte vil jeg bruke semistrukturerte intervju i undersøkelsen min. Dette vil gi meg noe fleksibilitet dersom jeg trenger å stille oppfølgingsspørsmål eller spørre om andre ting som skulle dukke opp under intervjuet. Videre vil jeg utarbeide en intervjuguider som inneholder spørsmål om temaet til oppgaven, og vil fungere som et hjelpemiddel til å holde en struktur i intervjuet.

3.4.1 Analyse av kvalitative intervju

Oppgaven vil i stor grad basere seg på intervju av personer som er med i personlige sameie. Dataene som jeg får ut av intervjuene, empiri, må analyseres slik at de kan brukes til å besvare de ulike problemstillingene. Videre skal disse intervjuene tolkes for å finne meningen i dem. Grunnlaget for en analyse og tolkning legges i intervjuguiden¹⁵⁵. For å forenkle arbeidet med analyse og tolkning av intervjuene, ble intervjuguiden delt opp i flere temaer. Disse kom til etter hvert som jeg utførte prøveintervjuene. Da opplevde jeg en del digresjon, hvor enkelte spørsmål ble besvart i andre spørsmål. Ved oppdeling i flere temaer kan jeg benytte svarene jeg får uavhengig av hvor i intervjuet de har blitt besvart. Det viktigste er at intervjuguiden er fulgt på samme måte i alle intervjuene, og at temaene er tatt opp med dem¹⁵⁶.

De teamene som inngår i analysen er følgende:

- *Hjemmelsoverføring*
- *Bruk og organisering*
- *Oppløsning og arveplanlegging*
- *Eiendommens utforming og innhold*
- *Planstatus*

Etter at intervjuene ble gjennomført, ble de transkribert. Jeg valgte å benytte ord for ord-transkribering. Dette for å få med alle tenkelyder slik at jeg kunne gjenskape nyanser i intervjuet¹⁵⁷. Alle intervjuene ble gjennomført over telefon, noe som gjør at jeg ikke får med meg kroppsspråket til

¹⁵⁴ Ryen 2010 s.97

¹⁵⁵ Dalland, 2017 s. 87

¹⁵⁶ Dalland, 2017 s. 92

¹⁵⁷ Dalland, 2017 s. 89

intervjuobjektene. Ved å ta med tenkelydene kan jeg skille på når respondentene hadde gjennomtenkte svar og usikre svar¹⁵⁸. I presentasjonen av de kvalitative intervjuene har intervjuene blitt noe bearbeidet. Dette for å gjøre det mer leservennlig.

3.4.2 Intervjuguiden

En intervjuguide skal lede forskeren gjennom intervjuet, og er et hjelpemiddel til å huske de temaene som skal tas opp med respondentene. Ved utarbeiding av en intervjuguide har forskeren mulighet til å forberede seg både faglig og mentalt til å møte respondentene. Et intervju skal ta opp et fenomen hvor forsker og respondent sammen skaper en bedre forståelse av fenomenet¹⁵⁹.

Et intervju bør gjerne starte med faktaorienterte spørsmål som er lett å besvare. Temaet som er viktigst å få besvart kan gjerne være vanskelig å besvare eller oppleves følsomt for respondenten. Slike spørsmål kan med fordel legges mot slutten av intervjuet. Da har gjerne forskeren opparbeidet tillit hos respondenten¹⁶⁰.

Hvordan spørsmålene er formulert har mye å si for hvilke svar man får av respondentene. Beskrivende spørsmål som «hva skjedde...» og «kan du beskrive...» kan gi en mer spontan fremstilling enn «hvorfor»-spørsmål. «Hvorfor»-spørsmål gir gjerne gjennomtenkte forklaringer og kan føre til at respondenten ikke gir spontane og levende svar på spørsmålene¹⁶¹. I min undersøkelse vil jeg gjerne at respondentene forteller og gir beskrivelser ut ifra spørsmålene, og jeg har derfor prøvd å lage beskrivende spørsmål i intervjuguidene. Oppgaven er også en balansegang mellom følelser, lovverk og interesser. Det er derfor viktig at intervjuguiden belyser disse temaene.

Intervjuguiden er delt inn i tematikken som er beskrevet delkapittel 3.4.1. Dette for å vise hvilke spørsmål som inngår i de ulike temaene, samt gjør analysen mer oversiktlig.

3.4.3 Intervjuguide

Spørsmål til delproblemstilling 1:

«Hvilke utfordringer opplever sameierne i forskjellige faser av et personlig sameie?»

¹⁵⁸ Bakken og Oldervik, 2019 s. 29

¹⁵⁹ Dalland 2017 s.78

¹⁶⁰ Dalland 2017 s.78

¹⁶¹ Dalland 2017 s.78-79

Åpningsspørsmål:

Hva er din oppfatning av å være med i sameiet?

Spørsmålet er tenkt som et helt åpent spørsmål hvor respondenten får fortelle fritt om det å være med i et personlig sameie. Svaret fra respondenten kan fra starten av vise om hen er positiv, negativ eller likegyldig til å være med i et personlig sameie. Det kan gi meg muligheter for å stille oppfølgingsspørsmål basert på holdningen til respondenten.

Tematikk: Hjemmelsoverføring

Spørsmål 2:

Kan du forteller hvordan du ble med i sameiet, og hvor lenge har du vært med i det?

Dersom sameieren ble med gjennom arv, hvordan opplevde sameieren at hjemmelsoverføringer gikk?

Dette spørsmålet er ment å kunne fange opp eventuelle utfordringer ved prosessen ved hjemmelsoverføringen i henhold til arveloven når respondenten ble en del av sameiet.

a) Oppfølgingsspørsmål: Fikk du hjelp av advokat?

Etter egen erfaring er det mange som synes det er vanskelig å skulle overføre hjemmelen selv, derfor lurer jeg på om noen av respondentene fikk hjelp av advokat.

Spørsmål 3:

Har du opplevd at andre personer kom inn i sameiet?

a) Hva tenker du om at sameiet kan få flere eiere i fremtiden?

Meningen med spørsmålet er å avdekke om respondentene har reflektert over at sameiet kan få flere eiere i fremtiden.

Tematikk: Bruk og organisering av sameiet

Spørsmål 4:

Kan du forteller hvordan du bruker eiendommen?

a) Bruker de andre eierne eiendommen på samme måte?

- b) Mener du eiendommen blir brukt på en fornuftig måte?*
- c) Er det noen utfordringer med dagens bruk?*

Poenget med spørsmålet er å avdekke hvilken bruk respondenten utøver på eiendommen. Forskjellig bruk kan utløse uenigheter. Dette kan sees i sammenheng med sameieloven § 3 om bruk og utnyttning av sameietingen.

Spørsmål 5:

Hvordan organiserer dere sameiet? Har dere et styre?

- a) Dersom sameiet ikke har et styre: Ønsker du at sameiet får et styre?*
- b) Opplever du noen utfordringer med å ha/ikke ha et styre?*
- c) Dersom sameiet hadde et styre, ville du engasjert deg?*
- d) Vedlikeholder dere bygninger på eiendommen? I så fall, hvordan organiseres dette?*

Spørsmålet er ment å fange opp om sameiet organiserer seg på en eller annen måte. Ingen eller lite organisering kan nok utløse en del utfordringer. Spørsmålet kan sees i sammenheng med sameieloven § 4 og 7 om flertallsvedtak og styre og vedtekter.

Tematikk: Oppløsning og arveplanlegging

Spørsmål 6:

Har sameiet blitt forsøkt oppløst?

- a) Dersom ja, hvilken metode ble forsøkt, og hvorfor stoppet prosessen?*

Spørsmålet er ment å avdekke om sameiet har blitt forsøkt oppløst, og se på eventuelle grunner for at det ikke ble oppløst.

Spørsmål 7:

Kunne du tenke deg å få sameiet oppløst?

- a) Dersom nei, hva er det som gjør at du vil at sameiet skal bestå?*
- b) Ser du for deg noen utfordringer med oppløsning av sameiet?*

Dersom ja:

- a) Hvordan ville du gått frem for å få sameiet oppløst?*

Formålet med dette spørsmålet er å få svar på om respondenten vil få sameiet oppløst, og eventuelt hva som gjør at de ikke får det oppløst. Spørsmålet skal også fange opp eventuelle utfordringer som

kan komme opp under oppløsning, som f.eks. fordeling av eiendommen. Til slutt skal spørsmålet avdekke om respondenten er klar over hvilke metoder som finnes for oppløsning av personlige sameie.

Spørsmål 8:

Har du en tanke om videreføring av din andel til neste generasjon?

Dersom nei:

- a) *Ser du for deg noen utfordringer med videreføringen av din andel?*
- b) *Vet du om andre sameiere har en plan for videreføring av sine andeler?*
- c) *Ser du for deg noen utfordringer med at sameiet ikke har en plan for dette?*

Dette spørsmålet er ment å skulle avdekke om sameierne har en tanke om videreføring av andelen sin, og om sameieren ser noen utfordringer knyttet til at andelen videreføres til neste generasjon. Her vil jeg forsøke å få svar på om sameierne tenker arveplanlegging.

Spørsmål til delproblemstilling 2:

«Skaper eiendommens utforming, og dens innhold, utfordringer for sameierne?»

Tematikk: Eiendommens utforming og eiendommens innhold

Spørsmål 10:

Hva liker du best med eiendommen?

- a) *Er det noe du ikke liker ved eiendommen?*

Dette spørsmålet er et forsøkt på å få respondenten til å tenke på selve eiendommen, og ikke sameieformen. Dette fordi de tidligere svarene kan skape en del negativitet i intervjuet, og da vil jeg hente inn igjen positivitet. Selv om spørsmålet også inneholder spørsmål av negativ karakter ser jeg ikke for meg at det skaper negative følelser rundt spørsmålet.

Spørsmål 11:

Er det noe ved eiendommens

- a) *Utforming som gjør den utfordrende for sameiet å bruke?*
- b) *Innhold som gjør den utfordrende for sameiet å bruke?*

Spørsmålet er ment å avdekke hva respondentene tenker om utformingen av eiendommen sett opp mot at de skal bruke den sammen, samt innholdet på eiendommen. Med innhold er det ment bygninger som er på eiendommen.

Spørsmål 12:

Hvilken verdi utgjør eiendommen for deg? (personlige, økonomiske)

- a) *Tenker du at neste generasjon kommer til å ha samme tanken/verdsette det på samme måte?*
- b) *I kroner, hva tror du eiendommen totalt sett er verdt?*

Dette er, igjen, et spørsmål om er ment skape en litt mer positiv stemning i intervjuet. Samtidig vil jeg avdekke hvilke reelle verdier respondenten ser i eiendommen. Spørsmål 12 a kan også sees i sammenheng med spørsmål 8 a slik at man kan finne forklaringer på hvorfor respondenten eventuelt vil videreføre sin andel til neste generasjon.

Spørsmål til delproblemstilling 3:

«Skaper kommunale- og regionale planer utfordringer for de utvalgte sameiene?»

Spørsmål 13:

Vet du hva eiendommen du er medeier i er regulert til?

- a) *Ser du for deg at denne reguleringen kan skape noen utfordringer for sameiet?*

Spørsmålet er ment å avdekke om respondenten har satt seg inn i planstatusen på eiendommen.

Spørsmål 14:

Har du noen planer for eiendommen?

Dersom ja:

- a) *Hvilke planer?*
- b) *Er det noe som hindrer deg fra å gjennomføre planene?*
- c) *Tenker du resten av sameiet vil støtte deg ved gjennomføring av planene?*
- d) *Vet du om andre i sameiet har planer for eiendommen?*

Dersom nei:

- a) *Er du fornøyd med eiendommen slik den er nå?*

I dette spørsmålet vil jeg se om respondentene ser noen potensiale i utvikling av eiendommen, eller om de ønsker å beholde den som den er. Spørsmålet skal også forsøke å avdekke hvordan respondenten tenker om støtten den har fra de andre sameierne. Det kan ha betydning for om kommunale planer i det hele tatt er noe som har innvirkning på dem

Spørsmål 15:

Har sameiet tidligere gjennomført noen større tiltak på eiendommen? (f.eks. reguleringsplaner, utbygging av et slag)

- a) *Hvordan følte du prosessen gikk?*
- b) *Var det noen utfordringer med å gjennomføre tiltakene som et sameie?*

Dynamikken og relasjonene i et sameie kan endre seg over tid. Sameiet kan ha gjennomført tiltak sammen tidligere, og da ønsker jeg å finne ut hvordan det gikk og om det da var noen utfordringer de gikk gjennom. Dersom de kommunale planene har endret seg kan dette også spille en rolle.

Spørsmål 16:

Syns du kommunale- eller regionale planer skaper utfordringer for deg og sameiet?

Spørsmålet er ganske direkte da jeg ønsker direkte, raske svar på dette spørsmålet. Dette kan fort avdekke om kommunale planer er noe som virker utfordrende for respondenten og sameiet.

Spørsmålet er relativt likt spørsmål 13, men er ment å avdekke alle mulige kommunale planer. Ses i sammenheng med kap. 2.3.3.

3.4.4 Utvalg av intervjuobjekter

De ulike eiendommene jeg vil undersøke har ulikt antall eiere. Den første eiendommen har 25 eiere, den andre har sju eiere, den tredje har åtte eiere og den fjerde har fem eiere. Dersom jeg skulle intervjuet 25 personer, bare på én eiendom, vil dette tatt veldig lang tid. Jeg utførte fire prøveintervju før jeg startet med intervju av de utvalgte intervjuobjektene. Dette var for å se om intervjuguiden passet til problemstillingen og teorien jeg ville bruke. Det jeg merket meg rimelig raskt var at intervjuobjektene under prøveintervjuene i stor grad beskrev de samme utfordringene. Det var noen små nyanser, noe som er naturlig da ingen eiendommer og personer er like. Jeg har derfor valgt å bruke fire intervju, som er andre personer enn de som ble brukt under prøveintervjuene. Med tanke på at svarene fra intervjuobjektene var såpass «like» mener jeg at svarene fra intervjuobjektene vil bli redundant etter et visst antall intervju.

Det var tidvis krevende å få folk i tale ang. sitt personlige sameie. Jeg har tatt kontakt med mange personer for å høre om intervju er aktuelt. De aller fleste ønsket ikke å snakke om dette.

Begrunnelsene var at de ikke hadde noe med eiendommene å gjøre, eller at de ikke ønsket å utdype om det. Det var også noen jeg hadde avtalt intervju med frem i tid som ikke lenger tok telefonen.

Intervju er også et tidkrevende arbeid, og på et tidspunkt måtte jeg ta en beslutning om at de fire intervjuene er de jeg må jobbe videre med. Intervjuobjektene er tilfeldig valgt ut ifra en liste på aktuelle eiendommer i Nordland.

3.5 Utvalg av eiendommer

Som hovedproblemstillingen min tilsier vil jeg se på utvalgte landbrukseiendommer, som ikke er i drift, i Nordland. Jeg har valgt fire eiendommer som jeg vil se nærmere på. I utgangspunktet ønsket jeg å finne eiendommer som er noe ulike. Med ulike eiendommer tenker jeg blant annet på størrelsen på eiendommene, antall eiere, om de befinner seg nær kysten eller lengre inne i landet og at de befinner seg i ulike kommuner. Sistnevnte vil ha noe å si for delproblemstilling 3, om kommunale planer har konsekvenser for de utvalgte sameiene.

Delproblemstilling 3 tar også for seg hvilken planstatus de ulike eiendommene har. Dette kan ha noe å si for både bruken og utnyttelsen av eiendommen.

Selv om Nordland er delt inn i regioner velger jeg å bruke «Nord» og «Sør» som regioner. Dette er av hensyn til anonymisering. Selv om det er mange eiendommer i Nordland, og i de ulike regionene, kan oppsporing av dem likevel forenkles dersom dette oppgis. Spredning av de utvalgte eiendommene vil gjøre at ingen av dem blir sammenlignbare, men vil kunne gi mange forskjellige svar på hvilke utfordringer som finnes. Det er ikke å sammenlikne eiendommene som er mitt formål med oppgaven, men å få frem utfordringene som kan oppstå for sameierne i et personlig sameie. På den måten kan jeg også finne ulikheter av utfordringer de ulike personlige sameiene måtte ha. Informasjonen om de ulike eiendommene er hentet fra grunnbok, matrikkel og kommunenes planregister.

Under gir jeg korte beskrivelser av eiendommene til respondentene. Eiendom A tilhører respondent A osv. Det også forsøkt å gi en kort beskrivelse av status på grensene til de ulike eiendommene i form av en tabell med antall grenser innenfor de ulike nøyaktighetsklassene til matrikkelen¹⁶². Fargene i tabell 3, 4, 5 og 6 tilsvarer fargene som er brukt for å skille de ulike nøyaktighetsklassene i matrikkelen. Selv om grenser er registrert med god nøyaktighet er det ikke nødvendigvis at dette er tilfellet. Ulik og varierende registrering gjør at det kan være vanskelig å tolke nøyaktigheten på eiendomsgrenser, selv om det står at den er god¹⁶³. Den økonomiske kartleggingen hadde feilkilder ved at signalplatene kunne være lagt ut feil, eller grensene kunne vært markert feil av andre grunner.

¹⁶² Kartverket, 2007 s. 42

¹⁶³ Nysæter, Leiknes og Mjøs 2021 s. 205

Registrering i Digital eiendomskart (DEK) og målebrevskart kan ha feilregistreringer. Også grenser målt i senere tid kan ha feil og mangler. Ved innfasing av matrikkelen mellom 2000 – 2010 ble registreringer i matrikkelkartet gjort på forskjellige metoder. Dette kan være registrering av grensebeskrivelser etter eldre skylddelinger, noe som gjør at grensene ikke er korrekt registrert med tanke på grenseforløpet i marken¹⁶⁴. Det er viktig å ha dette i minnet ved tolkning av nøyaktigheten på eiendomsgrenser. Fiktive grenser (hjelpelinjer) er ikke tatt med i beregningen av antall grenselinjer i tabellene til de ulike eiendommene. Dette fordi hjelpelinjer ikke er grenser¹⁶⁵

Eiendom	Antall eiere	Ca. størrelse	Region	Brukes til	Planstatus	Innhold
A	25	1630 daa	Sør	Friluftsliv	LNF + spredt bolig- og hyttebygging	Våningshus
B	7	150 daa	Sør	Fritidseiendom	LNF + spredt boligbygging	Våningshus, garasje, naust og driftsbygning
C	8	1200 daa	Nord	Fritidseiendom	LNF	Våningshus, garasje, annekst og driftbygning
D	5	800 daa	Sør	Friluftsliv	LNF+spredt fritidsbebyggelse +naustbebyggelse	Våningshus (benyttes som fritidsbolig) og to driftsbygninger

Tabell 2: Informasjon om de ulike eiendommene.

Eiendom A er en eiendom på ca. 1630 daa. Den er delt i to teiger hvor den ene teigen er innmark og utmark, og den andre er en teig som er brukt til hyttebygging. Hovedteigen inneholder et våningshus. Eiendommen ligger ved et større vann som den også grenser til. Den strekker seg også oppover mot et fjell hvor utmarken inneholder store mengder med produktiv skog. Eiendommen har også noe innmarksbeite. Tilgjengeligheten til eiendommen er veldig bra. Den ligger ikke langt fra en hovedvei, og det er flere boliger i nærheten. Det er likevel hytter som dominerer i området.

Kvaliteten på grensene er av ØK-kvalitet hvor de aller fleste grensene har en nøyaktighet på mellom 200cm – 500cm. En liten strekning er oppmålt i nyere tid, og har under 10cm i nøyaktighet. Det er også fiktive hjelpelinjer oppe i fjellet, og hvor langt eiendommen faktisk strekker seg mot fjellet kan ikke lese ut ifra matrikkelkartet.

¹⁶⁴ Leiknes og Mjøs 2021 s. 143

¹⁶⁵ Kartverket 2022b

Antatt nøyaktighet	Antall grenselinjer	%-andel av grensene
Under 10 cm	4	7
10 – 30 cm	13	25
30 – 200 cm	32	59
Over 500 cm	5	9
Sum:	54	100

Tabell 3: Nøyaktigheten på eiendom A sine grenser.

Eiendom B er en eiendom på ca. 150 daa. Den er fordelt på to teiger, hvor den ene er på fastlandet, og den andre er en liten holme. Hovedteigen inneholder våningshus, garasje, naust og driftsbygning. Eiendommen ligger ved sjøen, og en stor del av eiendommen grenser mot sjø. Den er relativt flat, men heller noe brått ned mot sjøen. Eiendommen har noe fulldyrka jord samt innmarksbeite. Tilgjengeligheten til eiendommen er veldig bra, da den ligger rett ved en hovedvei. Grensene til eiendommen er stort sett av ØK-kvalitet. Ellers består den av vannlinjer mot sjø. Det er grenser med kvalitet under 10cm langs hovedveien, som eiendommen grenser mot. Eiendommen har ingen fiktive hjelpelinjer.

Antatt nøyaktighet	Antall grenselinjer	%-andel av grensene
Under 10 cm	0	0
10 – 30 cm	10	21,7
30 – 200 cm	36	78,3
Over 500 cm	0	0
Sum:	46	100

Tabell 4: Nøyaktigheten på eiendom B sine grenser.

Eiendom C er en eiendom på ca. 1200 daa. Den er fordelt på fire teiger som ligger spredt rundt flere gårder. Hovedteigen inneholder innmark og utmark, hvor den også går opp mot et nærliggende fjell. Hovedteigen inneholder også våningshus (som ifølge matrikkelen benyttes som fritidsbolig), garasje, anneks og driftsbygning. Eiendommen grenser også mot sjøen, men det er vanskelig å utnytte dette da det er særdeles bratt fjell ned mot sjøen. De andre teigene er beite- og skogteiger. De sistnevnte teigene grenser også mot et vann. Eiendommen har også andel i et jordsameie. Tilgjengeligheten til eiendommen er bra, og ligger bare noen kilometer fra en hovedvei.

Grensene er stort sett av ØK-kvalitet hvor grensenes nøyaktighet er mellom 200cm - 500cm. Noen av grensene er også registrert med en nøyaktighet på over 500cm. Eiendommen har ingen fiktive hjelpelinjer.

Antatt nøyaktighet	Antall grenselinjer	%-andel av grensene
Under 10 cm	0	0
10 – 30 cm	0	0
30 – 200 cm	28	85
Over 500 cm	5	15
Sum:	33	100

Tabell 5: Nøyaktigheten på eiendom C sine grenser.

Eiendom D er en eiendom på ca. 800 daa. Den strekker seg over et ganske stort område med stor spredning på teigene. Hovedteigen inneholder våningshus (som ifølge matrikkelen benyttes som fritidsbolig), to driftsbygninger, innmarksbeite og et punktfeste med tilhørende hytte. De andre teigene er av ulike størrelser, men ligger et stykke unna hovedteigen. Disse inneholder mye produktiv skog. Tilgjengeligheten til eiendommen kan karakteriseres som vanskelig. Det er ikke bilvei til eiendommen. Den ligger også innerst i en fjord, og man må bruke privat båt for å komme seg dit. Tilgjengeligheten til de andre teigene er også vanskelig da det ikke er vei til dem, men sti. Grensene er stort av ØK-kvalitet med nøyaktighet mellom 200cm – 500cm. Det er også en del fiktive hjelpelinjer på de ulike teigene. Noen av teigene grenser fra sjøen og opp til fjell, mens andre har grense fra vann mot fjell.

Antatt nøyaktighet	Antall grenselinjer	%-andel av grensene
Under 10 cm	0	0
10 – 30 cm	0	0
30 – 200 cm	38	88,4
Over 500 cm	5	11,6
Sum:	43	100

Tabell 6: Nøyaktigheten på eiendom D sine grenser.

3.6 Innhenting av statistikk for personlige sameie

I forbindelse med oppgaven har jeg etterspurt Statens Kartverk om statistikk over antallet personlige sameier i både Norge og i Nordland. Siden oppgaven avgrenses til landbrukseiendommer har jeg også etterspurt statistikk på antall personlige sameier på slike eiendommer. Statistikken vil bidra til å finne ut hvor mange slike eiendommer som finnes i Norge og i Nordland samt forklare bakgrunnen for temaet. Dette er statistikk som ikke tidligere er publisert. Statistikken er vedlagt.

For å fremstille statistikken har Kartverket tatt ut rapportene via sql-spørringer direkte mot matrikkelbasen. I alle rapportene er det tatt ut lister over alle grunneiendommer med flere eiere. I rapportene som bare dekker landbrukseiendommer er det tatt med som kriterium at bruk av grunn

skal være oppgitt til «Landbruk». Kriteriet «Landbruk» er ikke koblet mot landbruksregisteret, men fra datafeltet «Bruk av grunn» i matrikkelen.

3.7 Undersøkelsens gyldighet

Gyldighet, også kalt validitet, er et mål på hvordan den valgte metoden for innsamling av ulike data har påvirket resultatet i undersøkelsen¹⁶⁶. Jacobsen (2005) viser til tre situasjoner hvor intervju er en egnet metode:

- Når det skal undersøkes få enheter
- Når vi er interessert i hva den enkelte respondent forteller
- Når vi er interessert i den enkelte respondents tolkninger og meninger med tanke på et spesielt fenomen¹⁶⁷.

Problemstillingene i undersøkelsen baserer seg i stor grad på hva sameierne tenker og føler. Da blir de overnevnte situasjonene relevante for min undersøkelse. Samtidig er det viktig å benytte seg av flere metoder. Dette for å minimalisere utfordringer rundt undersøkelsens gyldighet og øke sannsynligheten for at undersøkelsen frembringer troverdige resultater¹⁶⁸.

I min undersøkelse har jeg, som nevnt, benyttet meg av semistrukturerte intervju. Før, og under utarbeidelsen av intervjuguiden, har jeg gjennomgått de delene av teorien som jeg ville benytte meg av. Hvilken teori jeg har sett som relevant ble gjennomgått da jeg strukturerte oppgaven, helt i starten av semesteret i 2022. Teorien er i stor grad lovverk med tilhørende forskrifter og forarbeider, samt artikler som omhandler temaet jeg har valgt. Dette har innvirkning på hvordan intervjuguiden har blitt utarbeidet. Ledende spørsmål har jeg vært opptatt av å unngå slik at respondentene ikke skal gi forenklete svar. Nyanserte svar er noe jeg har forsøkt å få frem.

Så langt det har vært mulig har jeg forsøkt å legge til rette for et resultat med akseptabel gyldighet. Dette er gjort ved å velge metoder som er relevante for min undersøkelse. I tillegg har jeg forsøkt å intervju relevante personer og undersøke relevante dokumenter.

3.7.1 Undersøkelsens pålitelighet

Pålitelighet, eller reliabilitet, i en undersøkelse knytter seg til hvordan undersøkelsens data brukes, hvordan de samles inn og hvordan de bearbeides. Krav til pålitelighet innenfor kvalitativ forskning er lite hensiktsmessig da det ikke benyttes strukturerte datainnsamlingsteknikker. Det er som oftest en samtale som styrer datainnsamlingen. Observasjoner er også verdiladet og kontekstavhengige. Ofte

¹⁶⁶ Jacobsen, 2005 s. 141

¹⁶⁷ Jacobsen, 2005 s. 142 i Bakken og Oldervik, 2019 s. 32.

¹⁶⁸ Jacobsen, 2005 s. 168, Johannesen, Tufte og Christoffersen, 2016 s. 230

bruker man seg selv om instrument i form av at forskeren utfører intervjuene og tolker dem. For å styrke påliteligheten bør det gis inngående beskrivelser av kontekst i form av casebeskrivelser, samt en åpen og detaljert fremstilling av fremgangsmåten under hele forskningsprosessen¹⁶⁹.

For å styrke påliteligheten i undersøkelsen har jeg forsøkt å beskrive metodene så godt som mulig. Jeg gjennomfører casestudier, hvor flere eiendommen blir beskrevet. På grunn av anonymisering kan jeg ikke beskrive dem i detalj. Jeg har likevel forsøkt å beskrive eiendommen så godt som mulig i forhold til hva jeg mener er viktig at leseren får med seg, men også for å kunne besvare problemstillingene.

I delkapittel 3.2 har jeg forklart min bakgrunn og min førforståelse av temaet jeg har valgt. Det er viktig at min førforståelse av temaet ikke går utover nøytraliteten i undersøkelsen. Dette vil påvirke påliteligheten.

3.7.2 Overførbarhet

Undersøkelsen som er gjort i oppgaven kan ikke bare begrenses til ren datainnsamling. Disse dataene må systematiseres og analyseres. Dette innebærer å ta opplysninger ut av den helheten de inngår i, for så å bygge opp ny kunnskap om et fenomen. Spørsmålet blir om resultatene kan overføres til liknende fenomener¹⁷⁰. I min undersøkelse har jeg gjort undersøkelser i fire personlige sameier i Nordland på ikke-aktive landbrukseiendommer. Antall personer i sameiene er varierende. Det samme er størrelsen på eiendommene og innholdet. Bare i Nordland finnes det 2500 slike sameier. På en side er ikke poenget med oppgaven å skulle generalisere, men å gi et innblikk i forskjellige utfordringer sameierne opplever. Om disse utfordringene oppleves på samme måte i andre sameier er ikke sikkert. Det er mange faktorer som spiller inn. Jeg håper likevel at oppgaven kan gi et interessant innblikk i hvordan sameierne tenker og hvilke utfordringer de opplever, samt hva de *ikke* opplever som utfordrende. Oppgaven kan også være et utgangspunkt for videre diskusjoner om hvordan slike sameie kan reguleres.

3.8 Etske overveielser og personvern

Forskningsetikk er det området av det som kalles grunnlagsetikk, som har med vurdering av forskning i forhold til samfunnets normer og verdier. Slike etiske vurderinger omfatter alle sider ved

¹⁶⁹ Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016 s. 229-230

¹⁷⁰ Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016 s. 231

forskningen, helt fra planlegging av et prosjekt, valg av problemstilling og metode samt hvordan resultatet av forskningen kan tenkes anvendes og rapporteres¹⁷¹.

En av de kanskje viktigste områdene å ivareta innen forskningsetikk er personvern og sikre at de involverte i forskningen ikke blir påført skade eller unødvendige belastninger. Målet med forskningen skal heller ikke gå på bekostning av enkeltpersoners integritet og velferd¹⁷².

Ved innsamling av personopplysninger er det svært viktig at disse håndteres riktig.

Personopplysninger er opplysninger og vurderinger som kan knyttes til enkeltpersoner. Dette kan være navn, adresse, personnummer, kjønn, alder, jobbstilling osv.¹⁷³. Ved innhenting av slike opplysninger skal prosjektet først meldes til Norsk senter for forskningsdata (NSD) som gjør en vurdering om personvernet blir godt nok ivaretatt gjennom prosjektbeskrivelsen. NSD har også retningslinjer som må overholdes gjennom prosjektet. Videre blir det nærmere forklart hvordan jeg vil ivareta respondentenes konfidensialitet og personvern.

3.8.1 Konfidensialitet

Denne oppgaven vil kunne bli offentlig for alle. Det er derfor viktig at respondentene som er med i undersøkelsen ikke blir gjenkjent. Utdrag av intervjuene vil bli presentert i kapittel 4. Noen sameier har kanskje få antall sameiere, mens andre har mange. Det er viktig at sameierne ikke blir identifisert av de andre sameierne. For å unngå dette vil respondentene bli omtalt som «hen» i utdragene. Hver respondent vil også bli omtalt som intervjuobjekt A, B, C osv. Oversikten på navnene til de ulike intervjuobjektene og deres respektive bokstav holde separat slik at det bare er undertegnede som har oversikt på hvem som er hvem.

3.8.2 Personvern

Opgaven er meldt inn som et prosjekt til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Det er intervjuene som skal gjennomføres som utløser plikt om innmelding til NSD. Dette grunnet at personopplysninger innhentes. Samtidig skal det forsikres om at disse opplysningene oppbevares trygt og uten mulighet for andre å få hånd om. Meldeskjema ble godkjent 10.02.2022. Alle personopplysninger er blitt lagret på PC med passord, som byttes hver annen måned, og opptak av respondenter er lagret på telefon med biometrisk lås samt skylagring med passord. Alle opptak og persondata vil bli slettet ved innlevering av oppgaven.

¹⁷¹ Dalland 2017 s.236

¹⁷² Dalland 2017 s.236

¹⁷³ Dalland 2017s.236-237

4 Empiri

4.1 Innledning

Dette kapitlet skal gi en forståelse av informasjonen som er hentet gjennom intervjuene jeg har gjort. Intervjuene er et stort råmateriale som kan være uoversiktlig. Derfor må disse struktureres slik at leseren enkelt kan sette seg inn i materialet. Empirien skal også danne grunnlaget for drøfting og å besvare problemstillingene. Empirien består av intervju av personer som er med i et personlige sameie. Intervjuene blir strukturert tematisk hvor temaene er som følger:

- Hjemmelsoverføring
- Bruk og organisering av sameiet
- Oppløsning og arveanlegging
- Eiendommens utforming og innhold
- Planstatus

4.2.1 Tematisk sammendrag respondent A

Respondenten har en andel i en eiendom med ca. 25 eiere. Mange bor i Sverige, og flere av deleierne er døde. Eiendommen har beliggenhet i Salten og har et areal på ca. 35 daa. Det er også et våningshus på eiendommen. Det vises ellers til gjennomgang av eiendommen i delkapittel 3.5.

Flere eiere og hjemmelsoverføring

På det første spørsmålet om respondenten kan fortelle hvordan hen ble med i sameiet forteller respondenten at hen arvet sitt eierskap fra faren sin, som hadde flere søsken som også hadde hver sin andel i sameiet. Respondenten har også flere søsken, totalt 5, og de har derfor arvet 1/5 del hver av sin far.

Respondenten ble altså med i sameiet gjennom arv, og på spørsmål om hvordan hjemmelsoverføringen gikk svarte respondenten:

«Det var helt smertefritt å overta den. Så det var ikke noe styr».

Det ble heller ikke brukt advokat for å gjennomføre hjemmelsoverføringen. Respondenten forklarer overføringen slik:

«...Jeg sendte bare inn skjøte. Det var moren min som satt i uskifte bo, og overførte andelen over til oss søsken».

På spørsmål om hva respondentens oppfatning er av å være med i sameiet svarer respondenten slik:

«Det er begge deler, det er mange sterke personligheter, så det kan bli gnisninger. Noen vil sånn og noen vil sånn. Det er ikke bare bare. Det er det ikke».

Respondenten forklarte at hen hadde opplevd gnisninger i sameiet:

«Det har vært en del. Vi har jo noen sterke personligheter i generasjonen over meg, så der har det vært litte grann. Dessverre».

På spørsmål om det er noen gode sider med å være med i et sameie, svarer respondenten litt humoristisk med et «nei», men reflekterer videre på spørsmålet:

«Jo, vi har jo ikke noe valg. Vi må jo ha sameiet. Det er generasjonen over som har vært litt kranglete, og laget litt styr. Vi andre har hatt et kjempebra samarbeid. Det har fungert kjempegodt. Da har man noen å spørre og samarbeide med, man føler ikke at man sitter aleine med ansvaret. Det er en fordel. Det er blitt bedre».

Om sameierne har opplevd at andre personer har kommet inn i sameiet, svarer respondenten at hen har nok opplevd det, og det har gått «helt smertefritt». På spørsmål om hva respondenten tenker at sameiet kan få enda flere eiere i fremtiden svarer hen:

«Det vil vi jo få, og det er litt synd. Det er jo ikke så mange som bruker jorden så mye som jeg gjør. Jeg har jo hytte der og bruker området. Jeg er jo den eneste i familien som jakter elg der. Og bruker naturen mye og skogen mye, og har lyst til å drive skogen. Det vil jo være litt utfordrende ... Vi har jo mye gran, personlig ønsker jeg at ... den er jo en naturressurs, og det er jo plantet for at den skal brukes, og tynnes og tas vare på. Og der møter man litt motstand fra enkelte, og man kan jo ikke overkjøre noen heller. Og da blir det litt vanskelig».

Respondenten peker også på det menneskelige aspektet om at alle er forskjellige med sine meninger, og jo flere eiere det blir, desto flere meninger kan det bli. Samtidig har alle hver sin andel med stemmerett.

Bruk og organisering

På spørsmål om respondenten kan fortelle hvordan hen bruker eiendommen har hen tidligere svart at eiendommen brukes til elgjakt og uttak av skog. Respondenten forteller at hen «... *hugger skog så mye jeg ønsker*», men forklarer at hen har en vedrett til hytten sin.

Om de andre eierne bruker eiendommen på samme måte svarer respondenten kort at de andre bruker den veldig lite.

Videre utspørres respondenten om hen mener at eiendommen blir brukt på en fornuftig måte. Respondenten mener at den ikke gjør det med bakgrunn i at ressursene i skogen ikke blir utnyttet.

På spørsmål om det er noen utfordringer med dagens bruk nevner respondenten igjen skogområdene som får stå i fred. Videre svarer respondenten:

«Og de store skogområdene er det nesten ikke mulig å gå gjennom, for skogen er så tett. Det er jo ikke brukende til noe annet heller. Og den granen blir aldri hogstmoden tømmer av».

På spørsmål om sameiet kunne blitt enige om å få tatt ut skogen, svarer respondenten:

«Jo, vi har prøvd det, men vi møtte litt motstand. Men vi må nok prøve på nytt. Vi startet rett før corona, og mange bor i Sverige så de har ikke kommet opp hit på flere år. Så det har blitt litt stillstand i det. Så vi får ta det opp igjen».

Respondenten synes for øvrig ikke at det er en utfordring at flere av eierne bor i Sverige. Dette begrunnes med at de har hytter i området, og har vært i området på den måten.

I forhold til organisering av sameiet, og hvordan dette gjøres svarer respondenten at sameiet ikke har noe organisert styre, men en felles konto hvor penger fra elgjakt kommer inn.

På spørsmål om respondenten skulle ønske at det var et styre, svarer hen at det hadde vært mye mer ryddig å ha et styre. Om det er noen grunn til at det ikke er et styre i sameiet svarer respondenten:

«Nei, vi prøvde for noen år siden. Så blir det mye rot og styr. Egentlig skulle vi hatt underskrift, for det blir så mange eiere. Det jeg ønsker personlig er at man får underskriften til alle eierne, så man får noen som kan disponere deres stemmerett til å ta opp saker. Det kunne gjort samarbeidet med kommunen bedre. For eksempel. Der man kunne hatt en eller to personer som er ansvarshavende som kunne skrevet under på det meste av dokumenter av

som skulle skjer, som hyttetomter og alt sånn der. Da hadde vi sluppet å gå gjennom alle. Det tenker jeg».

Respondenten svarer med et meget klart «Ja, det ville jeg» på spørsmål om hen ville ha engasjert seg i et styre.

Oppløsning og arveplanlegging

På spørsmål om respondenten vet om sameiet har blitt forsøkt oppløst svarer respondenten at hen ikke vet, men at det ikke forundrer hen, og ler. Hen mener at det kan ha foregått i kulissene, men at hen ikke vet noe om det.

På spørsmål om respondenten kunne tenke seg å få sameiet oppløst svarer respondenten noe overraskende:

«Nei. Det kunne aldri gått gjennom uansett hvordan man snur og vender på det. Det er ikke teknisk mulig».

På oppfølgingsspørsmål om eiendommen kan deles opp i 25 deler, slik at alle får en bit hver, svarer respondenten at det ikke går og at det heller må være én som overtar hele eiendommen alene. Respondenten ser imidlertid for seg at eiendommen kunne blitt delt dersom det var betydelig færre eiere.

Om videreføring av sin andel til neste generasjon svarer respondenten:

«Når jeg ikke skal bruke den så er det naturlig at ungene mine, men man vet jo ikke. Det er det som er det naturlig, men jeg har ikke tenkt noe mer over det. Jeg har to døtre, og de er sikkert ikke interessert i eiendommen, men hytten vi har på den. Så langt har jeg ikke tenkt. Kanskje barnebarn vil ha den, jeg vet ikke».

På spørsmål om respondenten ser for seg noen utfordringer med videreføringen av sin andel svarer hen at det da blir mer folk, og flere folk betyr flere personligheter og mer konflikter. Om de andre sameierne har en plan for videreføring av sin andel svarer respondenten at hen ikke vet, men tror at det om 30 år vil bli mange deleiere på eiendommen.

På spørsmål om respondenten ser for seg noen utfordringer med at sameiet ikke har noen plan for videreføring av sameiet, svarer hen at ingen vil gi slipp. Hvorfor respondenten vil beholde sin andelen besvares:

«Jeg føler tilhørighet der. Jeg er oppvokst i området. Faren min tok meg med dit når jeg var liten. Er der jeg føler tilhørighet. Det hadde jo ikke gjort meg noe om det bare ble én eier, men da ville jeg hatt en klausul om at jeg fikk beholde enkelte rettigheter. Da ville jeg ikke vært imot det».

Om det er noen andre utfordringer respondenten opplever med å være med i et personlig sameie besvares:

«En annen utfordring jeg ser er at kartmatrikkelen ikke stemmer med kartene til eiendommen. Jeg sjekket på kart på nett, så stemmer jo ikke noen ting med de papirene vi har. Det er også en utfordring. Hvem skal ta ansvaret for å gå ned på kommunen og få det ordnet? Og hva skal til for å få det ordnet? Det er litt sånne ting også. Noen må jo ta ansvar og spørre kommunen hva man skal gjøre».

Eiendommens utforming og innhold

På spørsmål om hva respondenten liker best og minst med eiendommen svarer hen at den gir ro i sjelen, og at det er plassen hen slapper av på. Respondenten klarte ikke å finne noe hen ikke liker med eiendommen.

I forhold til om det er noe med eiendommens utforming og innhold som gjør den utfordrende for sameiet å bruke, svarer respondenten:

«Ja, på et vis. Den biten av strandlinjen hvor det går an å bygge hytte, overfor kraftstasjonen. Det er dårlig plass å bygge hytte der. Og kommunen er veldig restriktiv ved bygging i strandsonen. Så der er det en del utfordringer. For det er flere som har lyst på hyttetomt, men det er ikke så mange hyttetomter igjen som er noe bra».

I forhold til innhold trekker respondenten frem plantefeltet igjen som en utfordring.

På spørsmål om hvilken verdi eiendommen utgjør for respondenten svarer hen at det er personlige verdier, noe hen har forklart tidligere med tilhørighet til området. Respondenten tror ikke at nesten generasjon kommer til å verdsette eiendommen på samme måte. På spørsmål hva respondenten tror eiendommen er verdt i kroner svarer respondenten:

«100tusen – 50tusen. Ingenting. Nei. Det er jo ingenting med den granen som vi ikke får hogstmoden, det er jo ikke noe. Det er jo noe bjørk, men det utgjør jo ikke noe».

Planer for eiendommen

På spørsmål om respondenten vet hva eiendommen er regulert til svarer hen at hen ikke vet, men at den har vært regulert til landbruk før i tiden. Om respondenten ser for seg at reguleringen kan skape noen utfordringer for sameiet, svarer respondenten:

«Nei, det tror jeg ikke. Det er da visst én overta så får de vel bo- og driveplikt. Jeg fikk noe skriv fra kommunen når jeg overtok min andel om at det var bo- og driveplikt på det der. Det sa jeg de bare kan glemme. Jeg flytter aldri dit. Jeg har nok med hytta».

Om respondenten har noen planer for eiendommen svarer respondenten at hen ikke har det, men håper at de får til å tynne ut skogen. På spørsmål om respondenten tror at resten av sameiet ville støttet hen dersom hen hadde noen planer, svarer respondenten at flertallet kanskje hadde støttet hen. Respondenten vet ikke om det er andre som har planer for eiendommen.

På spørsmål om respondenten er fornøyd med eiendommen slik den er nå svarer respondenten at hen ikke er det. Igjen er det skogen, og at den ikke blir tynnet, som trekkes frem. Respondenten vet ikke om det er gjennomført noen tiltak på eiendommen.

På spørsmål om kommunale planer skaper for utfordringer for sameiet svarer respondenten:

«Nei, det syns jeg ikke. Det eneste jeg har fått høre er at nåværende landbrukssjef hadde nektet med å bygge hytten min dersom hun hadde vært sjef da den ble bygget».

4.2.2 Tematisk sammendrag respondent B

Respondenten har en andel i en eiendom på Helgeland hvor de er sju eiere med hver sin ideelle andel. Alle eierne er bosatt sør i landet. Eiendommen har et areal på ca. 149 daa. Det er også våningshus, naust og andre uthus på eiendommen. Det vises ellers til gjennomgang av eiendommen i delkapittel 3.5.

Hjemmeloverføring og flere eiere

På spørsmål om respondenten kan fortelle hvordan hen ble med i sameiet forklarer hen at de er sju barnebarn som arvet eiendommen. Sameierne fikk overført hjemmel i ung alder, og kan derfor ikke huske hvordan selve hjemmeloverføringen gikk.

På spørsmål om respondentens oppfatning av å være med i sameiet, er respondenten meget reflektert i svaret. Sameierne var små barn da de fikk overført hjemmelen til seg, men det var respondentens far og tante som forvaltet eiendommen til sameierne var myndig. Respondenten forteller at det er nå når alle arvingene har overtatt ansvaret at man ser utfordringene. En utfordring som respondenten trekker frem er vedlikeholdet av bygningene på eiendommen, da ikke alle sameierne er like praktiske av seg. Respondenten uttaler blant annet at:

«...sånn som det var før i tiden så kunne jo menn og kvinner en del som ... eh, sånn praktisk arbeid som ofte gis vekk nå, og betales bort, som gjøres av andre, sånn snekkerarbeid, sånn hobbyelektriker arbeid, litt praktisk takarbeid, spaing av torv. Det er ikke sånn som min generasjon kan like godt som våre foreldres generasjon, og i hvert fall ikke som våre besteforeldres generasjon».

På spørsmål om hva respondenten tenker om at sameiet kan få enda flere eiere i fremtiden trekker hen frem et eksempel fra svigerfamilien. Svigerfamilien har også et landsted hvor det er to familier med veldig store familier som deler på å bruke landstedet. Respondenten mener at dersom alle er like engasjerte og bidrar like mye så kan det gå bra, men opplever ikke det i sameiet hen er med i.

Bruk og organisering

I forhold til egen bruk av eiendommen fortelle respondenten at hen bruker eiendommen én gang året, primært på sommeren. Igjen trekkes vedlikehold inn da respondenten brukte mye av sommerferien sin på å male og snekre på bygningene. Respondenten legger merke til at de andre sameierne ikke gjør en lik innsats som hen, men presiserer at dette ikke er noe hen tenker så mye på. Dette fordi det kan skape splid i familien.

På spørsmål om de andre eierne bruker eiendommen på samme måte svarer respondenten at de er sju personer, men to familiegrenener hvor hen og sine to søsken deler på halve sommeren, og fetterne og kusinene deler den andre halvparten av sommeren imellom seg. I forhold til om eiendommen blir brukt fornuftig, svarer respondenten veldig billedlig:

«Det er jo et sånt, hva heter det, en sånn mininasjonalpark nesten. Med sånn miniversjon av hvordan Norge var i 1960 da, med viltliv fra alt fra hare, elg, og rådyr og ørn og alle fugleflora. Alle fuglene i farger. Det er på en måte sånn, ut mot fiskeværet. Det er på en måte en ganske stor eiendom som ikke er gjort noe med, så bare det er jo veldig... når man se hvordan verden går så er det jo viktig å bevare den sånn som den er. Men det er vi i hvert fall enige om da. At det er et unikt sted. Alle liker det jo veldig godt»

På spørsmål om det er noen utfordringer med dagens bruk svarer respondenten at det går rundt med bruksfordelingen, men at det fortsatt er hens far som enda har oversiktsbildet på alt som skal og bør gjøres. Det påpekes at ingen av sameierne har denne oversikten like bra som faren.

Respondenten mener at dette kan skape en fremtidig utfordring i forhold til arbeidsoppgaver på eiendommen.

I forhold til organisering svarer respondenten at sameiet har et formelt styre som har faste møter, samt styreleder og vara. Respondenten er ikke aktiv i styret da hen bor på Vestlandet og resten av sameierne bor på Østlandet. Respondenten forteller også at det jobbes med en modell for å sikre en rettferdig fordeling av andeler til neste generasjon. I dag har respondentens fettere og kusiner én andel mer enn respondentens familie, noe hen tror kan skape utfordringer dersom det skal stemmes over viktige ting i fremtiden. Dette er noe som respondentens familie har tatt opp med fetterne og kusinene, men som gjorde at det ble dårlig stemning. Respondenten forteller også at det utarbeides en liste på styremøtene på alle tingene som må gjøres, men at hen ikke føler at det fungerer.

I forhold til om respondenten opplever noen utfordringer med å ha et styre svarer respondenten at hen ikke er så aktiv, men får tilsendt referat. Respondenten mener at dette er rydding, men trekker igjen frem skjevfordeling i styret:

«... men det er altså den biten med hvordan alt skal forvaltes som gjenstår litt å bli enige om. Og avstemning. Skjevfordeling og sånt».

På spørsmål om hvordan vedlikehold på eiendommen organiseres forteller respondenten at det er opprettet en felles konto som brukes når det trengs å kjøpe inn utstyr og materialer. Hen forteller også at det var hens far som tok initiativ til denne ordningen.

Oppløsning og arveplanlegging

På spørsmål om sameiet har blitt forsøkt oppløst svarer respondenten at det ikke har det enda og svarer mer utfyllende på spørsmål hen kunne tenke seg at sameiet blir oppløst:

«...ja, det kunne jeg tenkt meg, men på hvilket måte det skulle blitt oppløst, det vet jeg ikke helt enda. Jeg tenker at mine fettere og kusiner blir kjøpt ut. Også ble det lettere da og ha det med mine søsken. På en annen side, kanskje det også er vanskelig. Kanskje det er vanskelig å dele noe sånt med mange. Som blir flere og flere».

I forhold til utfordringer med oppløsning av sameiet er respondenten usikker på hva som hadde vært best, om hen skulle kjøpt ut sine fettere og kusiner og beholdt eiendommen med sine søsken, eller

eid det alene. På spørsmål om hvordan respondenten ville gått frem for å oppløse sameiet svarer respondenten at hen ikke har tenkt konkret på det, men legger frem en mulig løsning:

«Det ville jo vært naturlig å tenke på en oppløsning etter en tid med misnøye og litt sånn frafall av noen parter. der noen parter ikke bidrar da, og konfrontere disse partene med det. At kanskje de er der lite og bidrar lite, kanskje du vil bruke somrene et annet sted? Ja... såå... det måtte nok ha vært sånn».

På spørsmål om respondenten har en tanke om videreføring av sin andel til neste generasjon svarer respondenten at hen har to barn, men at det da kan bli enda mer komplisert. I forhold til om respondenten ser for seg noen utfordringer med videreføringen av sin andel, grubler respondenten en liten stund før hen legger opp til en løsning om at det ene barnet kan få andelen i sameiet, mens det andre barnet kan få boligen hens. Respondenten reflekterer også om testament og oppsettet i det:

«Men å ha det ryddig og veldig tydelig i testamentet er viktig. For det hadde ikke farmor og farfar. Og da er det jussen som bestemmer alt fordi at den er så veldig bokstavelig i det som står svart på hvitt. Selv om du da vet hva farfar og farmor ville med det de skrev, så betyr det ingenting. For det er loven. Det har jeg i hvert fall erfart. Skriv med klartekst det som du vil med fordelingen».

På spørsmål om respondenten vet om de andre sameierne har en plan for videreføring av sin andel, svarer respondenten at hen ikke har så mye kontakt med sine fettere og kusiner, men antar at broren hens kanskje har tenkt tanken. Respondenten ser utfordringer med at sameiet ikke har en felles plan for videreføring, da det blir mange nye personer etter hvert, men jobber med en modell for dette.

Eiendommens utforming og innhold

På spørsmål om hva respondenten liker best ved eiendommen svarer respondenten nostalgisk og billedlig:

«Det er jo den bølgen av nostalgi når du kommer inn på gresstien der. At hver stein har et minne. Eller hver busk eller hva det nå er. At ånden til tidligere generasjoner fortsatt bor der, og gjør det fordi alt er uendret da. Også som.. det er mange nordmenn som er glade å pusse opp og får nye bad annet hvert år, og det gjør at ting blir sjelløst, men der er alt som det var».

I forhold til om det er noe respondenten ikke liker ved eiendommen svarer hen at det er lang reisevei (respondenten bor på Vestlandet), og kan ikke dra dit for å være der en helg.

På spørsmål om det er noe ved eiendommen utforming eller innhold som gjøre de utfordrende for sameiet å bruke, svarer respondenten at eiendommen er praktisk. Hen mener at det ikke er noen problem med utformingen. I forhold til innhold forteller respondenten at på grunn av byggemåte er det noe å gjøre på bygningene hele tiden. Samtidig gjør byggemåten at byggene holder seg lenger, dersom de blir vedlikeholdt.

I forhold til hvilken verdi eiendommen utgjør for respondenten, svarer hen at det er affeksjonsverdi. På spørsmål om respondenten tenker at neste generasjon kommer til å verdsette eiendommen på samme måte, svarer hen:

«Det er et interessant... Det har jo... egentlig alt å si for om man har noen forhold til det stedet eller ikke. Jeg er glad for at mine barn har det. Og har fått kjenne på både gleden av å være der i det fri og fått gleden av å jobbe på hus og naust og sånt. Og gleden av å ha gjort det. Og da få mer eierskap til det av den grunn. Jeg håper jo at de også vil huske og tenke på det like, like kjærlighetsfullt som jeg har gjort, og mine foreldre har gjort».

På spørsmål om hva respondenten tenker at eiendommen er verdt i kroner, svarer respondenten:

«Den er taksert, men nå... akkurat tall er jeg ikke så god på å huske. Det som er i hvert fall sikkert er at affeksjonsverdien er større enn kroneverdien. Så... ja. Men det er jo en stor eiendom, men det er jo liksom det øye som ser som vurderer det. Det er paradiset for oss, men utmark for andre».

Planer for eiendommen

På spørsmål om respondenten vet hva eiendommen er regulert til, spør respondenten om hva det betyr. Jeg forklarer at den kan være regulert til ulike formål, hvor respondenten svarer:

«...det er fritidsbolig, det er jeg fast bestemt på. Det står det i min selvangivelse. Så da er det nok det».

Respondenten forteller også at alle de andre ser på det som fritidsbolig, og at det sann sett ikke er noen utfordringer med regulering av eiendommen.

I forhold til planer for eiendommen svarer respondenten at hen bare har planer for videre vedlikehold. På spørsmål om respondenten tror at resten av sameiet ville støttet hen ved eventuell gjennomføring av planer, svarer respondenten at det ikke er sikkert. Hen tror at sine søsken ville støttet hen, men ikke nødvendigvis de andre. På spørsmål om hvordan hen ville gått frem for å bygge et naust eller anneks, svarer respondenten, nesten demokratisk, at det måtte ha blitt tatt opp, og at det er en prosess i seg selv. Respondenten vet ikke om de andre sameierne har planer for eiendommen, men at de alle følger sin fars initiativ inntil videre. På spørsmål om respondenten er fornøyd med eiendommen slik den er nå, roper hen ut «ja!».

På spørsmål om sameiet tidligere har gjennomført noen større tiltak på eiendommen, svarer respondenten at det ikke har vært det. De nyeste byggene kom opp før sameierne overtok. Respondenten mener heller ikke at kommunale planer skaper noen utfordringer for sameiet, men ser enkelte fordeler:

«Nei, det er ikke noe, bare sånn... ikke så vidt jeg har hørt. Er bare når de legger nye vannrør. Vann og kloakk og sånn. Det vil man gjerne ha.»

4.2.3 Tematisk sammendrag respondent C

Respondenten er arving av en eiendom i Salten, hvor faren står i uskiftet bo. Det er dermed et midlertidig sameie. Eiendommen er på ca. 1121 daa. Eiendommen har våningshus, garasje og driftsbygninger. Det vises ellers til gjennomgang av eiendommen i delkapittel 3.5.

Respondenten forteller at de ikke har gjort opp boet, og fått hjemmelen overført fordi de antar at kommunen vil sette krav om bo- og driveplikt.

På spørsmål om hva hens oppfatning av å være med i sameiet er, svarer respondenten at hen syns det er vanskelig. Hen forteller at hen har bakgrunn i forvaltning av landbruk, og mener det er «ugreit» at folk kan sitte med eiendommer sammen, spesielt på uskiftede bo. Når respondenten blir forklart om at det er nye regler fra 2022 om overføring av hjemmel lurte hen på om man også må ta stilling til hvordan eiendommen skal drives. Det må det ikke, noe respondenten syns er utfordrende at hen og de andre arvingene kan ha eiendommen sammen uten at det er noe automatikk i at eierskapet formaliseres. Videre sier respondenten:

«det betyr jo at vi må finne ut av det sammen, og når flere hoder skal finne ut av det sammen, vil det ofte bli ulike ting, og da er det jo fort en handlingsjobb. Det er jo en jordbrukseiendom, og når vi kan sitte med den i lag uten å... jorden er forpaktet bort, men

den blir jo på direkten en fritidseiendom. Og det kan jo være bra for de som vil ha en fritidseiendom, men det er jo ikke så bra for bygda».

Respondenten har ikke opplevd at andre kom inn i sameiet. I forhold til spørsmålet om at sameiet kan få flere eiere i fremtiden svarer respondenten, nokså reflektert, at det burde være en «begrunnelse for at eiendommen bør ha én eier». Respondenten starter å le når hen tenker over hvor mange eiere det kommer til å være når neste generasjon tar over. Hen forteller at:

«Det som er... vi er 8... vi er egentlig 9 eiere i dag, og i neste generasjon så er det 40-45. Jeg tenker det... det lager vanskelige brøker til slutt. Og vanskelige driftsformer som jeg tenker til slutt går ut over drift, altså hvordan det blir forvaltet»

Bruk og organisering

I forhold til bruk forteller respondenten at hen ikke bruker den, men at de andre eierne bruker den som en fritidseiendom. På spørsmål om eiendommen brukes på en fornuftig måte svarer respondenten:

«Nei. Det er jo fra ett stå sted at å kunne ha en sånn fritidseiendom, men... i den bygda hvor det er stort behov for boliger og med muligheter for å etablere seg uten at det... og samtidig det ikke er økonomisk forsvarlig å bygge som privat person, så er det ikke noe bra for bygda».

I forhold til om det er noen utfordringer med dagens bruk svarer respondenten engasjert at det er utfordrende at mange skal eie noe sammen. Og sier videre:

«Jeg forstår ikke at det ikke er noen krav eller modeller som man kan bruke i et sånt sameie. Man må bare konstruere det selv, og det er potensielt ikke helt så bra. Noen syns sikkert det er det aller beste, men jeg tenker at det hadde vært best med sameiemodeller som man kunne ta i bruk i et sånt sameie».

På spørsmål om hvordan sameiet organiseres forteller respondenten at det er forsøkt å lage avtaler for organisering, men at de ikke har blitt helt enige. Hen svarer «nei» på om de har et uformelt styre, og forklarer organiseringen som anarkistisk.

På spørsmål om respondenten ønsker at sameiet får et styre svarer hen at det hadde vært bra. Om respondenten ser noen utfordringer med å ikke ha et styre svarer hen at det er vanskelig å komme til enighet om en modell eller et styresett sammen.

I forhold til om respondenten ville engasjert seg i et styre, svarer hen først ja, deretter kanskje. Videre gir hen uttrykk for en mening om at jorden, som blir leid ut, blir vanskjøttet, og gir et sterkt inntrykk av at hen er misfornøyd med dette. Når hen får spørsmål om det ikke kan lages en bedre avtale på jorden som blir forpaktet, svarer hen at:

«det er bare blitt litt sånn... alle har flyttet der ifra, så da er man glad for at noen gjør det, og så er man redd for å gå imot noen. Og nå er det enda lenger fra Oslo og Sandefjord der mange bor. Og kompetansen er ikke der. Så man har ikke kompetanse på å pirke på hvordan det gjøres. Så på den måten forringes hele tiden den viktigste verdien i det her».

I forhold til om bygninger på eiendommen blir vedlikeholdt, svarer respondenten at de blir det nå. På spørsmål om hvordan det organiseres forteller hen at det er bygningene som brukes mest som blir vedlikeholdt. Hen trekker igjen frem ordet «anarki» når hen snakker om vedlikeholdet, og påpeker igjen at det må lages en modell som passer til dem.

Oppløsning og arveplanlegging

Sameiet respondenten er med i er et midlertidig sameiet (hvor hjemmelen ikke er overført arvingene). Det er derfor ikke forsøkt å bli oppløst, da alle eierne må være enige i dette. På spørsmål om respondenten kunne tenke seg å få sameiet oppløst dersom de hadde hjemmel, spør respondenten undrende om hva som menes med oppløsning. Etter en forklaring om hvordan et sameie kan oppløses blir hen noe overrasket over at eiendommen kan legges ut på tvangssalg, hvor eierne har forkjøpsrett. Etter videre forklaring om andre alternativer, som oppløsning gjennom kommunal oppmåling eller jordskiftesak, mener respondenten at det ville være «trist å dele opp en slik type eiendom».

På spørsmål om hvordan respondenten ville gått frem for å få sameiet oppløst, svarer respondenten: «Hadde jeg visst det, ville jeg kanskje ha gjort noe med det», og ler. Hen legger også til:

«... fordi det er sånn.... Så er det jo vanskelig å gjøre noe, fordi at det er jo ikke bare en gård, det er jo også familiearven og det er jo det relasjonelle i det som gjør at det, det er jo et valg, og relasjonene av de. Det er relasjoner eller ikke. Og da... ja, da er det kanskje best å ikke gjøre noen ting som helst. Og det er nok også en begrunnelse for at mange eiendommer som er brakk. For å ikke driftes».

På spørsmål om respondenten har en tanke om videreføring av sin andel til neste generasjon, bruker hen litt tid på å formulere et svar. Hen svarer til slutt:

«...jeg har ikke gått ut av dette sameie fordi at neste generasjon.... Men samtidig ser jeg jo at, det er ikke bruk for å ha relasjoner for neste generasjon heller, så da vet jeg ikke hvor viktig det blir. Så jeg tenker at jeg må beholde det inntil mine barn finner ut hva de vil gjøre, og om de vil gjøre noe så har jeg i hvert fall ikke lukket igjen den døren».

Hen avslutter med: *«Man må vite hva man er med på, men også ha en klar tanke om hvordan man gjør det videre».*

I forhold til utfordringer med videreføringen av sin andel, svarer respondenten at hen tenker at enten overtar barna, som bruker den aktivt eller passivt, ellers blir den avhendet dersom de ikke er interessert. Hen mener at utfordringen *«ligger på helhetlig nivå fordi at det blir så mange, og så mange som ikke har relasjoner med hverandre som sagt, som skal fikse dette her».*

På spørsmål om respondenten vet om de andre eierne har en plan for videreføring av sin andel, svarer hen at det ikke er et diskutert tema, men antar at andelene bare går videre.

I forhold til om det er andre utfordringer respondenten opplever av å være med i et personlig sameie nevner respondenten økonomiske modeller for hvordan et slikt sameie skal driftes. Dette ramses opp hvordan man skal drifte, hvor mye vedlikehold og hvilken retning man skal utvikle eiendommen.

Eiendommens utforming og innhold

På spørsmål om hva respondenten liker best med eiendommen svarer respondenten veldig raskt «beliggenhet». Hen tenker litt, og svarer videre: *«som jordbrukseiendom er den ganske bra med plassering av innmark og sånn. Men for oss som ikke driver eiendommen som jordbrukseiendom er det beliggenhet og terreng og åpenhet».*

I forhold til om det er noe respondenten ikke liker ved eiendommen, svarer respondenten først humoristisk at den ikke har havutsikt. Videre sier hen at:

«... det ligger fem jordbrukseiendommer i en bygd. Og de historiske røttene, de historiske avtalene og ikke-avtalene, det er sånn som det har vært, og ting og tang, og hvem har hevd,

og hvem har gått her, og hvordan ble dette delt, og skifting av teiger, og gud vet... det er mange sånne føringer som blir vanskeligere videre når noen prøver å drive og være gårdbruker og andre ikke gjør det, for da blir forskjellene i dette fellesspørsmålet, som mye egentlig er, blir så ulikt».

På spørsmål om det er noe ved eiendommens utforming eller innhold som gjør den utfordrende for sameiet å bruke, svarer respondenten at eiendommen er en tradisjonell landbrukseiendom med ett hovedhus, med gårdsbygninger rundt. Dersom sameiet skal brukes det sammen tenker respondenten at en slik landbruksstruktur passer dårlige som et fellesprosjekt for flere familier dersom de er der samtidig. I forhold til innhold har hen ikke noen spesielle tanker, da hen ikke bruker eiendommen.

På spørsmål om hvilken verdi eiendommen utgjør for respondenten, svarer hen at det er stor affeksjonsverdi. Hen legger til:

«... det å ha vokst opp der og ved å være der mye i alle ferier med besteforeldre, og det er et terreng jeg har vært masse i, og stedet blir... stedet blir i seg selv som en emosjonell verdi som er... som... det er et sted man vil komme tilbake å være på».

I forhold til om respondenten tror at neste generasjon kommer til å verdsette eiendommen på samme måte, svarer hen at det vil nok være ulikt fra person til person, men legger til:

«Mine barn vil ikke ha noen affeksjonsverdi i forhold til noe emosjonelt til stedet eller i forhold til relasjoner. De har aldri opplevd besteforeldre der, eller oldeforeldre».

På spørsmål om hva respondenten tror eiendommen totalt sett er verdt, svarer hen at den ble taksert når alle diskuterte hva som skulle være med i sameiet, og hvem ikke skulle være med. Da ble det tatt en landbrukstakst som tilsa ca. halvannen million. Respondenten tror at dersom det hadde blitt tatt en takst som fritidseiendom, i dag, vil den være verdt mellom 2,5 – 3 millioner.

Planer for eiendommen

På spørsmål om respondenten vet hva eiendommen er regulert til, svarer hen at den er regulert som landbrukseiendom. I forhold til om denne reguleringen kan skape noen utfordringer for sameiet, svarer hen at:

«Nei, for kommunen har sagt at de kan få ha lov til å ha det slik så lenge jorden er leid ut. Så om man endret landbrukspolitik, altså om landbruk blir en viktigere næring som kommunene håndterer annerledes, noe jeg tror må skje, så vil man kanskje møte på noe da. Men så er det dette med tilbakevirkende kraft igjen. Det blir ikke revet så mye i strandsonen rundt omkring. Så sånt sett tror jeg ikke det kommer til å være noe problem».

På spørsmål om respondenten har noen planer for eiendommen, svarer hen at hen venter og ser. Respondenten svarer kontant «nei» på spørsmål om hen tror at resten av sameiet hadde støttet hen dersom hen hadde hatt noen planer.

I forhold til om de andre i sameiet har noen planer for eiendommen, svarer respondenten at hen tror de har mange planer. Dette skal gjelde oppussing av hus slik at det skal brukes til et feriested. Respondenten virker ikke så glad for dette, og påpeker at det er ingen planer som er knyttet til å bruke den som en landbrukseiendom. Respondenten svarer også «nei» på spørsmål om hen er fornøyd med eiendommen slik den er i dag.

På spørsmål om sameiet har gjennomført noen større tiltak på eiendommen, svarer respondenten at det ikke har vært noe i nyere tid.

På spørsmål om respondenten tenker at kommunale planer skaper utfordringer for hen og sameiet, svarer respondenten at hen føler at kommunen går «utenom planen».

4.2.4 Tematisk sammendrag respondent D

Respondenten har en andel i en eiendom med fire andre. Eiendommen er på ca. 788 daa og har beliggenhet i Salten. Det er våningshus på eiendom og to andre driftsbygninger. Det vises ellers til gjennomgang av eiendommen i delkapittel 3.5.

Hjemmeloverføring og flere eiere

På spørsmål om respondenten kan fortelle hvordan hen ble med i sameiet forteller respondenten at hen er halvsøsken med de fire andre i sameiet. Det var moren som først overtok bruket etter at faren døde. Da moren døde ble eiendommen overført til alle søsknene. I forhold til hvordan hjemmeloverføringen gikk, svarer respondenten at det var en av søsknene som ordnet dette. De andre fikk tilsendt det som skulle sendes til tinglysing.

På spørsmål om hva respondentens oppfatning av å være med i et sameiet, svarer respondenten at det ikke er noe behagelig. Hen forteller at det ble litt splid i familien da hen fikk et punktfeste av moren på eiendommen de eier sammen. Dette var ca. 38 år siden, men det gikk bra helt frem til respondenten ville få utskilt punktfeste som en grunneiendom. Da ville en av sameierne at det skulle lages en klausul som gjorde at de andre kunne få kjøpe hytten for en «rimelig penge», noe respondenten ikke gikk med på. Respondenten mente at hytten skulle gå på det frie marked. Respondenten har ikke opplevd at andre personer har kommet inn i sameiet.

På spørsmål om hva respondenten tenker om at sameiet kan få enda flere eiere, svarer respondenten:

«Det vil jo bli et surr. Så vi må få ordnet dette før det kommer på flere eiere, mener nå jeg. Så hu ene søsteren min er, hun yngste, hun mener det samme. De prøver nok å gjøre det samme, at de tar en verditakst på dette. Så tenkte jeg at hvem av oss som ønsker å kjøpe det, kan kjøpe det. Dersom ingen vil kjøpe, lar vi det gå på det frie marked».

Bruk og organisering

På spørsmål om respondenten kan forteller hvordan hen bruker eiendommen, svarer respondenten at hen bruker naust og båt, og at hen er der mye. Siden respondenten har en egen hytte på eiendommen bruker hen ikke våningshuset på eiendommen. I forhold til hvordan de andre eierne bruker eiendommen svarer respondenten at de bruker det i ferier.

På spørsmål om respondenten mener at eiendommen blir brukt på en fornuftig måte, svarer hen at den blir det, på ett vis, men at det er «fælt» at huset ikke blir vedlikeholdt. Respondenten mener at det ikke blir vedlikeholdt på grunn av uenigheter i sameiet. På spørsmål om hvilke uenigheter det dreier seg om, svarer hen at:

«De har jo malt og vedlikehold sånn høvelig, men nå står det for tur igjen å gjøre det. Og da spørs det hvordan det går. Jeg sa det i fjor til søsteren min, at jeg og hun kunne male det i lag. Men det ville hun ikke, for da kommer de andre til dekket bord, sa hun»

I forhold til om det er noen utfordringer med dagens bruk, svarer respondenten at det ikke er noen utfordringer for hen.

På spørsmål om hvordan sameiet organiserer sameiet, svarer respondenten at det ikke er noen organisering, bortsett fra at de har et regnskap hvor de betaler inn for å dekke strøm og forsikring. Respondenten svarer nølende på spørsmål om hen ønsker det styre i sameiet, men kommer frem til at «det kunne vært ønskelig», uten å forklare mer rundt det.

Respondenten åpner seg noe mer i forhold til styre på spørsmål om hen opplever noen utfordringer med å ikke ha et styre. Respondenten svarer da:

«Hadde vi et styre så hadde det vært enklere å møttes og få ordne opp i saker og ting. Og ikke gå å gruble hver og en, og ikke tørre å ta det opp. Kan du si. I hvert fall så er det nå sånn mer eller mindre for alle fem, da».

På spørsmål om respondenten ville engasjert seg i et styre, svarer hen at hen er for gammel og at yngre krefter må ta over.

Oppløsning og arveplanlegging

Respondenten forklarer at sameiet ikke har blitt forsøkt oppløst, men på spørsmål om hen kunne tenke seg det, svarer hen at: *«Ja, det går vi jo inn for at det skal gjøres. Jeg pratet med søsteren min med det. Og du vet jo at det blir rotete når penger kommer inn i bildet, og det blir nok et helvete for å si det sånn».*

I forhold til om respondenten ser for seg noe utfordringer med oppløsning sameiet, svarer respondenten igjen relativt nølende før hen svarer kort «Det kan det godt gjøre. Man vet aldri».

På spørsmål om hvordan respondenten ville gått frem for å få sameiet oppløst, svarer hen at: *«Jeg tenker at vi må jo gjøre det sånn at en av oss kjøp det for eksempel. Det hadde vært det beste. At alle var enige. Vi satt en fast pris».*

Respondenten blir noe mer snakkesalig på spørsmål om hen har en tanke om videreføring av sin andel til neste generasjon. Respondenten har to barnebarn som er på besøk når hen er der om sommeren. Hen uttaler at: *«Jeg synes det hadde vært artig om disse kunne overtatt det. Og fått vite at de tok vare på det. Det er liksom en tanke».* Respondenten ser ikke for seg noen utfordringer med videreføringen av sin andel. Hen vet heller ikke om de andre sameierne har planer for videreføring av sin andel. På spørsmål om hen ser for seg noen utfordringer med at sameiet ikke har en slik plan, svarer hen at det kan bli utfordringer, men prøver å se det positive i det:

«Og disse guttene (barnebarna, min anmerkning), vet du, det kunne vært artig å eie en liten del av Norge, egentlig. Så det kan jo hende at de målene som er fulle av gran og skog, kunne vært fint å ha for de. Pluss arealene på denne eiendommen (punktfestet, min anmerkning). Vi får se».

Eiendommens utforming og innhold

På spørsmål om hva respondenten liker best ved eiendommen, trekker hen frem at det er fritt, nært sjøen, vann og fjell. Hen liker at det er et friluftsområde. Respondenten kommer ikke på noe hen ikke liker ved eiendommen, men sier at det kanskje er noe utilgjengelig.

I forhold til om det er noe ved eiendommens utforming eller innhold som gjør den utfordrende for sameiet å bruke, svarer respondenten at det ikke er noen utfordringer med utformingen. Angående innhold forklarer respondenten at hen i utgangspunktet må være med på vedlikehold av bygningene, men siden hen har en egen hytte å tenke på, så er hen ikke med dette vedlikeholdet. Hen anser det derfor ikke som noen utfordring.

På spørsmål om hvilken verdi eiendommen utgjør for hen, svarer respondenten:

«Hva skal jeg si, det ingen som har vært her så mye som meg, av mine søsken. Jeg har jo vært et friluftsmenneske hatt det bra på alle mulige måter. Så nå er det medisin når jeg er her, da blir jeg 10 år yngre. Da får jeg trimmet litt, plukket bær og fisket litt. Så det er medisin for meg. Så lenge det varer».

Respondenten mener at barnebarna hens også kommer til å verdsette det på samme måte. Dette grunnet at de har vært mye på plassen, og at de har sans for friluftsliv.

På spørsmål om hva respondenten mener eiendommen er verdt, svarer hen:

«... det er en verditakst på 5 millioner. Men det får du jo aldri. Men det er nå en verditakst. Og likningsverdien på huset, for meg som har 11 %, så har jeg 160.000 i eiendomsverdi på det».

Planer for eiendommen

Respondenten starter å le på spørsmål om hen vet hva eiendommen er regulert til. Hen svarer: «Jeg må si nei». Hen ser derfor heller ikke for seg at reguleringen kan skape noen utfordringer for sameiet.

På spørsmål om respondenten har noen planer for eiendommen, svarer hen at hen ikke har det, samtidig vet hen heller ikke om de andre sameierne har planer. Respondenten tviler samtidig på at de andre i sameiet ville ha støtte hen dersom hen hadde noen planer.

Respondenten svarer «ja på spørsmål om hen er fornøyd med eiendommen slik den er i dag. Hen forteller også at det ikke er gjort noen større tiltak på eiendommen.

I forhold til om kommunale planer skaper utfordringer for sameiet, svarer respondenten at det gjør det på et vis. Hen trekker frem at det er en diskusjon om hva veien fra en kai og bort til hytten kan brukes til. Tidligere har flere brukt bil, men respondenten bruker ikke det. Hen sier også at flere bruker ATV.

4.2.5 Forenklet sammenfatning av respondentenes svar

Respondent	Utfordringer						
	Hjemmelsoverføring	Bruk	Organisering	Oppløsning	Arveplanlegging	Eiendommens utforming og innhold	Planstatus
A	Ingen utfordringer.	Noe utfordrende. Er vanskelig å bruke skogen da ikke alle er enige om bruken av den. Eiendommen brukes ikke fornuftig.	Har ikke et organisert styre. Ønsker et styre.	Tror ikke at eiendommen kan deles opp. Én av eierne må ta over eiendommen.	Naturlig at barna overtar andelen. Ser utfordringer i fremtiden med mange flere eiere.	Ingen utfordringer	Ingen utfordringer.
B	Ingen utfordringer.	Samme type bruk blant alle sameierne.	Har et styre. Ikke enighet om forvaltning og avstemning. Skjevfordeling av vedlikehold.	Har ikke tenkt på oppløsning. Mener én må ta over. Vet ikke om ulike måter for oppløsning.	Vil arve sin andel videre, men bare til ett av barna sine. Påpeker viktigheten av et ryddig testament.	Ingen utfordringer.	Ingen utfordringer.
C	Ingen utfordringer.	Bruker ikke eiendommen selv, men eiendommen blir brukt som fritidseiendom av andre. Uenig i bruken.	Anarkistisk. Ønsker et styre. Vedlikehold blir utført, men bare på huset.	Visste ikke at det fantes virkemidler for oppløsning. Ønsker ikke oppløsning. Familiearven vil da forsvinne.	Vil arve sin andel videre til barna. Ser utfordringer i fremtiden med mange flere eiere.	Ingen utfordringer.	Ingen utfordringer.
D	Ingen utfordringer.	Bruker eiendommen som fritidseiendom. Alle har samme bruk. Ingen utfordringer.	Har ikke noen form for organisering. Kunne ønsket seg et styre som en møteplass for å ta opp forskjellige ting.	Har pratet med noen av sameierne om det. Tenker at én må kjøpe de andre ut. Ser for seg utfordringer med å bli enige om pris.	Ser for seg utfordringer med at mange eier sammen, men ønsker å gi andelen sin videre til barnebarna.	Ingen utfordringer.	Ingen utfordringer.

Tabell 7: Forenklet sammenfatning av respondentenes svar

5 Drøfting og konklusjoner

5.1 Innledning

Teori og empiri som er nødvendig for å drøfte problemstillingene er gjennomgått. I dette kapitlet vil jeg først drøfte delproblemstillingene, med tilhørende konklusjoner, og til slutt få hovedproblemstillingen sin konklusjon. Temaene oppgitt i delkapittel 3.4.1, analyse av intervjuene, vil også bli brukt som struktur for å drøfte de ulike problemstillingene.

I delproblemstilling 1 vil empirien vektlegges mest da spørsmålet har hensikt å avdekke sameiernes opplevelser. Teorien spiller likevel en viktig rolle da denne forteller hvordan ulike utfordringer kan løses.

I delproblemstilling 2 vil empirien og analysene av eiendommene bli vektlagt for å kunne svare på delproblemstillingen.

I delproblemstilling 3 vil empirien og analysene av de kommunale planene for eiendommene bli vektlagt for å kunne svare på delproblemstillingen.

5.2 Drøfting delproblemstilling 1

Delproblemstilling 1 er som følger:

«Hvilke utfordringer opplever sameierne i forskjellige faser av et personlig sameie?»

For å finne svar på spørsmålet vil jeg drøfte teorien og empirien som er presentert i oppgaven. Teori som har noe å si for delproblemstillingen vil bli drøftet mot empirien. Strukturen i denne delproblemstillingen vil følge tematikken i intervjuguiden med underoverskrifter.

5.2.1 Hjemmeloverføring

I Nordland overdras det gjennomsnittlig 1000 landbrukseiendommer årlig til nye eiere. Ved de fleste overdragelsene er det angitt at formålet er landbruk, og ca. 25 % er angitt som fritidsformål. I 2020 var i underkant av 700 overdragelser av landbrukseiendommer overdratt innenfor familien.

Det å skulle arve noe er en prosess som kan komme plutselig, og kan være vanskelig uansett om det bare er én person som arver noe. Tanken på at sine foreldre, besteforeldre eller andre som står en nært skal dø, er ikke noe man tenker ofte på. Når det skjer at de som står oss nærmest dør, tenker nok ikke folk først og fremst på hvordan en skal overføre en hjemmel fra en eiendom med lav verdi. Samtidig er det ikke bare slik at man bare kan arve noe *etter* at arvelater er død. Arv kan også fordeles mens arvelater er i live. Prosessene rundt arv dersom arvelater er levende eller død er ganske ulike. Dersom arvelater er død vil tingretten, som er skiftemyndighet, få beskjed om dette. Tingretten finner ut hvem som er arvinger og *kan* sende ut informasjon om arv til disse. Dersom arvingene må antas å ha kunnskap om dødsfallet, trenger ikke tingretten sende ut varsel til dem som har krav på arv. I forarbeidene til arveloven er det uttalt at det bør varsles oftere. Etter min mening bør det varsles hver gang, slik at arvingene får inntrykk av at noe må gjøres. Dette kan gjøre at det tar kortere tid fra arvelater dør og til arvingene overtar hjemmelen til eiendommen. Det kan også føre til at i hvert fall én av arvingene tar ansvar for å få overført hjemmelen til alle arvingene, eller bestemmer at noe annet skal skje med eiendommen gjennom et privat skifte. Dersom man ikke får noe beskjed er det ikke nødvendigvis slik at alle tenker det er naturlig å skulle utføre et privat skifte selv. Om skiftet gjøres privat, må én av arvingene stå ansvarlig.

Alle respondenten har fått spørsmål om hvordan de følte at hjemmeloverføringen gikk. Ingen av dem har sett noen spesielle utfordringer rundt dette. Riktignok fikk én dem overført hjemmelen i form av arv før besteforeldrene døde. En av respondenten er med i et midlertidig sameie, hvor den ene broren står som ansvarlig for boet. Her har dermed arvingene kommet til en enighet om hvem som skal være med i sameiet, og hvem som ikke skal være med.

I forarbeidene til arveloven er det også uttalt at det er praktisk dersom en advokat utnevnes til å gjennomføre skiftet når det er mange arvinger. Dette kan ha flere fordeler da skiftet kan gå noe raskere. Man kunne også fått anledning til å avklare spørsmål rundt et styre og drift av sameiet. Empirien viser at ingen av respondentene fikk hjelp av en advokat til hjemmelsoverføringene, selv om de var mange arvinger. Dette indikerer at disse fire sameiene enten har fått hjelp på andre måter eller har hatt kunnskap om å gjennomføre det selv. Ny § 88a i arveloven åpner for at det i fremtiden blir enklere for arvingene å gjennomføre et skifte av dødsbo digitalt. I forhold til eiendom vil det kunne bli enklere å få utført skiftet raskere ved at skifteattester blir hentet digitalt. Dersom det åpnes for elektronisk tinglysing vil dette kunne føre til en meget effektiv overskjøting til arvingene.

Arveloven § 99a trådte i kraft i 2022. Bakgrunnen for den bestemmelsen er at den skal bøte på de utfordringene dødsbo på landbrukseiendommer utgjør. Slike dødsbo kan også være personlige sameie, men blir da definert som et midlertidig personlig sameie. En av respondentene forteller i intervjuet at hen er i et dødsbo med flere arvinger. De er altså i et midlertidig personlig sameie. På spørsmål om hvorfor de ikke gjennomfører skiftet av eiendommen svarer hen at det er i frykt for at kommunen skal pålegge dem bo- og driveplikt. De må altså søke om konsesjon på denne eiendommen, og i så fall fritak for bo- og driveplikt dersom de skal kunne bruke den til fritidseiendom slik som i dag. Etter mitt syn er eiendommen stor nok til å kunne drive et lite småbruk, men det er nok ikke stort nok til en fulltidsstilling.

Per i dag er det ingen som kan pålegge arvingene å søke konsesjon, da arvelater døde før arveloven § 99a trådte i kraft. For dødsbo fra 01.01.2022 vil derimot kommunene ha myndighet til å gjennomføre tvangssalg etter konsesjonsloven § 19. Da må arvingene ha søkt om konsesjon og fått den innvilget. Om arvingene ikke vil bruke eiendommen som landbrukseiendom må de søke om dette. Spørsmålet blir om kommunene vil gi konsesjon uten bo- og driveplikt (helt eller delvis) på de mindre landbrukseiendommene. Etter min mening vil den nye lovbestemmelsen sørge for at de store og produktive landbrukseiendommene forbli landbrukseiendommer, men jeg tror ikke de mindre landbrukseiendommene vil få strengere krav til drift av dem. Bakgrunnen for lovbestemmelsen er heller ikke at kommunene skal ha en strammere linje i forhold til landbrukseiendommer, men det er nok ikke slik at lovbestemmelsen bare vil avhjelpe landbruket. Det er positivt at de som driver aktivt gårdsdrift enkelt kan få vite hvem som eier nabogården, men jeg tror samtidig at eiendommene som inngår i arven heller vil bli brukt til fritidsformål enn landbruksformål. Dette vil nok bare gjelde de mindre landbrukseiendommene som ikke har boplikt. Lovbestemmelsen kan føre til flere personlige sameier, men det er samtidig enklere å organisere et personlige sameie fremfor et midlertidig sameie. En reversering av odelspolitikken kunne bøte på at landbrukseiendommer blir brukt som

fritidsboliger. Samtidig er det tvilsomt at noen av arvingene ville ha ønsket å overta en eiendom med bo- og driveplikt. Da burde det også være mulighet for å leie ut eiendommen til noen som kunne tenke seg å drive gården, noe som er begrenset etter konsesjonsloven § 5 i dag. Bo- og driveplikt er gjerne det som er utslagsgivende for at arvinger ikke overfører hjemmelen til seg. Dermed kan det tenkes at ny § 99a i arveloven, kombinert med en strengere odelspolitikk, kan få ned antallet personlige sameier. Enten i form av salg ut av familien, eller at bare én av arvingene overtar eiendommen.

5.2.2 Bruk og organisering

Bruk

En eiendom er ment å skulle brukes til noe. Dersom en eller flere personer skal overta en eiendom, er det vanlig at dette overføres ved bruk av et skjøte. På skjøtet må man krysse av for hvilken bruk den som skal overta eiendommen har tenkt at eiendommen skal brukes til. Det er likevel ikke slik at eiendommen må brukes til det som det settes kryss på. I forhold til bruk av eiendommen i et sameie er det sameieloven § 3 som har bestemmelser om dette. Et personlig sameie kan i utgangspunktet bruke eiendommen til det den var ment å skulle brukes til, eller vanligvis brukes som. Ingen av respondentene bruker eiendommene til det som den var ment å skulle brukes til, nemlig landbruk. 3 av 4 respondenter svarer også at de andre sameierne bruker den på samme måte, eller at de ikke bruker den i det hele tatt. Bare respondent C er helt uenige om bruken som utøves i dag, hen mener at eiendommen må brukes til landbruksformål. Sameieloven § 3 åpner samtidig for en annen bruk som «høver med tid og tilhøve». I forarbeidene er det forklart at dette er åpnet for slik at nye bruksmåter ikke stenges dersom eiendommen ikke kan brukes til det den opprinnelige var brukt til. Spørsmålet blir da om eiendommen til respondenten C kan brukes til landbruksformål. Eiendommens planstatus er landbruksformål i kommuneplanens arealdel, og slik sett skulle det ikke være noen tvil om hvilken bruk eiendommen skulle vært brukt til. Videre blir spørsmålet om eiendommen i praksis kan brukes til landbruksformål. Totalt jordbruksareal på eiendommen er 99 dekar, noe som er ganske langt under gjennomsnittet i Norge (ca. 245 daa). Samtidig er det mulig å drive landbruk samtidig som man har en annen jobb, noe 2/3 av alle med landbrukseiendommen i drift gjør. Eiendommen er også konsesjonsbelagt, og respondenten har også uttalt at flertallet i sameiet ikke har villet formalisere hjemmelen i frykt for at kommunen pålegger dem bo- og driveplikt. Endringen i arvelovens § 99a gjør at et uformalisert dødsbo må formaliseres innen tre år etter arvelater døde fra 2022, men denne endringen vil ikke ha noen innvirkning på respondent C sitt sameie da bestemmelsen ikke har tilbakevirkende kraft. Som nevnt er respondenten ikke enig i bruken, men er heller ikke aktiv i sameiet. I forhold til bruk av eiendommen hadde det nok stilt seg annerledes

dersom respondenten faktisk var interessert i å bruke den til landbruksformål, heller enn å bare ønske det.

Et annet interessant moment i forhold til bruk er at respondent A svarer at hen bruker eiendommen til det hen har lyst til, men mener at deler av eiendommen ikke brukes fornuftig. Dette grunnet at skogen på eiendommen ikke blir tynnet slik at tømmeret kan tas ut, og på den måten uteblir å være en ressurs. Respondenten mener også at det er andre sameiere som stopper dette arbeidet. Respondenten fikk spørsmål om de ikke kunne klare å bli enige om å ta ut skogen, men forklarer at de har møtt motstand samt at flere av eierne bor i Sverige. Eiendommen til respondent A er et LNF-område, og en skulle da tenke seg at å utnytte naturressursene burde være innenfor planmessig. Frostating lagmannsrett har diskutert at: «bruksutnyttelse av en utmarkseiendom vil naturlig nok ta utgangspunkt i de naturressursene som finnes på eiendommen». Samtidig er det også uttalt at: «En utnyttelse av disse (naturressursene, min anmerkning), i form av [...] uttak av tømmer [...] er utvilsomt en bruk i samsvar med den eiendommen er «etla [...] til»». Respondenten har også en andel i sameiet, og kan da bruke eiendommen etter den andelen, men «ikke i større mon enn det som svarer til hans part», jf. sameieloven § 3. En skulle da anta at respondenten i teorien kan tynne ut skogen på et areal som svarer til hens part, men dette kan jo også skape enda mer splid i sameiet. Om de andre sameierne i så fall kan nekte denne bruken sett opp mot sameieloven § 3 er noe tvilsomt all den tid eiendommen er å regne som en landbrukseiendom. Det viktigste i forhold til sameieloven § 3 vil da være at tynning av skogen ikke skaper en ulempe for de resterende sameierne. Slik jeg ser det vil uttak av tømmer kunne skape en inntekt for sameierne, samtidig som kostnadene ved tynning kan fordeles på veldig mange. Da blir prisen per andel ganske lav, og det må jo være en stor fordel.

Organisering

For å kunne ha et velfungerende sameie kan det hjelpe å ha gode regler, vedtekter og/eller avtaler som regulerer sameiet. I prøveintervjuene mine kom det raskt frem at en spesiell organisering og formelt styre var fraværende. Samtidig var det lite aktivitet i disse sameiene, og dermed var nok behovet for et regulert sameie ikke helt tilstede. I intervjuene som er presentert i kapittel 4 er også regulering av sameiet fraværende i tre av fire sameier, men behovet er, etter min mening, til stedet i alle sameiene. Respondent A mener også at det kunne vært bra med et styre i sameiet, eller en fullmakt gitt til et par av sameierne, slik at administrative saker kunne gått enklere. Dette er f.eks. søknad om fradeling, rekvisisjon av oppmåling osv. Respondent C kunne også tenkt seg et styre, men forteller også at sameierne har forsøkt å få til en avtale om organisering. Det samme har også sameiet til respondent A forsøkt, men også uten hell. Respondent D forklarer at det kunne vært fint

med et styre, men uttaler også at hen ikke ville engasjert seg. Hen ser likevel fordelene med å ha et styre, slik at de kunne møtes og få diskutert ting. Respondent D svarer på en slik måte at det virker som hen mener at et styre ville løst kommunikasjonen mellom sameierne, som nå er lite på talefot grunnet konflikter rundt eiendommen. Det er spesielt at respondenten mener at et styre kan løse kommunikasjonsproblemer mellom søsken, noe man skulle anta de kunne løst selv ved å nettopp kommunisere. Samtidig ser jeg poenget ved at man har en form for møteplass hvor alle kan si sin mening som man gjerne har gått og tenkt på i lengre tid uten å ha turt eller ønsket å komme med helt plutselig. Dette tilfellet fra respondent D viser både at det er meget sterke følelser i sving i fast eiendom, men også at et styre kan være en god ting å ha selv om konfliktnivået mellom personene kan være høyt.

Respondent B forteller at de har et styre som møtes flere ganger i året. Alle sameierne, bortsett fra respondenten, bor i nærheten av hverandre. Dette gjør at de ofte snakkes om eiendommen. Sameierne er også relativt unge. I intervjuet fremkommer det at respondenten er nært knyttet til eiendommen, men det er også de andre sameierne. Respondenten forteller også at siden de overtok eiendommen i veldig ung alder, var det faren hens som holdt eiendommen vedlike frem til sameierne overtok dette ansvaret. Faren hens var også den som har fått dem til å danne et styre. Respondenten påpeker at sameiet har et formelt styre, men det fremkommer ikke om sameiet har vedtekter, noe som er nødvendig dersom de skal ha et formelt styre, jf. sameieloven § 6 første ledd annet punktum. Det som er interessant er at selv om de har et styre hvor de møtes flere ganger i året, er det fortsatt noen viktige punkter som for meg virker uklare. Respondent B forteller blant annet at styret lager en liste med ting som må gjøres, men hen mener at det er uklart hvem som egentlig utfører disse tingene. Etter min mening er vedlikehold, og hvordan dette utføres, det viktigste elementet i et sameie som omhandler fast eiendom. Uten vedlikehold vil eiendommen forfalle og blir vanskeligere å bruke, samt at verdien vil kunne falle. Da blir den også vanskeligere å omsette dersom det er aktuelt en gang i fremtiden. I dette tilfellet kan det skape dårlig stemning blant sameierne dersom det er uklart hvem som skal gjøre vedlikeholdsarbeid, og hvilket arbeid som skal utføres. Dersom det er en eller to sameiere som føler at de gjør mer enn de andre vil jo ikke dette oppleves som noe positivt. Selv om sameierne betaler det samme for vedlikehold antar jeg at de ønsker at de andre gjør sin del av jobben med vedlikehold. Respondent B påpeker at dette er en utfordring, etter hens mening. Respondenten bruker mye av sommerferien sin på å male og snekre, men føler ikke at de andre sameierne gjør en lik innsats. Et paradoks er at respondenten sier at hen ikke tenker så mye på dette, fordi det kan skape splid i familien. Samtidig tas dette temaet opp igjen flere ganger gjennom intervjuet, og det virker som dette er noe som går inn på respondenten. Det er vanskelig å tenke seg til at dette bare skal løse seg, at de andre sameierne bare skal starte å gjøre mer vedlikeholdsarbeid

uten at dette blir tatt opp. Det er jo gjerne det et styre er til for. I denne sammenhengen virker det ikke helt som styret i sameiet har full kontroll på vedlikeholdet av eiendommen. Respondenten er også veldig ærlig på at hen er spent på hvordan det blir når hens far ikke lenger hjelper dem med vedlikehold. I dette tilfellet virker det som mangel på organisering rundt vedlikehold, og forståelsen av dette, kan skape en del utfordringer for sameiet i fremtiden.

5.2.3 Oppløsning og arveplanlegging

Oppløsning

Som beskrevet i delkapittel 2.6 er det flere måter å oppløse et sameie på. Gjennom intervjuene viste det seg at tre av fire respondenter bruker eiendommen de har en andel i. Det viser seg også at alle respondentene kunne tenke seg å få sameiet oppløst. Det virker ikke som respondentene har hatt en tanke om at det er mulig med en oppløsning gjennom et offentlig organ. Tre av respondentene svarer at dersom sameiet skal oppløses, må én av sameierne overta. Respondent B har en noe dramatisk tanke om at oppløsning må skje etter en tid med misnøye. Løsningen hens blir at dersom noen av sameierne ikke bidrar så må disse konfronteres med at de må bruke somrene sine et annet sted. Respondent C sier: «Hadde jeg visst det, ville jeg kanskje ha gjort noe med det», og peker på at siden eiendommen er en del av familiearven, og spiller en rolle i det relasjonelle i familie, er det ikke lett å tenke oppløsning. Respondent D mener at det beste hadde vært at de kom frem til en pris, og at den som ville kunne få kjøpt eiendommen. At respondenten ikke vet hvordan et personlig sameie kan oppløses er nok fordi de ikke har tenkt så nøye over oppløsning. Det er nok, som respondent C påpeker, slik at respondentene har en nær tilknytning til eiendommen. Da vil de kanskje ut av sameiet, men ikke ut av eierforholdet sitt. Dersom flere av sameierne tenker slik vil det jo ikke bli diskusjoner om oppløsning, selv om de fleste skjønner at en slik eierform er ugunstig.

Dersom et personlig sameie skal oppløses, kan det bli spørsmål om hvilken type oppløsning som kan brukes i de ulike tilfellene. Det er f.eks. tvilsomt at eiendommen til respondent A kan deles ved bruk av jordskifteloven § 3-7. Dette er fordi det er veldig mange eiere (over 25). Da vil hver eier få en liten teig hver, men samtidig skal de unngå tap, jf. jordskifteloven § 3-18. Verdsetting av de ulike teigene kan bli problematisk. Det er nokså utenkelig at en kommune vil gå med på å dele opp en landbrukseiendom i over 25 nye, små, tilnærmet ubrukelige eiendommer. Dette er også noe som fremkommer i masteroppgaven til Bakken og Oldervik, hvor en av jordskiftedommerne som er intervjuet uttaler at en eiendom som fradeles må kunne bli brukt til noe. Den eneste av eiendommene som er undersøkt som kunne vært delt gjennom jordskifteretten, etter min mening, er respondent B og D sine eiendommer. Respondent D sin eiendom er relativt utilgjengelig. Enten må man gå over et fjell for å komme dit, eller så må man bruke egen båt. Det er tvilsomt at en kommune

vil anse en slik landbrukseiendom som en ressurs. Dette kan gjøre at kommunen enklere gir delingstillatelse. Samtidig er det relativt få eiere på en stor eiendom. Dette gjør det enklere å fordele nye eiendommer mellom sameierne. Respondent B sin eiendom er avsatt i kommuneplanens arealdel som LNF og spredt boligbygging. Det er mulig at det kunne blitt delt ifra noen tomter til sameierne på eiendommen. Spørsmålet blir da om de skal dele hele eiendommen i sju likeverdige deler, eller om de får hver sin tomt til bygging av f.eks. hytte og resten ligger i sameie. Det er også et spørsmål hva de eventuelt hadde fått delingstillatelse til. Ca. 40% av eiendommen ligger blant annet i 100-metersbeltet mot sjøen. På kort sikt kan delvis oppløsning være en bra løsning, men om noen generasjoner frem i tid har man samme problemstilling igjen, bare på mindre eiendommer.

Det som er spesielt med deling av et sameie gjennom jordskifteretten er at det kan være avhengig av hvilket syn jordskiftedommeren har på slike saker. Undersøkelsen til Oldervik og Bakken viste at det er stor variasjon på hvordan jordskiftedommere i Norge vurderer at deling av personlige sameier er en sak for jordskifteretten. Slik kan det selvsagt også være i andre saker for jordskifteretten, men Bakken og Oldervik viser blant annet at enkelte jordskiftedommere mener at det ikke er en naturlig oppgave for jordskifteretten og at oppdeling er en kommunal oppgave. Samtidig er det noen jordskiftedommere som mener at slike saker bare skal gjennomføres der det er høyt konfliktnivå. Det viser seg også at jordskiftedommere på Vestlandet er veldig kritiske til slike deling, mens jordskiftedommere i Nord-Norge er mer liberale. Etter min mening burde slik deling være en kommunal oppgave. Utfordringen med deling gjennom en kommunal behandling er at alle sameierne må være enige i alt som skjer. Det trenger de ikke være i jordskifteretten, som kan «tvinge» igjennom en slik deling dersom den finner nytten større enn ulempene, ingen parter taper og delingstillatelse er gitt. Når man har en slik mulighet er det ikke helt heldig at det beror på jordskiftedommerens sitt syn på selve virkemiddelet om sameierne får dele sameiet eller ikke. Dette er så klart å sette det på spissen, men ytterste konsekvens er at sameiet ikke blir delt f.eks. fordi det ikke er konflikt internt og sameiet må heller selges med tvang etter sameieloven § 15. Eventuelt vil sameiet bestå videre, noe som ikke er gunstig.

Oppløsning etter sameieloven § 15 kan være en ryddig måte å få oppløst sameiet på. Bestemmelsen legger til grunn naturaldeling som utgangspunkt for oppløsning av en eiendom, men bare om dette kan skje uten skade. Det er da tingretten som deler opp eiendommen. Dersom det ikke kan besluttes naturaldeling, vil eiendommen bli solgt til høystbydende, noe som også er landbruksvennlig. Det som er negativt for sameierne er at de kan sitte igjen med mindre verdier ved oppløsning etter sameieloven. En landbrukseiendom som ikke er i drift er ikke nødvendigvis av stor verdi. Dette er noe som respondentene også uttaler, men det er noe sprikende hva de mener eiendommene er verdt.

Respondent A mener at eiendommen ikke har noen verdi slik den er i dag, mens de andre respondentene støtter seg til takst av sine eiendommer. Takstene er heller ikke avskrekkende, og ligger mellom 1-2 millioner. Her er det riktignok usikkert om det er landbrukstakst eller takst som fritidseiendom som foreligger. Dersom disse verdiene deles på hver av sameierne, sitter de ikke igjen med så veldig mye. Dersom hver av dem fikk en teig hver som f.eks. kunne blitt brukt til hytte- eller boligbygging kan det tenkes at verdien på hver av disse eiendommene vil bli høyere enn det de ville fått ved et salg av hele eiendommen. Samtidig får hver av sameierne beholde en del av arven sin. Det får de følgelig ikke ved salg av eiendommen, selv om sameierne har forkjøpsrett.

Selv om oppløsning ved hjelp av sameieloven § 15 kan være en rask måte å oppløse et sameie på, er det ikke alle sameier som kan oppløses. I jordskifteretten er det vurderingene til retten som kan stoppe en oppløsning, mens ved oppløsning gjennom tingretten kan det være en eller flere av sameierne som stopper oppløsningen. Dersom en eller flere sameiere ønsker å oppløse sameiet, kan de begjære dette til tingretten, jf. sameieloven § 15. Det eneste kravet for dette er at de andre sameierne får et varsel om oppløsningen før begjæringen sendes inn. De andre sameierne kan da protestere på begjæringen, men må skaffe til veie eventuelle bevis som viser at sameiet ikke kan oppløses. Sameieloven § 15 er kalt en sikkerhetsventil for sameiere som ikke ønsker å være med i et sameie, men da sameieloven er deklarasjonslov kan det være avtaler eller andre dokumenter som vanskeliggjør oppløsning av et sameie, noe som er vist i RG 2002 s. 536 Tønsberg. Det var spesifisert at sameiet ikke kunne oppløses i medhold av sameieloven § 15, men spørsmålet blir da om sameiet kan oppløses etter jordskifteloven § 3-7. Rettspraksis viser derimot også at det er et skjerpet krav til å bevise at oppløsningsretten ikke kan komme til anvendelse. Det må være tydelig formulert gjennom avtale, testament eller andre dokumenter at sameiet ikke kan oppløses for at sameieloven § 15 ikke kan komme til anvendelse. Sak 18-087925REN-JHAR viser også at et personlig sameie kan bli nektet oppløst både gjennom de alminnelige domstolene og jordskifteretten. I denne saken ble deling av eiendommen nektet gjennomført av både de alminnelige domstolene og jordskifteretten. Spørsmålet er om partene har blitt veiledet godt nok i dette tilfellet. Det er noe merkelig at de forsøker deling i to forskjellige domstoler. Det må nevnes at saken verserte mellom de alminnelige domstolene og jordskifteretten samtidig. Når de først forsøkte oppløsning var det tre eiere på eiendommen. Nå er det fire eiere da den ene andelen har gått i arv til neste generasjon. Å ikke få oppløst et sameie som ikke fungerer må vel kunne sies å være en stor ulempe.

Sakene som er nevnt over er nok særtilfeller. Det de likevel viser er at den parallelle kompetansen ikke nødvendigvis er helt heldig for partene. I sak 18-087925REN-JHAR har partene betalt en god del penger for først få avslag i de alminnelige domstolene, for så å bruke mer penger i jordskifteretten. I

tillegg kommer advokatkostnadene på toppen. Spørsmålet blir om det kunne vært en parallell behandling av slike saker. I sak 16-069119REN-JBOD ble det først utformet et forlik av deling av det personlige sameie i tingretten, før de måtte kreve sak for jordskifteretten for å få det fysisk gjennomført. Det kan argumenteres for at dersom tingrettene finner at eiendommen kan deles uten skade burde saken blitt overført til jordskifterettene. Tingretten kunne f.eks. avgjort andelsforholdet og jordskifteretten gjort verdsettingen og delingen. Samtidig kan det argumenteres mot en slik løsning siden jordskifteretten videre kan avvise saken dersom de kommer til at de materielle vilkårene ikke er oppfylt. Delingstillatelse må også gis av kommunen. Et annet alternativ, dersom partene krever sak for de alminnelige domstolene etter sameieloven § 15, er at retten kunne settes med en dommer i tillegg som har jordskiftekompetanse. Da ville man gjerne unngått at sakene går for begge domstolene, og partene pådrar seg unødvendige kostnader. Det måtte ha blitt et samarbeid mellom jordskifte- og tingrettene for å få dette til. F.eks. at tingretten, satt med en jordskiftefaglig dommer i tillegg, verdsatt og laget skifteplan, og sendte saken videre til jordskifteretten for merking, måling og innsending til matrikkelføring og tinglysing. Et siste alternativ er at sameieloven § 15 endres til å bare gjelde tvangsoppløsning ved salg etter tvangsfullbyrdelsesloven, og ikke deling.

I forarbeidene til sameieloven er det nevnt en artig mulighet for oppløsning. Dette er at sameierne kan «... gå fra det heile». Når sameietingen er en eiendom vil ikke dette være en god løsning. Dersom sameierne velger å «glemme» at de eier eiendommen kan det bli enda flere landbrukseiendommer som ikke blir brukt til noe fornuftig. Det vil også kunne bli enda vanskeligere å få tak i sameierne for dem som ønsker å komme i kontakt med dem. Da er bestemmelsen i NL 5-3-51 en bedre løsning. Bestemmelser sa at en sameier, som ville bruke sameietingen, kunne kreve at de andre i sameiet skulle selge sine andeler til seg. Denne bestemmelsen er ikke så ulik dagens § 15 i sameieloven med tanke på forkjøpsrett, men dersom en av sameierne faktisk vil bruke eiendommen til det som den opprinnelig er ment å skulle brukes til, nemlig landbruk, kunne det kanskje være bra med en slik bestemmelse. Det er nok tvilsomt at den hadde blitt brukt så mye, men det kunne kanskje ha vært positivt for landbruket i Norge samt fått ned antallet personlige sameier.

Arveplanlegging

Statistikk fra kapitlene 2.6.1 og 2.6.3 viser at det er få personlige sameier som blir oppløst, både gjennom jordskifteretten og tingretten. Dersom sameiene ikke blir oppløst vil de ulike andelene, over tid, bli overført til nye hjemmelshavere. Dette skjer som oftest gjennom arv. Det som skjer da er at sameiet gjerne får enda flere eiere, men andelene blir mindre og mindre jo flere eiere sameiet har. Etter min mening er det lite attraktivt å eie 1/72 av en eiendom. En eiendom man gjerne ikke har sett

før. Jo flere eiere en eiendom har, jo vanskeligere blir det å bruke den. Det blir også mer komplisert å skulle organisere sameiet. Intervjuene viser at samtlige respondenter skjønner vanskelighetene ved at sin andel går videre i arv til neste generasjon, men de ønsker likevel at neste generasjon skal ha andelen. Dette begrunnes med at respondentene har veldig sterk tilknytning til eiendommene de har en andel i. Respondent B forklarer sin tilknytning slik:

«Det er jo den bølgen av nostalgi når du kommer inn på gresstien der. At hver stein har et minne. [...] At ånden til tidligere generasjoner fortsatt bor der, og gjør det fordi alt er uendret. [...] det er mange nordmenn som er glade å pusse opp og får nye bad annet hvert år, og det gjør at ting blir sjelløst, men der er alt som det var».

Svaret er et fint eksempel på hva enkelte tenker om eiendommen sin. Det er ikke vanskelig å forstå at man ønsker å gi noe man selv har hatt stor glede av videre til neste generasjon. Det blir derimot vanskelig å forstå at andelen blir arvet videre når sameiet åpenbart ikke fungerer bra. Respondent C har også en idyllisk tanke om eiendommen hen har en andel i, men ønsker ikke lenger å være til stede på eiendommen da hen mener eiendommen blir brukt til feil formål. Hen ønsker likevel å gi andelen sin videre til sine barn selv om hen ikke tror at barna vil ha samme tanke om eiendommen som hen. Også to av de andre respondentene er tvilende til at neste generasjon vil ha samme tanke om eiendommen som dem, men vil likevel videreføre sine andeler. Dette kalles et transgenerasjonelt tankesett, hvor en tanke har blitt arvet gjennom generasjoner. I dette tilfellet er det tanken om at neste generasjon skal få ta del i gleden av å eie en familieeiendom. Et slikt tankesett kan være vanskelig å bryte, noe som er tydelig når respondentene ser vanskelighetene neste generasjon vil få når antall personer på eiersiden blir høyt. Etter min mening skaper dette store utfordringer for spesielt neste generasjon som skal forvalte eiendommene i fremtiden. Dersom det er mange eiere vil det bli tilnærmet umulig å ha en fornuftig bruk av eiendommen. Det blir vel heller slik som med respondent A, som omtrent er den eneste som bruker eiendommen blant over 25 eiere. Samtidig forteller respondent A at det var flere konflikter da det var færre eiere enn nå som de er veldig mange. Det tyder på at dem uten en spesiell tilknytning til eiendommen ikke bruker tid på eiendommen. Dette gjør da at dem som har interesse kan bruke den tilnærmet som dem vil. Når da personene som har interesse for eiendommen ikke lenger er i live, vil eiendommen kunne forfalle helt. Slik sett kunne det vært bra med reguleringer på maksimalt antall eiere som kan eie en eiendom sammen før det blir et påbud om opprettelse av et styre, eller at en eller to av sameierne har fullmakt til å administrere sameiet. Det er veldig utfordrende for både sameierne, og andre som har interesser i eiendommer med personlig sameie dersom antall eiere er veldig høyt.

Intervjuene viser at ingen av respondentene tenker arveplanlegging i noe særlig stor grad. Det er heller ikke diskutert innad i sameiene hvordan overføring til neste generasjon skal skje. At sameiene ikke tenker arveplanlegging kan skape vanskeligheter for neste generasjon. Som diskutert tidligere vil det bli vanskeligere å skulle organisere sameiet, og jo flere eiere det er, jo vanskeligere blir det å komme til enighet om ting. Enkelte av respondentene savner modeller å gå ut ifra for å organisere sameiet. Da menes det modeller som er tilpasset sameieformen personlige sameie. I dag er det ingen offentlige modeller som forteller hvordan slike sameie bør organiseres, men sameieloven har bestemmelser om styre og vedtekter. Sameieloven brukes gjerne når det er uenigheter om organiseringen i et sameie, og vedtekter kan også tvinges gjennom dersom det er et flertall for det. Det skaper gjerne ikke så god stemning i sameiet. Da er et alternativ å utarbeide en sameieavtale. Dette er tidligere gjennomgått i delkapittel 2.5.5. Her ramses det opp flere punkter som bør være med i en sameieavtale, hvor arv til neste generasjon er nevnt. Ved å ha en klar tanke om hvordan arv i sameiet skal fordeles, kan sameiet f.eks. legge til rette for rettferdige fordelinger av andeler eller ha bestemmelser om hvor mange som kan arve en andel. Legges det begrensninger på antall personer som kan arve en andel, vil sameiet kunne bli enklere å håndtere i fremtiden da antallet eiere vil kunne ha en svak eller ingen økning. Etter min mening burde Fosmark (2018) sitt forslag til sameieavtale blitt lagt ved som informasjon når første generasjon arver en eiendom. Dette kunne forhåpentligvis gjort at flere sameier hadde opprettet slike avtaler. Det kan føre til mer forutsigbarhet innad i sameiene samt mer aktive eiere.

5.2.4 Konklusjon

Konklusjonen i denne problemstillingen er tredelt, og temaene er de samme som er brukt i intervjuguiden, analysen av empiri og ellers i strukturen av oppgaven.

Hjemmelsoverføring

Dagens system for hjemmelsoverføring etter dødsbo kan være tungt og vanskelig for en privatperson, mens fremtidens digitale løsninger kan gjøre det enklere. Intervjuene av de fire respondentene viser likevel at hjemmelsoverføringer ikke skaper noen spesielle utfordringer.

Bruk og organisering

Intervjuene viser at to av respondenter ikke har noen utfordringer med bruken, mens to andre respondenter har mindre eller større utfordringer med bruken. I disse tilfellene utgjør utfordringene med bruken av eiendommene at respondentene ikke får bruke eiendommene slik de ønsker. De har respekt for at flertallet bestemmer, og vil ikke lage bråk. De er ikke opplyst om at de kan bruke sin del som de ønsker, så lenge denne bruken ikke går ut over de andre sameierne. En sameieavtale om

forskjellig bruk, og regulering av denne bruken, kunne vært en enkel og ryddig løsning for sameierne som opplever utfordringer. En sameieavtale om bruk av eiendommen burde vært utarbeidet i alle tilfeller av personlige sameier.

Organisering, eller mangelen på dette, skaper utfordringer for sameierne. Dette viser seg i samtlige sameier hvor det enten er mangel på organisering i det hele tatt, eller mangel på vesentlige ting som organisering av vedlikehold. Det burde vært utarbeidet modeller fra det offentlige for hvordan slike sameier kan organiseres.

Oppløsning og arveplanlegging

Det finnes flere offentlige organer som kan oppløse et sameie. Ingen av respondentene var klar over disse, men har tenkt mer i retning at en av sameierne måtte overta alene. Oppløsning i seg selv skaper ikke direkte utfordringer for sameierne, men spørsmålet om sameiet *kan* oppløses er utfordrende. Dette fordi det er mange faktorer som spiller inn, som om kommunen vil gi delingstillatelse, om jordskifteretten vurderer de materielle vilkårene til å være til stede eller om det finnes avtaler som sier at sameiet ikke kan oppløses. I tillegg er tilknytningen til eiendommene så sterk at sameierne ikke vurderer oppløsning sterkt nok.

En utfordring som sameierne skaper selv, er at de ikke tenker arveplanlegging og det dermed blir flere sameiere i fremtiden. Samtlige av respondentene ser problematikken ved at det blir flere eiere, men vil likevel arve sin andel videre til sine barn. Flere eiere skaper større vanskeligheter med organisering, men undersøkelsen viser også at sameiet med flest sameiere har minst konflikter.

5.3 Drøfting delproblemstilling 2

Delproblemstilling 2 er som følger:

«Skaper eiendommens utforming, og dens innhold, utfordringer for sameierne?»

For å finne svar på spørsmålet vil jeg drøfte teorien og empirien som er presentert i oppgaven. Teori som har noe å si for delproblemstillingen vil bli drøftet mot empirien.

5.3.1 Eiendommens utforming og innhold

Tradisjonelt har landbrukseiendommer hatt flere teiger, hvor de gjerne har hatt en teig for hovedhus og driftsbygninger, og gjerne noe innmark og en teig med skog/utmarksbeite. Dette var i hovedsak for å kunne livnære seg av de naturressursene som fantes på plassen, og de ulike teigene kan således ha forskjellig innhold alt etter som hvor i landet eiendommen ligger. Lå eiendommen ved kysten var

fiske viktig for å livnære seg. I dag er det nok ikke fisket som er viktigst dersom man har en eiendom ved sjøen, men strandretten. På spørsmål til respondentene om det er noe de ikke liker ved eiendommen, svarer respondent C at eiendommen ikke har havtilknytning, noe som peker på at tilknytning til sjø er viktig.

På spørsmål til respondentene om det er noe ved eiendommens utforming som gjør den utfordrende for sameiet å bruke, svarer respondentene ganske forskjellig. Respondent A svarer at teigen hvor det er tillatt med spredt hyttebygging er litt liten. Dette gjør det utfordrende for sameierne å bygge hytte på teigen. Samtidig er teigen fra før godt utbygd med hytter, og det er tvilsomt at det er plass til flere. Respondent B svarer at eiendommen er praktisk og intuitivt laget. Det skal sies at denne eiendommen består av én teig på fastlandet, men disponerer også en liten holme. Det er ingen teigblanding på eiendommen, noe som gjør at den blir nokså kompakt. For sameierne gjør nok dette at det er en relativt oversiktlig eiendom, selv om den er stor. I tillegg er det lite høydeforskjell fra det laveste til det høyeste punktet på eiendommen. Respondent C svarer at eiendommen bygget opp som en tradisjonell landbrukseiendom, noe hen mener den passer bra til. Denne eiendommen er den største av de fire eiendommene i undersøkelsen. Totalt inneholder den fire teiger, hvor to er innmark og de andre er utmark av forskjellige størrelser og utstrekning. Det er kun teigen med hovedhuset som blir brukt i dag, og respondent C peker på at det er disponeringen av eiendommen, og ikke utformingen som er utfordrende. Respondent D svarer «nei» på spørsmål om eiendommens utforming er utfordrende for sameierne.

Av disse eiendommene er det nok eiendom A som er mest utfordrende med tanke på utforming, men dette er egentlig bare på grunn av antall sameiere. Dersom alle skal kunne bruke eiendommen, eller få en hyttetomt på den, må den være større. Eventuelt regulert til slikt formål. Man må gjerne se litt på hva som var formålet med eiendommen, som var landbruksformål. Utformingen var nok logisk for 100 år siden, men i dag blir det vanskelig å skulle bruke hele eiendommen for over 25 eiere.

Respondent C peker også på utfordringer på historiske røtter mellom sin eiendom og naboeiendommene. Hen mener at historikken i området, blant annet teigblanding, skaper utfordringer. Dette fordi enkelte driver gårdsbruk og andre ikke driver. Dette er interessant i et landbruksperspektiv, men det er ikke selve utformingen som skaper problemer. Utfordringen er heller at noen vil drive aktivt gårdsbruk, men kanskje får problemer med dette dersom naboen ikke driver aktivt. Det er forståelig at respondenten opplever det som en utfordring, for det er nok mye å skulle sette seg inn i dersom f.eks. diskusjoner rundt utstrekningen av en utmarksteig skulle dukke

opp. Dersom man ikke aktivt har brukt teigene og eiendommen kan dette med utstrekning være vanskelig å sette seg inn i og forstå.

Det er ingen sterke indikasjoner på at noen av respondentene opplever noen utfordringer med utformingen av eiendommen. Utfordringer blir heller at de aller fleste av sameierne ikke bruker den som en landbrukseiendom. Dette kan noen ganger gå utover dem som ønsker å drive aktivt landbruk, og gjerne har bruk for at «naboen» også engasjerer seg i landbruksspørsmål mellom eiendommene.

5.3.2 Konklusjon

Konklusjonen i denne delproblemstillingen blir at utformingen av eiendommene, og innholdet, ikke skaper noen særlige utfordringer for sameierne. Dette kommer av at det er en slags aksept for at eiendommen er slik den er. Respondent A oppsummerer det fint med uttalelsen «*Det er helt greit, jeg vet jo ikke om noe annet*».

5.4 Drøfting delproblemstilling 3

Delproblemstilling 3 er som følger:

«Skaper kommunale- og regionale planer utfordringer for de utvalgte sameiene?»

For å finne svar på spørsmålet vil jeg drøfte teorien og empirien som er presentert i oppgaven. I denne problemstillingen er det naturlig at empirien tar mest plass da problemstillingen tar utgangspunkt i deres meninger. Teori som har noe å si for delproblemstillingen vil bli drøftet mot empirien.

5.4.1 Planer for eiendommen

Alle eiendommen har en eller annen form for planstatus. Dette er regulert gjennom de kommunale planene, eller en reguleringsplan. Det er kommunene som er planmyndighet for de kommunale planene, mens fylkeskommunene er planmyndighet for de regionale planene. Når en plan skal utarbeides må det gjøres et større arbeid med medvirkning til planene. Det vil si at alle planen har innvirkning på skal varsles slik at de kan komme med innspill til planen. Offentlige organer og organisasjoner skal også varsles slik at de kan medvirke til planen. Offentlige planer er tilgjengelige gjennom planregistrene til kommunene. Dermed blir de som oftest lett tilgjengelig for de som ønsker innsyn. Et av spørsmålene til denne problemstillingen er om respondentene vet hvilke planstatus deres eiendom har. Tre av fire respondenter visste ikke dette, og en av dem visste heller ikke hva det betydde. Ved en forklaring av hva det betyr svarte respondenten at eiendommen er en fritidseiendom da dette fremkommer i selvangivelsen.

På spørsmål om denne planstatusen kan skape noen utfordringer for sameiet svarer samtlige respondenter «nei». Respondent A mener det er mulig at det er bo- og driveplikt dersom én av sameierne skulle overta, mens respondent C forklarer at kommunen har sagt at den kan brukes som fritidseiendom dersom jorden er leid ut. Respondent B er ikke bekymret for dette da alle sameierne er enige i at det er fritidseiendom. På spørsmål om noen av respondentene har noen planer for eiendommen svarer samtlige at de ikke har noen planer, samtidig har det heller ikke vært gjennomført noen tiltak på eiendommene i deres eie. Tre av fire respondenter svarer «nei» på om kommunale- eller regionale planer skaper utfordringer for dem og sameiet. Respondent D svarer at det har vært noe irritasjon fra kommunen fordi noen har kjørt med bil på en bygdevei, noe kommunen mente var ulovlig.

Det er ingen tvil om alle eiendommene til respondentene blir brukt til noe annet enn det eiendommene har planstatus som. Med tanke på at jordvernet skal stå sterkt i Norge, hvordan kan da slike eiendommer, hvor de aller fleste er lett tilgjengelig, brukes til noe annet enn landbruk? Grensen for konsesjonsplikt er gjennom flere år blitt satt høyere og høyere, noe som gjør at mange mindre landbrukseiendommer ikke har bo- og driveplikt. Samtidig er den vanligste definisjonen på en landbrukseiendom en eiendom som har over 5 daa jordbruksareal og/eller 25 daa produktiv skog. Jordloven §12 sier i utgangspunktet at jordbruksareal skal drives, men i forarbeidene er dette presisert å være det jordbruksarealet som kan drives lønnsomt. Som gjennomgått i delkapittel 2.3.3 er gjennomsnittsstørrelsen på jordbruksarealer ca. 250 daa på de aktive brukene. Da sier det seg selv at de mindre brukene ikke nødvendigvis kan drives lønnsomt, noe som igjen gjør at eierne bruker eiendommen til noe annet enn landbruk.

Selv om landbrukseiendommene ikke nødvendigvis kan drives lønnsomt er de fortsatt definert som landbrukseiendommer, og/eller områdene de ligger i er definert som landbruksområder. Dermed er det ikke slik at de kan brukes til andre formål uten videre. Dette fremkommer av plan- og bygningsloven § 11-6. I veilederen til kommuneplanens arealdel, utarbeidet av KMD, er det også uttalt at man ikke kan endre bruk på en eiendom på en måte som er i strid med planen. Som gjennomgått i delkapittel 3.5 er det to av eiendommene hvor hovedbygget på eiendommen er registrert som «Våningshus som benyttes som fritidsbolig». Dette var mulig å gjøre tidligere for eiere som hadde avtale om fritidsgebyr for kommunale tjenester og renovasjon. Bygget ble da ikke formelt bruksendret til fritidsbolig. Det kan likevel tyde på en aksept for endret bruk av bygget. På tre av eiendommene er planstatus LNF hvor det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Den største eiendommen, B, er den eneste som ligger i en ren LNF-sone. Dette betyr at de tre andre kan søke om å få fradelt bolig- eller hyttetomter på eiendommen. Det er likevel ikke slik at det er en automatikk i at delings- og byggesøknaden blir godkjent. Det kan være bestemmelser i arealdelen

som setter begrensninger på hvor man kan bygge, hvor mange bygg som kan oppføres og hvor store de kan være. Samtidig har rapporten fra Bygdeforskning konkludert med at eiere som har arvet landbrukseiendommer ikke anser offentlig lovverk og regler rundt kommunale planer som viktige for dem. Dette fordi det er en forventning om at eiendommen uansett skal forbli i slekten.

I den regionale planen for landbruk utarbeidet av Nordland fylkeskommune er det uttalt at landbruk er et satsingsområde. Planen skal både sikre matdyrking og bevisstgjøre kommunene om landbrukskompetanse. Det opplyses også om at 50% av jorden som drives i Nordland er leiejord, noe som er over gjennomsnittet i Norge, jf. delkapittel 2.3.3. I planen pekes det også på en problematikk om at landbrukseiendommer forblir i familien, men brukes da som fritidseiendom. Samtidig uttales det at mange av leieavtalene mellom eiere og andre bønder da blir dårligere, noe som tyder på at det er lite landbrukskompetanse på eierne som overtar. En regional plans virkning er at kommunene skal bruke den til egen planlegging i kommunen. De regionale planene har altså ingen direkte innvirkning på grunneiere.

5.4.2 Konklusjon

Konklusjonen i denne problemstillingen blir at kommunale- og regionale planer skaper få eller ingen utfordringer for sameiene som er undersøkt. Dette henger sammen med at eierne i liten grad gjør endringer på eiendommene sine, og at tre av fire undersøkte eiendommer er under grensen for bo- og driveplikt. Det blir dermed ikke noe press fra landbruksmyndighetene om bruken som er gitt i de kommunale planene. Den siste eiendommen er over grensen for bo- og driveplikt, men eierne unngår dette ved å ikke overta hjemmelen og trenger da heller ikke søke om konsesjon. Dette blir forhåpentligvis bedre med endringen i arveloven § 99a. Funnene i undersøkelsen viser også at eierne ikke har forståelse for hva kommunale planer er, men også at de ikke har noen planer om å utføre endringer på eiendommene. Så lenge sameierne er enige om hva eiendommen skal brukes til, og fortsetter i samme retning vil ikke kommunale- eller regionale planer skape utfordringer for dem.

5.5 Konklusjon hovedproblemstilling

Konklusjonen for hovedproblemstillingen:

«Hvilke utfordringer skaper personlige sameie for sameierne, der hvor sameiet har oppstått på bakgrunn av et generasjonsskifte? Problemstillingen tar for seg utvalgte landbrukseiendommer som ikke er i drift i Nordland»




blir at manglende organisering, manglende arveplanlegging og sterk tilknytning skaper de tydeligste utfordringene i personlig sameier. Manglende organisering og sterk individuell tilknytning til eiendommene bidrar til mulige konflikter og uenigheter i bruks- og oppløsningsfasene av et personlig sameie. Alle respondentene ønsker seg et styre, og noen av dem påpeker at det burde være offentlige modeller for hvordan dette kan lages og organiseres. Når det er uenigheter og konflikter er det vanskelig å få til avtaler og vedtekter. Spesielt når sameierne ikke har en mal å gå ut ifra. Dersom sameiet har dårlig eller ingen organisering, er det også utfordrende å bruke eiendommen. Dette fordi det kan være ønsker om forskjellig bruk innad i sameiet, slik som i sameiet til respondent C. De indre faktorene i sameiene, organisering, arveplanlegging og tilknytning, overskygger ytre faktorer som planstatus og konsesjonslovgivning. Eiendommens utforming er også uviktig for sameierne, og skaper derfor heller ingen utfordringer for dem.

Utfordringer knyttet til arveplanlegging er litt spesielt fordi det skaper mest utfordringer for neste generasjon i sameiet. Det er altså dagens generasjon som skaper disse ved å ikke planlegge hvordan de skal fordele sin andel i sameiet. I respondent B sitt sameie har også diskusjonen om en mer rettferdig fordeling av andelene i fremtiden skapt konflikter.

Oppløsning av sameier er først og fremst utfordrende fordi sameierne i de undersøkte sameiene ikke er klar over ulike måter for oppløsning. Tilknytning til eiendommen gjør også at enkelte vegrer seg for oppløsning av sameiet, da familiearven vil gå bort. Oppløsning kan også være utfordrende fordi det er knyttet usikkerhet til om sameiene kan oppløses i de ulike instansene for oppløsning. Oppløsning gjennom jordskifteretten kan være utfordrende ved vurdering av kostnader vs. nytte samt at det må foreligge delingstillatelse fra kommunen. Ved oppløsning gjennom kommunen er utfordringen at sameierne må være enige i delingen og ved oppløsning gjennom tingretten kan sameiet i noen særtilfeller bli nektet oppløst basert på stiftelsesgrunnlaget.

Utfordring	Respondent A	Respondent B	Respondent C	Respondent D
Hjemmelsoverføring	Skaper ingen utfordringer	Skaper ingen utfordringer	Skaper ingen utfordringer	Skaper ingen utfordringer
Bruk	Kan skape utfordringer	Skaper ingen utfordringer	Skaper utfordringer	Skaper ingen utfordringer
Organisering	Skaper utfordringer	Skaper utfordringer	Skaper utfordringer	Skaper utfordringer
Oppløsning	Kan skape utfordringer	Kan skape utfordringer	Kan skape utfordringer	Kan skape utfordringer
Arveplanlegging	Skaper utfordringer	Skaper utfordringer	Skaper utfordringer	Skaper utfordringer
Eiendommens utforming	Skaper ingen utfordringer	Skaper ingen utfordringer	Skaper ingen utfordringer	Skaper ingen utfordringer
Planstatus	Skaper ingen utfordringer	Skaper ingen utfordringer	Skaper ingen utfordringer	Skaper ingen utfordringer

Tabell 8: Oppsummering av konklusjon

	Skaper ingen utfordringer
	Kan skape utfordringer
	Skaper utfordringer

6 Veien videre

6.1 Forslag til videre forskning

Undersøkelsen viser blant annet at organisering av de personlige sameiene er utfordrende. Flere av respondentene ønsker modeller, gjerne fra det offentlige, som viser hvordan de kan organisere seg. Sameieloven har bestemmelser om at sameiene *kan* ha et styre og vedtekter, men det står ikke opplistet punktvis hva som bør være med. Et oppsett til sameieavtale bør utredes, og gjerne legges ved når et sameie får nye eiere. Et godt utgangspunkt er Fosmark sitt forslag, som vist i delkapittel 2.5.5.

For å bøte på antall dødsbo på landbrukseiendommer er det innført plikt til å overføre hjemmel til nye eiere på landbrukseiendommer innen tre år etter arvelater dør. Dette er et steg i positiv retning, men det vil ikke bøte på antall personlig sameier. Undersøkelsen min viser at interessen for slike eiendommer vil avta etter hvert som de blir arvet videre i generasjoner. Når det da blir for mange eiere vil det bli vanskelig å skulle ivareta eiendommen. En begrensning på antall eiere på slike eiendommer kunne vært interessant å utrede, eventuelt innføring av et fullmaktsystem. Først burde det da ha vært undersøkt hvordan lovverk rundt personlige sameie er i våre naboland. Både skiftelovgivning, sameielov og eiendomslovverk kunne vært interessant å sammenlikne for å finne likheter og ulikheter mellom landene.

7 Kilder

7.1 Litteratur og internettkilder

Abram, S. (2014) Values of property (properties of value): capitalization of kinship in Norway, *Journal of Tourism and Cultural Change*, 12(3), s. 253-266. Tilgjengelig fra:

<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14766825.2014.938854> (Hentet 15.11.2022).

Bakken, S. og Oldervik M. (2019) *Oppløsning av personlig sameie som jordskiftesak. Unntaksregel eller ønsket utvikling?* Bergen: Høgskulen på Vestlandet. Tilgjengelig fra:

https://hvlopen.brage.unit.no/hvlopen-xmloi/bitstream/handle/11250/2607006/Bakken_Oldervik.pdf?sequence=1 (Hentet 25.04.2022).

Bernard, H.R. (2011) *Research Methods in Anthropology - Qualitative and Quantitative Approaches*. 5. utgave. Lanham: AltaMira Press, U.S.

Bjerva, Ø.J. m.fl. (2018) *Jordskifteloven. Kommentartutgave*. Oslo: Universitetsforlaget. Tilgjengelig fra: <https://juridika.no/no/lov/2013-06-21-100> (Hentet 15.04.2022).

Borge, F.A. (2014) Avtalefriheten ved eiendomsdannelsen, i Røsnes, A.R. (red.) *Arealadministrasjon*. Oslo: Universitetsforlaget, 161-181.

Dalland, O. (2017) *Metode og oppgaveskriving*. 6. utgave. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Domstoladministrasjonen (2021) *Privat skifte*. Tilgjengelig fra: [Privat skifte | Norges Domstoler](#) (Hentet 15.02.2022).

Eskeland, R. (2019) *Epigenetikk: Er livet vårt bestemt av våre besteforeldres levesett?* Tilgjengelig fra: <https://www.med.uio.no/om/aktuelt/blogg/2019/epigenetikk.html> (Hentet 26.04.2022).

Falkanger, T. (1987) Det tingsrettslige sameie, *Jussens venner*, 22 (2), s. 101-149- Tilgjengelig fra: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-3126-1987-03-01> (Hentet 15.11.2022).

Falkanger, T. (2000) Det tingsrettslige sameie i prosessuelt lys, *Jussens venner*, 35(5), s. 205-228. Tilgjengelig fra: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-3126-2000-05-06-01> (Hentet 17.11.2022).

Falkanger, T. og Falkanger, A.T. (2016) *Tingsrett*. 8. utgave. Oslo: Universitetsforlaget

Fink, A. (2010) *Conducting research literature reviews : from the Internet to paper*. 3. utgave. Los Angeles: Sage

Flemsæter, F., Storstad, O. og Kroken, A. (2011) *Det handler om følelser – en utredning om ubebodde landbrukseiendommer*. Rapport 3/2011. Trondheim: Norsk senter for bygdeforskning. Tilgjengelig fra: <https://ruralis.no/wp-content/uploads/2017/05/14dff0eabaeff4-1.pdf> (Hentet 22.02.2022).

Forbord, M., Bjørkhaug, H. og Burton, R.J.F. (2013) Drivers of change in Norwegian agricultural land control and the emergence of rental farming, *Journal of Rural Studies*, 33, s. 9-19. Tilgjengelig fra: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0743016713000806?via%3Dihub> (Hentet 10.11.2022).

Fosmark, P.R. (2018) Generasjonsskifte av fritidsboliger – arverettslige og sameierettslige utfordringer, *Tidsskrift for familierett, arverett og barnevernrettslige spørsmål*, 16, s. 106-122. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.18261/issn.0809-9553-2018-02-03-> (Hentet 03.08.2022).

Gammelmo, L. (2019) *Eiendomsdannelse – Kommunen vs. jordskifteretten*. Tilgjengelig fra: [EIENDOMSDANNELSE_PBL-JSKL.pdf \(geoforum.no\)](https://www.geoforum.no/EIENDOMSDANNELSE_PBL-JSKL.pdf) (Hentet 04.05.2022).

Jacobsen, D.I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser – Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utgave. Oslo: Cappelen Damm Akademisk

Johannessen, A., Tufte, P.A. og Christoffersen, L. (2016) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utgave. Oslo: Abstrakt forlag

Kartverket (2007) *Samla systemspesifikasjon – Matrikkelens innhold og funksjonalitet*. Tilgjengelig fra: <https://nrl.kartverket.no/globalassets/eiendom/matrikkel/samla-systemspesifikasjon-ver.-4.0.pdf> (Hentet 06.10.2022).

Kartverket (2022a) *Matrikkelen – Norges eiendomsregister*. Tilgjengelig fra: [Matrikkelen, Norges eiendomsregister | Kartverket.no](https://www.kartverket.no/matrikkelen) (Hentet 15.09.2022).

Kartverket (2022b) *Feil grenser i eiendomskartet*. Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsgrenser/feil-grenser-i-eiendomskartet> (Hentet 14.12.2022).

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2022) *Kommuneplanens arealdel*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/135bf8fa9f264d7b86700a7711863578/no/pdfs/h-2481-b-kommuneplanens-arealdel.pdf> (Hentet 28.10.2022).

Kritskaya, L. (2015) *Effect of Entrepreneurship Education on Students' Entrepreneurial Intentions*. Kristiansand: Universitetet i Agder. Tilgjengelig fra: <https://uia.brage.unit.no/uia-xmlui/bitstream/handle/11250/2379837/Lidia%20Kritskaya.pdf?sequence=1> (Hentet 11.11.2022).

Landbruksdirektoratet.no (u.d.) *Kort om odelsretten*. Tilgjengelig fra: <https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/odel> (Hentet 26.02.2022).

Lande, K. m.fl. (2014) Oppløsning av personlig sameie i fast eiendom som jordskiftesak, *Tidsskrift for eiendomsrett*, 10(2), s. 121-133. Tilgjengelig fra: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN0809-9529-2014-02-04> (Hentet 11.10.2022).

Langnes, M. (2015) *Utskiftingsrett og gardskipnad. Innmarksutskiftingar, tun og teigblanding i tre ulike landslutar*. Bergen: Universitetet i Bergen. Lest (06.10.2022).

Leiknes, A. og Mjøs, L.B. (2021) Informasjon om eksisterende eignedom, i Røsnes, A.E. (red). *Arealadministrasjon*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 129-156.

Mjøs, L.B. og Røsnes, A.E. (2021) Matrikkelsystem og informasjonstilgang, i Røsnes, A.E. (red). *Arealadministrasjon*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 295-320.

Nordby, K.J. (2012) Mye arv i vente, *Aftenposten*, 28.01.2012. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/okonomi/i/jdn69/mye-arv-i-vente> (Hentet 03.08.2022).

Nordland fylkeskommune (2018) *Et bærekraftig og nyskapende landbruk i Nordland*. Tilgjengelig fra: https://www.nfk.no/f/p1/if28af12f-0361-4487-999a-19db63849cf2/regional-plan-for-landbruket-i-nordland-2018-2030_a4-web.pdf (Hentet 05.10.2022).

Nordtveit, E. (1992) Oppløsning av sameige. *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 105(5), s. 705-785.

Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3096-1992-05-0> (Hentet 18.02.2022).

Nysæter, H., Leiknes, A. og Mjøs, L.B. (2021) Nøyaktigheten på koordinatene i matrikkelen. *Kart og plan*, 115(2), s. 186-207. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.18261/issn.2535-6003-2021-03-04-0>

(Hentet 11.11.2022).

Regjeringen.no (2021) *Jordvern*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/jordvern/jordvern/id2009556/> (Hentet 16.02.2022).

Reiten, M. (2019) *Oppgaver inn og ut av jordskifteretten*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/367acaf16a2941bfaf5e3b1ae7bfe95f/no/sved/03.pdf>

(Hentet 03.11.2022).

Ryen, A. (2010) *Det kvalitative intervjuet – fra vitenskapeteori til feltarbeid*. 3. utgave. Bergen:

Fagbokforlaget

Sevatdal, H. (2017a) Hovedlinjer i eighedsforholda 1660-2014, i Sky, P.K og Berge, E. (red.)

Eigedomshistorie – Hovedlinjer i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida. Oslo:

Universitetsforlaget, s. 63-108

Sevatdal, H. (2017b) Fysisk og rettsleg organisering innan gardsområdet: tun og teig, skog og fjell, i

Sky, P.K og Berge, E. (red.) *Eigedomshistorie – Hovedlinjer i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram*

mot nåtida. Oslo: Universitetsforlaget, s. 109-164

SNL (2021a) *testament*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/testament> (Hentet 06.02.2022).

SNL (2021b) *grunneiendommer*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/grunneiendom> (Hentet 15.02.2022).

SSB (2019) *Landbruk i hele landet*. Tilgjengelig fra: [https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-](https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/landbruk-i-hele-landet)

[fiskeri/artikler-og-publikasjoner/landbruk-i-hele-landet](https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/landbruk-i-hele-landet) (Hentet 15.02.2021).

SSB (2020) *Jordbruksareal*. Tilgjengelig fra:

<https://www.ssb.no/a/metadatas/conceptvariable/vardok/1236/nb> (Hentet 24.01.2022).

SSB (2021a) *Landbrukseiendommer*. Tilgjengelig fra: [Landbrukseiendommer \(ssb.no\)](https://www.ssb.no/landbrukseiendommer) (Hentet 15.02.2022).

SSB (2021b) *Overdragelser av landbrukseiendommer*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/landbrukseiendommer/statistikk/overdragelser-av-landbrukseiendommer> (Hentet 24.02.2022).

Steinset, T.A. (2014) Mange bur på gard, færre er bønder. *Samfunnsspeilet*, 28(2), s. 2-7. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/mange-bur-paa-gard-faerre-er-bonder> (Hentet 18.02.2022).

Syverud, G. m.fl. (2021) Jordbruk i Norge, i Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: https://snl.no/jordbruk_i_Norge#-Utvikling_i_areal_1900%E2%80%932019 (Hentet 03.03.2022).

Søbstad, T. og Andersen, O. (2003) *Eierskifte i landbruket*. 3. utgave. Oslo: Landbruksforlaget

Terjesen, K.L. (2013) Oppløsningsretten etter sameieloven § 15 – rettighet eller reserveregel?, *Tidsskrift for eiendomsrett*, 9, s. 21-43. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN0809-9529-2013-01-0> (Hentet 05.05.2022).

Wikstrøm, S. (2009) Etternavn, tilknytning og identitet og et post-tradisjonelle samfunnet, *Namn og nemne*, 26, s. 93-110. Tilgjengelig fra: <https://www.norsknamelag.no/Tidsskrift/Namn%20og%20nemne/NN%2026.pdf> (Hentet 03.03.2022).

7.2 Lover og forskrifter

Lov av 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (granneloven).

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15>

Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameieloven).

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1965-06-18-6>

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

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1975-12-12-59>

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

Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven). Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/lov/1992-06-26-86>

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv (konsesjonsloven).

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2003-11-28-98>

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

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2005-06-17-101>

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

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m.

(jordskiftelova). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1995-05-12-23>

Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte (arveloven). Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/lov/2019-06-14-21>

Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven). HISTORISK VERSJON 28.06.1974

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/HIST/lov/1974-06-28-58-19740628>

Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven). HISTORISK VERSJON 01.09.2001

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/HIST/lov/1974-06-28-58-20010901>

Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven). HISTORISK VERSJON 01.07.2009

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/HIST/lov/1974-06-28-58-20090701>

Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven). Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/lov/1974-06-28-58>

Forskrift av 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/forskrift/2009-06-26-864>

Forskrift av 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften).

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/forskrift/2010-03-26-488>

7.3 Forarbeider

NUT 1958:3 Innstilling fra Komiteen til å utrede spørsmålet om mer betryggende former for den offentlige forvaltning. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/forarbeid/nut-1958-3> (Hentet 30.11.2022)

NUT 1959:4 Rådsegn 4 – Om sameige. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/forarbeid/nut-1959-4> (Hentet 24.02.2022).

Ot.prp.nr.13 (1964-1965) Om lov om sameige. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/forarbeid/otprp-13-196465> (Hentet 25.02.2022).

Ot.Prp.nr.38 (1964-1965) Om lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven). Tilgjengelig fra: https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1964-65&paid=4&wid=b&psid=DIVL176&s=True&pgid=b_0139 (Hentet 30.11.2022).

Ot.prp.nr.72 (1993-1994) Om lov om jord (jordlova) m.m. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/otprp-nr-72-1993-1994-/id629274/> (Hentet 05.10.2022).

Ot.prop.nr.57 (2006-2007) Om lov om endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om -eigedsregistrering o.a. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/otprp-nr-57-2006-2007-/id464961/> (Hentet 16.04.2022).

Prop. 101L (2012-2013) Lov om fastsetjing og endring av eigedoms og retthøve på fast eigedom m.m.. Tilgjengelig fra: [Prop. 101 L \(2012–2013\) - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/Prop.101L(2012-2013)-regjeringen.no) (Hentet 15.04.2022).

Prop. 107L (2017-2018) Lov om arv og dødsboskifte (arveloven). Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-107-l-20172018/id2604951/> (Hentet 15.03.2022)

Prop. 21L (2020-2021) Endringer i arveloven (landbrukseiendommer i dødsbo mv.) Tilgjengelig fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-21-l-20202021/id2773627/> (Hentet 15.02.2022).

Prop. 69L (2021-2022) Endringer i arveloven (digitalt skifte av dødsbo). Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-69-l-20212022/id2905360/> (Hentet 10.10.2022)

7.4 Upublisert materiale

Andreassen, B.L. (2021a) *Semesteroppgave – Vitenskapsteori og metode*. Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap, Høgskulen på Vestlandet. Upublisert.

Andreassen, B.L. (2021b) *Deling av eiendom – jordskifteloven § 3-7*. Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap, Høgskulen på Vestlandet. Upublisert.

7.5 Rettspraksis

14-113295TVA-OFOT

15-022131ASK-HALO

15-116466TVI-SALT

16-069119REN-JBOD

18-087925REN-JHAR

LB-2000-2201

LF-2007-170231

RG 2002 s. 536

Rt.1918 s. 529

Rt. 1950 s. 1098

Rt. 1975 s. 973

Rt. 1988 s. 217

Rt. 1991 s. 1230

7.6 Litteraturoversikt

Forfatter	Tittel og format	Formål	Lovverk	Metode	Funn	Merknader	Kategori (se tabell 1 i oppgaven)
Abram, S. (2014)	Values of property (properties of value): capitalization of kinship in Norway. Artikkel	Viser de forskjellige økonomiske forholdene med å eie en fritidsbolig i Norge sammen med andre (personlig sameie)		Kvalitativ metode Gjennomgår internasjonal litteratur om arv av fritidsboliger, og viser til noe rettspraksis fra Norge.	Personer som arver fritidsboliger har nær tilknytning til den. Det økonomiske aspektet er viktig, men ikke nødvendigvis så viktig som tilknytning. Dette påpekes ved at noen som ser på fritidsboligen som en del av familien.	Artikkelen kommer også inn på de emosjonelle forholdene med sameierskap i slekten	Tilknytning til eiendommen
Bakken, S. og Oldervik, M. (2019)	Oppløsning av personlig sameie som jordskiftesak. Unntaksregel eller ønsket utvikling? Masteroppgave	Se nærmere på deling av eiendom ut i fra jordskiftedommeres tolkning av loven.	Jordskifteloven § 3-7 (deling av personlige sameie). Sameieloven § 15 (oppløsning av sameie)	Benytter både kvalitative- og kvantitative metoder	Variierende praksis blant jordskiftedommere angående vurdering av utjenlighet (jskl. § 3-2). Jordskifteretten behandler få saker etter § 3-7. Variierende og motstridende syn blant jordskiftedommere på hva som er jordskifterettens rolle og funksjon.	Inkluderer fokus på overlapp mellom kommunal oppmåling og jordskiftesak	Oppløsning etter jordskifteloven
Falkanger, T. (1987)	Det tingsrettslige sameie Artikkel	Går gjennom av det tingsrettslige sameie med tema som partsforhold i sameie, faktisk og juridisk rådighet, flertallsvedtak, forholdet til tredjemann og opphør av et sameie.	Sameieloven	Juridisk metode	Artikkelen redegjør for hele «levetiden» til et sameie, helt fra dannelse til oppløsning.		Det tingsrettslige sameie
Falkanger, T. (2000)	Det tingsrettslige sameie i prosessuelt lys Artikkel	Vil kaste lyst over de prosessuelle spørsmålene som kan melde seg. Dette er f.eks. «Hvem kan eller må saksøke hvem»? Artikkelen går også inn på	Sameieloven	Juridisk metode	Artikkelen redegjør for spesielt partsevne til sameie, og finner at det tingsrettslige sameie ikke har partsevne. Det skal særlige omstendigheter til	Ikke brukt i oppgaven	Det tingsrettslige sameie

		enkelte rettskraft- og tvangskraftspørsmål.			for at et sameie skal ha partsevne.		
Flemsæter, F., Storstad, O. og Kroken, A. (2011)	Det handler om følelser – en utredning om ubebodde landbrukseiendommer. Rapport	Drøfter kompleksiteten rundt omsetning av ubebodde landbrukseiendommer. Rapporten identifiserer blant annet faktorer som fremmer og hemmer omsetning, identifiserer problemstillinger med sikte på øke aktivitet og utnyttelse av bosettingspotensialet og presenterer kunnskap om lokalisering, tilstand, bruk, eiere og eierforhold		Benytter både kvalitative- og kvantitative metoder	Slektstilknytning er den viktigste årsaken til at ubebodde landbrukseiendommer ikke blir solgt. De sosiale eiendomsrelasjonene er svært viktige på ubebodde landbrukseiendommer. Å ha eiendommen som fritidsbolig er også en viktig grunn til å ikke selge en ubebodd landbrukseiendom.	Benyttet data kilder: Informasjon fra lokale prosjekter med formål å få til bosetting og aktivitet på ubebodde landbrukseiendommer. Casestudie av tre lokale prosjekter. Data fra Landbruksundersøkelsen (2008). Data om landbrukseiendommer fra Statistisk sentralbyrå.	Tilknytning til eiendommen
Forbord, M., Bjørkhaug H. og Burton, R.J.F. (2013)	Drivers of change in Norwegian agricultural land control and the emergence of rental farming. Artikkel	Tar for seg endringer i kontroll av jordbruksareal, og da spesielt endringer i odelslov og konsesjonslov	Odelsoven Konsesjonsloven	Både kvantitativ og kvalitativ metode. Data om landbrukseiendommer er hentet fra SSB. Det er videre utført intervju med 18 bønder i tre forskjellige kommuner.	Endringer i lovverk rundt jordbruksregulering, og utvikling ellers innen jordbruket, gjør at det er færre som driver med jordbruk. Det er likevel flere som velger å leie jord, helt eller delvis, heller enn å kjøpe mer jord.	Artikkelen ser også på europeiske forhold	Endringer av regelverk i forhold til landbrukseiendommer
Fosmark, P.R. (2018)	Generasjonsskifter av fritidsboliger – arverettslige og sameierettslige utfordringer	Gjør rede for noen av utfordringene som kan oppstå ved generasjonsskifte av fritidseiendommer.	Ekteskapsloven Arveloven Sameieloven Skatteloven Dokumentavgiftsloven	Gjennomgår flere ulike lovverk som man kan komme innom	Artikkelen gir konkrete råd: - for hvordan sameiere kan sette opp en sameieavtale og hva som bør være med i en slik avtale. - om fremgangsmåten for hvordan arveoppgjør av en hytte bør gjøres.	Tar også for seg arveplanlegging.	Arveplanlegging

					- om hvordan et hyttesameie (personlig sameie) kan organiseres.		
Lande, K. m.fl. (2014)	Oppløsning av personlig sameie i fast eiendom som jordskiftesak. Artikkel	Tar for seg prosessen ved deling av et personlig sameie etter jordskifteloven	Jordskifteloven § 2g (1979-loven, nå § 3-7).	Gjennomgår saksgangen ved å vise jordskifterettens kompetanse, klarlegging av jordskiftefeltet, verdsetting og skifteplanlegging og teknisk arbeid knyttet til saken.	Artikkelen finner at hjemmelen fra 1979-loven videreføres i 2013-loven. Problematiserer gebyrforskjellene mellom kommunal oppmåling og sak for jordskifterettene.		Oppløsning etter jordskifteloven
Nordtveit, E. (1992)	Oppløysing av sameige Artikkel	Tar grundig for seg oppløsning av sameie etter sameieloven § 15.	Sameieloven § 15	Juridisk metode	Artikkelen redegjør for hele prosessen av oppløsning av et personlig sameie etter sameieloven § 15.		Oppløsning etter sameieloven
Terjesen, K.L. (2012)	Oppløsningsretten etter sameieloven § 15 – Rettighet eller reserveregel? Artikkel	Tar for seg vilkårene for å kunne oppløse et personlig sameie	Sameieloven § 15. Viser ofte til rettspraksis, spesielt med tanke på særtilfeller hvor et sameie har blitt nektet oppløsning.	Juridisk metode	Artikkelens funn er at oppløsningsretten etter sameieloven § 15 kan fravikes, men at det er vanskelig å lage en klar veiledning om terskelen for avvisning av oppløsning. Rettspraksis viser at også at økonomiske verdier vektlegges i betydelig større grad enn affeksjonsverdier.	Går nærmere inn på rettspraksis enn f.eks. Nordtveit (1992) mtp. nekting av oppløsning.	Oppløsning etter sameieloven

Tabell 9: Litteraturoversikt