



Oppløsning av sameie etter jordskifteloven § 2 bokstav a og g

Av: June-Maria Hansen de Badts

Veileder: Per Kåre Sky

Liten masteroppgave i rettsvitenskap

ved Universitetet i Tromsø

Det juridiske fakultet

Høst 2012

I INNLEDNING	4
1.1 Tema og avgrensing	4
1.2 Begrepsavklaringer	5
1.2.1 Sameiebegrepet	5
1.2.2 Begrepet "eigedom"	5
1.2.3 Begrepet "bruk"	5
1.3 Aktualitet	5
1.3.1 Statistikk	6
1.4 Videre fremstilling	8
2. HISTORISK PERSPEKTIV PÅ OPPLØSNING AV SAMEIE	8
2.1 Innledning	8
2.2 Fra eldre tid frem til loven av 17. august 1821	9
2.3 Fra utskiftningslovene til jordskifte-lovene	10
3. RETTSKILDESITUASJONEN	11
3.1 Innledning	11
3.2 Lov	11
3.3 Forarbeider	12
3.4 Rettspraksis	12
3.4.1 Overrettsavgjørelser vedørende § 2 bokstav g	13
3.5 Juridisk litteratur	14
4. SAMEIE – FRA STIFTELSE TIL OPPLØSNING	14
4.1 Innledning	14
4.1.1 Personlig sameie	14
4.1.2 Realsameie	14
4.2 Partsforholdet	15
4.3 Faktisk og juridisk rådighet for den enkelte sameier	15
4.4 Forutsetninger for jordskiftekravet	16
4.5 Årsaker til oppløsning	17
4.6 Prosessen og rettslige virkninger av oppløsning av sameie	18
5. VILKÅR OG FORMÅL ETTER JORDSKIFTELOVEN	19
5.1 Innledning	19
5.2 Formål og prinsipp bak jordskifte-loven	19
5.3 Anvendelsesområdet	20
5.4 Vilkår for jordskifte	20
5.4.1 Innledning	20

5.4.2	Jordskifteloven § 1 Tjenlighetsvurderingen	21
5.4.3	Jordskifteloven § 2 Virkemidlene	22
5.4.4	Jordskifteloven § 3 Ikke-taps garantien	23
6 OPPLØSNING AV SAMEIE ETTER § 2 BOKSTAV A		24
6.1	Innledning	24
6.1.1	Realsameie og jordsameie	25
6.2	Vilkår	25
6.2.1	Innledende bemerkninger	25
6.2.2	”grunn og rettar”	26
6.3	Virkeområde	26
6.4.	Skiftegrunnlag i henhold til oppløsning av realsameie	27
7 OPPLØSNING AV PERSONLIG SAMEIE ETTER § 2 BOKSTAV G		29
7.1	Innledning	29
7.2	Personlig sameie	29
7.3	Vilkår	29
7.3.1	Innledende bemerkninger	29
7.3.2	”tilhøyrande rettar”	29
7.3.3	”bestemt verdiforhold”	29
7.4	Virkeområdet	30
7.5	Prosessen ved krav om oppløsning av personlig sameie	30
7.6	Skiftegrunnlaget i henhold til personlig sameie	31
7.7	Delingsalternativer	32
7.7.1	Oppløsning etter sameieloven § 15	32
8. MOMENTER I VURDERINGEN I HENHOLD TIL § 2 BOKSTAV A OG G		33
8.1	Innledning	33
8.2	Bruksordning fremfor oppløsning	34
8.2.1	Realsameie	34
8.2.3	Personlig sameie	36
8.3	Områdets karakter og hvordan området benyttes	37
8.4	Bruksmåter	38
8.5	Arealverdier	39
8.6	Økonomisk potensiale	40
8.7	Et objektivt utgangspunkt?	42
8.8	Klare og ryddige eiendomsforhold	43
9. AVSLUTTENDE VURDERINGER		45

10. KILDER	47
Lover:	47
Forarbeid:	47
Rettspraksis:	47
Høyesterettspraksis:	47
Jordskifteoverrettspraksis:	48
Jordskifterettspraksis:	48
Litteratur:	48
Bøker:	48
Artikler:	49
Internettider:	49

I Innledning

1.1 Tema og avgrensning

Lov 21. desember 1979 om jordskifte¹ gir virkemidler for å endre eiendommer eller bruken av eiendommene og tilhørende rettigheter.² Avhandlingen er rettet mot § 2 bokstavene a og g som gir hjemmel til oppløsning og deling av sameie. En sameier kan etter disse bestemmelsene kreve sameiet oppløst. I arbeidet med avhandlingen har jeg ikke klart å finne tidligere litteratur om hva som vektlegges og vurderes i henhold til oppløsningskravet. Praksis fra Høyesterett er begrenset når det gjelder behandling av § 2 bokstav a eller g. Det foretas derfor en fremstilling av praksis fra jordskifteoverretten.³ Formålet med avhandlingen er å avdekke hvilke vurderinger jordskifteoverretten foretar i henhold til om et sameie skal oppløses.

Avhandlingen er inndelt i to hoveddeler. Første del er en fremstilling av sameie som eieform og prosessen bak etablering og oppløsning av sameie. Det foretas også en redegjørelse av de materielle vilkårene for å foreta jordskifte og hensynene bak. Videre følger det en gjennomgang av § 2 bokstavene a og g og bestemmelsenes innhold. Andre del av oppgaven inneholder en redegjørelse av overrettens avgjørelser i henhold til hvilke momenter som går igjen i vurdering av om det er grunnlag for oppløsning av sameie. Det er hovedsakelig jordskiftelovens bestemmelser som vil behandles, men lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6⁴ vil også berøres.

Oppgaven vil etter dette avgrenses mot typer av sameie som ikke angår fast eiendom, samt sameier som reguleres av ulovfestede regler eller annen lovgivning. Videre vil oppgaven avgrenses i henhold til anvendelsesområdet til sameieloven. Dette området omfatter mer enn hva som er rammen for oppgaven, da objektet for sameie etter sameieloven både kan være fast eiendom og løsøre. Andre former for sameie som eierseksjonssameier eller borettslag vil inngår ikke i avhandlingen. Oppløsning av sameie vil innebære en rekke virkninger for andre

¹ Heretter "jordskifteloven" eller jskl.

² NOU: 1999 Jordskifterettens stilling og funksjoner, s.22

³ Jordskifteoverretten er ankeinstans for jordskiftefaglige spørsmål.

⁴ Heretter "sameieloven" eller saml.

rettshavere⁵ til eiendommen i sameie, men det vil falle utenfor oppgavens rammer å behandle dette. Oppgaven vil basere seg på at hjemmelshaver har full rett over eiendommen, så servitutter, regler om sambruk eller bruksretter vil heller ikke behandles.

1.2 Begrepsavklaringer

1.2.1 Sameiebegrepet

Den tradisjonelle definisjonen på sameie er når ”to eller flere eig noko saman på ein slik måte at rettan deira er rekna i partar eller delings- eller høvetal.” jf. sameieloven § 2. Alle sameiere besitter den samme kvalitative rett til å råde over en eiendom, både rettslig og faktisk.⁶ Denne retten gjør seg utslag i en sameiers part som angis som en fast og bestemt andel i eiendommen. I avhandlingen redegjøres det for to ulike sameieformer, realsameie og personlig sameie, disse behandles inngående i kapittel 6 og 7.

1.2.2 Begrepet ”eigedom”

Virkeområdet for bestemmelsene som skal behandles i det følgende er ”[e]igedomar” jf. jskl. § 1. En eiendom består av vanlige fysiske deler som arealer og bygninger og annet som måtte være varig og fast bundet til grunnen, i tillegg til eventuelle servitutter som er tilknyttet eiendommen. En jordskiftesak kan omfatte flere eiendommer, alt etter hva jordskiftet gjelder. Forarbeidene⁷ uttrykker at for den enhet jordskiftet primært gjelder, er begrepet ”eigedom” benyttet. En eiendom i jordskiftesammenheng er definert som en enhet som kan ha ett eller flere bruksnummer, men disse må da være på samme eierhand eller driftsenhet.⁸

1.2.3 Begrepet ”bruk”

Av § 2 bokstav a fremgår det jordskifte kan gå ut på å ”løyse opp sameigetilstanden når grunn og rettar ligg i sameie mellom bruk.” Begrepet ”bruk” er anvendt flere plasser i jordskifteloven,⁹ og skal forstås i betydningen bruksnummer eller gårdsbruk. ”Bruk” i oppgaven vil også benyttes i betydningen drift eller arealbruk som foretas på eiendommen.

1.3 Aktualitet

Oppløsning av sameie er et av virkemidlene jordskifterettene kan benytte seg av for å gjøre en eiendom mer tjenlig. Virkemiddelet har tradisjoner som kan påvises nedskrevet i lov på 1100-1200-tallet i Norge. Rettstilstanden vedrørende deling av sameie har ikke vært offer for

⁵ Panteretter og andre med avgrenset rett i eiendommen.

⁶ Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 6. utgave, Oslo 2007 s. 115

⁷ NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven s. 8

⁸ Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) Om lov om jordskifte o.a. s. 74

⁹ Er anvendt i jskl. §§ 27, 28 og 86

store endringer siden de første utskiftningslovene. Den har tvert i mot vist seg å inneha en fast og stabil posisjon som virkemiddel på fast eiendom. Imidlertid har årsaken til oppløsning endret seg over tid. Alt etter hva som har vært det gjeldende behovet for sameieren i henhold til tid og tilhøve samt hva eiendommen har blitt nyttet og brukt til. Eksempelvis behovet som foreligger når eiendommene er en del av sameierens livsgrunnlag eller når en sameier har hatt ønske om å realisere eiendommen for videresalg og økonomisk gevinst.

Jeg har ikke lyktes med å finne noen nøyaktig statistikk over utbredelsen av realsameier og personlige sameier er i Norge.¹⁰ Imidlertid må det legges til grunn at det er betydelige områder. Realsameier er først og fremst å finne i høyereliggende utmark over grensen for produktiv barskog, og er den mest dominerende eieform ved siden av allmenning i fjellet.¹¹ Det er også en eieform som gjør seg i stor grad gjeldende i strandsoner og andre utmarksområder.¹² For personlige sameie i fast eiendom må det også kunne fastslås at det er en betydelig utbredelse i deler av landet. Blant annet er det store områder som ligger i uskiftet bo, hvor antall hjemmelshavere øker over tid med flere generasjoner.

1.3.1 Statistikk

I henhold til formålet med avhandlingen, er det interessant å vite antall saker jordskifteretten behandler vedrørende § 2 bokstav a og g. Den følgende redegjørelsen baserer seg fra tall innhentet fra Domstoladministrasjonen etter spørsmål om antall saker og hvilket virkemiddel som er benyttet. Jeg hadde en teori om at antall saker om oppløsning etter § 2 bokstav a var få og at bruken av dette virkemiddelet sank over tid. Tradisjonen for oppløsning av realsameie er gammel og delingene av de store jordsameiene etter hvert måtte begynne å ta slutt. Når det gjaldt oppløsning etter § 2 bokstav g var tesen min at antall delinger på eiendom økte. Eiendom er en verdifull ressurs og eiendom er lettere omsettelig med fullt eierskap, fremfor en som ligger i sameie.

Jordskifteretten kan benytte virkemidlene i § 2 hvor de øvrige vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a er oppfylte. Retten har også mulighet til å benytte seg av ett eller flere av bestemmelsene i § 2

¹⁰ Det er foretatt grove utregninger sameieområder på bestemte fjellområder, hvor det ble påvist store områder med henholdsvis realsameie og personlig sameie. Den mest presise målingen ble foretatt på Hardangervidda som kartla sameieområde på 7440km², se Kari Korsvolla, Håvard Steinsholt og Hans Sevatdal, "Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling", *Institutt for landskapsplanlegging serie B rapport B1/2004* s. 3-143 s. 84

¹¹ Kari Korsvolla, Håvard Steinsholt og Hans Sevatdal, "Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling", *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling serie B rapport B1/2004* s. 3-143 s. 83 og 84.

¹² NOU 1999 :1 Lov om eiendomsregistrering s. 251

i en og samme sak, jf. § 2 annet ledd. Dette innebærer at andelen oppløste sameier vil være høyere ettersom dette virkemiddelet ikke trenger å være registrert.

Tabell 1: Tabellen viser antall saker hvor bestemmelsene er hovedvirkemiddel i perioden 2007-2011.

Hovedvirkemiddel	2007	2008	2009	2010	2011	Totalt	Gjennomsnitt per år
Sameie § 2 bokstav a	31	43	40	34	37	185	37
Eiendomsdeling § 2 bokstav g	48	40	36	46	22	192	38,4
Totalt	79	83	76	80	59	377	

Tabell 2: Tabellen viser den samlede summen over antall saker for samtlige jordskifteretter hvor § 2 bokstav a eller/og g har vært benyttet som virkemiddel i perioden 2007-2011.

Som ett av virkemidlene	Antall
Sameie § 2 bokstav a	295
Eiendomsdeling § 2 bokstav g	319
Totalt	614

Etter tabell 1 har det vært 185 saker om realsameie på fem år. Perioden er ikke tilstrekkelig for å gi et fullgodt bilde over tendensen, men kan gi en antydning over utviklingen. Det viser det seg at tallene holder seg forholdsvis jevnt over disse årene. Det er noen flere og færre saker fra år til år og slike tilfeldige svingninger kan forekomme. Det foreligger ingen sterk indikasjon på at antall saker for jordskifteretten vedrørende § 2 bokstav a går nedover.

For eiendomsdeling etter § 2 bokstav g har det vært 192 saker på fem år. Heller ikke her er det noen sterk tendens om nedgang. Antall saker er ikke så høyt som jeg først hadde antatt. Det som ikke omfattes av statistikken er antall saker for tingrettene¹³ vedrørende oppløsning av personlig sameie på fast eiendom regulert av sameieloven § 15.

Det varierer også sterkt hvor i landet det er flest saker om jskl. § 2 bokstav a eller g. I Nord- og Midthordland jordskifterett er det klart flest saker med 34 stykk på fem år. De med færrest saker har 1 eller 0 saker på fem år, herunder Nord Gubrandsdal-, Vestfold-, og Indre Hordaland jordskifterett. Den naturlige forklaringen kan være hvilken type landskap og eierstruktur det er i det gjeldende området.

¹³ Søk foretatt på lovdata pr. 10 desember 2012 viser 26 tingrettsdommer som vedrører spørsmål om saml. § 15

I tabell 2 er tallene vesentlig høyere som viser hvor jordskifteretten har benyttet flere av virkemidlene som fremgår av jf. § 2 siste ledd. En kombinasjon av flere virkemidlene er ikke uvanlig da mange sakene som jordskifteretten behandler reiser flere problemstillinger¹⁴ eller det er forhold ved eiendommen hvor flere av virkemidlene må benyttes.

Jordskifteretten behandler ulike sakstyper. Totalt har det vært behandlet 5633 saker i perioden fra år 2007-2011. De aller fleste sakene er rettsfastsettende, grensegang etter rettsutgreiing jf. §§ 88 og 88a. Av de 5633 sakene utgjør saker vedrørende rettsendrede jordskifte jf. § 2 totalt 1575 saker på fem år. Av disse er det 377 saker om § 2 bokstavene a og g, hvilket utgjør 6,69 % av alle saker behandlet for jordskifteretten.

1.4 Videre fremstilling

I kapittel 2 følger det en oversikt over relevante rettskilder i oppgaven. I kapittel 3 gis det en historisk oversikt over utviklingen av oppløsning av sameie som virkemiddel på fast eiendom. I kapittel 4 og 5 presenteres sameieformen, fra stiftelse til oppløsning, samt vilkår og formål etter jordskifteloven. I kapittel 6 og 7 gis det en fremstilling av virkemidlene § 2 bokstavene a og g, før jeg ser hen til hva overretten vektlegger ved behandling av disse bestemmelsene i kapittel 8. Oppgaven avsluttes med egne merknader i kapittel 9. I avhandlingen vil jeg anvende begrepene ”oppløsning”¹⁵ eller ”deling”¹⁶ uavhengig av om det er § 2 bokstav a eller g jeg sikter til.

2. Historisk perspektiv på oppløsning av sameie

2.1 Innledning

Sameie i fast eiendom har sin opprinnelse i en lang historisk utvikling forankret i landets eldste bosetning og samfunnsliv.¹⁷ Begrunnelsen og behovet for hvorfor det fortas deling av sameie har endret seg over tid. Det å kjenne grunntrekkene i denne utviklingen kan tjene til å belyse den følgende fremstillingen av sameiereglene som knytter seg til sameie i fast eiendom.

¹⁴ Kan eksempel være en sak kombinert med §§ 2 bokstav b, bokstav g og 88, eller avløsning av bruksretter jf. § 2 bokstav d, som kan gjelde for oppløsning av grunn som ligger i utmarka.

¹⁵ ”løyse opp” jf. § 2 bokstav a

¹⁶ ”dele” jf. § 2 bokstav g

¹⁷ Henry Nærstad, *Sameieretten til jord*, Olaf Norlis Forlag Oslo 1942 s. 27

Den første tradisjonelle arbeidsoppgaven innenfor jordskifte var oppløsning av sameie. Siden ble det åpnet for adgang til reduksjon av teigblanding i jord- og skogbruksområder.¹⁸ Det var disse virkemidlene som gjorde seg gjeldende for å avhjelpe situasjoner hvor eiendommen kunne utnyttes på bedre måter. Siden den tid har jordskifte og virkemidlene etter loven blitt utvidet betraktelig i forhold til hva som avgjøres og fastsettes på fast eiendom.

2.2 Fra eldre tid frem til loven av 17. august 1821

Når delingen av eiendom startet, vites ikke sikkert, men i Gulating- og Frostatingslovene som er nedskrevet på 1100-1200- tallet er det beskrevet utskiftning av jord på gårder.¹⁹ Av Magnus Lagabøters landslov fra 1274 fremkommer det ”Soleis skal det skiftas at alle får teigar jambreidde, jamnlange og jamngode etter landsskylda”. Bestemmelsen gi uttrykk for et delingsforhold, ”landsskylda”. Landskylda er et uttrykk for en målenhet på eiendommens verdi som fremdeles benyttes. Utgangspunktet ved utskiftningene var at hver part skulle ha så mye av eiendommen som han hadde krav på. Likeledes som ved Magnus Lagabøters landslov ga Gulatingloven og Frostatingsloven XIV 4 enhver sameier rett til å kreve utskiftning og få sin andel utskilt fra sameie.²⁰ Innmarken ble skiftet først etter behov, hvorpå utmarken ble liggende igjen i sameie. Etter hvert ble utmarken også skiftes, grunnet at behov for å utnytte de verdiene som lå i jorden.²¹

Utskiftningshjemmelen ble videreført i Christian V Norske Lov 1604 og 1687. Hensynene bak bestemmelsene av disse lovene var å sikre gode naboforhold og arbeidsfred blant sameierne, samt gi mulighet til å bruke og utnytte jorda på den best mulige måten for seg selv og sin familie. Eiendommene bygget ofte på deres livsgrunnlag, så det var viktig for eierne å ha kjennskap til hva de kunne bruke og utnytte. På 1700-tallet vokste det frem behov for utskiftning og ordening med utjenlige eiendomsforhold. En av grunnene var at bruksrettigheter ble stiftet slik at de kun knyttet seg til en rettighet. Hver rettighet hadde bestemte formål, det være seg alt fra råstoff til matproduksjon, mat til husdyrbruket og lignende. Etterhvert ble det vanskelig å dekke alle behov, slik at en naturlig følge var å skifte rettighetene.

¹⁸ Ble innført ved Lov angående Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskap 17. august 1821

¹⁹ O. Juvkam, *Trekk om utskiftningverkets historie*, utskiftning I, SSSS- trykk, Skrivemaskinstua, Oslo 1944 s. 8

²⁰ O. Juvkam, *Trekk om utskiftningverkets historie* Oslo 1944 s. 5

²¹ Et eksempel her er at en ønsket utskiftning da tømmer startet å stige i verdi i slutten av middelalderen, da startet utskiftningen av skogen.

2.3 Fra utskiftningslovene til jordskiftelovene

De gjeldende reglene Christian V Norske Lov 3-12-15, 5-2-68²² og 3-14-8²³ var ikke tilfredsstillende for datidens bruk. Den første særloven om utskiftning trådte i kraft i 17. august 1821 ”*Lov angående Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskap*”. Det nye med denne loven var at det ble gitt rett til utskiftning av teigblanding. Loven åpnet også for at andre tvister vedrørende eiendomsrett og bruksrettigheter som lå på skiftefeltet kunne bli avgjort ved en kjennelse. Loven ble avløst av utskiftningsloven av 12. oktober 1857, som igjen ble avløst av lov 13. mars 1882. Sistnevnte ga hjemmel til å løse tvister mellom skiftefeltet og tilgrensede eiendommer, noe det på den tiden var et etterlengtet og stort behov for.²⁴ I 1859 ble utskiftningsvesenet opprettet og videreført i 1882 hvor utskiftningsvesenet fikk posisjon som særdomstol.²⁵ Loven av 1882 ble ikke avløst før i 1950, hvor begrepet utskiftning ble erstattet med jordskifte.

Jordskifteloven av 1950 bygde stort sett på utskiftningsloven av 1882, med enkelte endringer. Bakgrunnen for revisjon av 1950-loven var både de faktiske endringer i landbruk og samfunn etter 1950, og endringer i tilgrenset lovgivning etter den tid.²⁶ Det ble tatt hensyn til nye driftsmåter og ny teknikk i jord- og skogbruk, hvor hovedmålet var å bedre arronderingen gjennom å samle teiger og å foreta oppløsning av jordsameie så langt det var tjenlig.²⁷

I loven av 1950 kunne man kreve oppløsning av sameie for det tilfellet at eiendommen lå i *hopehav*.²⁸ Begrepet ”hopehav” ble etterhvert ansett til å være for snevert og statisk for jordskiftesaker etter bestemmelsen. Ordlyden ble endret ved loven av 1979 til fordel for at jordskifterettene nå måtte foreta en tjenlighetsvurdering.²⁹ Adgangen til å kreve jordskifte ble utvidet betraktelig med den nye loven, hvor tjenlighetsbegrepet lempet på kravet til hvor omfattende jordskiftet måtte være for å bli fremmet som sak.

²² Lov om Utskiftning av odelsjord

²³ Lov om Deling mellom leilendinger

²⁴ NOU 2002: 9 Jordskifterettens stilling og funksjoner s. 18

²⁵ NOU 2002: 9 Jordskifterettens stilling og funksjoner, s. 20

²⁶ NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven, s. 6

²⁷ NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven, s. 5

²⁸ Hva som regnes som hopehav fremgikk av lovens § 2 ”Når grunnen ligger i sameie mellom bruk” og ”ulagelege eieendomstilhøve.”

²⁹ NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven, s. 10

Hva som omfattes av hjemmelen til å foreta oppdeling av sameie har endret seg. I de eldste lovene³⁰ omfattes personlig sameie så vel som realsameie. Ved utskiftningslovene som ble innført og trådte i kraft med lov 17. august 1821 var det ikke lengre adgang til å foreta oppdeling av personlig sameie. Ved loven av 1979 ble deling av personlig sameie på nytt innført som et virkemiddel under en selvstendig jordskiftesak.

Nå er en ny lov om jordskifte på trappene. Ordlyden i lovforslaget tyder på at det ikke vil medføre store endringer i den nye loven i jordskifterettens kompetanse til oppløsning av sameie. Oppløsning av sameie etter § 2 bokstav a og eiendomsdeling etter § 2 bokstav g vil være samlet i samme bestemmelse, § 3-10 ”oppløsning av fellesskap”.³¹

3. Rettskildesituasjonen

3.1 Innledning

Jordskiftedomstolen er en særdomstol med myndighet til å behandle saker etter jordskifteloven. Jordskiftedomstolene består av to instanser, hvorav den første er jordskifteretten og andreinstans er jordskifteoverretten.³² Overretten er ankeinstans for jordskiftetfaglige spørsmål.³³ I oppgaven har jeg gjennomgått samtlige av overrettsavgjørelene som er publisert³⁴ på lovdata.no vedrørende oppløsning av sameie etter jskl. § 2 bokstavene a og g.

3.2 Lov

Det rettslige grunnlag for oppløsning av sameie i fast eiendom følger av jskl. § 2 bokstavene a og g. I tillegg må de øvrige kumulative vilkår for jordskifte være oppfylte, jf. §§ 1 og 3 bokstav a.

For realsameie som reguleres av jordskifteloven vil ikke sameielovens bestemmelser komme til anvendelse fullt ut da det er to ulike rettsområder med ulike hensyn og formål.³⁵ Blant annet vil ikke bestemmelsene om reglene om avhending og innløsning av en part jf. saml §§ 10 og 11 og om utløsning § 13 kunne anvendes på realsameie. Ei heller får bestemmelsene

³⁰ Gulating- og Frostatingslovene

³¹ http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Brev/Jordskifte_Notat20_versjon_1_ultimo_april2009.pdf (desember 2012)

³² Heretter kalt overretten

³³ <http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Om-jordskiftedomstolene> (oktober 2012)

³⁴ Søk foretatt sist 07.12.2012

³⁵ Ot.prp nr. 13 Om lov om sameige (1964-1965) s. 29

vedrørende bruksdeling og oppløsning i §§ 14 og 15 anvendelse. Personlig sameie omfattes av anvendelsesområdet til både jordskifteloven og sameieloven, så det foreligger ingen unntak.

3.3 Forarbeider

I tillegg til jordskifteloven og sameieloven, er de respektive lovers forarbeider en relevant rettskilde. De tidligste forarbeidene er fra loven av 17. august 1821. Av de eldre forarbeidene har jeg ikke funnet relevant informasjon som kan anvendes. Sameieformen og hvordan prosessen har vært er ikke inngående behandlet i disse. Grunnet sameiets lange tradisjoner, kan det spørres om lovgiver ikke har sett behovet for å drøfte sameieløsningen ytterligere da den allerede var fastsatt og sikker rett i norsk rettssystem. Imidlertid er regelen om oppløsning av personlig sameie ny i dagens lov, men også under denne er forarbeidene knapp.

Forarbeidene og revisjon av loven fra nyere tid fra og med 1950 har betydelig relevans, herunder særlig Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) og NOU 1976: 50, NOU 1999: 1 og NOU 2002: 9.

Både sameieloven, og for jordskifteloven gir forarbeidene for sameieloven, NUT 1959: 4 Rådsegn 4 - Om sameige, veiledning for tolkningen av de gjeldende lovene.

3.4 Rettspraksis

Det er i dag 100 saker³⁶ som har vært behandlet i Høyesterett hvor jordskifteloven anvendes. Det foreligger én Høyesterettsdom som vedrører jskl. § 2 bokstav a³⁷ på lovdata.no men ingen avgjørelser hvor § 2 bokstav g behandles.

Jeg har derfor valgt å se hen til overrettspraksis. Ved å belyse og gjennomgå samtlige av overrettsavgjørelsene som finnes vedrørende § 2 bokstavene a og g, vil jeg få et godt grunnlag for redegjørelse og drøftelse av praksis. For avgjørelser etter § 2 bokstav g er det registrert to saker fra overretten. For å utdype gjeldende rettspraksis ytterligere har jeg valgt meg ut noen saker fra ulike jordskifteretter. Disse sakene viser hvordan krav om oppløsning av personlig sameie blir behandlet av jordskifteretten, samt om de samme faktorene blir vektlagt på samme måte som ved behandling i overretten. Disse avgjørelsene vil ikke være representative for samtlige av sakene for jordskifteretten vedrørende § 2 bokstav g, men er egnet til å gi en anvisning på prosessen. Overrettspraksisen vil heller ikke være representativ i forhold til alle

³⁶ Søk foretatt på lovdata.no 14. desember 2012 som viser at det er 99 sivile saker og én straffesak.

³⁷ Rt-2002-238U, denne behandles under pkt. 6.3

de sakene som totalt føres for jordskifteretten, men har som andreinstans en høyere rettskildemessig vekt. Avgjørelsene har ingen høy prejudikatmessig verdi³⁸, men tjener godt for å belyse rettens argumentasjon.

Å anvende rettspraksis fra jordskifteretten og overretten kan være forskjellig fra å anvende praksis som fremkommer av tingretten, lagmannsretten og Høyesterett. Særlig for jordskiftedomstolens førsteinstans, hvor det tas utgangspunkt i en konkret eiendom som det fastsettes spesifikke og presise løsninger for. Denne avgjørelsen kan i alle tilfeller ikke benyttes som presedens for en annen eiendom. Dette grunnet i at avgjørelsen som er avsagt søker å avhjelpe den aktuelle eiendommen, med de konkrete utfordringene som ligger til eiendommen. Eiendommer er gjerne ulikt utformet, i avgjørelsene vil dette hensynstas ved at momenter er ”skreddersydde”, og ikke kan overføres på andre eiendommer.

Etter en gjennomgang av 28 overrettsavgjørelser vedørende oppløsning av sameie etter § 2 bokstavene a og g har jeg bare klart å finne én avgjørelse hvor det vises til annen rettspraksis på en lignende eiendom.³⁹ Dette gir et uttrykk for at rettspraksis ikke er en ofte benyttet rettskilde ved oppløsning av sameie.

3.4.1 Overrettsavgjørelser vedørende § 2 bokstav g

Det er to saker på lovdata.no hvor § 2 bokstav g er behandlet av overretten. Det kan stilles spørsmål om hvorfor dette antallet er så lavt. Statistikken viser at saker med § 2 bokstav g har holdt et forholdsvis likt nivå med antall saker vedrørende § 2 bokstav a de siste år, så antall avgjørelser kan ikke være en avgjørende grunn. En årsak kan være at partene har vært fornøyde etter jordskifterettens behandling av saken, de ønsker ikke å anke avgjørelsen fra førsteinstans. Andre mulige årsaker kan være økonomi eller et ønske om å få avsluttet prosessen og saken. En siste mulig årsak kan være at partene er mer involvert i oppløsning av deres personlige sameie. For at saken kan behandles av jordskifteretten må det foreligge godkjennelse fra kommunen. Utkast til skifteplan kan enten være utarbeidet av jordskifteretten⁴⁰ som en del av prosessen, men kan også være tilvirket av de partene som ønsker jordskifte. Ved utforming av skifteplan vil prosessen bære preg av en forhandling mellom partene og retten. Partene får mulighet til å uttale seg og komme med innspill. Partene får en større del av saken ”i sitt fang”.

³⁸ Torstein Eckhoff, *Rettskildelære* 5. utgave, 2001, Oslo s. 159- 161

³⁹ jf. JOGU-2010-10 ”Jordskifteoverretten har lagt noe vekt på dette i sin avgjørelse i denne saken.”

⁴⁰ Indre Sogn jordskifterett sak 1410-2009-003 Kjørnes

3.5 Juridisk litteratur

Juridisk litteratur er ikke en rettskilde med høy rang innenfor jussen. Jeg har i gjennomgangen av overrettsavgjørelser observert at det har blitt henvist til *Jordskifteloven med kommentarer*⁴¹ av Torgeir Austenå og Sverre Øvstedal for anvendelsen av jordskiftelovens bestemmelser i en del saker. En årsak kan være at forarbeidene til jordskifteloven sier lite om hva hvordan bestemmelsene skal forstås og anvendes. Denne boken kan derfor anses til å være en akseptert kilde for forståelsen av faget jordskifterett.⁴²

4. Sameie – fra stiftelse til oppløsning

4.1 Innledning

I det følgende kapittelet skal det gis en fremstilling av hvordan sameieformen etableres, sameiers rådighet samt begrunnelsen og de rettslige virkninger av at sameie løses opp. Sameie i fast eiendom kan etableres på flere ulike måter. Enkelte etableringsformer kan være uavhengig om det er et personlig sameie eller et realsameie som etableres.

Ved å kjenne opprinnelsen til hvordan et sameie har oppstått og utviklet seg, kan det bidra til å finne ut av den faktiske rettstilstanden, hvem som er eier og har rettigheter, men også for å finne de faktiske størrelsene på andelene til eierne i sameiet.⁴³

4.1.1 Personlig sameie

Typisk ved personlig sameie er at man kan inngå avtale om å eie noe sammen eller at sameiet etableres ved arv eller gave. Det kan også oppstå tilfeldige sameier, uten å ha noen intensjon om et slikt stiftelsesgrunnlag. Dette kan oppstå for det tilfellet at to skjøter blir tinglyste samme dag, jf. tinglysingsloven⁴⁴ § 20 jf. § 21 første ledd.⁴⁵ Ved stiftelse av personlig sameie vil det etableres eierskap til eiendommen og eierskapet er felles for sameierne.

4.1.2 Realsameie

De etableringsformene som er beskrevet under personlig sameie kan også forekomme for realsameie. Imidlertid er det noen typiske opprinnelsesformer som gjør seg spesielt gjeldene for realsameie.

⁴¹ Oslo 2000

⁴² Det ble referert til boken i 6 av 28 overrettsdommer.

⁴³ Kari Korsvolla, Håvard Steinsholt og Hans Sevødtal, "Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling", *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling serie B rapport B1/2004* s. 3-143 s. 81

⁴⁴ Lov 7. juni 1935 nr. 2 (tinglysningsloven)

⁴⁵ Det stilles i tillegg et krav til god tro ved denne ervervelsesmåten.

Jordsameie var den opprinnelige eieformen. Det kan i ettertid være vanskelig å finne opprinnelsesgrunnen til hvordan sameiet har oppstått. Dette gjelder særlig for eiendommer hvor beiteområder, skog og fjell ligger i sameie mellom gårder. Realsameier har vanligvis oppstått enten ved en gårdsdeling som har vært ufullstendig, eller ved at flere eiendommer har vunnet eiendomsrett til et område i fellesskap.⁴⁶ Det som ofte viser seg til å være opprinnelsesgrunn er at sameiet ble til ved at utmarka til en gård ble beholdt i fellesskap, etterhvert som gården ble delt i flere bruk.⁴⁷ En annen mulig ervervs måte i et sameie er ved hevd, jf. vilkårene i hevdslova⁴⁸ §§ 2 og 4. Beslektet med hevd er eiendomsrett ved alders tid bruk. Et konkret tilfelle er i Rt-2001-1229 hvor spørsmålet var hvem som var eier av et utmarksområde i Manndalen i Troms. Partene i saken var grunneierne og rettighetshaverne i Manndalen og den norske Stat. Høyesterett kom i til at vilkårene for alderstids bruk var innfridde. Gjennom bruk av eiendommen over lang tid ble innbyggerne i Manndalen anerkjent som rette eiere og da sameiere over det omtvistede området.⁴⁹

4.2 Partsforholdet

Partsforholdet må bero på en tolkning av stiftelsesgrunnlaget. Ved personlig sameie kan det være avtalt et angitt forholdstall. For realsameie vil det dersom annet delingsgrunnlag ikke er kjent være skatteskylden på det tidspunktet sameiet oppsto som er avgjørende, jf. saml. § 2 annet ledd og jskl. § 27. Hvis denne er ukjent, er det den gamle matrikkelskylda som skal anvendes. Partsforholdet er konstant etter størrelsen på andelen i sameiet.

4.3 Faktisk og juridisk rådighet for den enkelte sameier

Som utgangspunkt har enhver sameier rett til full rådighet over eiendommen jf. saml. § 3, med det forbehold som følger av hensynet til øvrige eiere og utenforstående jf. annet ledd.

Hvilken faktisk rådighet sameiere i et realsameie og et personlig sameie har er i utgangspunktet likt.⁵⁰ Sameiet kan på eget initiativ etablere regler for hvordan utnyttningen av jorda skal fordeles. Dette kan gjøres gjennom et lag med vanlig flertallsvedtak over bruken. Flertallet kan som utgangspunkt binde mindretallet i et sameie, men innenfor rammen av saml. § 4 som sier at flertallet kan ”gjerdta vedtak om styring og utnytting i samsvar med det

⁴⁶ NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering s. 250

⁴⁷ NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering s. 250

⁴⁸ Lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd (hevdslova)

⁴⁹ Høyesteretts drøftelse av bruken og dens omfang og varighet foretas fra s. 1241-1253

⁵⁰ Sameieloven gjelder i for personlig sameie og realsameie, med enkelte unntak. For realsameie er det nokså vanlig at det det fastsettes bruksordninger jf. jskl. § 2 bokstav c. Dette kan ikke gjøres på personlige sameier.

sameigetingen er etla eller skikka til". Med "etla til" menes at flertallet ikke kan vedta noe som er i strid med det formålet som følger av rettsgrunnlaget for sameiet. Bestemmelsen gir forholdsvis betydelige begrensinger i forhold til hva som kan vedtas. Vedtaket kan ikke stride mot sameieloven, representere en urimelig kostand eller gjøre tingen om til noe annet. Videre er det også begrensinger i forhold til avhendelse eller bortleie av sameiet.⁵¹

Når det gjelder juridisk rådighet over personlig sameie fremkommer det av saml. § 10 første ledd, at den enkelte part helt eller delvis kan avhende sin andel, med forkjøpsrett til de øvrige sameierne jf. § 11 første ledd, første punktum. Dette kan gjøres uten noen form for samtykke fra de andre eierne.⁵² Imidlertid setter også sameieloven her begrensinger i § 4. Loven krever enighet, et sameie kan ikke vedta salg dersom dette vil føre til at den vanlige bruken på eiendommen ikke kan fortsette, jf. tredje ledd. Videre kan en ideell andel av et personlig sameie pantsettes, hele andelen eller bare en del av denne.

For realsameie er andelen i sameiet knyttet opp mot det enkelte bruk og kan ikke avhendes separat jf. sameieloven § 10, annet ledd. Det er etter § 11 tredje ledd heller ingen adgang til forkjøpsrett av de andelene som er en del av sameiet ved oppløsningen, ei heller noen anledning for å foreta utløsning av sameier etter § 13, annet ledd. Andelene i et realsameie er en integrert og fast og varig knyttet til en annen grunneiendom. Konsekvensen av dette er at de ikke kan pantsettes alene, selges eller kjøpes.⁵³ Det må derfor ved eksempelvis pantsettelse være både sameiedelen og hovedeiendommen som pantsettes. Avhendelsesinnskrenkning er begrunnet i hensynet til de øvrige sameierne. Forklaringen ligger i at naturlige enheter ikke bør oppløses,⁵⁴ og at sameieparten er en del av det hovedbruk som naturlig hører til.

4.4 Forutsetninger for jordskiftekravet

Etter jskl. § 5 første ledd kan det kreves jordskifte av en som er eier av "særskilt registrert grunneigedom og nokon som har alltidvarande bruksrett". Bestemmelsen åpner for at både eier og bruksretthaver kan kreve sak. At bruksrettshavere kan kreve jordskifte ble innført med 1979-loven. For å vise at man er rette eier eller brukshaver etter bestemmelsen, vil grunnbokshjemmel være sikker legitimasjon, men også ikke-tinglyst skjøte og hevd kan være

⁵¹Kari Korsvolla, Håvard Steinsholt og Hans Sevattal, "Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling", *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling serie B rapport B1/2004* s.3-143 s. 85 og 86.

⁵²Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, Oslo 2007 s. 136 og 137

⁵³Einar Hegstad og Hans Sevattal, "Jordsameier i endring?" *Kart og plan 1-2005* s. 2

⁵⁴Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingrett*, Oslo 2007 s. 138, samt Rt. 1937 s. 667, Rt. 1940 s. 585 og Rt. 1978 s.455.

tilstrekkelig grunnlag. Om eierforholdet er uklart, eller om kompetanse foreligger til å fremme sak, kan avgjøres prejudisielt.⁵⁵ I et sameie kan hver av sameierne kreve jordskiftesak. Det vil ikke være krav til flertallsvedtak mellom sameierne, dette gjelder både for realsameie og det personlige sameie.

Ved krav for jordskifteretten kan man som part enten beslutte å ha et offentlig/ordinært jordskifte eller et minnelig jordskifte. Det vanligste er offentlig jordskifte hvor en part eller rekvirent fremmer kravet. Bruk av minnelig skifte forekommer sjeldent.⁵⁶ Hva kravet må inneholde fremkommer av jskl. § 12. Jordskifteretten får en mer omfattende rolle i ordinært skifte enn i minnelig skifte, da det er jordskifterettens oppgave å finne frem til en løsning. Ved minnelig jordskifte godkjenner retten en avtale som grunneierne har inngått for hvordan skiftet skal gjennomføres jf. jskl. § 82. Fremgangsmåten ved minnelig jordskifte er på samme måte som ved offentlig jordskifte, jf. § 82, annet ledd.

De begrensingene som sameieloven gir for oppløsning gjelder ikke etter jordskifteloven. For realsameie er utgangspunktet at sameiet kan oppløses hvor ikke annet følger av avtale eller særlige rettshøve.⁵⁷ Sameieloven angir at medeiere må få tid til å områ seg og kravet ikke skal komme på et tidspunkt hvor det er særlig ulaglig, jf. § 15. Dette gjelder ikke for jordskifte, da retten til å kreve jordskifte ikke er mulig å skrive fra seg.⁵⁸ Det er jordskifteretten som skal ta stilling til om rekvirenten er kompetent til å kreve jordskifte, jf. § 12, annet ledd.

I henhold til dette kan jordskifteretten oppløse et sameie så lenge det er nødvendig for kravet, jf. § 26.

4.5 Årsaker til oppløsning

I utgangspunktet kan sameietilstanden være en tjenlig og god eierform. I praksis viser det seg imidlertid at et sameie vanskelig lar seg utnytte optimalt av ulike grunner.

Sameiekonstellasjonen skaper ofte et nært forhold mellom partene. Både ved avgjørelse som må tas ved disponeringen av eiendommen i fellesskap, og ved at de deler den faktiske

⁵⁵ Torgeir Austenå og Sverre Øvstedal, *Jordskifteloven med kommentarer*, Oslo 2000 s. 53.

⁵⁶ Søk på lovdata.no viser at det i 3 av 400 avgjørelser var minnelige jordskifte, JOEI-2001-8, JOFR-2009-2 og JOEI-2007-5 (desember 2012)

⁵⁷ NUT 1959: 4. Rådsegn 4 - Om sameie s. 14. En sameier kan gi avkall på retten, dette kan følge av rettsforholdet uten at noe er eksplisitt kommet til uttrykk, for eksempel gjennom et nabogjerde.

⁵⁸ NUT 1959: 4. Rådsegn 4 - Om sameie s. 14

utnyttningen, vedlikehold og lignende. Dette er forhold som kan være kime til konflikt. For en sameier kan det oppstå flere situasjoner hvor han ikke ønsker å være en del av sameiet lengre. Det kan eksempelvis være at han ønsker å frigjøre verdien som ligger i hans andel av sameiet.⁵⁹ Sameierne kan ha ulike målsetninger og ønsker for sameie og vanskelige samarbeidsforhold som er med på å redusere muligheten for å drive et sameie godt og velfungerende.⁶⁰ En sameier kan ha et ønske om å ikke være tilknyttet de forpliktelsene som tillegges sameie lengre, eller det kan foreligge usikkerhet ved eiendomsforholdene i sameiet.⁶¹ Et alternativ er å kreve sameiet oppløst.

Eierstrukturen i Norge er i endring med en kontinuerlig samfunnsutvikling. Eiendommer brukes ikke på samme måte som tidligere, herunder norsk landbrukseiendommer. De fleste tradisjonelle jordsameiene er knyttet til bygdesamfunn og gårdsbruk. Mange gårdsbruk er nedlagt og mesteparten består som eiendomsenheter med sin eventuelle sameieandel i behold. Dette betyr at bruken og funksjonen vil endres for sameieandelene for mange bruk.⁶² Det er nærliggende å tro at bruken endrer seg fra tilknytning til landbruk til bruk som har et fritidsmessig formål. Gjennom å anvende virkemidlene som fremkommer av jordskifteloven, kan man avhjelpe eiendommer som ikke er tjenlig for hjemmelshaverne sånn situasjonen er i dag.

Det er betryggende å få avklart usikre eierforhold for en sameier. Herunder hvor stor andel av sameiet man eier, og hvem som er faktiske eiere i sameiet. Dette i seg selv kan være et viktig virkemiddel for å avhjelpe utjenlige eiendomsforhold som ofte eksisterer rundt et sameie uten og oppløse det. Etter en slik avklaring kan et alternativ til oppløsning være at det opprettes et styringsdyktig sameielag, som gjennom flertallsbeslutning styrer bruken av sameiet på en tjenlig måte.⁶³

4.6 Prosessen og rettslige virkninger av oppløsning av sameie

Oppløsning av et sameie innebærer en endring av rettsforholdet mellom partene. Denne prosessen leder frem til et annet rettsforhold enn hva som lå forut for oppløsningen.

⁵⁹ JOFR 2001-4, JOHA-2011-7 og NUT 1959: 4. Rådsegn 4 - Om sameige s. 21

⁶⁰ JOHA-2011-7

⁶¹ JOFR-1999-6 og JOGU-2002-2

⁶² NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering s.252

⁶³ JOFR-2001-3

For realsameie har jordskifteretten full kompetanse til å avgjøre spørsmålet om sameiet skal bestå eller oppløses. Retten foretar arbeidet med å vedta delingstillatelse, oppmålingsforretning, hjemmelsoverføringer, sammenslåing av matrikkelenheter og tinglysning. Jordskifteretten kan i tillegg avhjelpe forhold ved å foreta bruksordninger, ved for eksempel å fastsette regler om vedlikehold, felles vei og jakt og fiske.

Dersom det oppstår tvist om retten til å oppløse et personlig sameie, kan spørsmålet avgjøres av tingretten eller jordskifteretten. Prosessen for hvordan jordskifteretten behandler tvisten er annerledes enn i tingretten. I tingretten kan avgjørelser som er avsagt vedrørende oppløsning være en oppløsning hvor det foretas tvangssalg av sameieandelene slik at hver sameier får sin andel utbetalt forholdsmessig. Tingretten kan også foreta deling. I ettertid kan det vise seg at delingen ikke kan realiseres ettersom det forutsetter offentlige tillatelser. Partene må selv rekvirere oppmåling for kommunen og er ansvarlig for å skjøte tinglysningen.

For realsameie er de rettslige virkningene av en oppløsning at den fradelte andelen vil være i eeneie til den respektive eiendommen den tilhører. For personlig sameie er de rettslige virkninger av en oppløsning at hver eiendom får et eget gårds- og bruksnummer og eierne blir eeneiere av de delte teigene. Eeneierne vil nyte av full rettslig- og faktisk disposisjon over den fradelte eiendommen.

5. Vilkår og formål etter jordskifteloven

5.1 Innledning

Jordskifteloven er et redskap for eiere, rettighetshaver og samfunnet ellers for å løse tvister, oppklare uklare eier- og bruksforhold, samt legge til rette for bedre utnytting og løse problem som er knyttet til utnyttingen av fast eiendom.⁶⁴ Virkemidlene som jordskifteretten anvender må være i overensstemmelse med jordskiftelovens formål.

5.2 Formål og prinsipp bak jordskifteloven

I forslaget til ny jordskiftelov⁶⁵ er det knesatt et formål med jordskifte i § 3-1 ” (...) er å nyutforme og gi nye regler for bruken av fast eigedom og bruksrettar til beste for partane og samfunnet.” I dag fremkommer det ingen formål eksplisitt av gjeldende jordskiftelov, ei heller

⁶⁴ http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Brev/Jordskifte_Notat20_versjon_1_ultimo_april2009.pdf (desember 2012)

⁶⁵ http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Brev/Jordskifte_Notat_9_versjon_3_200208.pdf (november 2012)

noen prinsipp eller funksjoner som jordskifteretten skal bygge på ved behandlingen av jordskiftesaker. Imidlertid må virkemidlene i loven vise hen til samfunnsbehov. Dette viser seg gjennom de virkemidlene som fremgår av loven for at eier og hjemmelshaver skal ha mulighet til å oppklare usikre eier- og bruksforhold, samt omforming av utjenlige eiendommer og rettsforhold slik at fremtidig arealutnytting kan bli bedre.

5.3 Anvendelsesområdet

Anvendelsesområdet for jordskifteloven følger av § 1 første ledd som angir at jordskifte kan anvendes på "[e]lignedommar som det er vanskeleg å nytte ut på tenlig måte etter tid og tilhøve". At loven kan benyttes på alle eiendommer fremgår av § 1a "gjeld for alle eigedommar dersom ikkje anna følgjer av lova her eller andre lover." Tidligere forelå det en begrensning i jordskifteloven om hvilken type eiendom det kunne foretas jordskifte på.⁶⁶ Det er sikker rett i dag at jordskifteretten har kompetanse til å foreta jordskifte i by så vel som på landbrukseiendom, noe som ble stadfestet gjennom innføring av § 1a i 2006. Allerede i Rt. 2000 s. 1119A ble det uttalt⁶⁷ av Høyesterett at jordskifteloven gjelder alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet.⁶⁸ Spørsmålet i saken var om jskl. § 2 bokstav b bare gjaldt for landbrukseiendommer. Selv om det som var bestrid i saken ikke angikk spørsmål om sameie, må denne uttalelsen gjelde generelt på anvendelsesområdet til jordskiftesaker.

Loven må vike for annen særlovgivning som angir at jordskifteloven ikke skal gjelde på det nærværende området. Avgrensningen gjelder statsallmenning og bygdeallmenninger av 19.juni 1992 nr. 59 § 1-4 og lov 19. juni 1992 nr. 60 § 4-2.

5.4 Vilkår for jordskifte

5.4.1 Innledning

Vilkårene for jordskifte fremgår av jordskiftelovens kapittel 1. De kumulative vilkårene fremkommer av bestemmelsene i §§ 1 og 3 samt jordskiftets virkemiddel i § 2.

I vurderingen om vilkårene er innfridde må dagens situasjon som det klare utgangspunkt legges til grunn. I Rt. 1995 s. 1474 på s. 1479 uttaler Høyesterett at jordskifteretten må bygge på "eiendomsforholdene slik de er når retten tar stilling til om jordskifte skal fremmes."

⁶⁶ Lov om jordskifte o.a. av 22. desember 1950 tar primært sikte på landbruk jf. § 3 nr. 1 som stadfestet jordskifterettens stedlige kompetanse, jordskifte kunne ikke foretas på eiendommer som lå i by.

⁶⁷ Side 1122

⁶⁸ Momentet støttes også av Ot.prp nr. 56 (1978-1979) s. 12 og 56 NOU 1976:50 Revisjon av jordskifteloven side 55

Avgjørelsen skal derfor ikke avsies med henblikk mot en fremtidig plan uten å vurdere dagens situasjon. Likeledes fremgår det av Ot.prp. nr. 56 (1978-79) på s. 74 hvor vilkåret for å avholde jordskifte er forklart som "(..) det er vanskelig å nytte ut eiendomane på tenleg måte slik dei ligg i dag". Unntak kan tenkes for enkelte typer eiendommer og hvordan eiendommen brukes. Det fremgår av JOAG-2002-4, som støtter seg til førsteinstansens uttalelse om at det kan være mange grunner til at en landbrukseiendom ikke brukes i dag, driften på eiendommen kan derfor ikke være avgjørende på fremmingstidspunktet.

5.4.2 Jordskifteloven § 1 Tjenlighetsvurderingen

Hovedvilkåret for å kreve jordskifte på eiendom fremkommer av jskl. § 1: "vanskelig å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve". Bestemmelsen har en passiv og generell utforming, det kan derfor spørres på hvilket grunnlag den gjelder. Slik regelen er utformet, viser den hen til etterfølgende bestemmelser som angir virkeområdet og virkemidlene. Det er de øvrige vilkårene og virkemidlene i loven fastsetter rammene for jordskiftet.⁶⁹

Tjenlighetsvurderingen er omfattende, hvilke momenter som er avgjørende i den enkelte sak vil bero på forhold og relasjoner i forhold til eiendommen. Hvilke momenter overretten vurderer i tjenlighetsbegrepet drøftes i kapittel 8 nedenfor. I vurderingen skal det også her legges til grunn en bedømmelse av eiendommen i dag, samt om jordskifteloven har virkemiddel som kan bedre situasjonen.

Det kan stilles spørsmål med hva som skal være objekt for vurderingen. Vil det eksempelvis være hjemmelshaver, eiendomsstruktur eller andre hensyn? Det skal, som utgangspunkt, tas en objektiv vurdering av eiendommen.⁷⁰ Hjemmelshaveres syn skal ikke være det bærende grunnlag for avgjørelsen. Jordskifte er karakterisert ved omforming av eiendom, og det er nettopp eiendommene som skal være objekt for omforming, og derfor vurderingen.⁷¹ Med den objektive vurderingen lagt til grunn kan skillet mellom eier og eiendom være utfordrende for jordskifteretten. Det kan tenkes at dette er blitt mer komplisert ettersom utviklingen i bruken og utnyttelsen av eiendom. Hvor eiendommene tidligere ble benyttet på så å si samme måten ved landbruk, er situasjonen i dag at målet og begrunnelsen for å eie en eiendom kan

⁶⁹ NOU 1976:50, Revisjon av jordskifteloven, s. 89

⁷⁰ JOAG-2002-4

⁷¹ NOU 1976:50 Revisjon av jordskifteloven, s. 89.

varierte fra person til person. Det kan derfor være vanskelig å si hva som er tjenlig eiendomsutforming objektivt sett.⁷²

Selv om det er eiendommen som i hovedsak skal være objektet, vil det i forhold til hva som ligger i "tid og tilhøve" også ligge en vurdering av hva objektiv eier vil være tjent med ut fra dagens situasjon.⁷³

Videre kan det stilles spørsmål om hvilken utnyttingsform som skal legges til grunn i vurderingen av tjenlighetsvilkåret. Er det landbruk, utvinning av ressurser, fritidsformål, eller annen bruk? For dette tilfellet må retten vurdere hva som er vanlig og gjengs for en alminnelig eiendom i området, hva som fremkommer av kommunens arealplan hva gjelder arealbruk samt hva som objektivt sett er påregnelig.⁷⁴

Retten har et vidt skjønn i å avgjøre hvorvidt tjenlighetsvilkåret er innfridd. Minimumskravet på bakgrunn av skjønnsutøvelsen er at tilstanden etter jordskifte må bli bedre enn tilstanden i dag. Rettens skjønn kan ikke gå lengre enn hva rammene for loven fastsetter. Det gjelder at forholdene i dag må være vanskelig å utnytte på eiendommen på en tjenlig måte, og i henhold til dette punktet skal det sees i forhold til en bruksmåte som i dag vil være aktuell jf. "tid og tilhøve". Det er heller ikke tilstrekkelig at retten finner "tilhøve" utjenlig som de er, "tilhøve" må gjøres positivt bedre ved et jordskifte.⁷⁵

5.4.3 Jordskifteloven § 2 Virkemidlene

Det andre vilkåret fremkommer av § 2. Bestemmelsen inneholder en uttømmende oppregning av hvilke forhold som - innen for rammen av § 1 - kan gi bedre grunnlag for krav om jordskifte. Paragrafen innebærer også en oppregning av virkemidler som kan nyttes for å gjøre eiendommene bedre skikket for utnyttelse.⁷⁶ En inngående behandling av virkemidlene som er relevant for denne avhandlingen kommer i kapittel 7 og 8.

⁷² Magne Reiten, "Avgjerd om fremme av jordskiftesak", *Perspektiver på jordskifte*, Tromsø 2009 s. 235-259 s. 247

⁷³ JOFR-2001-4

⁷⁴ Magne Reiten, "Avgjerd om fremme av jordskiftesak", *Perspektiver på jordskifte*, Tromsø 2009, s. 235-259 s. 242.

⁷⁵ JOEI-2001-1 referert til i dommen: Innst.O. nr. 21 (1979-80) s. 1 og 7 og videre av representantene i Odelstinget, jf. referat for forhandlingene i Odelstinget den 10. desember 1979 s. 56, 62 og 63

⁷⁶ Rt-1995-1474 s. 1479

5.4.4 Jordskifteloven § 3 Ikke-taps garantien

Det tredje vilkåret uttrykkes ved ikke-taps garantien. I dette ligger det et vern mot at en part blir trukket inn i et unødvendig og utjenlig jordskifte.⁷⁷ I sivilrettslige tvister for tingretten vil det som regel være en tapende og vinnende part. I jordskifteloven er det knesatt en lovbestemmelse mot å påføres tap i en sak. Bestemmelsen angir at det ikke kan foretas jordskifte ”dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom” jf. bokstav a. Objektet for beregning av hva som er kostander og ulemper er det eiendommen i seg selv som skal vurderes, og ikke hjemmelshaver av eiendommen.

Vurderingen som foretas er hvorvidt summen av kostandene og ulempene er større enn nytten av jordskiftet. Kostnadene vil være alt av kostander som følger av jordskiftesaken, inkludert sakskostnadene.⁷⁸ Nyttens av et jordskifte finner man ved å se eiendommen i forhold til før og etter et jordskifte. Med nytten er økonomi den viktigste faktoren, men også en avveining i forhold til nytte og ulemper i forskjellige løsningsalternativer må legges til grunn.⁷⁹ Nyttens kan også være ordning av rettighetsforhold mellom partene.⁸⁰ Videre må årsaken til at eiendommen ikke kan nyttes på tjenlig måte være begrunnet i sameie. Oppløsningen må bidra til å løse problem med eiendommen, og kan ikke være en faktor til nye problem for eierne.

Det kan stilles spørsmål med hva som regnes som ulemper. Det er vanskelig å spesifisere hva et vidt og omfattende begrep som ”ulemper” inneholder. Ulempene kan komme i mange forskjellige parametere, alt etter hvilken eiendom det er snakk om.⁸¹ I JOAG-2003-7 ble konsekvensene av en mulig oppløsning av sameiet vurdert. Området ville oppleve økt trafikk som følge av opprettelsen av brygge og toalettanlegg grunnet flere turister.

Jordskifteoverretten kom frem til at økt trafikk ikke kunne anses og omfattes av ulempebegrepet. I JOGU-2004-12 ble det foretatt en nytte kostnads-vurdering i henhold til om sameiet skulle deles. En deling av sameie med påfølgende opprettelse av vegger, vegretter og oppsett av gjerde var å regne som ulempe da eiendommen ikke hadde ressurser i skiftefeltet til å forsvare de kostander dette ville medfølge. Likeledes ble det vurdert i JOGU-2010-9, hvor overretten ikke fant at deling kunne skje da det som følge av delingen sannsynligvis ville

⁷⁷ Rt-2000-1119A Høyesterett uttaler på s. 112 at i beskyttelsen mot å bli dratt inn i et unødvendig jordskifte, ligger i at jordskiftet totalt sett må medføre en gevinst, og at ingen av de eiendommene som omfattes av skiftet blir påført tap. Likeledes fremgår av JOGU-2010-9.

⁷⁸ Advokatkostnader omfattes ikke.

⁷⁹ JOFR-1999-6, JOEI-2001-1, JOFR-2001-3 Torgeir Austenå og Sverre Øvstedal, *Jordskifteloven med kommentarer* Oslo 2000 s. 45

⁸⁰ JOFR-1999-6, JOFR-2001-3

⁸¹ Torgeir Austenå og Sverre Øvstedal, *Jordskifteloven med kommentarer* Oslo 2000 s. 45

utføre krav om dyre veier. Overrettspraksis viser at kostbare tiltak som oppføring av nye veier, gjerder og lignende derfor må kunne forsvares i den nytten partene vil få av jordskiftet.

En naturlig språklig forståelse av bestemmelsen gir uttrykk for at et jordskifte ikke kan påføre ulemper ved noen at de eiendommene som er part i saken jf. ”kvar einskild eigedom”. Denne tolkningen er avvist av både rettspraksis og forarbeidene i konsensus. Av Rt. 2000 s.1119 uttaler Høyesterett at det ikke er et eksplisitt vilkår at ”alle de berørte eiendommer er vanskelig å utnytte på en tjenlig måte, og at de hver for seg må oppnå en fordel gjennom jordskiftet.” Likeledes fremkommer av Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) på s. 76 som det også er henvist til i avgjørelsen, ”[d]et kan likevel ikke kreves at jordskiftet skal være til positiv nytte for hver enkelt eiendom i skiftefeltet.” Den riktige forståelsen av bestemmelsen er først og fremst at jordskiftet ikke må føre til at noen av eiendommene i saken blir skadelidende, for det andre at minst en eiendom får positiv nytte av jordskiftet.⁸²

Ikke-taps garantien vurderes først ved sakens start. Den samme vurderingen må også legges til grunn når saken avsluttes i jordskifte(over)retten. Høyesterett stadfester at vilkårene for jordskifte må revurderes på alle trinn underveis i behandlingen av saken jf. Rt. 2010-969 avsnitt 20. Dette fremkommer ikke av bestemmelsen, men i bunn og grunn må det sentrale i lovbestemmelsen gjelde gjennom hele prosessen, nettopp at ingen skal måtte godta en rettsendrende prosess som reduserer verdien på eiendommen.⁸³

6 Oppløsning av sameie etter § 2 bokstav a

6.1 Innledning

Realsameie er i forarbeidene forklart som at andelene ”ikkje høyrer til eigarane personleg, men ligg til dei faste eigedomane deira.”⁸⁴ Det følger videre av rettsgrunnlaget at det er den til enhver tid som er eier av eiendommen er sameier, og denne sameieandelen skal følge med ved overføring av eiendommen. Arealet som sameiet ligger på er registrert som jordsameie som en egen eiendomsenhet med et eget gårds- og bruksnummer, jf matrikkelloven⁸⁵ § 5,

⁸² JOGU-2002-2 s. 16

⁸³ Magne Reiten, ”Avgjerd om fremme av jordskiftesak”, *Perspektiver på jordskifte*, Tromsø 2009 s. 284-308 s. 249. I artikkelen henviser forfatteren til Grunnloven § 105 og prinsippet om oreigning.

⁸⁴ NUT-1959-4. Rådsegn 4 - Om sameige s. 21

⁸⁵ Lov 17. juni 2005 om eigedomsregistrering (matrikkellova)

bokstav d.⁸⁶ En eiendomsenhet som er definert som et jordsameie er tilknyttet en grunneiendom, og det er denne som innehar eierskapet av jordsameiet. Til jordsameiet er det ikke eierskap til en egen eiendomsenhet. En eiendom som har arealer og ressurser knyttet til arealene som en ideell andel i et sameieområde,⁸⁷ ble i tidligere lovgivning og navngivning ble dette kalt for ”tilliggende herligheter”. Det er dette som er utgangspunktet for uttrykket ”sameie mellom bruk”.⁸⁸

6.1.1 Realsameie og jordsameie

Realsameie som begrep brukes synonymt med jordsameie. Det kan derfor stilles spørsmål om det er noen reell forskjell mellom begrepene. Jordskifteloven⁸⁹ og sameieloven⁹⁰ benytter samme benevnelse på dette, ”sameie mellom bruk”. Begrepet ”jordsameie” er definert i matrikkellova § 5 første ledd bokstav d som ”grunnareal som ligg i sameige mellom fleire grunneigedommar, og der sameigepartane inngår i grunneigedomane”. I slike tilfeller kan jordsameie benyttes som et annet begrep for realsameie hvor grunnen ligger i sameie, og slik at sameiepartene inngår som en del av de grunneiendommene som har part i sameie.⁹¹

Imidlertid kan det være forskjeller mellom realsameie og jordsameie. Realsameie omfatter blant annet sameier i urbane former, eksempelvis grønne utearealer i by, parkeringsplasser og lekeplasser. Jordsameier gjør seg mest gjeldende og er oftest brukt i forhold til utmarksområder eller landbrukseiendommer.⁹² Av dette kan det utledes at realsameie dekker et videre felt av sameie, hvor jordsameie er en undergruppe av realsameie.

6.2 Vilkår

6.2.1 Innledende bemerkninger

Med forbehold om at vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a er innfridd, følger det av jskl. § 2 bokstav a at jordskifte kan gå ut på ”å løyse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk.”

⁸⁶ Denne bestemmelsen kom inn ved den matrikkellova av 2005. Den gjelder for sameier med forutsetning om at sameiet er registrert i matrikkelen.

⁸⁷ Einar Hegstad og Hans Sevatdal, ”Jordsameier i endring?” *Kart og plan 1-2005* s. 2

⁸⁸ Einar Hegstad og Hans Sevatdal, ”Jordsameier i endring?” *Kart og plan 1-2005* s. 2

⁸⁹ Paragraf 2 bokstav a

⁹⁰ Paragraf 15, femte ledd

⁹¹ Einar Hegstad og Hans Sevatdal, ”Jordsameier i endring?” *Kart og plan 1-2005* s. 2

⁹² NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering s. 250

6.2.2 "grunn og rettar"

Det som er gjenstand for oppløsning av et sameie er "grunn og rettar". Med grunn menes den fysiske eiendommen, det er det samlede arealet av de ideelle andelene som sameierne har. Som sameier har man en andel av hele sameie. Før jordskifteloven av 1979 trådte i kraft var det bare adgang til å løse opp grunnen. Med den nåværende lov er det tilføyd "retter". Med "retter" menes det bruksretter som er tilknyttet sameie. Grunnen til at "retter" ble inn tatt i loven var at det ble sett på som nyttig at forhold som gjaldt retter også skulle kunne oppløses ved jordskifte. Dette gir seg utslag i eksempelvis tilfeller hvor beitet ligger i fellesskap i et ellers utskiftet sameie, da kan man med denne bestemmelsen avløse bruksretten.⁹³ Således vil man i kraft av jordskifteloven ha en bredere mulighet til å omforme eiendommer og gjøre de mer tjenlige.⁹⁴

Høyesterett behandlet hva som omfattes av "grunn og rettar" i Rt. 2002 s. 238. Spørsmålet var om jordskifteretten hadde kompetanse til å behandle krav om oppløsning av sameiet. Problemstillingen knyttet seg til usikkerhet om hvilken type eiendom det var, eneeie eller sameie mellom to naboer. På den omstridte eiendommen var selve grunnen i eneeie, mens carporten var i realsameie med ideelle andeler mellom naboene. En av naboene eide grunnen. Den andre naboen hadde en servituttrett, en bruksrett til å benytte seg av en sti over grunnen som lå i eneeie. Det ble krevd oppløsning av sameiet av at han som eide grunnen på bakgrunn et ønske om at sameietilstanden skulle opphøre, samt bruksretten til realservitutt. Kravet ble avvist av jordskifteretten med den begrunnelse at de ikke hadde kompetanse til å behandle kravet da det ikke var et jordsameie i jordskiftelovens forstand. Høyesterett slo fast at for at i § 2 bokstav a kan anvendes, må "grunn og rettar" ligge i sameie mellom bruk. I den foreliggende sak var det ikke "grunn og rettar" som lå i sameiet, men en garasje. Videre uttrykker Høyesterett at bruksrettigheter som finnes på eiendommen ikke kan legges til grunn som et moment i vurderingen om § 2 bokstav a kan anvendes.⁹⁵

6.3 Virkeområde

Virkeområdet med bestemmelsen er avgrenset til "sameie mellom bruk". Med begrepet menes realsameie hvor andelene hører til det særskilte bruk.⁹⁶ Andelene er særskilt skyldsatt, andelstallet mellom partene er fastsatt etter skylden på bruken. Dette kommer av at denne

⁹³ Ot.prp. nr. 56 (1978-1979). Om lov om jordskifte o.a. s. 75.

⁹⁴ Torgeir Austenå og Sverre Øvstedal, *Jordskifteloven med kommentarer* Oslo 2000 s. 3

⁹⁵ Rt. 2002 s. 238 s. 240

⁹⁶ Gyldendal rettsdata, <http://rettsdata.no/direkte?grlink=gL19791221z2D77>, kommentarer av Magne Reiten Note 10.

typen sameie gjerne er knyttet til land- eller jordbruket og skriver seg fra den tiden driftsmåten var noenlunde lik fra bruk til bruk.⁹⁷

Lovens utgangspunkt er at jordskifteretten har kompetanse til å dele ethvert realsameie jf. § 1a. For typiske jordsameier er det klart at de er under anvendelsesområdet til § 2 bokstav a, ”sameige mellom bruk”. Begrepet kan indikere at alle faste eiendommer omfattes av begrepet, da faste eiendommer er registrert med et bruksnummer. Imidlertid kan det problematiseres om det er noen realsameier som ikke omfattes. Vil eksempelvis realsameier i urbane strøk omfattes? Det kan være parkeringsplasser eller gårdsplasser i bygårder hvor sameiepartene er tilknyttet eiendommene i kvartalet. For slike områder foreligger det ofte reguleringsplaner om utformingen av grunnen og bruken. Jordskifteretten må for dette tilfellet søke om offentlig godkjenning for å dele realsameiet før det eventuelt foretas en deling. Problemstillingen har begrenset utbredelse i rettspraksis.

Det kan stilles spørsmål om det foreligger begrensinger i jordskifterettens myndighet til hvordan de deler opp sameiet. Det er anledning for jordskifteretten å dele sameiet slik at alle andelene oppløses, eller retten kan bestemme at en del av sameiet skal deles opp, mens en annen del skal forbli i sameie. Dette må bero på en vurdering av eiendommen, hvordan den benyttes og hva behovet til eierne er. Et konkret eksempel fra overretten er fra JOFR-2001-3 hvor det uttales ”Selv om sameiet skulle deles vil det være tjenlig å holde beiteretten tilbake som en udelt sameierest.” Her tar retten hensyn til hvilken faktisk bruk som er på eiendommen.

6.4. Skiftegrunnlag i henhold til oppløsning av realsameie

I det følgende skal det drøftes og vises hen til hva som er grunnlaget for å dele et realsameie. Det finnes lite eksempler i avgjørelser fra overretten på hvordan skiftegrunnlaget utarbeides.⁹⁸

Reglene om skiftegrunnlaget i jordskifteloven kapittel 5 vil sørge for at ingen påføres tap ved jordskifte, hvor utgangspunktet er ikke-taps garantien, jf. § 3 bokstav a. Bestemmelsen sikrer at verdien i eiendommen ikke endrer seg etter skiftet er utført.

⁹⁷ NUT 1959: Rådsegn 4 - Om sameige s. 21.

⁹⁸ Ingen av dommene fra overretten som gjennomgås i denne avhandlingen omfatter skiftegrunnlaget

Det må foretas en fastsettelse av skiftegrunnlaget for å finne hva verdien etter oppløsningen skal være. Hvordan dette foretas på realsameie følger av jskl. § 27. Bestemmelsen angir tre muligheter i prioritert rekkefølge.⁹⁹ Utgangspunktet følger av første ledd, første setning; ”Sameiga skal skiftas etter partshøvet i sameiga.” Hvor partshøvet er kjent skal dette legges til grunn. Dette utgangspunktet fremkommer også av Rt. 1975 s. 563 s. 566 hvor førstvoterende uttaler at skiftet skal foretas på grunnlag av det forholdstall som gjelder for sameie.¹⁰⁰ Med partshøva menes det partenes ideelle andel av sameie som danner utgangspunktet for skiftegrunnlaget. For dette tilfellet trengs det derfor ingen verdsetting for å fastsette skiftegrunnlaget hvor det ikke foreligger noen særrettigheter.¹⁰¹ Hvor en eiendom har særrettigheter i sameie, må dette legges til grunn. Alle rettigheter skal avgrenses og verdsettes.¹⁰² Med verdsettelsen av arealet lagt til grunn får den enkelte eiendom teig med verdien som tilsvarer eiendommen sin andel i skiftegrunnlaget.

For det tilfellet at det ikke er noen rettigheter tilknyttet sameiet vil skiftegrunnlaget basere seg på de ideelle andelene som hver enkelt sameier har. Hvis andelene har ulik verdi, må disse korrigeres i verdsettingen. Hvis hver andel er lik, vil brøkene gjenspeile sameiearealet.¹⁰³ Foreligger det rettigheter som er ervervet på særskilt grunnlag, må det foretas en verdsetting av de ideelle andelene av eiendommen, samt særrettighetene som danner grunnlaget for skifteregnskapet, hvor særrettighetene vil gi større uttelling, og i motsatt fall, ingen særrettigheter vil gi mindre eiendom.

Etter bestemmelsens første ledd, andre setning heter det at ”Dersom ikkje særskilt høvetal er kjent eller noko bruk har særrettar i sameiga, skal det skiftas etter den skatteskylda kvart av bruka hadde da sameigehøvet mellom dei kom opp.” Det kan forekomme at det er vanskelig eller tilnærmet umulig å finne høvetallet til eiendommen. Da fastslår bestemmelsen at skatteskylda på tidspunktet eiendommen ble etablert må legges til grunn for skiftegrunnlaget.

Det tredje alternativet som bestemmelsen gir er hvor skatteskylda ikke er kjent. Særlig vil dette gjøre seg utslag overfor gamle eiendommer. For dette tilfellet skal ”den skylda som gjaldt fram til lov frå 17. desember 1836 leggjast til grunn.”

⁹⁹ Innst.O. nr.21 (1979-1980) s. 6-7

¹⁰⁰ Tilsvarende ble lagt til grunn i Rt. 1980 s. 852, Rt. 1930 s. 817 og Rt. 1983 s. 320.

¹⁰¹ Øyvind Ravna, ”Skiftegrunnlaget i sameier ” *Perspektiver på jordskifte*, Tromsø 2009 s. 284-308 s. 286

¹⁰² Torgeir Austenå og Sverre Øvstedal, *Jordskifteloven med kommentarer* Oslo 2000 s. 174

¹⁰³ Øyvind Ravna, ”Skiftegrunnlaget i sameier ”, *Perspektiver på jordskifte*, Tromsø 2009 s. 284-308 s. 287

Etter skiftegrunnlaget er klarlagt foretas det verdsetting eller bonitering. En eiendom kan omfatte mange element som har usikker verdi. De delene og teiger av sameiet som har en god kvalitet vil få en høy verdi, og motsetningsvis ved de områdene som bærer preg av mindre god kvalitet med tilsvarende lav verdi.

7 Oppløsning av personlig sameie etter § 2 bokstav g

7.1 Innledning

Etter jskl. § 2 bokstav g kan jordskifte gå ut på å dele en eiendom med tilhørende rettigheter etter et bestemt verdiforhold. Bestemmelsen gir jordskifteretten hjemmel til å holde eiendomsdeling som en selvstendig jordskiftesak.

7.2 Personlig sameie

Ved personlig sameie eier flere personer, fysiske eller juridiske, en eiendom sammen med dens rettigheter. Eiendommen vil normalt være registret i grunnboken med eierens navn, og eieren har i utgangspunktet en fri rettslig disposisjon over sin ideelle andel. Hjemmel for de rettslige sidene ved et personlig sameie reguleres både av jordskifteloven og sameieloven.

7.3 Vilkår

7.3.1 Innledende bemerkninger

Med forbehold om at §§ 1 og 3 bokstav a er innfridd, følger det av jskl. § 2 bokstav g at jordskifte kan gå ut på ”dele ein eigedom med tilhøyrande rettar etter eit bestemt verdiforhold”

7.3.2 ”tilhøyrande rettar”

Bestemmelsen angir at ”tilhøyrande rettar” som hører til eiendommen også kan være emne for delingen. Likeledes som forklart under pkt. 6.2.2 om § 2 bokstav a, menes ”rettar” de bruksrettigheter som ligger til eiendommen slik den er i dag.

7.3.3 ”bestemt verdiforhold”

Eiendommene som oppstår ved delingen skal stå i et visst verdiforhold i forhold til hverandre. Det stiller krav til at jordskifteretten først må verdsette eiendommen før deling av eiendommen kan skje etter verdiforholdet. Det kan eksempelvis avtales at partene skal dele halvparten av eiendommen hver, eller det ses hen til hvor stor andel hver enkel eier jf. punkt

6.4 overfor vedrørende stiftelsesgrunnlag for realsameie. Det bestemte verdiforholdet er utgangspunktet for hvordan delingen skal foretas. Etter verdsettingen avsluttes saken ved den faktiske delingen av eiendommen.

7.4 Virkeområdet

Det fremkommer verken av lovbestemmelsen eller forarbeidene hva som er virkeområdet for bokstav g. Bestemmelsen ble tatt inn uten noen særskilt forklaring og beskrivelse av den.¹⁰⁴ Den var heller ikke drøftet av jordskiftelovutvalget. Imidlertid må plasseringen av bokstav g tale sterkt for at virkeområdet må være under § 2. Etter ordlyden er objektet for deling ”eigedom”, den gir ingen eksplisitt hjemmel for deling av *sameie*. Det må legges til grunn at bestemmelsen gjelder for sameie jf. rettspraksis.

7.5 Prosessen ved krav om oppløsning av personlig sameie

Når kravet kommer inn til jordskifteretten, kartlegger retten rettsforhold og de eventuelle problemstillingene som saken reiser. Som tallene fra statistikken over i pkt. 1.3.1 viser er det ofte en kombinasjon med flere bestemmelser, eksempelvis § 2 bokstav b i tillegg til § 2 bokstav g samt grensegang etter § 88.¹⁰⁵ Retten må da avgjøre om saken skal fremmes i én eller flere etapper for å løse problemstillingene.

For at det kan foretas oppløsning av sameie, må det søkes om delingstillatelse med påfølgende utarbeidelse av skifteplan, jf. plan –og bygningsloven¹⁰⁶ § 26-1. Bestemmelsen fastsetter materielle regler for opprettelse og endring av eiendom. Det kreves at bygningsrådet eller et tilsvarende organ har gitt samtykke til deling. For landbrukseiendommer kreves det samtykke etter jordlova¹⁰⁷ § 12, første ledd hvor det fremkommer at ”Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet.”

Tillatelsen fra kommunen er spesifisert med hvor mange deler sameiet kan deles inn i. Selv om partene i sameie ønsker at utmark og innmark skal deles, men delingssamtykket fra kommunene bare omfatter samtykke for innmarken, er det kun denne som kan deles. Hvis partene ikke er tilfreds med svaret fra kommunene vedrørende delingstillatelsen kan det klages til Fylkesmannen som det overordnede organ.

¹⁰⁴ Torgeir Austenå og Sverre Øvstedal, *Jordskifteloven med kommentarer* Oslo 2000 s. 44

¹⁰⁵ 1900-2009-0021 Kallfarnes

¹⁰⁶ Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan-og bygningsloven)

¹⁰⁷ Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)

Med godkjennelse fra kommunen lagt til grunn utarbeider jordskifteretten fremlegg til delingsplaner. Hvorpå partene kan komme med vurderinger og merknader til utkastet. Det kan også foreligge flere alternativ, slik at partene har mulighet til å gi uttrykk for hva som passer best. Retten drøfter så utkast til skifteplan, vurderer partenes merknader og fastsetter et regulerende vedtak vedørende hvordan delingen skal foretas.¹⁰⁸ Et alternativ er at partene selv kan hyre en arkitekt eller ingeniør til å skissere hvordan delingen bør opptas innenfor rammen av kommunens tillatelse.

7.6 Skiftegrunnlaget i henhold til personlig sameie

Hovedregelen ved deling av personlig sameie er likedeling, jf. saml § 2, første ledd: "[n]år det ikkje er grunnlag for anna, skal sameigarane reknast for å ha like stor part kvar." Som grunnlag for et annet delingstall enn likedeling kan være avtale mellom partene, bestemmelser fra jordskifteloven, eller annet rettsgrunnlag.¹⁰⁹ Et annet grunnlag følger av annet ledd som angir at hvor forholdstallet ikke er kjent skal det tas utgangspunkt i hva hver av brukene hadde da sameieforholdet ble etablert. Hvor denne er ukjent, er det skylden som gjaldt frem til lov om 17. desember 1836, jf. annet ledd, annet punktum.

På grunnlag av den verdsettingen som er foretatt av arealet, og beregning av delelinje som tilsvarer de oppgitte andels- og verdiforhold, søker jordskifteretten en hensiktsmessig måte å dele opp eiendommen på.¹¹⁰ Utformingen av skifteplanen kan foretas på forskjellige måter. Planen må oppfylle kravet som kommunen har fastsatt, og selve utformingen kan enten skje ved avtale mellom partene, innleid planlegger eller at jordskifteretten finner hvordan grensene skal fastsettes på mest mulig hensiktsmessig måte. Som grunnlag vil hver eier få eiendom som tilsvarer den respektive andelen.

I en avgjørelse fra førsteinstans¹¹¹ ble det på bakgrunn av en skifteplan utarbeidet et regulerende vedtak. Det var to eiere i et sameie som eide 50% hver. Retten la til grunn at ressursene på eiendommen måtte deles likt, og med lik arealverdi på brukene. I denne saken kunne ikke retten bare bygge på verdsettelse av arealet da det ville medføre "urimelege konsekvensar". Dette grunnet at det var to gårdshus på eiendommen, og en formålstjenlig

¹⁰⁸ 1410-2009-0003 Kjørnes

¹⁰⁹ Delingstallet kan også fastsettes etter innsatsfordelingen mellom partene, at den av partene som har ytt størst økonomisk innsats, får en tilsvarende større del. Det kreves klar dokumentasjon på at det er foretatt ulik innsats.

¹¹⁰ NOU 1999: 1 Lov om eiendomsregistrering s. 190-191

¹¹¹ 1410-2009-0003 Kjørnes

deling av arealet måtte også ta hensyn til området rundt disse husene, samt tilgang til dyrket mark og strandlinje. I tillegg ble merknadene til partene vektlagt slik at deres meninger innvirket på delingen.

7.7 Delingsalternativer

Personlig sameie kan deles etter både sameieloven og jordskifteloven, det er ingen begrensninger i sameieloven hva gjelder anvendelsesområdet for personlig sameie. Prosessen ved oppløsningen vil være forskjellig, alt etter om oppløsningen foretas som jordskifte eller om en sameier krever oppløsning etter sameieloven til tingretten.

Forskjellige typer hensyn ivaretas gjennom oppløsning etter jordskifteloven og sameieloven. For jordskifte er det grunnleggende at eiendommen må være mer tjenlig etter en eventuell oppløsning. For oppløsning etter sameieloven er det et allment prinsipp om at retten til et formuesgode kan overføres. Denne retten fremkommer også av saml § 10 første ledd, jf. servituttloven¹¹² § 9 første ledd. Samfunnsmessige hensyn kan derfor tale for at eiendomsforhold til fast eiendom ikke fastlåses gjennom forbud av oppløsning for sameie.¹¹³ Unntak fra utgangspunktet fremkommer av saml § 10 annet ledd og gjelder bare for realsameie når det følger av rettsgrunnlaget; ”Part som ligg til fast eigedom, må ikkje avhendas utan saman med eigedomen eller ein tilsvarande del av han.”

7.7.1 Oppløsning etter sameieloven § 15

Virkeområdet for sameieloven § 15 gjelder bare personlig sameie jf. avgrensingen til realsameie som følger av siste ledd ”grunn som ligg i sameige mellom bruk”. Hver av sameierne kan som utgangspunkt kreve sameiet oppløst. Det ligger til grunn det samme utgangspunktet som ved jordskifte vedrørende skiftegrunnlaget, hver av partene har krav på sin ideelle andel av sameie ved oppløsning. Normalløsning etter bestemmelsen er at det ved oppløsning av sameiet skal finne sted en fysisk deling, så lenge det kan skje uten ”utan skade”, jf. annet ledd. I kravet til at sameieobjektet kan deles uten skade ligger det en forutsetning om at delingen kan skje fysisk.¹¹⁴ Dette byr som regel ikke på problemer når det kommer til fast eiendom. Når tingretten fastslår at vilkårene for tvangsoppløsning er tilstede, vil det typisk bli oppnevnt en medhjelper som advokat eller megler til å gjennomføre tvangssalget.

¹¹² Lov 29 nov 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova)

¹¹³ Ernst Nordtveit, ”Oppløsning av sameie”, *Tidsskrift for rettsvitenskap* 1992 s. 705-785 (TFR-1992-705) s. 739

¹¹⁴ Andre hindringer kan være at det foreligger et delingsforbud jf. jordlova § 12

8. Momenter i vurderingen i henhold til § 2 bokstav a og g

8.1 Innledning

I det følgende skal det gis en presentasjon og fremstilling av momenter fra jordskifteoverrettens praksis. Praksis fra jordskifteretten vil også berøres da overretten har behandlet bare to saker vedrørende § 2 bokstav g. Det er i dag 28 antall registrerte avgjørelser vedrørende oppløsning av realsameie og personlig sameie på lovdata.no. Av de 28 sakene er det 16 saker med forlik eller saker hvor ankeposten er rettet mot skifteplanen, verdsetting og lignende. Disse sakene vil ikke behandles da overretten ikke foretar en vurdering av vilkårene som tjener til å belyse momentene ved en eventuell oppløsning. Det gjenstår totalt 12 av avgjørelsene som kan benyttes. Jeg har i arbeidet med denne oppgaven gjennomgått samtlige av avgjørelser vedrørende § 2 bokstav a og g, og merket meg at enkelte momenter gjorde seg gjeldende i flere av avgjørelsene. Med dette utgangspunktet delte jeg faktorene i seks grupper.

Tabell 3: Tabellen viser antall saker hvor momentene er drøftet

Momenter	Antall saker av totalt 12	Prosent av alle avgjørelser
Områdets karakter og hvordan det benyttes	3	36 %
Bruksmåter "tid og tilhøva"	3	36 %
Arealverdier	2	24 %
Økonomisk potensiale	6	50 %
Objektivt utgangspunkt?	6	50 %
Klarere eiendomsforhold	5	40 %

I vurderingen om sameiet skal deles må vilkårene for å foreta jordskifte vurderes opp mot sakens faktum, samt formålet og hensynene som jordskifteloven søker å ivareta. De kumulative vilkårene for å oppløse et sameie må, og skal, være grunnlaget i denne vurderingen. Tjenlighetsvurderingen og en gjennomgang om det foreligger økonomisk tap må derfor foretas. I praksisen fra overretten vedrørende § 2 bokstavene a og g har det i 12 av 12 avgjørelsene vært vurdert hvorvidt eiendommen kan gjøres mer tjenlig ved å enten foreta oppløsning eller la eiendommen forbli i sameie. Imidlertid ble det i to av avgjørelsene ikke uttrykt at vilkåret i § 3 bokstav a var vurdert.

I avgjørelsene som gjennomgås i det følgende vil drøftelsen av vilkårene variere etter hva problematisk i den gjeldende sak. Det som søkes å kartlegges er hva overretten legger til grunn i innholdet i tjenlighetsvilkåret jf. § 1 og vilkåret om ikke-økonomisk tap jf. § 3 bokstav a i tilknytning til vilkårene for deling av sameie, jf § 2 bokstav a og g.

8.2 Bruksordning fremfor oppløsning

Som et alternativ til oppløsning kan overretten vurdere bruksordning ved et jordskifte. Hvilket virkemiddel som er mest tjenlig på eiendommen er ikke direkte et moment for om oppløsning skal tas. Imidlertid vurderes det ofte som et alternativ til oppløsning. I overrettspraksis har det i 10 av 12 dommer vært benyttet flere enn ett virkemiddel som følger av § 2. Ved siden av § 2 bokstav a har bokstav c om bruksordning også vært vurdert. Samtlige av disse 10 avgjørelsene omhandlet § 2 bokstav a saker, spørsmål om bruksordning som virkemiddel er ikke nevnt i noen av sakene om personlig sameie.

Ved bruksordninger kan jordskifteretten vedta praktiske regler om bruken i et område der mer enn en eiendom har utnyttingsrett.¹¹⁵ Det er forskjeller på adgangen til å foreta bruksordninger på realsameie og personlig sameie.

8.2.1 Realsameie

Det prosessuelle utgangspunkt i en sivil sak er disposisjonsprinsippet¹¹⁶, partene avgjør selv hvilke problemer ved eiendommen de ønsker løst. Hvordan saken behandles vil bero på hva som fremgår av kravet til rekvirenten. Hvor kravet er oppløsning må jordskifteretten først se hen til dette kravet, før de subsidiært vurderer bruksordning av sameiet. Imidlertid er intensjonen bak bestemmelsen i § 2 bokstav c er at den skal benyttes fremfor bokstav a.¹¹⁷ Begrunnelsen er at en bruksordning vil ikke være like gjennomgripende og omfattende som en permanent deling.¹¹⁸

Videre avgrenses hva som er gjenstand for skiftet ”i samsvar med jordskiftekravet” jf. § 25. Med dette menes en geografisk avgrensning på eiendommen. At kravet er utgangspunktet for saken fremkommer videre av § 26 som gir jordskifteretten adgang til å endre eiendoms- og bruksforholdene ved ny eiendomsutforming, så langt det er nødvendig etter kravet. Et unntak fra dette utgangspunktet er hvor sameiet er i fjellstrøk ”over barskoggrensa”. En oppløsning kan da bare foretas dersom delingen av eiendommen vil være mer tjenlig enn å foreta bruksordning jf. annet ledd.

¹¹⁵ Ot.prp. 57 (1997-98) om jordskifte s.119

¹¹⁶ Disposisjonsprinsippet er et grunnleggende prinsipp i sivilprosessen, jf. lov 17. juni 2005 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) § 11-2, som angir at retten må holde seg til det krav som er fremsatt, samt at avgjørelsen som treffes må ”ligge innenfor rammen av de påstander parter har nedlagt, jf. første ledd annet punktum.

¹¹⁷ Torgeir Austenå og Sverre Øvstedal, *Jordskifteloven med kommentarer* Oslo 2000 s. 34

¹¹⁸ JOGU-2004-12

Vilkårene for oppløsning var strengere før gjeldende lov. Etter 1950-loven skulle bruksordning prioriteres, uansett hvilken eiendom det var tale om.¹¹⁹ Etter gjeldende lov er også vilkårene strenge og intensjonen den samme, men i dagens lovgivning har vi bare én bestemmelse hvor bruksordning skal prioriteres, jf. § 26.

I vurderingen om hvilket virkemiddel som skal benyttes i saken er det omtvistede temaet i hovedsak hva som vil være den mest tjenlige løsningen for fremtiden for et sameie. Er det et fortsatt sameie eller en fullstendig deling av sameiet slik at hver enkel part får rådighet over sitt avgrensede areal.¹²⁰ Vurderingen er ofte vanskelig og innfløkt da det er mange momenter som må medregnes. Jordskifteretten vurderer hvilken bruksutøvelse eller potensiale det er på eiendommen, hvordan situasjonen blir hvis hver enkelt eiendom får egen teig og hvordan det stiller seg for at sameierne benytter et større område sammen.¹²¹

I JOFR-2001-3 foretar overretten en vurdering om hvorvidt sameiet bør bestå eller oppløses. Det forelå et sameie mellom 10 eiendommer hvor det etter en jordskiftesak var uenighet mellom partene om hva jordskifte faktisk gikk ut på. Førsteinstans ga medhold til bruksordning på eiendommen etter § 2 bokstav c. Saken ble anket da flere parter ønsket at sameie skulle deles etter § 2 bokstav a. Overretten vurderte om saken burde bli løst etter en deling av hele sameie eller ved å stadfeste førsteinstansens kjennelse med fortsatt bruksordning. Overretten uttrykker at det ved vurderingen må vektlegges hvilke bruksutøvelser som foretas på eiendommen, om den enkelte eiendommen vil være best tjent med egen avgrenset teig, eller om det eksisterende sameie vil være den beste løsning da hver part får et større areal til disposisjon.

Som grunnlag for vurderingen av bruksordning vurderer overretten videre hvilken aktivitet og bruk det er på gårdene og hva hjemmelshaverne benytter området til. For den gjeldende eiendommen dreide bruken seg om beite, skogproduksjon eller annen aktivitet under betegnelsen grunneiendomsrett som massetak, dyrking eller lignende. Overretten vurderer hvilken utnytting partene kan få i de nevnte ressursene, og mener at bruksordning kan avhjelpe eiendommen. Dette begrunnet i at sameie vil bli bedre unyttet naturmessig ved en eventuell deling, hvor beitebruk og bruksmåter blir hensyntatt. På den annen side kommer

¹¹⁹ Etter loven av 1950 var det uttrykkelig spesifisert at det ikke skulle fremmes jordskifte om det var tjenlig med særskilt bruksordning, jf. § 3 nr. 3

¹²⁰ JOFR-2001-3

¹²¹ JOFR-2001-3

hyttebygging inn som et moment å taler for at deling av sameie vil ”gi større motivasjon til å utnytte eiendommen på en aktiv måte taler likevel for deling.” Basert på dette uttrykker overretten at det var en vanskelig avveining, men etter en helhetsvurdering ble førsteinstansens avgjørelse stadfestet.

I JOHA-2011-7 ble bruksordning vurdert som et alternativ for å avhjelpe et sameie. Det ble konkludert med at bruksordning ikke ville løse problemene. Begrunnelsen var at det på eiendommen var en del verdifulle ressurser som partene utvant. I forlengelse av et ønske fra partene om å utnytte eiendommens ressurser ble det underskrevet kontrakter og utarbeidet reguleringsplaner. Dette krevde en bekreftelse fra den annen part i sameie. Det førte til en uoversiktlig situasjon, noe som underbygget at bruksordning ikke var en aktuell løsning.

8.2.3 Personlig sameie

Jordskifteloven gir ingen generell hjemmel for at det kan foretas bruksordning på et personlig sameie. Den snevre muligheten jordskifteretten har for å pålegge bruksordning ved et personlig sameie fremgår av § 2 bokstav c nr. 4. Det må foreligge ”særlege grunnar” for at bruksordning skal benyttes. I denne vurderingen ses det hen til om det er noen styring og drift av eiendommen i dag, om det er enighet i hvordan styringen av sameiet skal være, uklare partsforhold og usikre eierandelen.¹²²

For det tilfelle at det foreligger ”særlege grunnar” kan det gis bruksordning for personlig sameie som ligger i ”skogeigedom” eller i ”fjellstrøk som for storparten ligg over barskoggrensa”. Bestemmelsen er altså ikke en generell bestemmelse på lik linje som § 2 bokstav c nr. 1 og 2 som gjelder for realsameie. Bestemmelsen er uttømmende, så det kan ikke utformes bruksordning på personlige sameier som ikke oppfyller kravene. Denne snevre muligheten for jordskifteretten å lage bruksordning for et personlig sameie står i kontrast i forhold til hvilken myndighet retten har ved å anvende lovens virkemidler på et realsameie.

Begrunnelsen for at lovgiver har gitt denne snevre adgangen til å foreta bruksordning er at sameieloven allerede regulerer forhold med utnytting og styring av det personlige sameie. Bestemmelsen i § 2 bokstav c nr. 4 kom etter lovrevisjonen i 1998. Den var et resultat av at

¹²² Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) Revisjon av jordskifteloven, s. 126

sameieloven § 4 jf. § 6 ikke klarte å sette opp klare vedtak for eiendommen hvor det var mange parter, ulike andeler og interesser knyttet til eiendommen.¹²³

8.3 Områdets karakter og hvordan området benyttes

Hvordan området er utformet og hvordan det nyttes er en sentral faktor i vurderingen om eventuell oppløsning. I JOGU-2004-12 bar eiendommen preg av utmark med skog og fjell. Et rettferdig resultat av en deling av en eiendom med varierende topografi, vegetasjon og bonitet ville føre til en løsning hvor hver av sameierne fikk teiger som ble beliggende på forskjellige plasser i jordskiftefeltet.¹²⁴ En slik ordning må føre til at det må etableres veg og vegretter for adkomst, samt en del arbeid ved å sette opp gjerder og vedlikehold av disse. Overretten uttaler at det ikke var tilstrekkelig med ressurser i skiftefeltet som ville forsvare en slik type oppdeling, da kostnadene ville ha oversteget nytten.

I JOGU-2010-9 var et av argumentene til overretten at topografien og restriksjoner som lå til eiendommen grunnet en drikkevannskilde gjorde at oppløsning av sameiet ikke var hensiktsmessig. Eiendommen, som hadde vært lite brukt de siste 50 åra, måtte ved en oppdeling fordelt seg på 14 eiere. Dette ville ha krevd mye arbeid ved tilrettelegging av blant annet vei. Overretten kom frem til at en oppløsning av sameiet ikke ville ”være nødvendig for å nytte ut eiendommen på en tjenlig måte ”etter tid og tilhøve” ”

En sak fra jordskifteretten¹²⁵ vedrørende eiendomsdeling etter § 2 bokstav g kom retten frem til at eiendommens mange og smale teiger med mange eiere på et lite område bydde på problemer med hensyn til forvaltning av eiendommene. Det talte for en oppløsning, noe som vil gjøre utnyttningen av grunnen mer praktisk.

Også i JOFR-2001-3 ble utformingen og eiendommens lave verdi lagt til grunn som et avgjørende moment for hvorfor sameiet ikke skulle oppløses. Eiendommen hadde et dårlig økonomisk potensiale da det som er skogbevokst ligger 750-900 m.o.h og bar preg av lauvskog i et marginalt område produksjonsmessig. Dette vanskeliggjør en produksjon annet enn til husbehovs vedhogst, noen utbredt dyrking av området var derfor ikke sannsynlig. I sameiet, som besto av flere teiger, var aktuelle bruksmåter hovedsakelig beite og skogproduksjon. Beite behøver mye plass og store områder. En deling av dette sameie måtte

¹²³ Torgeir Austenå og Sverre Øvstedal, *Jordskifteloven med kommentarer* Oslo 2000 s. 38

¹²⁴ JOGU-2004-12

¹²⁵ 1900-2009-0021 Kallfarnes

gjøres teigvis, noe overretten ikke fant hensiktsmessig. Begrunnelse var at å gjerde inn hver enkelt teig for så og benytte seg av teigene kunne ikke forsvares når eiendommen var av en slik karakter. Beiteretten i nærværende avgjørelse vil få en tjenlig utnytting ved at den benyttes i fellesskap, slik som allerede var praksis.

Motsetningsvis vil det tale for oppdeling hvor eiendommen er egnet for intensiv produksjon av skog med muligheter for beplanting og større utvinning av hugst. Da ville behovet for deling av sameie med egne eiendomsteiger for å få en mer tjenlig drift av eiendommens ressurser være større.

Eiendom som består av teiger og skog som kan utbyttes og brukes mer tjenlig enn hva det gjør i dag, vil tale for oppløsning. Omvendt vil eiendommer som best nyttes slik tilstanden er før eventuell oppløsning med for eksempel over store områder som beitemark brukes best i sin helhet i sameie.

8.4 Bruksmåter

Med bruksmåter menes hvilket bruk det er på eiendommen og hvordan den benyttes.

Uttrykket "tid og tilhøve" fremkommer av jskl. § 1, samt saml. § 3 og angir at det må ses hen til nåværende bruksmåter og alternative bruksmåter på eiendommen. Eiendommer forandrer seg og over tid og andre utnyttingsmuligheter kan bli aktuelle.

Et eksempel kan være at grunnet lite og dårlig vedlikehold kan eiendommen gro igjen. Finnes det da alternativer som jordskifteretten kan benytte seg av for at bruken tar seg opp, slik at eiendommen får en formålstjenlig løsning? En økt bruk og utnyttelse av eiendommen vil være gunstig både for eiendommen selv som ikke står ubrukt og lite vedlikeholdt, men også for sameierne som får benyttet seg av sin andel i bruket.¹²⁶

For å utnytte en eiendom bedre kan det hjelpe at det i sameiet er færre teiger, og/eller at man er eneeier i de teigene man har. I JOAG-2002-4 ble denne løsningen vektlagt. Partene mente at bruken på eiendommen ble bedre ved et fortsatt sameie. Overretten var ikke enig i dette. På denne gården var siste utskiftning gjort i 1888, overretten mener at denne delingen ikke kan passe like godt inn i dagens behov og samfunn. Delingen som jordskifteretten foretok i denne saken ble gjort noe forsiktig, uten større inngrep og endringer fra rettens side. Men

¹²⁶ JOGU-2008-9

justeringene som ble foretatt i forhold til den gjeldende tilstand på eiendommen, passer delingen bedre i forhold til situasjonen i dag.

8.5 Arealverdier

Hvilken type jord sameiet ligger på og verdien og verdsettelsen av denne er annen faktor. I JOFR 2001-4 var spørsmålet om det ville være tjenlig, materielt sett, å oppløse et sameie som lå til elven. Det var 14 sameiere som eide hver sin ideelle andel av elva som var knyttet til deres eiendom. Vurderingen var om en oppløsning vil bedre utnyttelse av fiske, sett hen til arealverdier. I dommen uttales det at ”verdsetting av elven er tilnærmet en umulig oppgave.” Problemet baseres på at verdsettingen vil medføre en usikkerhet. Det skal ved delingen foretas en korrekt fordeling av rettighetene som er tilknyttet eiendommene. For det tilfellet at skiftegevinsten er betryggende stor, er det også større rom for mer eller mindre tilfeldige utslag som verdsettingsproblemer kan skape. I det foreliggende tilfellet ble rekvirentens bruk av eiendommen drøftet. Han ønsket å bruke eiendommen, elva, til turisme. Overretten påpekte at også av de andre eiendommene i sameiet utnyttet elven gjennom campingvirksomhet.

Resultatet av en deling av dette sameiet ville være at jordskifteretten måtte utdele parseller som ikke samsvarer med eiendommene på land, dette vil også gjelde for rekvirenten, da det ikke vil være mulig å oppnå full overensstemmelse for hans ideelle andel av sameiet.

Videre pekte overretten på at ved dette tilfellet hvor eiendommene lå tett mot hverandre inntil en lang og sammenhengende elvestrekning, må verdien være betydelig høyere hvor sameierne kan fikse uavhengig av hverandre, enn at hver enkel får utdelt en parsell. Sameiet var i tillegg organisert på en god måte, noe som ble vektlagt da det eiendommen ble utnyttet på en tjenlig måte. Basert på disse momentene ble ikke sameiet besluttet oppløst.

Hvilken type jord sameiet ligger på vil også være et relevant moment. Om det er store arealer med impediment¹²⁷ jord vil dette tale for at en oppløsning kan være vanskelig. Likeledes hvor det er vanskelig for adkomst til alle de utskilte delene.

¹²⁷ Mark som ikke egner seg til jord- eller skogproduksjon.

8.6 Økonomisk potensiale

I likhet med de øvrige momentene overretten vurderer må det i henhold til vurderingen om eiendommens økonomisk potensiale ses hen til ikke-taps garantien jf. jskl § 3 bokstav a. Hvor en oppløsning vil koste mer enn nytten vil ikke oppløsning være et alternativ. Likeledes må tilsvarende gjelde hvor en oppløsning ikke vil føre til endret bruk av eiendommen, og dermed ingen verdiskapning for de oppløste eiendommene. Sentrale spørsmål vil derfor være hvordan eiendommen vil bli utnyttet i fremtiden hva den blir brukt til i dag. Overretten har sett hen til det økonomiske potensialet i seks av 12 saker, og utgjør derfor halvparten av alle sakene.

I JOFR-2001-4 ble det påpekt at alle eierne av sameiet måtte være med i vurderingen om hvilke ressurser som kan utnyttes av eiendommen. At en deling vil kun skape gevinst for en av eierne vil tale mot at det skal foretas oppløsning.

Ved å ha en egen teig hvor man ubegrenset kan utvinne ressurser uten og ta hensyn til forholdstallet i andelen man har i sameie kan ha stor verdi og ressurs for den enkelte sameier. Dette ved for eksempel skogproduksjon. Da vil verdien og tjenlig utnyttelse av skogen vil bero på hvilken type skog det er. For det tilfellet at det er areal godt egnet til intensiv skogproduksjon med planting og aktiv skogkultur ville det ha talt for at det forelå behov for eiendomsdeling. Motsetningsvis hvor det er snakk om eksempelvis en marginal lauvskog hvor ikke verdien vil være særlig høy.¹²⁸

En lav verdi på eiendommen grunnet at området for eksempel er impediment uten produktiv skog eller uten verdi for tomtsalg på grunn av dårlig beliggenhet for det gjeldende området kan tale for at sameiet er bedre tjent med og ikke oppløses. Dette ble resultatet i JOFR-1999-6 hvor det uttales at området har liten produksjonsevne og lav tomteverdi da sameiets plassering ligger ugunstig til for bebyggelse og det er lang avstand til vannet. I tillegg foreligger det en restriktiv kommuneplan over området som vanskeliggjør noen form for hyttebygging. Å utnytte eiendommen for økonomisk fortjeneste kan derfor vanskelig tenkes. Dette taler for at sameiet ikke bør løses opp. For det tilfelle at eiendommen hadde hatt attraktive tomteverdier, må det vurderes om oppløsning er en bedre ordning da eiendommene får en bedre utnyttelse, og at ingen av partene går i tap, jf. § 3 bokstav a.

¹²⁸ JOFR- 2001-3

I JOGU-2002-2 vektla overretten at en oppløsning mest sannsynligvis ville føre til en verdistigning på eiendommen. Dette grunnet at sameierne hadde vanskeligheter med å samarbeide med bruken av sameiet. En oppløsning vil derfor føre til en mer ”ryddig” eiendomsstruktur etter en avklaring av eiendomsgrensene.

Likeledes fremkom det i JOGU-2010-10 hvor det ble tatt hensyn til de verdiene som ligger i eiendom ved å få solgt tomter til utbyggelse av hytter eller hus. På eiendommen forelå det en gjeldende reguleringsplan og kommuneplan klarlagt ved at området kunne utbygges. Med dette lagt til grunn mente overretten at en ”individualisering og oppløsning vil gjøre det lettere for partene å realisere utbyggingsverdiene(...)”. En oppløsning av sameiet ville således føre til at partene kunne nyte av en friere privatrettslig disponering, og dermed muliggjøre en enklere prosess ved eventuelle salg av sameieandelene.

I sak 1410-2009-0003 fra førsteinstans vedrørende § 2 bokstav g, kom jordskifteretten til at deling av sameie ville føre til en større verdi på eiendommen ved deling. En grunn til dette er at det var oppført noen bygg på sameiet, blant annet to bolighus. Det fremsto som mer hensiktsmessig og praktisk at disse husene fikk hver sin utskilte tomt.¹²⁹

På den annen side vil et jordskifte kunne nektes fremmet hvis en utskiftning vil kunne føre til ”stor verdiauke” jf. jskl. § 31. Med § 31 som hjemmel ble oppløsning av sameie nektet fremmet i JOHA-2011-7. To eiendommer var i realsameie med en halvpart hver i et utmarksområde. Eiendommen bar preg av skogproduksjon som er delt i teiger. Grunnen består av verdifulle gabbro-masser som det pågikk utvinning av. Den ene av partene ønsket oppløsning. Overretten tok utgangspunkt i gabbro-ressursen, og så hen til planlagte reguleringsplaner for utnytting av massetak som store aktører disponerer. For det tilfellet at reguleringsplanene ble gjennomført ville det mest sannsynligvis øke verdien på de ressursene som sameiet satt på tilstrekkelig slik at det ville rammes av ”stor verdiauke”

Om oppløsning skal foretas må derfor bero på en avveining av nytten av jordskiftet for partene innenfor rammen av § 3 bokstav a, og at denne nytten ikke vil gi ”stor verdiauke” i forhold til verdien på eiendommen før et eventuelt skifte jf. § 31.

¹²⁹ 1410-2009-0003 Kjørnes

8.7 Et objektivt utgangspunkt?

Hva sameierne selv ønsker vil ikke være en direkte utslagsgivende for om deling av sameiet skal foretas, men er et sentralt moment. Som det klare utgangspunkt er det eiendommen som er objektet for vurderingen av om sameiet skal oppløses. Jordskiftet er mellom eiendommene og ikke hjemmelshaverne. At det er eiendommen som må være grunnlag for å fastsette en løsning fremkommer av Rt. 1990 s. 148¹³⁰. Likeledes av JOGU-2008-9 hvor overretten uttaler at det må være en objektiv norm i vurderingen av om eiendommen er tjenlig. Det grunnleggende er derfor hva en ”normalisert eier (...) objektivt sett vil se på som tjenlig eiendomsforhold”, og ikke hva aktuell eier gir uttrykk for. Også for det tilfellet at alle partene i et sameie ønsker deling av sameiet gjennomført, må det likevel tas en objektiv og selvstendig vurdering av jordskifteretten om sameiet oppfyller vilkårene.¹³¹

Det at partenes ønsker er med i vurderingen ved jordskifte viser seg fra overrettspraksisen hvor momentet er drøftet i seks av 12 avgjørelser. At samtlige av eierne ønsker oppløsning vil være et subjektivt moment som jordskifteretten kan velge å vektlegge, men subjektive interesser vil hovedsakelig ha en rolle som korrigerende faktor i saken.¹³² I seks av avgjørelsene hvor overretten vurderer om partenes ønsker, er det bare i én sak at det kommer direkte til uttrykk at sameie deles etter eierens ønske.¹³³ I de øvrige fem avgjørelsene viser overretten til at det objektive kravet står sterkt, og at vurderingen ikke skal foretas direkte på bakgrunn partenes ønske.

I JOAG-2003-7 var det på øya Ryvingen et sameie mellom 19 parter, hvor jordskifteretten kom til at sameiet skulle oppløses. Det som var stridens kjerne var den ankende parts ønske om at øya skulle bevares som et sameie grunnet frykt for forringelse av sauebeite og av kulturlandskapet på øya. Ankemotpartene ønsket sameiet delt, og anførte på sin side at oppløsning ikke ville få noen innvirkning på beitet. Ellers var ikke økt turisme og fare for kulturlandskapet et moment jordskifteoverretten kunne se hen til av betydning. Den løsningen jordskifteretten kom til, og som ble fulgt opp av overretten var å dele den delen av øya som var et sameie mellom mange grunneiere i to mindre sameier. Et sameie for hver av de stridenes parters ønsker. I nærværende sak tar overretten klart hensyn til hva sameierne selv ønsker.

¹³⁰ s. 153 ” At det er foretatt en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, anser jeg på det rene.”

¹³¹ JOGU-2010-10

¹³² JOGU-2010-10

¹³³ JOAG-2003-7

Også praksis fra førsteinstans har dette momentet blitt vektlagt. I 1900-2009-0021 ga partene uttrykk for at de ønsket oppløsning i et personlig sameie. Partene var ikke enig ved sakens start, men som ledd i saken ble det forhandlet om deling og partene kom til enighet om hvordan fordelingen skulle foretas, det eneste som gjensto ved sakens slutt var det formelle.

Motsetningsvis i JOAG-2002-4 hvor det ble anket over jordskifteavgjørelsen fra førsteinstans av flesteparten av partene. Det var foretatt oppløsning av personlig sameie etter § 2 bokstav g. Majoriteten av partene i sameie ønsket at jordskiftet skulle oppheves. Flere av partene bemerket at flertallet ikke ønsket jordskifte på eiendommen. Jordskifteoverretten avviser at dette skal få avgjørende betydning og viser til at det ved et jordskifte skal se på de ”objektive muligheter som ligger i eiendommene, en skal ikke kun se på dagens eierforhold og driftsmåter.”

8.8 Klare og ryddige eiendomsforhold

Sameie er en eieform hvor uklare eiendomsforhold kan skape usikkerhet ved eksisterende rettigheter, uenighet vedrørende eiendommen og kan vanskeliggjøre en velfungerende bruk av grunnen og bygningsmassen.

I JOFR-1999-6 legger flertallet til grunn at det avgjørende for at oppløsning av sameiet skal bestå slikt jordskifteretten foretok, er tjenlige eiendomsforhold. Med dette beskriver flertallet at ved oppløsning av sameie vil det skape ryddig og klare eiendomsforhold og dermed foreligge bedre grunnlag for tjenlige eiendomsforhold. I den foreliggende sak var det personlige motsetningsforhold mellom partene, noe som bidro til at bruken av sameiet hadde vært vanskelig.

Også i JOEI-2001-1 hvor det var to parter i et sameie, vektla overretten at sameierne vanskelig klarte å benytte seg av hver sin ideelle halvdel på en ”tjenlig måte”, det ville derfor være en bedre løsning å dele sameiet. Videre uttaler overretten eksplisitt at partene i sameiet får ”klare eiendomsgrenser og klarere naboforhold” ved å løse opp sameiet, og vektlegger dette for om det skal foretas deling.

Som nevnt innledningsvis i pkt. 4.6 kan et samarbeid om bruken og utnyttelsen av sameie være en kime til konflikt. I JOGU-2008-9 var ankebegrunnelsen til overretten at saken ikke

skulle fremmes da vilkårene for jordskifte ikke var oppfylt. Overretten kom i dette tilfellet til at vilkårene var til stedet og at saken kunne fremmes. Noe av det overretten bruker en del plass på å drøfte er nettopp forholdet mellom partene i sameiet. Partene har hatt vanskelig for å samarbeide om hvordan sameiet skal brukes og utnyttes, og det er ingenting som tyder på at dette kan endre seg da partene har ulike oppfatninger og mål vedrørende bruken. I tillegg har det vært uenighet om vedlikehold av veien som går til eiendommen. Alt dette peker i retning av at det er en utjenlig situasjon.

Sameier som blir lite brukt på grunn av at partene ikke har klart å samarbeide om utnyttelsen, og dermed ikke fått anvendt området på en hensiktsmessig måte, tjener verken partene eller eiendommen på. I JOGU-2008-9 uttaler overretten at "Nytten i denne saken vil være at det kan utløse en større aktivitet." I denne saken var eierforholdet klart, men den faktiske bruken av sameiet i fellesskap har vært vanskelig. Overretten viser til jordskifterettens uttalelse på s. 16 i rettsboka "Nytten med en oppløsning av sameiet er i første rekke knyttet til klarere rettsforhold og mulighetene til en friere privatrettslig disponering av området for den enkelte eiendom."

Et annet moment er at klargjøring av eiendomsgrenser vil kunne avhjelpe uenighet om grenser, hvem som kan benytte seg av eiendommen, samt en bedre utnyttelse av grunnen. Det fremkommer av JOGU-2002-0002 at å oppløse det aktuelle sameie ville bidra til og bedre eiendomsstrukturen, av dette ville det fremgå klarere eiendomsgrenser og klarere naboforhold. Dette ville få en utvilsomt positiv nytte for de involverte eiendommene. En oppdeling av sameie kan medføre en bedre utnyttelse for eierne av eiendommen. Hvis sameie er slik at en oppdeling fører til en friere privatrettslig disponering, og at eierne kan selge seg ut hvis det er ønskelig, kan dette tale for oppløsning.¹³⁴

I en sak fra jordskifteretten vedrørende personlig sameie eide to søstre hver sin halvpart i en eiendom. På eiendommen var det flere bygg, blant annet et bygg som en av søstrene hadde bygget på eiendommen uten å utseksjonert grunn til huset. Eier av dette huset ønsket at sameie skulle deles. Den andre eieren av sameiet hevdet at hele eiendommen tilhørte henne. Jordskifteretten kom frem til at hele eiendommen lå i sameie, og basert på forholdet mellom partene var det til det beste at eiendommen ble delt. Det var en mer tjenlig løsning, fremfor at

¹³⁴ JOGU-2010-10

søstrene skulle forvalte eiendommen sammen. Ved en deling ville hver av partene få fullt rådvelde over sin del av eiendommen, og kan benytte og utbytte denne slik de ønsker. På grunnlag av dette kom jordskifteretten til at eiendommen skulle deles.¹³⁵

9. Avsluttende vurderinger

Ved å foreta oppløsning av et sameie endrer man en rettstilstand og skaper en ny. Jordskifterettene har andre virkemidler, de kan fastsette bruksordninger og bidra til klarlegging av rettsforhold, som alene kan avhjelpe et sameie som ikke fungerer optimalt. Oppløsningen av sameie står igjen som det mest inngripende virkemiddelet.

Jordskifteloven gir vide rammer for hva jordskifteretten skal vektlegge ved spørsmål om et sameie skal bestå eller oppløses. Vilklårene bærer preg av å være omfattende og romslige begreper som kan være vanskelig og definere. Forarbeidene gir lite føringer for hva vilklårene inneholder, og videre hva jordskifterettene skal vektlegge i saker som angår sameie. Det er eksempelvis ingen konkrete begrepsavklaringer av hva som omfattes av ”tenleg”, jf. § 1 i henhold til virkemidlene i § 2. Imidlertid gir forarbeidene generelle retningslinjer og formål for hva som må ivaretas under prosessen og hva ønsket mål for et eventuelt jordskifte skal være. En årsak til dette kan være nettopp det typiske med jordskifte, hva som anses som ”tenleg” endrer seg alt etter eiendommens utforming og forholdene rundt eiendommen.

Som det påpekes i avhandlingen foretar ikke overretten en utstrakt bruk av rettspraksis i vurderingen av virkemidlene § 2 bokstavene a og g. Likevel viser det seg at i avgjørelsene foretar overretten en tilnærmet lik vurdering med hvordan de definerer innholdet i § 1 og § 3 bokstav a i henhold til § 2 bokstav a og g. Dette kan være en indikasjon på at innholdet i vilklårene og forståelsen av disse er fastsatt, selv om det ikke fremgår klart av rettspraksis eller lov og forarbeid.

De momentene som er kartlagt i denne oppgaven er i hovedsak utledet fra overrettens drøftelse om vilklårene i § 1 og § 3 bokstav a er oppfylte for å foreta jordskifte etter § 2 bokstav a eller g. I arbeidet med sakene har jeg ikke kunne påvise ulikheter i hvordan jordskifte(over)retten vurderer vilklårene i § 1 og 3 bokstav a i forhold til § 2 bokstavene a eller g. Etter en gjennomgang av samtlige av overrettsavgjørelser har de overnevnte

¹³⁵ 1410-2009-0003 Kjørnes

parameterne blitt kartlagt. Vurdering om bruksordning, områdets karakter og hvordan det anvendes, bruksmåter, arealverdier, økonomisk potensiale, hva sameierne selv ønsker samt tjenlige eiendomsforhold. Hvilke momenter overretten ser hen til vil være avhengig og bero på hvordan eiendommen er utformet, samt andre foreliggende forhold ved eiendommen og eierne. Som vist til i kapittel 9 er det flere av momentene som går igjen i vurderingen om oppløsning skal foretas.

Det er to momenter som drøftes i halvparten av de anvendte avgjørelsene. Det første er eiendommens økonomiske potensiale. Vurderingen i avgjørelsene går på hvilken økonomisk virkning det vil ha å foreta jordskifte på eiendommen. Et jordskifte skal helst føre til at tjenlighetsbegrepet ”innfris”. At eiendommen er mer tjenlig, aktiviteten på eiendommen øker og det foretas faktisk utnyttelse etter en oppløsning. Motsetningsvis kan et jordskifte medføre ingen endringer. Etter en oppløsning kan de delte teigene med grunn og bygningsmasse ligge brakk og brukes like lite eller mindre som før et jordskifte. Det er slike faktorer retten må vurdere ved oppløsning.

Det andre momentet er om det skal legges til grunn et objektiv utgangspunkt ved eiendom og eier ved vurdering av oppløsning, eller om det er partenes subjektive ønsker som blir hensyntatt. Hva partene uttrykker kan være en indikasjon på hvordan eiendommen brukes i dag og hvordan den vil utnyttes i fremtiden. Imidlertid viser praksis at momentet ikke vektlegges i stor grad, i én av overrettsavgjørelsene fikk partenes ønske gjennomslag.¹³⁶ Det gir uttrykk for at det skal legges til grunn et objektivt utgangspunkt ved vurderingen om oppløsning skal foretas.

¹³⁶ JOAG-2003-7

10. Kilder

Lover:

Lov 1687 om Utskiftning av odelsjord Christian V Norske Lov 3-12-15 og 5-2-68
Lov 1687 om Deling mellom leilendinger Christian V Norske Lov 3-14-8
Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysingsloven)
Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova)
Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven)
Lov 29 nov 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova)
Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)
Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova)
Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Forarbeid:

Ot.prp nr. 13 Om lov om sameige (1964-1965)
Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) Om lov om jordskifte o.a.
Innst.O. nr. 21 (1979-80)
NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven
NOU 1999: 1 Lov om eiendomsregistrering
NOU 2002: 9 Jordskifterettens stilling og funksjoner
NUT 1959: 4 Rådsegn 4- Om sameige

Rettspraksis:

Høyesterettspraksis:

Rt-1930-817
Rt-1937-667
Rt-1940-585
Rt-1975-563
Rt-1978-455
Rt-1980-852
Rt-1983-320
Rt-1990-148
Rt-1995-1474
Rt-2000-1119 A

Rt-2001-1229

Rt-2002-238 U

Jordskifteoverrettspraksis:

JOFR-1999-6

JOFR-2001-4

JOEI-2001-1

JOFR-2001-3

JOGU-2002-2

JOAG-2002-4

JOAG-2003-7

JOGU-2004-12

JOGU-2008-9

JOGU-2010-10

JOGU-2010-9

JOHA-2011-7

Jordskifterettspraksis:

1900-2009-0021 Kallfarnes, gnr. 30 Torsken kommune, Nord-Troms jordskifterett

1410-2009-0003 Kjørnes, gnr. 1 Sogndal kommune, Indre Sogn jordskifterett

Litteratur:

Bøker:

Austenå, Torgeir og Øvstedal, Sverre, *Jordskifteloven med kommentarer* (Oslo 2000)

Eckhoff, Torstein, *Rettskildelære*, 5. utgave (Oslo 2001)

Falkanger, Thor, Falkanger, Aage Thor, *Tingsrett* (Oslo 2007)

Juvkam, O. , *Trekk av utskiftningsverkets historie*, Utskiftning I, SSSS trykk, Skrivemaskinstua (Oslo 1944)

Nærstad, Henry *Sameieretten til jord*, Olaf Norlis Forlag (Oslo 1942)

Ravna, Øyvind (red.) *Perspektiver på jordskifte* (Tromsø 2009)

Artikler:

Hegstad Einar og Sevatdal, Hans ”Jordsameier i endring?” *Kart og plan 1-2005*

Korsvolla, Kari, Steinholt, Håvard og Sevatdal Hans, ”Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling” i *Institutt for landskapsplanlegging, NHL, serie B rapport B1/2004*

Nordtveit, Ernst, ”Oppløysing av sameige” *Tidsskrift for rettsvitenskap* 1992 s. 705-785
(TFR-1992-705)

Ravna, Øyvind ”Skiftegrunnlaget i sameier” i *Perspektiver på jordskifte*, Øyvind Ravna (red)
Tromsø 2009

Reiten, Magne ”Avgjerd om fremme av jordskiftesak” i *Perspektiver på jordskifte*, Øyvind
Ravna (red) Tromsø 2009

Internetsider:

http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Brev/Jordskifte_Notat_9_versjon_3_200208.pdf (november 2012)

http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Brev/Jordskifte_Notat20_versjon_1_ultimo_arpil2009.pdf (desember 2012)

Lovkommentar ved Magne Reiten om lov om jordskifte o. a på Gyldendal Rettsdata,
<http://rettsdata.no/direkte?grlink=gL19791221z2D77> (desember 2012)

<http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Om-jordskiftedomstolene>
(oktober 2012)

Antall ord: 16267

