



Serie E
Studentarbeider
E1/2009

Rapport fra feltarbeid i eiendomsfag
Telemark, høsten 2009
Emnkode: EIE 304

Østerli sameie – Jønnbuområdet i Bø

Av: Ingunn Andersen, Terje Bjorheim, Hanne Litleré, Toya Marie Holter Næss

ISBN 82-575-6096-0

Vedlegg i egen fil (Rettsbok Nedre Telemark jordskifterett)

Forord

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med kurset EIE 304; feltarbeid i eiendomsfag. Kurset består av en ukes feltarbeid og utarbeidelse av rapport. Feltarbeidet fant sted 23. til 28. august 2009 i Bø i Telemark. Det har ikke vært noen videre undervisning i faget, men det er lagt opp til selvstendig arbeid med en rapport i etterkant av utferden.

Hensikten med kurset er at man skal få en innsikt i de ulike prosessene som knytter seg til en jordskiftesak og hvordan arbeid med og rundt en jordskiftesak fungerer. Kurset har som mål at studentene skal lære å gjennomføre reell eiendomsfaglig datainnsamling, herunder intervjuer og observasjon, og utføre analyser på grunnlag av disse.

Vi har fått tildelt en konkret og virkelig jordskiftesak, som har vært emnet for våre undersøkelser. Det er lagt vekt på samtaler med de parter og aktører som har vært involvert i saken.

Rapporten er gjennomført som gruppearbeid, noe som har medført at man i tillegg til arbeidet med selve rapporten må fungere som et team for at prosessen skal være fruktbar og effektiv. I tillegg til faglig lærdom har arbeidet dermed gitt oss verdifull erfaring i samarbeid. Gruppe 1 har bestått av Ingunn Andersen, Terje BJORHEIM, Hanne Litleré og Toya Marie Holter Næss.

Samarbeidet innad i gruppa har fungert sædeles godt. Vi har hatt god kommunikasjon og alle har bidratt under hele prosessen.

Vi ønsker å takke Trond Magne Movik, Stein Helge Østerli, Eivind Eckbo, Anna Svalbjørg, Oddmund Gåskjenn og Lars Lobben som har gitt av sin tid til å svare på spørsmål. Videre vil vi rette en takk til Hans Sevatdal og Øystein Bjerva for god veiledning.

Ingunn Andersen

Terje BJORHEIM

Hanne Litleré

Toya Marie Holter Næss

INNHold

KAPITTEL 1 INNLEDNING	4
1.1 Tema	4
1.2 Problemstilling	4
1.3 Fremgangsmåte	5
KAPITTEL 2 CASEBESKRIVELSE	7
2.1 Kort om Jønnbu som utbyggingsområde	7
2.2 Kort beskrivelse av saken	8
2.3 Lovhjemmel	9
2.4 Skifteplan	10
KAPITTEL 3 AKTØRER OG SAKSGANG	13
3.1 Aktørbilde for Østerli sameie	13
3.1.1 Stein Helge Østerli	13
3.1.2 Lifjell eiendom A/S	14
3.1.3 Østerli sameie	15
3.1.4 Bø kommune	15
3.1.5 Nedre Telemark Jordskifterett	16
3.1.6 Familien Farnes	16
3.1.7 Lokalbefolkningen i Bø kommune	16
3.1.8 Andre selskaper i Jønnbuområdet	16
3.2. Utviklingen av sak 0800-2003-0012 Østerli sameie	17
KAPITTEL 4 FORHANDLINGER	21
4.1 Forhandlingene under jordskifteprosessen	21
4.2 Om forhandlingssituasjonen	21
4.3 Forstadiet	22
4.4 Forhandlingsprosessen	23
4.5 Fordelingsforhandling eller integrasjonsforhandling?	24
4.6 Jordskifterettens rolle i forhandlingene	26
KAPITTEL 5 MATRIKULÆRT ARBEID	28
5.1 Matrikulering	28
5.2 Tinglysing	30
KAPITTEL 6 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	33
Kilder	34
Vedlegg	Feil! Bokmerke er ikke definert.

KAPITTEL 1 INNLEDNING

1.1 Tema

Denne rapporten er en obligatorisk del av kurset EIE 304. Dette er primært et kurs for eiendomsfagstudentene ved UMB. 23.-28. August 2009 var vi i Bø kommune i Telemark. Vi på gruppe 1 fikk tildelt en sak som utspilte seg på Jønnbu på Lifjell. Saken vi skal studere er en avsluttet jordskiftesak fra 2008, Østerli Sameie, som omhandler delvis oppløsning av sameie. Det er dette som er noe av det grunnleggende i vår case, men en slik delvis oppløsning medfører også at flere viktige temaer oppstår. Eksempelvis kan nevnes etablering av AS i tilknytning til sameiet og ikke minst det omfattende matrikuleringsarbeidet som måtte gjøres i ettertid.

Av hensyn til tiden vi har hatt til rådighet har det vært en nødvendighet å begrense omfanget av oppgaven noe. Vi vil gi en kort beskrivelse av området, hvilke lovhjemler som er brukt og fordelingen av de ulike arealene etter oppløsningen. Videre vil vi fortelle kort om aktørbildet, hvordan jordskifteprosessen har vært, hvordan fordelingen ble etter oppløsningen samt hvilke lovhjemler som er tatt i bruk. Vi har også prøvd å belyse forhandlingssituasjonen, og studert den i en teoretisk, faglig kontekst. Det matrikulære arbeidet som ble gjort i etterkant, herunder opprettelse av nye gårds- og bruksnummer, har vært en lang og tung prosess i seg selv, så dette vil vi gå nærmere inn på i et eget kapittel.

1.2 Problemstilling

Hensikten med dette arbeidet er å studere en virkelig jordskiftesak for å lære hvordan jordskiftearbeid foregår i praksis. Etter å ha studert temaet for saken nærmere har vi kommet frem til de problemstillinger vi finner det mest hensiktsmessig å belyse gjennom vår rapport. Det legges vekt på at denne rapporten vil være av en dels av beskrivende art og dels analyserende art for å kunne belyse de ulike aspektene ved saken.

Vi har valgt å gå ut fra en firedelt problemstilling hvor hver av problemstillingene korresponderer med de ulike fasene som vi beskriver i vår rapport.

1) I situasjonen før saken ble tatt opp til behandling i jordskifteretten vil vi finne ut mer rundt bakgrunnen for hvorfor det ble krevd jordskiftesak. Vi vil derfor beskrive utviklingen og de

økonomiske interesser som har vært i området, og hvilke aktører som er med.

2) Vi vil undersøke selve jordskifteprosessen, og gi en oversikt over denne langs en tidsakse fra start til slutt. Her vil vi gå dypere inn i prosessen og saksgangen.

3) Vi ønsker å forstå hvorfor saken utviklet seg som den gjorde. Vi ønsker derfor å gå dypere inn i forhandlingssituasjonen og undersøke de ulike partenes og jordskifterettens rolle i forhandlingene.

4) Vi vil beskrive hvordan situasjonen er etter jordskifte. Da vil vi undersøke nærmere det matrikulære arbeidet, hva som er blitt gjort, hvordan det er blitt gjort og av hvem.

1.3 Fremgangsmåte

Fremgangsmåten vi har brukt er bygget opp etter trappetrinnmetoden. Denne metoden går ut på at informasjonen vi studenter sitter inne med har blitt bygget opp i ulike trinn, altså at man innhenter informasjon i ulike faser etter hvert som vi tilegner oss kunnskap. I første trinn vil man være ganske kunnskapsløs eller ha begrenset informasjon om et tema. Man setter dermed opp en strategi for hvordan man kan tilegne seg kunnskap eller hvilke steg man skal ta for å tilegne seg den. Når man har opparbeidet seg litt kunnskap kan en velge hvor man da vil gå videre, eller om en må tilbake for å hente mer informasjon.

Vi startet arbeidet med oppgaven vår mandag 24/8- 2009 med en samtale med jordskiftedommeren i denne saken; Trond Magne Movik. Stipendiat Øystein Bjerva og Anna Svalbjørg som er ansatt i Bø kommune deltok også. Trond Magne Movik ga oss en kort innføring i saken, viste oss området på kart og forklarte litt om rettsbøkene. Etter samtalen kjørte vi til Jønnbu på befaring. Nå fikk vi litt mer oversikt over området, hvordan det så ut og hvor problemområdene lå. Deretter dro vi på kommunehuset og gikk igjennom rettsbøkene sammen med Trond Magne Movik Etter gjennomgangen ga han oss en anbefaling om hvilke parter han syntes vi burde ta kontakt med.

Gruppen satte sammen en del spørsmål som vi skulle stille partene. Vi formulerte spørsmålene slik at vi kunne stille de samme spørsmålene til de ulike partene. På den måten kunne vi få belyst saken fra flere sider. I utgangspunktet var det vi som stilte de spørsmålene vi hadde forberedt og partene svarte, men det var åpent for å komme med oppfølgingsspørsmål etter hvert som partene svarte og forklarte, eksempelvis spørsmål vi ikke hadde tenkt ut på forhånd og oppfølgingsspørsmål ut ifra

hva partene fortalte.

De partene vi snakket med er, i kronologisk rekkefølge; Stein Helge Østerli, Eivind Eckbo d.y og Harry Stålen. Etter hver samtale skrev vi referat og gjorde oss noen tanker om hvordan vi skulle gå frem videre. Torsdag 27/8 følte vi oss klar til å ha ett nytt møte med Trond Magne Movik. Nå hadde vi tilegnet oss mer kunnskap og kunne diskutere med han i større grad enn tidligere. Vi kjørte til Skien Jordskifterett hvor han har kontor. Her stilte vi mange av de samme spørsmålene som vi hadde stilt partene og ville høre hans oppfatning av de ulike standpunktene for å sammenligne det med vår oppfatning.

Samtalene fant sted hvor partene måtte ønske. Stein Helge Østerli valgte å møte oss på Lifjell Fjellstue, og Eivind Eckbo og Harry Stålen inviterte oss hjem til seg.

Vi diskuterte litt hvordan vi skulle presentere informasjonen som kom frem i intervjuene våre, om vi skulle presentere den i et eget kapittel eller om vi skulle ha det integrert i teksten. Vi valgte det siste.



Bilde 1: Terje Bjarheim (t.v) i samtale med jordskiftedommer Trond Magne Movik

KAPITTEL 2 CASEBESKRIVELSE

2.1 Kort om Jønnbu som utbyggingsområde

Området hvor saken vår finner sted er Jønnbu på Lifjell i Telemark. Jønnbu er et «vinterland» som foreløpig ikke er så stort sammenlignet med andre «vinterland» som for eksempel Geilo, Trysil og Hemsedal, men planene for området er mange, og tanken om at Jønnbu skal bli større, skal bli realitet. Jønnbu har store utviklingsmuligheter som både Bø kommune og private utbyggere har store planer for. Det meste av utbyggingen gjelder hytter, men også noen leilighetskomplekser. Bø kommune er positiv og interessert i turistutbygging på Jønnbu, men kommunen er ikke grunneier, så utvikling og utbyggingen skjer helt i privat regi.

Det er også planlagt sambandstrekk mellom alpinbakkene, og i lagsiktig perspektiv er det påtenkt enda større alpinanlegg, som det foreligger planer om. De private utbyggerne står for hytteutbyggingen, og det varierer fra utbygger til utbygger i hvilket tempo dette foregår. Hvor mye som bygges ut og til hvilken pris er avhengig av etterspørsel i markedet. Hytteutbyggingen er mye av tematikken i vår case. Her står private aktører i sentrum, men kommunen spiller med som et offentlig beslutningsorgan, bl.a. med tanke på at det er den som godkjenner reguleringsplanene. Store deler av Jønnbuområdet ligger i sameie. Normalt i et fjellsameie er at man har individuelle setre og at man også bruker arealet individuelt, men altså parallelt med hverandre. Det er retten som ligger i fellesskap. Deler av utbyggingsarealet som ligger i sameiet er per i dag bygget ut med hytter. Området er delt opp i 3 felt hvor felt 1 er festet bort til Lifjell feriesenter AS, og felt 2 og 3 er festet bort til Lifjell Eiendom AS. Utenom er det et stort antall enkelthytter som er festet bort.



Bilde 2: Utsikt over felt 3 på Jønnbu

2.2 Kort beskrivelse av saken

Saken vi skal undersøke startet med ett krav om sak etter jordskiftelovens § 2. Bakgrunnen var at en av sameierne, Stein Helge Østerli, krevde sak 1.8.2003. Hensikten da er å løse opp Østerli sameie ved at han trekker ut sin andel, de resterende parter fortsetter i sameiet og videreutvikler det i fellesskap. Stein Helge Østerli ønsker også drive med hytteutbygging, men han har litt annen filosofi enn de andre i sameiet, og ville gjøre det i raskere tempo enn de andre. Dette var en av hovedgrunnene til at han ville ut av sameiet. Han ønsket å satse på service og turisme og sikre et godt næringsgrunnlag på eiendommen. Han mente da at sameieformen ble for tung og lite dynamisk til å utnytte det potensialet som ligger i området. For å få utnyttet eiendommen sin på best mulig måte ønsket han å trekke sin andel ut av sameiet.

De andre partene i Østerli sameie så på sameieformen som en hensiktsmessig måte å utnytte arealene på. I starten var de negativ til oppløsning, men dette synet endret seg og de så at det var mer hensiktsmessig at Stein Helge Østerli med den største andelen trakk seg ut.

Andeler i Østerli sameiet før og etter Stein Helge Østerli trakk seg ut:

EIER	gnr/bnr	andel i %	Ny andel i %
Stein Helge Østerli	18/9	35,46	0
Eivind Eckbo	18/10, 18	4,54	7,03
Sveinung S Østerli	18/2 ,5,6,16	22,19	34,38
Hans Petter Evju	18/29	7,39	11,45
Jarle Østerli	18/14	20	30,99
Hans Olaf Dalen	18/3,4	0,42	0,65
Harry Stålen	18/1	10	15,5

Jordskifteretten vurderte det slik at det å trekke Stein Helge Østerlis andel ut av sameiet og la resten bestå var riktig måte å løse opp sameiet på. Så lenge målet med driften av området er å utnytte utmarken til tradisjonelle former, vil ofte sameieformen være hensiktsmessig. Det er også det som ligger bak jordskiftelovens § 26:

«Sameiger i fjellstrøk som for storparten ligg over barskoggrensa, kan berre delast dersom jordskifteretten samrøystes finn at deling er meir tenelig enn bruksordning.»

På Jønnbu er det stor satsing på turistutbygging og det er forståelig at det kan bli vanskelig å satse

på dette gjennom et sameie. Størsteparten av sameiet ligger under barskogsgrensen, men vel over grensen for det en kan kalle produktiv barskog.

Dersom de skulle delt opp hele sameiet kunne det bydd på en del problemer siden mange av partene kun eier små andeler helt ned til 0,42 %. Dette hadde ikke lønnet seg, men det er ikke noe problem at Stein Helge Østerli som eier såpass mye trekker seg ut, mens resterende parter sitter igjen med sine andeler i sameiet. Det er fortsatt stort nok til å drives som en rasjonell enhet.

Området ble oppløst slik at det resulterte i lange smale teiger, noe som strider imot jordskifterettens vanlige måte å gjøre det på i ”moderne” tid, om hvordan de deler opp areal, hvor de finner dette ugunstig, for slike teiger er vanskelig å utnytte. (se vedlegg 2)

Jordskiftedommer Trond Magne Movik sa at dette ble det beste resultatet i denne saken, grunnet at den såkalte ”utmarken” ligger på snaufjell. Sannsynligheten for at dette området blir utnyttet er tilnærmet lik null, for området kommer til å forbli natur og derfor gikk de med på denne avgjørelsen. Uttrykksmåten ”utmark” i denne sammenhengen virker noe underlig på oss – men peker trolig hen på at snaufjell versus fjellskog, muligens versus byggbart hytteområde.

Noe som er spesielt med denne saken er at første rettsmøtedag ikke var før 14. 03. 2006, nesten 3 år etter at saken ble krevd. Dette har ikke noe med at saken tok tid å gjøre, men utsettelsen var etter ønske fra partene. (se ”utvikling av sak 0800-2003-0012 Østerli Sameie). Ved første rettsmøte i 2006 la Østerli Sameie frem ett forslag til fordeling av områder, eksisterende festeforhold og gjennomgang av muligheter for utvikling av de ulike delene av eiendommene med ulik ”bonitet”. Det ble vektlagt at de nye teigene skulle få god arrondering.

Forslaget som Østerli Sameie la frem var utarbeidet av noen av partene, med god hjelp av advokaten deres; Hilde Vale. Forslaget ble godt mottatt av motparten Stein Helge Østerli, mye på grunn av god utarbeidelse basert på det de oppfattet som rettferdighet. Utgangspunktet i planen var at Stein Helge eide 35,46 % av sameiet, og at han ønsket seg ut..

2.3 Lovhjemmel

En jordskiftesak krever en positiv lovhemmel for å kunne bli fremmet. Det er flere vilkår som må være oppfylt, og det første er i jordskifteloven § 1, om at «eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på teneleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven.» Det er tilstrekkelig at forholdene er utjenelig for en av eiendommene. Videre står det i § 3a at jordskifte

ikke kan fremmes dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for hver enkelt eiendom.

I rettsboken sak: 0800-2003-0012 ØSTERLI har jordskifteretten gjort denne vurderingen:

«Jordskifteretten har forståelse for at Stein Helge Østerli lettere vil kunne utvikle sin eiendom på en fleksibel måte dersom han får sin andel i sameiet lagt til eiendommen. De øvrige partene har mindre andeler, og de har mer sammenfallende syn på bruken av sameieeiendommen. Etter jordskifterettens vurdering er det riktig å si at det under dagens forhold er vanskelig å utnytte eiendommene på tjenelig måte. Samtidig er det ingen som lider tap ved at Stein Helge Østerlis eiendom trekkes ut av sameiet»

Saken er krevd for jordskifteretten av Stein Helge Østerli etter § 2. Det forelå ikke noen henvisning til en bestemt bokstav i §2, men henvisningen gjaldt § 2 som helhet. Vi diskuterte med professor Hans Sevatdal og stipendiat Øystein Bjerva samt jordskiftedommer Trond Magne Movik om hvilken bokstav som kunne være aktuell. Trond Magne Movik sa at det beste er når saken ikke er fremmet etter en bestemt paragraf eller bokstav. Dette gir jordskifteretten et større spillerom for å løse saken. Denne saken er kun fremmet etter § 2. Bjerva sa at dette kanskje ikke er helt ideelt fordi at det da kan være vanskeligere å angripe et eventuelt fremmingsvedtak. Diskusjonen gikk ut på om det er sak etter § 2 bokstav g: ”dele ein eigeendom med tilhøyrande rettar etter eit bestemt verdiforhold”, eller § 2 bokstav a : ”løyse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk”.

Trond Magne Movik sa at § 2 bokstav a passet best i denne saken, da den omhandlet et realsameie. Riktignok eksisterer fortsatt sameiet, men størrelse og andelsforhold er blitt endret ettersom en av partene trakk ut sin andel av sameiet. En ting som støtter oss i at dette er en sak etter § 2 bokstav a og ikke 2 bokstav g, er at dette ikke er en eiendomsdeling hvor man trenger fradelingsløyve fra kommunen.

2.4 Skifteplan

Jordskiftelovens § 19 sier at «det som går i byte skal alltid verdsettast». Dette betyr i dette tilfellet at alle områdene som er med i skiftet skal verdsettes. Ettersom arealene i sameiet er av særdeles ulik verdi med tanke på utnytting gikk partene med på at verdsettingen skulle skje ved at en delte opp området i ulike hovedkategorier i forhold til delingsgrunnlaget. Eksempelvis er det vanskelig å verdsette ”utmarksarealet”, her nærmest i betydningen ”ikke utbygd område”, i forhold til

hyttetomter, det samme gjelder allerede bortfesta tomter i forhold til nye tomter. Nye tomter har bedre inntekspotensialet, men det forligger også større usikkerhet i slike tomter. Som følge av dette er de ulike arealkarakterene delt etter andelsforholdene i sameiet.

Kategoriene området ble det opp i er følgende:

- 1) Utmarksareal
- 2) Hyttetomter
- 3) Andre hyttetomter
- 4) Festetomter.

Utmarka består av to områder. Det ene strekker seg nordover og inn på fjellet. Det er lite sannsynlig at det vil skje en fremtidig utbygging, men dersom det vil skje vil det føre til en betydelig verdiøkning. Arealet her deles etter andelsforholdet i sameiet, og etter jordskifterettens vurdering vil det bli en tjenelig løsning selv om teigen deles. Det andre utmarksområdet ligger i de regulerte områdene. Nå har ikke området noe stor verdi, men det er ikke utelukket at det kan forekomme noe utbygging her. Arealene er delt slik at Stein Helge Østerli får sin andel inntil hans eiendom, gnr. 18 bnr 9 som er det søndre arealet. Alle partene er enig at det er en praktisk løsning å la det delte arealet få praktiske grenser og deles etter andelen i sameiet.

Det tre andre kategoriene er i og for seg alle sammen tomteområder, men med noe ulik karakter i forbindelse med verdsetting:

Bø kommune vedtok våren 2007 en ny plan for hytteområder kalt H6 sone 4 plan 27. Ifølge planen er det påtenk 120 nye hytter, i tillegg er det regulert inn 7 eksisterende hytter. Partene selv forhandlet seg frem til fordelingen, og de tok da hensyn til kvalitetsforskjeller ved de ulike hyttetomtene. Tomt 105 er kompensasjon for manglende vei til tomtene nedenfor Nutestul for Stein Helge Østerlis del. Han overtar også tomtene 43-46 som en løsning på at partene så forskjellig på forventet festeavgift i felt 1. I senere tid er det reist tvil om det kan bygges to eller tre hytter på tomtene. Fordelingen av tomtene kan ses i vedlegg.

Sameiet fester bort en del tomter, og det er tre felt som er festet bort samlet: Felt 1 som ligger lengst nord, som er utbygd og festet bort til Lifjelltunet AS. Felt 2 ligger i reguleringsplanen, er ubebygd og festet bort til Lifjell Eiendom AS. Lengst sør ligger felt 3 som grenser til Stein Helge Østerlis gnr 18 bnr 9. Dette feltet er ubebygd og festet bort til Lifjell Eiendom AS. Det er også enkelttomter som festes bort i tillegg til disse tre feltene. Det er store variasjoner i festavtalene, men partene er enige om å legge festeavgiften fra 2006 til grunn ved fordeling av verdiene. Eiendomsretten i felt 1 og 2 legges til Østerli Sameie, mens felt 3 tillegges Stein Helge Østerli.

En oppsummering i rettsboken er slik: «ved fordelingen er det lagt vekt på å fordele de ulike kategoriene noenlunde likt, samt å finne praktiske løsninger. Under forhandlingene er det tatt hensyn også til faktorer som ikke gir direkte utslag i tall. Likevel viser tabellen nedenfor at fordelingen innenfor de ulike kategoriene er godt i samsvar med andelsfordelingen i Østerli Sameie»

Område	Sameiet		Stein Helge Østerli	
	andel	i prosent	andel	i prosent
Utmark Fjell	1300	65	700	35
Utmark nær byggeområder	230	71,88	90	28,13
Hyttetomter	61	61,62	38	38,38
Festeinntekter	120002,5	65	64605,5	35

Oppsummering av fordeling i ulike kategorier



Bilde 3: Eksempel på hytte til salgs. Baksida



Bilde 4: Eksempel på hytte til salgs. Fasade.

KAPITTEL 3 AKTØRER OG SAKSGANG

3.1 Aktørbilde for Østerli sameie

Her ønsker vi å gi et bilde av interessentene vedrørende Østerli sameie. Agendaen og interessene til noen av hovedpartene har forandret seg etter jordskiftesaken. Aktørbildet for området ved Jønnbu er likevel uoversiktlig og komplisert, det er mange som har interesser i området. Vi har sett på noen av de – etter vårt syn - viktigste aktørene.

3.1.1 Stein Helge Østerli

Stein Helge Østerli er eier av gnr. 18 bnr. 9, og før sameiets oppløsning eide han en andel på 35,46 % av Østerli sameie. Hans interesse har før og etter at han gikk ut av sameiet vært å kontrollere utviklingen av området sitt på Lifjell, i henhold til sin egen oppfatning. Han har stort fokus på turisme og service, og ønsker å skape verdier tilknyttet gården gjennom utbyggingen på Lifjell. Av problemer for utbyggingen trekker han frem sameiet, vegproblematikken, det politiske apparatet i kommunen og de lokale innbyggerne. Dette har vært problemer underveis, og mange av disse er løst under jordskiftesaken. Han sier videre at samarbeidet mellom han og sameiet aldri har vært bedre enn nå. Nå er det den økonomiske krisen som setter en stopper for utbyggingen. Hans visjon for området i framtiden vil være å få til skianlegg med infrastruktur rundt seg og helårsdrift i butikker og lignende. Han trekker fram Bø sitt potensial med aktivitet både sommer og vinter (Bø

sommerland og Lifjell). Stein Helge Østerli, Østerli sameie samt Lifjell eiendom A/S, er enige om at skiinfrastruktur må på plass, og har derfor etablert et «skifond» der de setter av 100 000,- pr hyttetomt og 50 000,- pr leilighet som selges. Dette gjør de frivillig for å kunne gjennomføre en utbygging av skianlegget. Derimot sliter de med å få grunneierne rundt området med på dette. Stein Helge Østerli har interesser i mye av det som skjer på Lifjell med eierskap/medlemskap i enflere selskaper og lag.



Bilde 5: Lifjell Fjellstue

3.1.2 Lifjell eiendom A/S

Lifjell eiendom er et aksjeselskap med slik eierstruktur:

Navn	Org nr/Fødselsår	Eierandel	Annet
Lifjell Invest AS	989 403 788	40,00 %	Eies 100 % av Stein Helge Østerli
Garnås Per Eugen		40,00 %	
Juel Nils		20,00 %	

Kilde: www.1881.no

Lifjell eiendom fester et område av sameiet som de så framfester. Dette området befinner seg i felt II. Det har vært en del forskjellige synspunkter mellom sameiet og Lifjell eiendom A.S, dette har resultert i enkelte rettslige tvister, som kan ha skapt et komplisert samarbeid. En av sakene omhandlet en festekontrakt der de var uenige om det var antall hytter eller total areal som skulle gjelde. Saken gikk for tingsretten der Lifjell eiendom A/S vant fram med sitt syn. Jordskiftesaken ryddet opp i noen av disse problemene. Både Lifjell Eiendom A/S, Stein Helge Østerli og Østerli sameie har etter denne saken samarbeidet mye bedre rundt utnyttelsen og utbyggingen av området.

3.1.3 Østerli sameie og Lifjell Hyttetomter A/S

Hvordan sameiet ble til kan ingen av sameierne svare på, for vår del ser det ut som at dette er et typisk gammelt realsameie. Gårdene (bruka) i området nedenfor Lifjell har eid utmarka felles gjennom dette sameiet i mange år. Da hytteutbyggingen og store verdier kom inn i bildet førte dette til at de forskjellige sameierne dro i forskjellige retninger. Dette resulterte altså i at den største sameieren gikk ut av sameiet ved jordskiftesak.

Etter at Stein Helge Østerli gikk ut av sameiet opprettet de resterende sameierne Lifjell Hyttetomter A/S med eierandel tilsvarende sameiebrøken. Mandatet aksjeselskapet fikk var å utvikle hyttefeltet samt å forvalte salget av de nye hyttetomtene i henhold til reguleringsplanen. Sameiet vil motta en råtomtpris fra aksjeselskapet pr.solgte hyttetomt. Utviklingen av området bekostes hovedsakelig gjennom salg av tomter, noe som fører til lite behov for lånt kapital. Dog i oppstarten av aksjeselskapet stod styret som garantist for kapital til blant annet reguleringsplanarbeid. Dette medfører at sameiet reduserer sin risiko, og flytter den til aksjeselskapet. Videre så kan også etablering av et aksjeselskap medføre en gunstigere beskatning ved realisering av utbygningsverdiene. Foruten de interne konfliktene i sameiet, trekker sameiet også fram andre grunneiere, lokalbefolkningen, og kommunen som utfordringer for gjennomføring av utbyggingen. Sameiet har også merket finanskrisen. Sameierne sier videre at tonen blant sameierne aldri har vært bedre, de føler nå at de trekker i samme retning. Forholdet og samarbeidet til Lifjell eiendom A/S og Stein Helge Østerli har blitt bedre. De er usikre på hvordan Lifjell området vil se ut om 10-20 år, men de håper på en fortsatt utbygging der det er etablert en skiheis og annen infrastruktur i tilknytning til dette. Det er all grunn til å merke seg denne organisasjonsmodellen: *Sameierne danner et selskap for å utvikle sameieområdet, og organiserer forholdet mellom sameiet og selskapet gjennom avtale.*

3.1.4 Bø kommune

Bø kommune er planmyndighet for området, og de ønsker en utbygging av området i nærheten til Jønnbu. De eier og leier deler av en parkeringsplass i dette området. Videre har kommunen gjort forsøk på å megle mellom lokale grunneiere og Østerli sameie, Stein Helge Østerli samt Lifjell Eiendom A/S vedrørende anleggsveier. Kommunen har liten mulighet for å påvirke partene med unntak av det å stille krav i areal/reguleringsplanene. Det var kommunen selv som anbefalte grunneierne å ta noen saker til jordskifteretten. Videre er det i kommunenes økonomiske interesse at en utbygging blir gjennomført. Kommunen sliter økonomisk og økte inntekter til det lokale næringsliv vil føre til økte inntekter i kommunen. Kommunen har innført eiendomsskatt, en økning av utbyggingen vil føre til mer penger i kommunekassa. Det politiske miljøet har dog vært splittet i

synet på utbyggingen. Noen ønsket å beholde de delene av Jønnbu som ikke var utbygd som tur/naturområde, noe lokalbefolkningen også har lagt press på politikerne for. Men et flertall i kommunestyret fant til slutt ut at de positive sidene ved en utbygging er større enn de negative og gikk derfor inn for dette. Den tekniske etaten i kommunen har også gjennomført matrikulært arbeid vedrørende delingen av sameiet.

3.1.5 Nedre Telemark Jordskifterett

Selv om jordskifteretten er et utenforstående organ, tar vi den med under oppregningen av aktører,. Nedre Telemark Jordskifterett har gjennomført forskjellige saker vedrørende Østerli sameie. Retten har fungert som en nøytral meklingsarena, der partene kunne komme med sine synspunkter. Den har ryddet opp i mange konflikter i sameiet og gjennomført en delvis oppløsning av sameiet. Den har også bedrevet en opprydning i de kompliserte matrikulære forhold, bl.a. ved å etablere nye gårds- og bruksnummer. Alle partene er særdeles fornøyd med rettens arbeid, og de legger spesielt vekt på jordskiftedommer Trond Magne Moviks arbeid. Uten hans kompetanse ville ikke sameiet vært der det er i dag.

Retten ønsker å skape løsninger som er gode for samfunnet og den framtidige utviklingen. Det er kommunen som har lagt føringene og tatt beslutningene om at området skal utnyttes til hytter, men jordskifteretten har gjort mye for at dette nå kan *gjennomføres*.

3.1.6 Familien Farnes

Denne aktøren er det en egen gruppe som studerer. Sameiene og Stein Helge Østerli trakk frem at Farnes hadde motstridende interesser vedrørende utbyggingen. Utbyggeren var avhengig av å kunne få en veirett under utbyggingen av hyttefeltet.

3.1.7 Lokalbefolkningen i Bø kommune

Under samtalene dukket dette begrepet opp., og vi skal ikke her gå inn i hva man mer presist la i det. I lokalbefolkningen vil det her, som i de fleste utbyggingssaker være mange og ulike meninger rundt en utbygging. Kanskje spesielt fordi området i mange år har vært et viktig område for tur og friluftsliv i kommunen. Partene trekker frem at det er mange ressurssterke personer som ikke ønsket en utbygging. De følte at kommunen gjennom disse personene trenerte prosessen rundt behandling av planer vel lenge. Men en utbygging vil også være positivt for lokalbefolkningen, gjennom økte inntekter på turisme og synergieffektene rundt dette. Det kan også ende opp med et vintersportsanlegg på sikt.

3.1.8 Andre selskaper i Jønnbuområdet

Det finnes en rekke selskaper med nær geografisk tilknytning til områdene saken omhandler. Det er

så mange selskaper det er snakk om, at vi ikke har hatt tid til å undersøke agendaen og eierskapet til alle disse. Etter samtaler med partene satt vi igjen med inntrykk av at det var mange aktører som ikke dro i samme retning når det gjaldt utviklingen av Jønnbuområdet. Hva slags motiver de måtte ha for dette skal vi derimot ikke spekulere i, da dette ville være å gå for langt i en oppgave som vår.

3.2. Utviklingen av sak 0800-2003-0012 Østerli sameie

Vi ønsker her å gi en oversikt over utviklingen av jordskiftesaken som omfatter Østerli sameie. Hvordan hele saken utviklet seg kan leses ut av rettsboken (se vedlegg 1). En tidslinje er lagt inn til slutt i kapitlet.

Sameiet har vært den eiendomsmessige konstruksjonen for den tradisjonelle landbruksmessige utnyttningen av området – som for så mange andre områder på Lifjell. Med økt utbygging av hytter og store potensielle framtidige verdier begynte sameierne å få forskjellige syn på utnyttelsen av Østerli sameie. Før saken ble krevd var det også noen rettssaker mellom sameiet og eiendomsselskaper der Stein Helge Østerli har eierskap. Kombinasjonen av dette fører til at tonen og samarbeidet innad i sameiet blir dårligere.

Stein Helge Østerli sendte derfor et krav om jordskiftesak til Nedre Telemark Jordskifterett i brev datert 01 08 2003. Det går nesten to og et halvt år før saken kom opp ved retten. Etter samtale med Jordskiftedommer Trond Magne Movik og partene, forklares den lange tiden med at dette var partenes eget ønske. Det betyr ikke at det var stillstand; *: i denne perioden jobbet partene med ferdigstillelse av reguleringsplaner.* Det fantes også en annen ”sak” mellom partene som de gjerne ville ha løst først: De prøvde å løse problemene på egen hånd, *slik at sameie skulle kunne fortsette i sin opprinnelige form.* De innså imidlertid raskt at det ikke lot seg gjøre. Sameiet (minus Stein Helge Østerli) brukte tiden godt før saken kom opp. Sameierne ble *enige om en plan for en deling av sameiet*, de ønsket en rettferdig fordeling etter verdi av de eksisterende festetomtene uttrykt ved festeavgiften, og tilsvarende for eventuelle nye tomter. Dette er viktig; *avtalen de inngikk om dette fungerte som en fordelingsnøkkel for verdiene i sameiet.* Forslaget ble presentert ved første rettsmøte, 14 03 2006. Etter at partene hadde gjort rede for sine synspunkter ble de (alle) enige om en avtale som legger føringer for delingen av sameiet, denne kan vi se i rettsboka side 3. Partene (ev. deres representanter) skriver under på avtalen, og bruker denne som en mal for de neste møtene.

Neste rettsmøte holdes 27.06. 2006. Her fortsetter partene prosessen med å dele sameiet etter avtalen som ble inngått ved rettsmøtet den 14.03.2006. Stein Helge Østerli og Jarle Østerli inngår en avtale med Eivind Eckbo om bruksrett på en vei

Neste rettsmøte var 21.08.2007. Her finjusterte partene fordelingen. I rettsboken side 10 finner vi også syn fra de forskjellige partene vedrørende saken.

Stein Helge Østerli gir sitt syn på hvorfor han ønsker saken fremmet. *«Stein Helge Østerli har en landbrukseiendom utenfor sameiet på drøye 1500 daa. Han ønsker å satse på service og turisme og å sikre et godt næringsgrunnlag på eiendommen. Etter hans vurdering blir sameieformen for tung og lite dynamisk til å utnytte det potensialet som ligger i området. Det er mange sameieparter med stor forskjell i andeler. For å utnytte eiendommen sin på en god måte ønsker han å trekke andelen sin ut av sameiet.»*

De resterende sameiepartene kommer med følgende kommentar: *«De øvrige partene vurderer sameiet som en hensiktsmessig måte å utnytte arealet på. De var i utgangspunktet negative til en oppløsning, men har endret syn og kommet til at det kan være hensiktsmessig at Stein Helge Østerli, som har den klart største andelen (35,46 %), går ut av sameiet. De øvrige partene ønsker å fortsette som et sameie.»*

Jordskiftedommeren fremmer saken på dette møtet, da han ikke finner noen hinder for at saken skal fremmes.

Det siste møtet med partene holdes den 09.05.2008. Her dukket det opp et problem vedrørende økning av festeavgifter i det ene feltet som sameiet skulle beholde. Det er at Lifjelltunet A/S som festet et større område, som nå kom med tilbud om en dobling av festeavgiften. Dette forrykket verdsettingen som delingen bygger på. Stein Helge krevde kompensasjonen selv om han allerede ved første rettsmøte underskrev en avtale som sa at utgangspunktet for festeavgiften er hva den var i 2006. Sameieren var ikke begeistret for denne økningen av festeavgift, og de følte at de ikke trengte gi noe her, men for å få saken ut av verden inngikk de et kompromiss. Dommeren sa at dette var som en «liten kanin opp av hatten». Men den profesjonelle og saklige tonen til partene førte til et kompromiss, og her får de ros av dommeren. Begge partene sier at de ønsket å fraskrive seg retten til anke for å spare tid, ved at de fikk en endelig avgjørelse slik at de kunne se framover.

Saken avsluttes med «deling» av sameiet den 15.05.2008. Jordskifteretten skrev sitt endelige vedtak basert på avtalene og forlikene partene hadde inngått. Nye sameiebrøker ble etablert, nye gnr og bnr ble tildelt. Det endelige vedtaket med løsning og deling, finner vi i rettsboken side 15-43.

Dommeren sier at dette var en komplisert sak med mange ting som måtte ordnes opp i. Den saklige tonen mellom partene og fokuseringen på det som karakteriseres som gode og rettferdige løsninger førte til at de hadde en god progresjon i saken. Han synes videre at partene representerte sine interesser på en god måte, gjennom tøffe men saklige forhandlinger for å fremme sine interesser. Oppløsningen av sameiet ble gjort på en slik måte at det ble hensiktsmessig for begge parter. Totalt sett syntes han løsningen ble god. Partene på sin side trekker også fram et saklig arbeid for gode rettferdige løsninger. De roser jordskiftedommeren og gir han mye av æren for at saken løste seg så bra. Superlativer som smart, praktisk, løsningsorientert blir trukket frem. Begge partene var godt fornøyde med løsningen, selv om begge følte de måtte gi litt for å dra en løsning i havn.



Bilde 6 og 7 Alpintanlegg på Lifjell



Før jordskiftesaken Partene enige om framdriften av samlet	I tiden mellom innlevert krav og første rettsmøte jobber partene med reguleringsplaner samt prøver løse saken selv.	Her blir partene enige om en intensjonsavtale for delingen av samlet.	Her fortsetter arbeidet med en deling av samlet nye avtaler inngås	Funksjonen delingen av samlet Saken fremmes	Siste rettsmøte med partene, problemene vedtørende ferdig dukkes opp	Saken avsluttet. rettsigheter overføres, nye snt. og bnr. etableres	Etableringer av selskaper mm, utvikling av områdene, samarbeid mellom partene
Krav om jordskiftesak innleveres til Nedre Telemark jordskifterett den 01.08.2003 av Stein Halge Østerli	Første rettsmøte 14.03.2006	Rettsmøte 27.06.2006	Rettsmøte 21.08.2007	Rettsmøte 09.03.2008	Siste rettsmøte med dommeren alene som ene-dommer 13.03.2008	Etter jordskiftesaken	

KAPITTEL 4 FORHANDLINGER

4.1 Forhandlingene under jordskifteprosessen

I det følgende ønsker vi å se nærmere på forhandlingsdelen av jordskifteprosessen, og med bakgrunn i et forhandlingsteoretisk perspektiv forsøke å analysere denne. Dette er spørsmål vi i hovedsak har fått belyst gjennom samtaler med de ulike involverte partene i saken, og det blir således naturlig å ta utgangspunkt i disse når vi tar for oss dette temaet. Vi vil først ta for oss forhandlingssituasjonen generelt og deretter partenes og dommerens atferd i forhandlingene.

4.2 Om forhandlingssituasjonen

Denne saken er kompleks, også med tanke på forhandlingene. I følge Jørn Rognes, professor ved Norges Handelshøyskole, forhandler man hovedsakelig i to situasjoner; ved inngåelse av nye avtaler og når man skal håndtere konflikter og uenigheter i allerede eksisterende forhold (Rognes 2008). I saken om Østerli sameie forekommer begge disse situasjonene. Behovet for forhandlinger springer således ut fra to forhold.

For det første eksisterte det allerede et forhold mellom partene. Utgangspunktet før jordskiftekravet ble fremmet var et sameie, som fra gammelt av fungerte som en måte å utnytte utmarka i fellesskap. Bakgrunnen for at det ble krevd jordskifte var at det oppstod uenigheter om hvordan man skulle utvikle området. Partene opplevde at det etter hvert ble tydelig at man hadde delvis motstridende interesser innenfor samme område og at dette utviklet seg til en konflikt som tilspisset seg mer og mer ettersom utviklingsinteressene og de økonomiske aspektene ble mer fremtredende.

Den andre utløsende siden av forhandlingssituasjonen er at en av partene la frem et forslag til avtale. Dette skjedde på det saksforberedende rettsmøtet. Avtalen som ble inngått tok utgangspunkt i en avtale som Østerli sameie hadde utarbeidet i samråd med sin advokat Hilde Vale. Østerli sameie fulgte en strategi som gikk ut på å være først på banen. Slik vi forstår det ut fra samtalen med Eivind Eckbo var det et bevisst valg fra sameiet sin side å gå aktivt inn i prosessen i stedet for å sitte passivt på siden og la jordskifteretten gjøre arbeidet. Forslaget ble lagt frem for Stein Helge Østerli og etter forhandlinger ble partene enige. Begge partene omtaler forslaget som rettferdig. Også dommer Movik beskriver forslaget til avtale som rettferdig og at den var utformet uten noen som helst slags intensjon om å lure noen.

4.3 Forstadiet

I følge jordskiftedommer Trond Magne Movik forhandlet partene på eget initiativ før saken ble fremmet, ut fra et ønske om å komme til enighet og til en god løsning. Partene selv hadde noe delte meninger om hva som hadde foregått i forkant av jordskiftesaken. Stein Helge Østerli mente det hadde blitt gjort forsøk på å komme til enighet, men at dette hadde vist seg å være umulig. Han pekte videre på at de store grunneierne i området stort sett var enige om arealutnytingen i området, men at de mindre grunneierne ikke ønsket å ta del i disse løsningene.

Sameiet var i utgangspunktet negative til at Stein Helge Østerli skulle ut av sameiet. Av den grunn var kanskje villigheten til å komme til enighet ikke tilstede, og sameiet gikk inn i prosessen med en holdning som tilsa at de ikke ønsket å imøtekomme Stein Helge Østerlis ønsker. Eivind Eckbo forteller at denne innstillingen snudde underveis og at sameiet etter hvert ble mer villige til å forhandle og dermed få til en løsning som alle kunne være fornøyd med. Dette hadde sammenheng med at man, etter hvert som konfliktene og motstridende interesser ble mer synlige, innså at en slik delvis oppløsning av sameiet ville være i beste interesse for alle parter og at man i tillegg ønsket å bevare freden for ettertiden.

Det tok flere år fra jordskiftekravet ble fremmet og til saken ble behandlet i jordskifteretten. Dette ga partene tid og mulighet til å reflektere over hvordan de skulle tilnærme seg forhandlingene og på å forberede seg. Stadiet før selve forhandlingene og behandlingen av saken tok til, forstadiet, går ut på det arbeidet partene gjør på egenhånd. For at forhandlingsprosessen skal bli så konstruktiv og effektiv som mulig bør partene på dette stadiet klarlegge hva de ønsker å oppnå med forhandlingene, både i et langsiktig perspektiv og på et mer detaljert nivå. Dersom partene stiller med ulike forutsetninger på grunn av at den ene parten er mer forberedt enn den andre vil den parten som stiller forberedt lett kunne ta kontroll over spillet. Den parten som stiller minst forberedt vil da ofte ha en redusert evne til å reagere på motpartens planlagte utspill og vil dermed miste muligheter til å påvirke prosessen, som er en av de viktigste maktfaktorene i en forhandlingssituasjon (Rognes 2008).

Stein Helge Østerli uttrykte under samtalen vi hadde med ham i august at Østerli sameie stilte bedre forberedt enn han selv gjorde, og at han ikke forutså at motparten hadde utarbeidet et forslag til avtale. Begge partene innrømmer at dersom denne avtalen ikke hadde kommet på banen så tidlig, ville resultatet kanskje sett noe annerledes ut.

4.4 Forhandlingsprosessen

Denne delen av forhandlingene omfatter den direkte kontakten mellom partene. På dette stadiet etableres kontakt, man forsøker å avdekke forhandlingsproblemet, utforsker løsninger og avtaleformulering. Slike prosesser er felles for de fleste forhandlinger (Rognes 2008). I saken om Østerli sameie kjente partene hverandre fra før, på den måten var grunnlaget for kontakt allerede etablert. Siden partene ikke var fremmede for hverandre hadde partene også allerede et inntrykk av hverandre. Likevel måtte man finne en måte å tilnærme seg motparten på i en forhandlingskontekst. Av samtalene med både partene og jordskiftedommeren framkom at det fra første stund ble anlagt en saklig tone mellom partene og at begge sider viste villighet til å forhandle og sette seg inn i motpartens situasjon. Denne første kommunikasjonen mellom partene har stor betydning for de videre forhandlingene. Den positive stemningen mellom partene var hele tiden underliggende, og konfliktnivået holdt seg på et konstruktivt nivå under hele prosessen. Dette hadde igjen betydning for at man kom til det resultatet man gjorde.

I Østerli-saken ble det altså lagt mye vekt på å bevare et godt forhold til motparten. Dette kan medføre at man forsaker egne interesser. Dersom en eller begge parter føler at man må ofre egne interesser til fordel for å opprettholde gode relasjoner til motparten, legger ikke dette til rette for konstruktive sosiale relasjoner (Rognes 2008). På den andre side kan et utelukkende fokus på sak, uten å ta relasjoner med i betraktningen, medføre at mulighetene for en konstruktiv problemløsning mellom partene faller bort.

Dersom man skal få til gode resultater i en forhandling er det derfor viktig at man har et konstruktivt profesjonelt forhold til motparten (Rognes 2008). I vår sak var forhandlingene og samtalen mellom partene saklig og konstruktiv under hele saken. Jordskiftedommer Trond Magne Movik beskriver forholdene i området som vanskelige på det tidspunktet jordskiftesaken ble krevd. Likevel oppfattet han det som at partene hadde en svært profesjonell tilnærming til saken og at de var genuint interesserte i å finne en løsning som kom alle partene til gode. Movik påpeker at det var et vesentlig moment for partene under forhandlingsprosessen at den foregikk på en slik måte at partene kunne samarbeide også i fremtiden, både i forretningsmessig forbindelse og i privat sammenheng.

Videre er det en utfordring i forhandlingsprosessen å etablere en felles enighet mellom partene om hvordan forhandlingene skal foregå. I saken om Østerli sameie fulgte ikke forhandlingsprosessen det forløpet den vanligvis gjør. I og med at en av partene hadde utarbeidet et forslag til avtale før det

første møtet ble forhandlingene noe amputeret. Slik vi har forstått det ble det dermed ikke lagt noen videre plan for hvordan forhandlingene skulle foregå, i og med at partene kom til enighet om en avtale så tidlig i prosessen.

Det samme gjelder anledningen til å utforske løsningsmuligheter. I hvilken grad dette gjennomføres er knyttet til blant annet valg av strategi. Østerli sameie hadde tatt et bevisst strategivalg før saken ble tatt opp til behandling om å innta en aktiv posisjon fra første stund. De tok på den måten føringen og la premisser for hvordan det endelige resultatet kom til å se ut. Den avtalen som partene til slutt inngikk, var (etter forhandlinger) noe revidert i forhold til det opprinnelige forslaget, men det var denne som dannet grunnlaget for den endelige løsningen.

Avtaleformulering eller eventuelt brudd er den avsluttende delen i selve forhandlingene (Rognes 2008). Det ble ikke brudd i forhandlingene mellom Østerli sameie og Stein Helge Østerli, men det ble inngått avtale. Den endelige avtalen ble utformet av partene i fellesskap slik at man unngikk tvetydigheter og lignende problemer.

4.5 Fordelingsforhandling eller integrasjonsforhandling?

Hvilken type forhandlinger er det vi har med å gjøre i denne konkrete situasjonen?

De fleste forhandlinger er sammensatt av elementer både fra fordelingsforhandlinger og fra integrasjonsforhandlinger (Rognes 2008). Dette er også tilfellet i Østerli-saken. Det kan være problematisk å finne en balanse mellom konkurranse, konflikt og samarbeid som vil være gunstig både i selve forhandlingsprosessen og i etterkant. Dersom man fokuserer på enten konflikt eller samarbeid reduseres muligheten til å finne gode løsninger som ivaretar begge parters interesser. Gjennom forhandlinger er det også lett for at det skapes motstand som kan gjøre samarbeidssituasjonen vanskelig for senere tid. I Østerli-saken var det hele tiden et underliggende fokus på relasjon. Partene la vekt på at man ville måtte samarbeide også i framtiden, og det var ønskelig fra begge parter at man la forholdene til rette for en god samarbeidssituasjon etter at jordskiftesaken var avsluttet. Det er denne avhengigheten som naturlig ledet til at partene ønsket å skape en best mulig løsning. Samtidig er det en utfordring å forene samarbeid, altså ønsket om å finne en løsning som er gunstig for alle, og konkurranse, altså kreve mest mulig for seg selv. For å få et klarere bilde av forhandlingssituasjonen i denne konkrete saken vil vi i det videre drøfte hvilke elementer som kjennetegner forhandlingene, slik vi har oppfattet det etter samtaler med partene og jordskiftedommeren.

Fordelingsforhandlinger kjennetegnes gjerne ved at man har en bestemt mengde goder eller ulemper som skal fordeles mellom parter. Man har i tillegg et vinn-tap-element, som tilsier at en gevinst for den ene parten medfører et direkte tap for den andre. Det er ikke uvanlig at det er tale om en slik fordelingssituasjon ved skifte av eiendom, slik som er tilfellet i denne saken. Man har en gitt mengde av en ressurs, her areal, som skal fordeles mellom et bestemt antall parter; her Stein Helge Østerli og Østerli sameie. Avtalemulighetene i en fordelingssituasjon baserer seg på kompromiss ved at en av partene oppgir sine krav til fordel for den andre, eller at det blir brudd i forhandlingene. I en slik forhandling vil partene finne en forhandlingsdimensjon (en konfliktdimensjon), begge parter gir og tar litt samt argumenterer for sine krav og man ender til slutt opp med et kompromiss. Under samtalene vi hadde med partene i etterkant av jordskiftesaken kom det frem at begge parter følte at de hadde ofret noe for å komme frem til en minnelig løsning, at man på noen områder hadde inngått kompromiss.

Ulempen med fordelingsforhandlinger kan være at de kompromissene man til slutt inngår ikke er særlig gode. I tillegg er dette en forhandlingsmetode som i hovedsak fokuserer på sak og konkurranse og ikke på relasjoner og samarbeid (Rognes 2008).

Integrasjonsforhandlinger kalles gjerne "vinn-vinn"-forhandlinger og handler om at man øker størrelsen på "kaken" før man fordeler. Man *skaper* altså noe gjennom forhandlingene slik at verdien for partene øker. Integrasjonsforhandlinger går ut på en felles problemløsning og vektlegger relasjoner mellom partene i større grad enn fordelingsforhandlinger. Man lager avtaler som er skreddersydd basert på hvordan partenes interesser står i forhold til hverandre slik at partene ivaretar de interessene som er viktigst for dem.

Selv om situasjonen her kan oppfattes som en fordelingssituasjon i den forstand at man har et gitt gode som skal fordeles mellom partene og at man i tillegg har fokus på sak og konkurranse, har den også mye til felles med en integrasjonssituasjon. Det er lagt mye vekt på relasjoner, både under selve jordskiftesaken og i etterkant, mye mer enn man ville gjort i en ren fordelingssituasjon. Ved at man har hatt en konstruktiv forhandling har begge parter i det store og hele ivaretatt sine interesser. Dersom man hadde unnlatt å tenke på relasjonsmessige konsekvenser kunne partene forhandlet på en mer egoistisk måte, og forhandlingene ville vært mer identiske med en fordelingssituasjon. *Utfallet kunne da blitt at man satt igjen med en "vinnende" og en "tapende" part.* Det er da viktig å poengtere at tapsgarantien i jordskiftelovens § 3 bokstav a som innebærer at ingen skal lide tap som følge av jordskifte. Paragrafen er individuell og sikrer hver enkelt eiendom mot å lide tap. At ingen skal lide tap innebærer at kostnadene og ulempene ikke skal være større enn nytten for hver enkelt eiendom. Dette betyr likevel ikke at det er et materielt vilkår for å holde jordskifte at hver

part skal tjene på jordskiftet. Den ”tapende” part i en fordelingssituasjon vil således ikke lide direkte tap, men man ville ikke oppnådd en løsning som var optimal for begge parter. Slik vi forstår det av samtale med partene føler ingen av partene at de har tapt i forhandlingene, men begge parter innrømmer samtidig at de kunne oppnådd et resultat som var bedre for seg selv. De sier videre at de er fornøyde og at løsningen var god når man tar i betraktning at forholdet mellom partene aldri har vært så bra som etter at saken ble avsluttet. Begge parter frasa seg retten til å anke, og begrunner dette med at de ville avslutte saken og få den ut av verden. Partene ser for seg at samarbeidet vil fungere godt i framtiden.

4.6 Jordskifterettens rolle i forhandlingene

Meglingsatferd varierer mellom dommere, og meglingsstil er personlig. I følge Per Kåre Sky og Jørn Rognes knytter dommer- og meglerrollen seg til ulike prinsipper for konflikthåndtering; rettighetsprinsippet og interesseprinsippet. Det er sistnevnte prinsipp som i hovedsak gjør seg gjeldende i Østerli- saken. Dette går ut på at det er partene selv som tar beslutningene med utgangspunkt i sine egne unike interesser. Rollen til tredjepart vil da bli å legge til rette for en konstruktiv og saklig forhandlingsprosess og sørge for at partene utforsker mulighetene til å komme til enighet på en effektiv måte. Dette kan dommeren gjøre ved å legge forholdene til rette for åpen og direkte kommunikasjon mellom partene (Rognes & Sky 2000).

Det er på mange måter dommerens oppgave å skape et godt forhandlingsmiljø for partene og at jordskifteretten fungerer som meglingsarena, først og fremst mellom partene, men også mellom partene og dommeren er det et ”forhold”. Dette innebærer blant annet at man må unngå at det oppstår et språklig kommunikasjonsovertak ved at jordskifteretten anlegger en tone som er uformell og forståelig for alle parter (Flø 2009). På spørsmål angående jordskifteretten og dommerens rolle i saken svarte alle partene at de var veldig fornøyde med dommerens arbeid og at jordskifteretten har vært et godt forum for slike forhandlinger. Partene forklarte at de oppfattet jordskifteretten som et sted hvor det var enkelt å legge frem sine synspunkter og få til en god dialog. Dette begrunner partene med at stemningen var preget av en balanse mellom en formell og en uformell tone.

Når det gjelder dommerens egen rolle i forhandlingsprosessen sier Movik at han fungerte mer som en katalysator i forhandlingene mellom partene. Han hadde en objektiv rolle og kom med innspill underveis. En megler som legger forholdene til rette for at partene selv kan prøve å forhandle seg fram til en avtale betegnes gjerne som en prosess- og relasjonsorientert megler (Rognes & Sky

2000). Hvor aktiv en dommer skal være i en meglingsposisjon er noe som man må vurdere ut fra forholdene i den konkrete sak. Dommeren må selv vurdere hva som vil være mest gunstig i forhold til å skape en god forhandlingssituasjon. I denne saken spilte jordskiftedommeren en mer passiv rolle enn vanlig. Som oftest er det jordskifteretten som kommer med forslag til løsning etter at man har kartlagt partenes interesser, sier Movik. Denne typen meglere kalles saksorienterte meglere og har en mer aktiv og ledende rolle ved at han foreslår løsninger, opplyser om løsninger i lignende saker osv. (Rognes & Sky 2000). Jordskifterettens rolle ble kanskje mer aktiv etter hvert, især med tanke på tinglysning og det matrikulære arbeidet.



Bilde 8: Utsikt fra Jønnbu over Bø

KAPITTEL 5 MATRIKULÆRT RYDDEARBEID

5.1 Matrikulering – et forsøk på å forstå

Dette er en så stor og komplisert sak at vi vil starte med å redegjøre for hovedregelen for vanlig prosedyre for fradeling av tomter i sameier:

Punkt 1: Sameieområdet som sådan er ingen egen registerenhet og det er ingen eiendomsenhet

Punkt 2: Den nye eiendommen skilles fra samtlige eierbruk

Punkt 3: Pant følger den enheten som opprinnelig ble pantsatt. For å få slettet/endret denne panten må panthaver gå med på det.

I denne saken var virkeligheten langt fra punktene nevnt ovenfor. Sameiet her anses å ”ligge til” et av brukene. Mens de andre brukene som helt sikkert har andeler ikke er med, i den forstand at de er synliggjort.

Det største problemet med de opprinnelige registerenhetene var at man ikke kunne finne ut av hvem som virkelig var hjemmelshaver til den enkelte eiendom. Dette skapte store problemer blant annet for grunneierne. For at dette skal kunne forstås og brukes av ”alminnelige folk” så var det behov for en del matrikulært opprydningsarbeid. Her hadde jordskifteretten og ikke minst de matrikelansvarelige i kommunen en utfordrende, men nødvendig jobb å gjøre. Og faktisk har det vært meget utfordrende for oss å forstå, og ikke minst å skrive det forståelig. I arbeidet med å få eiendoms- og hjemmelsforholdene i samsvar med den fordelingen partene ble enige om i jordskiftesaken, så måtte det foretas delingsforretninger, ommatrikulering og hjemmelsoverganger. Det første som ble gjort var at realsameiet ble delt opp og i ulike deler. Festetomtene fikk så nytt *bruksnummer* i forhold til den delingen som ble foretatt. Delingsforretningene ble delt opp i ulike numre.

Som vi kan lese ut fra rettsboken så ble partene i jordskiftesaken enige om at sameiet skulle oppløses slik at Stein Helge Østerlis andel på 35,46 % ble skilt ut. Mens de øvrige sameierne skulle fortsette i fellesskap.

Fra begynnelsen av var ikke Østerli Sameie en egen registerenhet. Det som var så spesielt i dette tilfelle var at hele sameiet lå under gnr. 18 bnr. 1. Denne registerenheten tilhørte Harry Stålen. Sameiet ble tildelt registerbetegnelsen gnr. 8 bnr. 117. De nye bruksnumrene som sameiet fikk måtte og overføres videre til festetomtene. For festetomtene ble det derfor ingen endringer bortsett fra at

bruksnumrene ble endret. Rettigheter som for eksempel hyttetomter ble overført til det nye matrikkelnummeret.

I den første delingsforretning valgte jordskifteretten å gi sameiet en ny registerbetegnelse, fordi de blant annet synes at det var mer ryddig.

I den andre delingsforretningen ble det som Stein Helge Østerli skulle ha fra sameiets, tidligere bnr. 117 delt fra. Det var en del av fjellstrekningen fra parkeringsplassen ved Jønnbu til Øysteinatten. Fjellstrekningen fikk bnr.118.

I det nyregulerte området ligger de fleste av hyttetomtene som Stein Helge Østerli skulle ha. Dette omfattet søndre delen av utmarka. Alle tomtene som i delingsforretning tre ble tildelt Stein Helge lå adskilt, men fikk likevel bruksnummer 119. Dette gjaldt tomtene 55, 56 og 57.

På hver side av veien inn til feltet lå det to tomter som Stein Helge Østerli skulle ha. Disse to tomtene kom i tillegg til hovedområdene som han fikk i delingsforretning tre. Tomtene ble ikke fradelt fra noe fellesareal, derfor var det praktisk å gi dem egne bruksnumre. De fikk bruksnummer 120 i delingsforening fire og fem.

Arealet i felt to ble eid av Østerli sameie og festet bort til Lifjell eiendom AS. I delingsforening seks ble arealet delt fra og gitt bruksnummer 122. Fra tidligere av var dette arealet registrert som gnr. 18, bnr. 1, fnr. 27. Festenummeret ble ikke bevart i delingsforeningen.

Felt tre ble festet bort til Lifjell eiendom AS. Feltet hadde matrikkelenheten gnr. 18, bnr. 1, fnr 28. De andre festenummerne i feltet lå som framfester under fnr.28. Dette skapte problemer, fordi det var vanskelig å se ut fra matrikkelen. I delingsforretning syv så ble fnr. 28 delt fra som et eget bruksnummer, og festeavtalen med Lifjell eiendom AS gjaldt isteden bnr. 126 som ble det nye bruksnummeret. Fnr. 28 gikk ut, og ble erstattet av bnr.126.

I samtale med Trond Magne Movik stilte vi han noen spørsmål rundt og om matrikuleringa. Han mente at saken kunne nok vært gjennomført uten å ommatrikulere. Men at sluttsituasjonen da ville blitt enda mer uoversiktlig. Grunnen til at jordskifteretten ønsket å ommatrikulere var at det skulle bli mer ryddig, og at det skulle være mulig å se av matrikkelen hvordan ting hang sammen. I følge Movik var det et par av forholdene som gjorde det så uoversiktlig at det var ikke mulig å se i matrikkelen hvordan ting hang sammen. Fordi sameiet var en del av gnr. 18 bnr. 1 som også var gårdsbruket til Harry Stålen. Han var en av sameierne. I matrikkelen var det ikke mulig å se noe sted at en vesentlig del av dette bruksnummeret i realiteten var realsameie som lå i fellesskap mellom en rekke bruk. Movik forklarte videre at i jordskiftesaken ble dette delt fra og fikk gnr. 18 bnr. 117 som ble matrikulert som et ”jordsameie”, og i matrikkelen ”eies” av eiendommene i

sameiet med ulike andeler. Dette er det gjenværende sameiet.

F.eks. gnr. 18 bnr. 1 f.nr. 28 (felt III) ble festet bort til Lifjell eiendom som igjen framfestet videre til de enkelte hytteeierne. De andre festenumrene i feltet var framfester under festnr. 28. Dette kom ikke fram i matrikkelen. For å få dette ryddigere, delte de festnr. 28 fra, og ga den et eget bruksnummer (bnr. 126) som festes av Lifjell eiendom. De som før hadde framfester under festnr. 28, fikk nå festenummer under gnr. 18 bnr. 126. Jordskifteretten syntes denne løsningen framstod som mye ryddigere i matrikkelen. (Se vedlegg 1 ”vedtak” s.15 og utover)

Om kostnader ved ommatrikuleringen, sa Movik at det ikke var eksterne utgifter forbundet med den. Det er ikke tinglygingsavgift på rettsbøker fra jordskifteretten. Det påløp ingen dokumentavgift i saken heller, fordi det her handlet om omforming av eiendom. Ettersom dokumentavgiften er en avgift på hjemmelsovergang, kunne man tenke seg mange komplikasjoner her. Selv om jordskifteretten ommatrikulerer får ikke partene ekstra gebyrer. I forhold til kostnader sier Movik at det kostet jordskifteretten litt ekstra arbeid med å utføre ommatrikuleringen. For partene så skulle de påløpte kostnader dekkes av partene jf. Jordskifteloven paragraf 74 niende ledd.

Om det er vanlig at jordskifteretten påtar seg slikt ”matrikulært ryddearbeid” er Movik usikker på. De har tidligere ikke hatt saker hvor det har vært tilsvarende behov for matrikulært ryddearbeid. Han har ikke oversikt over om det er vanlig i andre jordskifteretter. Saken med Østerli sameie ble lagt grundig merke til i tinglysingen. Han mener at responsen derifra kan tyde på at det ikke er så vanlig i andre jordskifteretter. I ettertid er det usikkert om jordskifteretten ville gjort så mye i den matrikulære oppryddingen. Movik sa også at han i ettertid forstod at saken hadde vært nokså komplisert, og med vanskelige forhold.

Jordskifterettens rolle i denne saken var ganske sentral, sa Movik. Partene så nok behovet for en opprydding, men de så ikke helt mulighetene. Det var jordskifteretten som tok initiativ til opprydding, fordi partene hadde et ønske om en viss grad av opprydding. Jordskifteretten la frem forslag som de gikk gjennom på et rettsmøte, og som de drøftet med partene.

5.2 Tinglysing

Under jordskiftesaken var tinglysingen et problem. Statens kartverk på Hønefoss sendte dokumentene flere ganger i retur. Dette førte til at tinglysingen tok lengre tid enn forventet. I samtaler med Anna Svalbjørg fra Bø kommune fortalte hun at hun brukte to til tre uker på å få det tinglyst. Hun kontakten kartverket for å få hjelp, men de hadde ingen forutsetning for å hjelpe.

Grunnen for det var at matrikkelen på denne tiden var helt ny, den tidligere bestod av GAB og DEK. Det var en del formelle ting i tinglysingen som førte til at det tok tid å få det tinglyst, som for eksempel bruk av identer og at kartverket ikke godtok navnet ”fellesareal”, for her skulle det skrives ”jordsameie”. Svalbjørg tror at de på Hønefoss har lært noe av denne prosessen.

Vi tok kontakt med Statens kartverk på Hønefoss, hvor vi snakket med Lars Lobben. Han fortalte at de fikk forespørsel om føring av saken i juni 2008 på matrikkelavdelingen. De var på den tiden ukjente med føringen av matrikkelen, derfor ble dette en noe uvanlig sak. I jordskiftesaken så skulle delingene, ommatrikuleringene og hjemmelsovergangene tinglyses. Matrikkelavdelingen tok derfor kontakt med Haldis Framstad Skare som for øvrig er jurist ved tinglysingen. Dette var bevist for at de skulle være helt sikre på at det ikke ble startet med føring i matrikkelen, av en sak det i ettertid kunne bli stanset i tinglysingen. Grappa har prøvd å kontakte Skare uten å få noe respons. Lars Lobben fortalte videre at Haldis Framstad Skare, Unn Disch Kihle og han hadde et telefonmøte 20.juni 2008, for å komme fram til hva de skulle anbefale kommunen å gjøre. De kom fram etter nærmere gjennomgang at rettsboken ikke ville bli tinglyst. Grunnen for det var blant annet at: det manglet andelsårbøker og informasjon om pant og bruksrettigheter. Skaare tok så kontakt med jordskiftedommeren hvor hun avklarte manglene, og skrev deretter et brev til jordskifteretten om situasjonen. De så at jordsameie i matrikkelen ikke innholdt de samme matrikkelenhetene som rettsboken

Kommunen ble så anbefalt å sende rettsboken i retur til jordskifteretten, fordi den ville bli nektet tinglyst som den var. Kommunen kunne derfor ikke starte med føringer i matrikkelen før dette var klart hos jordskifteretten. På matrikkelavdelingen kom de med en slags ”oppskrift” for føring inn i matrikkelen. Da kommunen fikk saken på nytt fra jordskifteretten så var det første de måtte gjøre å få alle matrikkelenhetene på plass i jordsameiet. Dette skulle gjøres i forretning over eksisterende matrikkelenhet. Her måtte de legge til de manglene som var berørt, editere teigen og flytte de matrikkelenhetene som manglet inn i jordsameie. Matrikkelavdelingen la også ved oppskriften for 18/117 selv om kommunen ikke skulle starte føringen, før det var helt sikkert at saken ville bli tinglyst.

Vi spurte Lobben hva han synes var uvanlig i saken. Da svarte han at det han synes var litt uvanlig, var at det ble foretatt fradelinger fra sameiet direkte uten at sameiet i sin helhet ble registrert. Han fortalte også at i forkant av møtet 20.juni ga han en e- post til møtedeltakerne 19.juni 2008 og uttrykket det slik:

”Matrikkelavdelingen har fått forespørsel om hvordan en jordskiftesak med delvis oppløsning av et jordsameie i Bø i Telemark skal føres. Det som skaper litt problemer/er uvanlig er at det er holdt en delingsforretning for å fradele jordsameiet. Dette kunne like gjerne vært gjort med registreringsbrev. Det ser ut til å være valgt en slik fremgangsmåte fordi det ikke omfatter hele sameiet, men bare den delen av sameie som skal ligge til de sameiere som ikke ønsker oppløsning. Det skjer derfor en overskjøting fra alle sameierne til alle minus en. Har du en mulighet til å se på saken med tinglysingsøyne. Jeg anbefaler at du leser fra side 15 i rettsboken slik at du får med deg hele jordskifterettens vedtak.”

Lobben uttalte videre at han nå ser at det i realiteten har liten betydning om sameiet ble registrert eller ikke, når det er avklart hvem som hadde andeler og størrelsen på andelene.

I forhold til føring i matrikkelen så bød ikke saken på store vansker. Han ser at det har blitt gitt en anbefaling overfor kommune hvordan de skal få opprettet, og hvordan de skal føre første del av saken med oppdeling av det opprinnelige sameiet, og den delen som skulle legges ut til en av andelshaverne. Føring av resten av delingen og ommatrikuleringen av festetomter skapte ikke spesielle problemer. Lobben fortalte videre at hvis jordskifteretten ikke hadde valgt å ta i bruk nye registernummer for restsameiet, og den delen som ble lagt ut til en av andelshaverne ville det også vært uproblematisk.

Lars Lobben klarer ikke å se ut av forretningshistorikken i matrikkelen for gnr.18 bnr. 117 hva som har skjedd. Det var ikke mulig å se hvilken forretning som har etablert eiendommen. Han sier at det samme gjelder for gnr. 18 bnr. 118, og om eiendommene er opprettet i matrikkelen eller GAB. Dette fører igjen til at arealhistorikken blir uklar. Han mener at det kan være mulig at det ligger noe i forholdet mellom deling og oppløsning av jordsameie, som kan ha vært med på å skape problemer for historikken i matrikkelen. Ved opprettelsen av bnr. 117 så skjedde det ingen fradeling, men en registrering av sameiet, fortalte Lobben. Det samme skjedde med bnr. 118 som egentlig ikke var noe deling, men en delvis oppløsning av sameie. Han tror at det er i denne sammenheng at saken har fått betydning for videre utvikling av matrikkelen. Etter at jordsameier kan registreres som egen matrikkelenhetstype i matrikkelen gir det behov for særskilte løsninger når et registrert jordsameie oppløses. Jordsameie må kunne oppløses og settes utgått, samtidig som arealet kan legges ut i teiger til andelshaverne med samme matrikelnummer som andelshavereiendommen har, fortalte Lobben.

Tilslutt vil vi føye til at denne saken er særdeles komplisert når det gjelder den matrikulære opprydningen som ble gjort. Vi har hatt problemer med å få til en god sammenstilling av dette, fordi

det er en såpass kompleks og uvanlig sak.

KAPITTEL 6 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

Vi har nå jobbet med en faktisk jordskiftesak og fått innsikt i hvordan arbeidet med og rundt en slik sak foregår. Vi har sett hvordan jordskifteretten fungerer i praksis og hvordan den benytter de virkemidler den har til rådighet for å løse kompliserte eiendomsmessige utfordringer. Dette har vært en svært nyttig erfaring for oss. Vi ser tydelig den samfunnsmessige nytten av jordskifteretten som institusjon. Denne saken er komplisert og sammensatt av mange ulike aspekter, som vi gjennom oppgava har studert nærmere.

Det er helt klart at jordskifteretten har bidratt til en verdiskapning for samfunnet. Jordskifterettens arbeid har muliggjort en mer hensiktsmessig utnytting av området og løst opp i konflikter knyttet til sameiet. Slike utfordringer som er representert i denne saken er svært aktuelle i dagens utviklingsorienterte samfunn, og det har vært interessant å lære mer om hvilken rolle jordskifteretten og dens arbeid spiller i denne sammenhengen.

Når vi ser på arbeidet i etterkant ser vi at vi kunne ha dratt inn noen flere elementer som blant annet transaksjonskostnader. Vi kan ut fra rettsboken s.41 lese hvordan disse ble fordelt mellom partene. Her fordeles ikke partenes advokatsalær. Kostnaden for saken er liten i forhold til nytten partene har. Dette er en interessant tema som vi dessverre utelukket på grunn av tid. Økonomien i utbyggingsprosjektet har vi heller ikke hatt tid til å se på, ved en større oppgave ville dette nok vært naturlig.



Kilder

Rognes, J. (2008). *Forhandlinger*. 3. utgave. Oslo, Universitetsforlaget.

Rognes, J. & Sky, P. K. (2000). *Megling i domstolene, særlig i jordskifteretten*. Lov og rett.

Flø, O. (2009). Forelesning, APL 306; Konfliktbehandling, prosjekt- og prosessstyring.

Norges lover

Rettsboka Østerli Sameie

www.1881.no