

Utfordringer ved ikke-aktive landbrukseiendommer som ligger i personlig sameie

Challenges of Non-active Agricultural Properties Held in Personal Co-ownership

Bjarte Lindelid Andreassen

master i areal og eiendom, jordskiftedommerfullmektig, Salten jordskifterett
bjarte.lindelid.andreassen@domstol.no

Lars Kvestad

master i rettsvitenskap, førstelektor, Institutt for bygg, miljø- og naturvitenskap, Høgskulen på Vestlandet
lars.kvestad@hvl.no

Sammendrag

Forskjellige yrkesgrupper som jobber med eiendom, har fra tid til annen opplevd at å jobbe med et personlig sameie kan være utfordrende. I Norge har vi lite kunnskap om utfordringer internt i personlige sameier. Denne artikkelen undersøker noen utfordringer som oppleves av sameiere innen personlige sameier, som oppstår ved generasjonsskifte på ikke-aktive landbrukseiendommer i Nordland. Artikkelen setter søkelys på å forstå kompleksiteten og utfordringene som oppstår i forskjellige faser av et sameie. Disse fasene er 1) ved hjemmelsoverføring, 2) bruk og organisering, og 3) oppløsning av sameiet, og i forlengelsen også arveplanlegging. Ved å benytte en kvalitativ forskningsmetode presenteres funn fra fire dybdeintervju med sameiere fra forskjellige sameieeiendommer. Hovedfunnene er at manglende organisering i de personlige sameiene, og sterk individuell tilknytning til eiendommene, bidrar til konflikter og uenigheter i forskjellige faser av sameiet.

Nøkkelord

personlig sameie, landbrukseiendom, arveplanlegging

Abstract

Different professional groups working with property have, from time to time, experienced that working towards personal joint ownership can be challenging. In Norway, little is known about the challenges within personal joint ownerships. This article studies some of the challenges experienced by co-owners within personal joint ownerships that arise during generational transitions of non-active agricultural properties in Nordland. The article sheds light on understanding the complexity and challenges that arise in different phases of ownership. These phases are 1) the transfer of title, 2) the use and organization, and 3) the dissolution of the ownership, and consequently also inheritance planning. By utilizing a qualitative research method, findings from four in-depth interviews with

co-owners from different joint ownership properties are presented. The main findings are that the lack of organization in personal joint ownerships, and strong individual attachment to the properties, contribute to conflicts and disagreements in different phases of the ownership.

Keywords

personal ownership, agricultural properties, succession planning

1. Innledning

Personlig sameie betyr at minst to personer eier en eiendom sammen. I Norge er omtrent 33 % av alle eiendommer i personlige sameie.¹ Dette er ikke uvanlig, da personer som er samboere eller gifte, kjøper eiendom sammen. Primærboliger blir som oftest omsatt på det frie markedet, og går gjerne ikke i arv på samme måte som en bolig på en nedlagt landbrukseiendom ofte gjør. Landbrukseiendommer som ikke er i selvstendig drift, går gjerne i arv til alle arvingene, og skaper et større personlig sameie med mer enn to personer. Når eiendommen har gått i arv i en eller flere generasjoner, kan det etter hvert bli vanskelige eierforhold.

Mjøs og Røsnes indikerer at det trengs mer kunnskap om landbrukseiendommer som blir liggende som personlige sameier over flere generasjoner, og hvorfor de oppstår, før det kan utarbeides reguleringer for slikt eierskap.² Med tanke på det teoretiske grunnlaget for sameie og artikkelens tema finner man det delvis behandlet av Sevatdal, men da fra et overordnet perspektiv.³

Artikkelen er begrenset til å omfatte landbrukseiendommer som har minst 5 daa jordbruksareal eller 25 daa produktiv skog, og oppad til maksimalt 100 dekar samlet areal eller maksimalt 35 daa jordbruksareal.

Hvordan eierskapet oppstår, er ikke direkte relevant for artikkelens problemstilling, men forståelsen av hvordan sameierne opplever å være med i et slikt sameie, kan være til nytte ved utredning av mulige reguleringer for slike eiendommer og sameieformer. På bakgrunn av det ovennevnte er artikkelens problemstilling formulert slik:

Hvilke utfordringer opplever sameiere i ulike faser av et personlig sameie som har oppstått på bakgrunn av et generasjonsskifte? Problemstillingen tar for seg utvalgte landbrukseiendommer som ikke er i drift, i Nordland.

Artikkelen er bygd opp i fem deler. Innledningsvis beskrives artikkelens tema og bakgrunn, del 2 beskriver teorigrunnlaget, del 3 omhandler metode og datainnhenting, del 4 tar for seg resultater og diskusjon, og i del 5 kommer konklusjonen.

2. Teoretisk rammeverk

2.1. Hvordan personlige sameier oppstår på landbrukseiendommer

En landbrukseiendom defineres som en eiendom som har minst 5 dekar eid jordbruksareal eller minst 25 dekar produktivt skogsareal.⁴ Jordbruksareal betyr summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.⁵

1 Ca. 851 700 eiendommer med personlige sameie (se vedlegg 1 i Andreassen 2022), fordelt på 2 608 981 grunneiendommer (SNL 2021).

2 Mjøs og Røsnes 2021, s. 311–312.

3 Sevatdal, Sky og Berge 2023: Deler av drøftingen knyttet til allmenningens tragedie på s. 30 flg., og da særlig tilpasningene av spillet, på s. 59, har kontaktflate til spørsmål som også blir tatt opp i denne artikkelen. Det samme har noe av fremstillingen rundt ordning av bruk på s. 111 flg. Den historiske gjennomgangen knyttet til kontrakter ved organiseringen av fjellsameier fra slutten av 1800-tallet, på s. 112, viser tydelig relevans til spørsmål som blir tatt opp i denne artikkelen. Samtidig er det i artikkelens tilfelle mer tale om mangel av kontraktfesting.

4 SSB 2023.

5 SSB 2020.

Personlige sameier kan oppstå basert på en avtale eller arv.⁶ Stiftelsesgrunnlaget ved arv kan være gave, testament eller etter lov. Flere barn arver f.eks. landstedet til foreldrene, og det oppstår et personlig sameie.

Totalt er det ca. 18 000 landbrukseiendommer i Nordland,⁷ og av disse er det ca. 6300 som er i personlig sameie. Av disse er i underkant av 2000 landbrukseiendommer eid av tre eller flere personer.⁸ Statistikk fra 2022 viser at det var gjennomført 1072 overdragelser av landbrukseiendommer i Nordland.⁹ Av disse overdragelsene var det oppgitt at formålet med 410 av dem var landbruk, 336 var til boligformål, og 256 var til fritidsformål.¹⁰ Av alle overdragelser av landbrukseiendommer i Nordland i 2022 var 658 av personene som overtok eiendommene, i familie med tidligere eier.¹¹

2.2. Overføring av hjemmel i personlige sameier på landbrukseiendommer

Fra 01.01.2022 trådte lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte (arveloven) § 99 a i kraft. Denne fastsetter at landbrukseiendommer som inngår i dødsbo, må overføres til en ny eier senest tre år etter at arvelateren døde.¹² En landbrukseiendom er definert på samme måte i arveloven § 99 a som av Statistisk sentralbyrå.¹³ Dersom fristen for overføring av hjemmel oversittes, kan kommunen som eiendommen ligger i, selge eiendommen på tvangssalg etter konsesjonsloven § 19, jf. arveloven § 99 a tredje ledd. Konsesjonsloven § 19 gjelder dersom arvingen(e) ikke søker om konsesjon, eller ikke får søknaden innvilget. Av arveloven § 99 a tredje ledd andre punktum fremgår det at reglene om odelsløsning i odelsloven § 28 gjelder tilsvarende. Det betyr at en som er odelsberettiget, kan løse eiendommen på odel, uavhengig av om vedkommende er arving i boet eller ikke.¹⁴

Bakgrunnen for lovendringen er at landbrukseiendommer der hjemmelen ikke overføres, kan lide under fravær av aktiv eier. Driften av de omkringliggende eiendommene kan også påvirkes negativt av at en landbrukseiendom blir værende i et dødsbo over lang tid. I forarbeidene er det videre uttalt at for å gjennomføre plikten til hjemmelsoverføring må eiendommen selges til en tredjepart, eller ved at én eller flere av arvingene overtar eiendommen. I dette ligger det altså en plikt til å tinglyse hjemmelen på ny eier.¹⁵

I arveloven § 99 a første ledd andre punktum er det uttalt at samme tinglysingsplikt gjelder for andeler i landbrukseiendommer som inngår i et dødsbo.

2.3. Tilknytning til eiendommer

Over halvparten av alle landbrukseiendommer i Norge blir overført til ny eier innad i familien.¹⁶ Bygdeforskning¹⁷ ga i 2011 ut en rapport hvor de forsøkte å finne ut hvorfor ubebodde landbrukseiendommer står tomme samtidig som svært få av dem er til salgs.

6 Falkanger og Falkanger 2016, s. 129.

7 Jf. uttrekk fra tabell 06520 fra www.ssb.no.

8 Se vedlegg 4 i Andreassen 2022.

9 Jf. uttrekk fra tabell 09003 fra www.ssb.no.

10 Jf. uttrekk fra tabell 07012 fra www.ssb.no. De resterende 70 eiendommene ble kategorisert som «annet».

11 Jf. uttrekk fra tabell 09003 fra www.ssb.no.

12 Prop. 21 L (2020–2021) s. 19. Se også Thomas Eegs omfattende kommentar til § 99a på Lovdata Pro.

13 Minst fem dekar jordbruksareal eller minst 25 dekar produktiv skog.

14 Landbruks og matdepartementet 2021, s. 6.

15 Prop. 21 L (2020–2021) s. 19.

16 Tall fra 2022 viser totalt 9008 overdragelser hvorav 5472 ble gjort innenfor familien, jf. uttrekk fra tabell 09003 fra www.ssb.no.

17 Flemsæter, Storstad og Kroken 2011, s. 5 flg.

I undersøkelsen legges søkelyset på landbrukseiendommer som er bebygd med bolighus, men som mangler helårs bosetting. I 2011 var det 34 500 slike eiendommer.¹⁸

I undersøkelsen til Bygdeforskning kom det frem at personene som eier disse eiendommene, har sterk slektstilknytning til eiendommen. Det er en forventning om at eiendommen skal forbli i slekten, og man vil heller at eiendommen forblir ubebodd enn at den selges. Offentlige lovverk og regler rundt boplikt og kommunale planer er underordnet.¹⁹ I undersøkelsen benyttes ordet «transgenerasjonelt» om et slikt eierskap. Det betyr, i korte trekk, at selve tankegangen om at eiendommen skal forbli i slekten, stammer fra tidligere generasjoner. Denne tankegangen er da så sterk at neste generasjon også vil kunne overta denne måten å tenke på.²⁰ Dersom flertallet av eierne på eiendommen tenker slik, og ikke har en konkret plan om å få mindre antall eiere i fremtiden, er det svært utfordrende å utarbeide og tilpasse politiske og juridiske virkemidler som kan påvirke eiernes handlinger.²¹

Følelser i personlige sameier er noe Abram²² har forsket på. Artikkelen tar for seg tilknytningen til fritidseiendommer, og trolig kan dette overføres til landbrukseiendommer uten selvstendig drift. Sameierne har gjerne felles minner fra eiendommen. Interiøret i hytten er ofte arvet, noe som gjør tilknytningen enda sterkere. I undersøkelsen til Abram er et vanlig svar på hva sameierne tenker om hytten: «Så mange følelser». Samtidig svarte nesten alle respondentene i undersøkelsen hennes at det var konflikt om arv i sameiene.²³

Det som ofte er symptomatisk for disse sameiene, er at de ikke har regulerte avtaler for sameieforholdet. Slike avtaler blir det ofte først behov for når sameieforholdet, av ulike årsaker, blir utfordrende, og da kan det bli vanskelig å få laget en avtale. Før vi går videre til å se dette i relasjon til hvordan de forholder seg til dette i de fire dybdeintervjuene, skal vi nå gå videre til det rettslige utgangspunktet for regulering av personlige sameier.

2.4. Bruk og organisering av sameier

Sameieloven gjelder «der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- og høvetal».²⁴ Loven gjelder dermed også for personlig sameie i fast eiendom. Sameieloven er en deklatorisk lov, jf. § 1 andre ledd. Det innebærer at partene kan avtale noe annet enn det som står i loven. Da vil avtalen gå foran bestemmelsene i loven.

2.5. Sameieloven § 3 – Bruk og utnytting

Sameieloven § 3 har bestemmelser om hvordan sameierne kan bruke sameietingen, og i hvor stor grad hver av sameierne kan bruke den. Her heter det i første ledd: «Kvar av sameigarane har rett til å nytta sameigetingen til det han er etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva.»

Videre i bestemmelsen heter det: «[...] og til anna som høver med tida og tilhøva», noe som kan åpne for en annen bruk. I Rådsegn 4 – Om sameige²⁵ er bakgrunnen for dette forklart med at det vil kunne stenge for nye bruksmåter dersom sameierne er bundet av det sameietingen var tenkt til eller brukt til. Utvalget mente det burde være mulig

18 Flemsæter, Storstad og Kroken 2011, s. 5 flg.

19 Flemsæter, Storstad og Kroken 2011, s. 88.

20 Eskeland 2019.

21 Flemsæter, Storstad og Kroken 2011, s. 7.

22 Abram 2014.

23 Abram 2014, s. 257.

24 Jf. sameieloven § 1 andre ledd.

25 Forarbeidene til sameieloven.

at eiendommer kan brukes til noe annet dersom det legges til rette for det i fremtiden.²⁶ I LF-2007-170231 er også uttalt:

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

Dersom sameierne ikke blir enige om bruken, er det uttalt i forarbeidene at det eiendommen er «etla» eller «vanleg brukt til», går foran annen utnyttning eiendommen kan tenkes å brukes til.²⁷

Samtidig må ingen «nytte tingen i større mon enn det som svarar til hans part, eller såleis at det er uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar», jf. sameieloven § 3 andre ledd. Dette er en kvantitativ avgrensing, da selve retten til å bruke noe er utlagt etter hvor stor andel partene har i det som ligger i sameie.

At partene ikke skal bruke tingen slik at det er «uturvande eller urimeleg», gjelder for all slags bruk og utnyttning av sameietingen. Det er ikke slik at noen av partene har førsterett til en bestemt bruk eller utnyttning. Det samsvarer med sameieloven § 3 at en sameier bruker sameietingen og f.eks. utnytter ressurser som finnes på en eiendom, så lenge hen ikke tar mer enn det som tilsvarer hens andel i sameiet.²⁸

2.6. Sameieloven § 4 – Flertallsvedtak

Sameieloven §§ 4-7 gjelder flertallsvedtak og styring i sameier. Bakgrunnen for bestemmelsene om muligheten for flertallsvedtak og styring i sameier er at sameietingen kan bli vanskelig å utnytte dersom sameierne ikke blir enige om bruk og utnyttning.²⁹

Sameieloven § 4 første ledd sier at «[e]it fleirtal kan gjera vedtak om styring og utnyttning i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til». Bestemmelsen åpner for at et flertall i sameiet kan ta beslutninger, men disse er begrenset til *styring* og *utnyttning* av sameietingen. I Rådsegn 4 er styring blant annet ment som vedlikeholdsavgjørelser.³⁰

I andre ledd heter det: «Vedtaket må ikkje stride mot lova her eller gå ut på urimeleg kostnad eller på å gjera tingen om til noko anna.»

Et flertallsvedtak kan heller ikke oppløse sameiet, jf. sameieloven § 4 tredje ledd.

2.7. Sameieloven § 6 – Styre og vedtekter

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

²⁶ Rådsegn 4 s. 24.

²⁷ Ot.prp. nr. 13 (1964–1965) s. 33.

²⁸ Rådsegn 4 s. 24.

²⁹ Rådsegn 4 s. 18.

³⁰ Rådsegn 4 s. 25.

I sameieloven § 6 andre ledd andre punktum er det uttalt: «Vert sameigarane ikkje samde, kan vedtektene fastsetjast med fleirtalsvedtak, men då må dei ha godkjenning av tingretten.» I forarbeidene er det diskutert at det ikke bør være et påbud om vedtekter, men at sameierne bør bli enige om dem. Sameiets flertall kan, uavhengig av om de har et styre eller ikke, gjøre vedtak innenfor begrensninger gitt i sameieloven § 4.

2.8. Sameieavtale

Sameieloven kommer først og fremst til anvendelse når det oppstår uenigheter mellom sameierne.³¹ Dersom sameierne blir enige, kan de avtale bruken av sameiet gjennom en sameieavtale.

Fosmark har utarbeidet en disposisjon til en sameieavtale.³² Det er imidlertid viktig å være klar over at de vanlige avtalerettslige reglene om inngåelse, ugyldighet, tolkning og lemping av avtaler også gjelder for sameieavtaler. Det settes ingen krav til sameieavtalens innhold og form, men Fosmark påpeker at «den må være skriftlig, datert og underskrevet av alle».³³

Dersom det skal gjøres større vedlikeholdsarbeid, utbedringer, påkostninger eller nyan-skaffelser, må dette avgjøres på et sameiermøte. Sameieloven har ingen bestemmelser om hvordan sameiet skal organiseres. Dette kan sameiet bestemme selv.³⁴

2.9. Oppløsning av personlige sameie

Dersom sameierne ikke lenger ønsker å ha eiendommen i et sameie, kan de få det oppløst. Dette kan skje på ulike rettslige grunnlag. I det videre vil oppløsning etter sameieloven, plan- og bygningsloven og jordskifteloven bli gjennomgått.

Oppløsning etter sameieloven § 15

Etter sameieloven § 15 første ledd har hver av sameierne rett til å kreve å få sameiet oppløst, mot at det gis varsel med rimelig frist. Hovedregelen er at «tingen», i dette tilfellet eiendommen, skal deles. Dersom dette ikke kan gjennomføres, skal eiendommen «seljast gjennom namsmyndighetene etter reglane i tvangfullbyrdslova så langt dei høver», jf. sameieloven § 15 andre ledd. Deling og tvangssalg etter sameieloven skjer gjennom tingretten. Tingretten foretar ikke merking, måling, matrikkelføring og tinglysning.³⁵ Partene må da i etterkant søke om fradeling og rekvirere oppmåling gjennom kommunen.³⁶

Etter sameieloven § 15 tredje ledd kan et krav om tvangssalg fullføres selv om det ikke foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag for oppløsning. Dette forutsetter at ingen av sameierne har kommet med innsigelser til kravet om oppløsning, eller «motmælet klårt er grunnlaust». Om hva som skal regnes som «klårt grunnlaust», har Nordtveit uttalt at det i praksis er vanskelig å avgjøre hva som skal til for at en innsigelse skal regnes som dette. Nordtveit legger til grunn at dersom tingrettene ikke kan avvise innsigelser mot begjæringen om oppløsning som klart grunnløse, må kravet om oppløsning avvises.³⁷ I forarbeidene til sameieloven er det uttalt at en sameier bør kunne fremme fullbyrdelse av tvangssalg,

31 Fosmark 2018, s. 114.

32 Fosmark 2018.

33 Fosmark 2018, s. 114.

34 Fosmark 2018, s. 118.

35 Reiten 2019, s. 28.

36 Falkanger og Falkanger 2016, s. 191.

37 Nordtveit 1992, s. 750.

men at det bør begrenses til «tilfelle der det ikkje er tvist mellom sameigarane eller iallfall ikkje er noko verkeleg grunnlag for slik tvist».³⁸

Oppløsning etter plan- og bygningslov og jordlov

Dersom forholdene ligger til rette for det, kan sameiere oppløse et sameie etter søknad til kommunen. Ved søknad om fradeling skal det oppgis formål med fradelingen. Dette betyr at søkerne må tydeliggjøre hva den fradelte eiendommen skal brukes til. Dette kan være bolig, hytte, næring osv. Dette er viktig da formålet til søker og gjeldende planregulering i utgangspunktet må samsvare for at kommunen skal kunne fatte et delingsvedtak. Hvis ikke må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19. Dersom formålet samsvarer med gjeldende planregulering, og søknaden ellers er komplett, kan kommunen fatte delingsvedtak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. I noen tilfeller vil man også måtte innhente tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, jf. plan- og bygningsloven § 21-5, jf. forskrift 26. mars nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften) § 6-2. Dette er f.eks. landbruksmyndigheten, som behandler deling av landbrukseiendommer etter jordloven § 12. Formålet med bestemmelsen er å opprettholde aktive bruk og hindre etablering av enheter som er vanskelig å drive rasjonelt.³⁹ Dersom søker får positivt vedtak etter plan- og bygningsloven og eventuelt jordloven § 12, er saken klar for oppmålingsforretning.

For å gjennomføre delingstillatelsen må det rekvireres oppmåling etter lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkelloven). En oppmålingsforretning er «den oppgåva som går ut på å klarleggje og beskrive grenser og rettar til fast eigedom, og gi nødvendig dokumentasjon for matrikkelføring, jf. § 33», jf. matrikkelloven § 3 første ledd bokstav h. Matrikkelloven § 33 tredje ledd sier at

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

Vedtaket som innvilger deling av eiendommen, er det styrende dokumentet ved en oppmålingsforretning. Delingsvedtaket skal også være basert på partenes søknad. Det er tillatt med mindre avvik for å få en grense som er tilpasset terrenget, jf. matrikkelloven § 33 tredje ledd tredje punktum. I odelstingsproposisjon nr. 57 (2006–2007) er mindre avvik beskrevet som «mindre areal enn det som kan overførast etter (matrikkelloven) § 16 om grensejustering».⁴⁰ Dette er opptil 5 % av arealet til de involverte enhetene, men maksimalt 500 m², jf. forskrift om eigedsregistrering (matrikkelforskriften) § 34 tredje ledd.

Dersom partene er enige og oppmålingen gjennomføres som planlagt, vil de nye eiendommene tildeles egne gårds- og bruksnummer. Ved en kommunal deling av eiendommen kan kommunen tinglyse delingen, og eiendommene får opprettet grunnboksblad. Alle som eide eiendommen før delingen, vil stå som eier på alle de fradelte eiendommene. Overskjøting innad i de ulike nye eiendommene må partene selv ordne i etterkant.⁴¹

38 Ot.prp. nr. 13 (1964–1965) s. 48.

39 Prop. 127 L (2012–2013) s. 31.

40 Ot.prp. nr. 57 (2006–2007) s. 12.

41 Bakken og Oldervik 2019, s. 47.

Oppløsning etter jordskifteloven § 3-7

Jordskifteloven § 3-7 sier at «[j]ordskifteretten kan dele og forme ut ein eigedom med tilhøyrande bruksrettar etter eit fastsett høvetal». Etter lovforarbeidene til jordskifteloven er bestemmelsen tiltenkt for to situasjoner med henblikk på personlige sameie. Dette er deling (oppløsning) av personlige sameier og oppløsning av tilleggsjord som er kjøpt sammen av flere gårdbrukere.⁴²

I forarbeidene til jordskifteloven er bakgrunnen for bestemmelsen blant annet at andre prosesser for oppløsning av slike sameier kan være vanskelig for eierne å gjennomføre. Det vises til at dersom oppløsningen skal gjøres gjennom kommunen, må alle eierne være enige om det. På samme måte som ved deling gjennom kommunal behandling må det søkes om tillatelse til deling etter plan- og bygningsloven, og eventuelt jordloven, ved en jordskiftesak. Bestemmelsen er en videreføring av § 2 første ledd bokstav g i jordskifteloven av 1979. I forarbeidene til jordskifteloven er det presisert at delingstillatelse fra kommunen må foreligge for at jordskifteretten kan gjennomføre oppløsning av personlige sameie.⁴³

Dersom en eller flere i et personlig sameie ønsker å benytte jordskifteretten for å oppløse sameiet, kan jordskifteretten «dele og forme ut ein eigedom», jf. jordskifteloven § 3-7. Dette vil si at eiendommen deles mellom sameierne. Jordskifteretten skal trekke nye grenser og utforme de nye eiendommene.

Jordskifteretten skal gjøre en vurdering av om de materielle vilkårene etter jordskifteloven §§ 3-2, 3-3, 3-17 og 3-18 er til stede. Paragraf 3-17 er et materielt vilkår i saker hvor det kreves offentlige tillatelser for å gjennomføre jordskifteløsningen. De materielle vilkårene må være oppfylt for at jordskifteretten skal kunne benytte virkemidlene fra §§ 3-4–3-10, hvor § 3-7 omhandler deling av personlig sameie. Dersom vilkårene ikke er til stede, kan ikke jordskifteretten gjennomføre oppløsningen.⁴⁴

Etter jordskifteloven § 3-2 skal jordskifteretten vurdere om noen av eiendommene i jordskiftet er vanskelig å bruke «på tenleg måte etter tida og tilhøva».⁴⁵ Det er likevel uttalt i lovforarbeidene at etter vurderinger etter jordskifteloven § 3-18 kan jordskifteretten

blant anna ta omsyn til at partane kan ha ulike motiv for å eige, bruke og utvikle eigdommen eller bruksretten. Kva som er eit tap for eigdommen eller bruksretten, må sjåast i lys av kva som blir teke opp som utenleige eigedomstillhøve, og kva for interesser eigaren eller bruksrettshavaren undervegs i saka gir til kjenne for bruken av eigdommen.⁴⁶

Samarbeidsproblemer mellom sameierne kan også inngå i den samlede vurderingen av om situasjonen er utjenlig.⁴⁷

Dersom jordskifteretten mener at det foreligger utjenlige eiendomsforhold, skal den gjøre en vurdering av jordskifteloven § 3-3.⁴⁸ Denne bestemmelsen sier at jordskiftet skal skape mer tjenlige eiendomsforhold. Etter lovforarbeidene skal dette være en helhetlig vurdering, hvor også partenes egne meninger om utjenlige forhold skal tas med. Også kostnadene ved jordskiftet må tas med i vurderingen.⁴⁹

42 Prop. 101L (2012–2013) s. 135.

43 Prop. 101 L (2012–2013) s. 135.

44 Bjerva mfl. 2018, s. 28.

45 Lande mfl. 2014, s. 124.

46 Prop. 101 L (2012–2013) s. 168.

47 Prop. 101 L (2012–2013) s. 423.

48 Prop. 101 L (2012–2013) s. 424.

49 Prop. 101 L (2012–2013) s. 424.

Det neste materielle vilkåret som må være oppfylt, følger av jordskifteloven § 3-17. Bestemmelsen sier at jordskifteløsningen ikke må være i strid med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk, og at f.eks. delingstillatelse må være gitt før jordskifteretten kan ta en avgjørelse om den endelige jordskifteløsningen. Forarbeidene til jordskifteloven nevner «lover, forskrifter, reguleringsplan og andre arealplaner etter plan- og bygningsloven, og områdevern etter naturmangfoldloven» som eksempler på hva som kan være offentlige bestemmelser.⁵⁰ Ved deling av eiendom er det fradeling av de ulike teigene det gis tillatelse til.

Det siste materielle vilkåret som må oppfylles, er i jordskifteloven § 3-18, Vern mot tap. Bestemmelsen sier at «[j]ordskifteløsninga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett». Vurderingene jordskifteretten skal gjøre etter § 3-18, likner de vurderingene som skal gjøres etter § 3-3. Forskjellen er at § 3-18 tar for seg hvordan jordskifteløsningen slår ut for hver enkelt eiendom eller bruksrett.⁵¹

Kompetansen jordskifteretten er gitt etter jordskifteloven § 3-7, er å verdsette de enkelte delene basert på et forholdstall, og utføre delingen.⁵² Verdsettingen skal sikre at jordskiftet ikke får følger som strider mot de grunnleggende materielle vilkårene. Samtidig legger verdsettingen til rette for drøfting av en jordskifteløsning som kan bøte på de utjenlige eiendomsforholdene.⁵³

Ved avgjort og rettskraftig sak vil jordskifteretten gjennomføre selve delingen og overføre de ulike teigene til de ulike eierne. Jordskifteretten sender så krav om matrikkelføring til kommunen og tinglyser saken, jf. jordskifteloven §§ 6-30 og 6-31.

Dersom eierne ikke oppløser sameiet, vil andelene etter hvert bli overført til neste generasjon. Dette kan skje mer eller mindre bevisst. Dersom det skjer som ledd i en bevisst handling, vil det kunne omtales som arveplanlegging, som skal gjennomgås i neste del av artikkelen.

2.10. Arveplanlegging

En undersøkelse fra 2011 viser at 16 % av respondentene er bekymret for konflikt ved arv, mens 25 % av respondentene har opplevd varige familiekonflikter ved arv.⁵⁴ Dette kan også overføres til arveskifte av landbrukseieendommer, som ofte i praksis brukes som fritidsboliger.

Fosmark⁵⁵ peker på flere ting som kan være positivt med et personlig sameie, dersom det organiseres på riktig måte. Dette er f.eks. at det er flere om å dele utgifter til vedlikehold, og at sameietingen kan bli mer brukt. Dersom det oppstår utfordringer, er det flere personer som kan ha ideer om hvordan utfordringene kan løses.⁵⁶

På den andre siden kan ulempene ofte bli veldig tydelige i personlige sameier. Uenigheter kan skape uvennskap og splid i en familie. Dette kan skyldes uenighet om vedlikehold og utgifter knyttet til dette, og hvordan eiendommen skal brukes. Sameiernes økonomiske forutsetninger kan også være ulike. Fosmark peker på at ulempene kan bli særlig store dersom sameietingen arves i flere ledd og antallet sameiere øker.⁵⁷

⁵⁰ Prop. 101L (2012–2013) s. 432.

⁵¹ Bjerva mfl. 2018, s. 211.

⁵² Prop. 101 L (2012–2013) s. 426.

⁵³ Prop. 101 L (2012–2013) s. 431.

⁵⁴ Nordby 2012.

⁵⁵ Fosmark 2018.

⁵⁶ Fosmark 2018, s. 106.

⁵⁷ Fosmark 2018, s. 107.

Ved arveplanlegging kan en arvelater til dels være med å bestemme og påvirke hvordan en eiendom skal fordeles mellom hans arvinger. En arvelater kan i et testament bestemme hvem som skal arve han eller henne, jf. arveloven § 40 første ledd. Et slikt testament må holde seg innenfor arvelovens regler om hvordan fordeling av arv kan skje, blant annet reglene om livsarvingers pliktdelsarv etter arveloven § 50.⁵⁸ I en situasjon der arvelater ønsker at ett, av flere, barn skal overta en familiehytte, men der dette kan skape skjevheter mellom barna, har arvelater flere alternativ. Ett alternativ er at mottaker av hytten forhåndssamtykker til et testament der hen selv ikke er tilgodesett – altså et pliktdelskrenkende testament.⁵⁹ Andre alternativ kan være at arvelater bestemmer avkortning i arven til vedkommende som har mottatt hytten, jf. arveloven § 75, eller at arvingene inngår en forhåndsavtale om arven etter arveloven § 73 andre ledd.⁶⁰

Som teorigrunnlaget viser, er det flere rettslige reguleringer som kan være aktuelle å ta i bruk ved de ulike fasene av et personlig sameie. Utfordringen er – som vi skal se i den neste delen av artikkelen – at sameierne i liten grad har kjennskap til reglene og dermed ikke tar dem i bruk.

3. Metode

3.1. Kvalitativ metode

Denne delen av artikkelen bygger på intervju av fire personer som er med i fire ulike personlige sameier i Nordland. Det viste seg å være vanskelig å få eiere til å stille opp til intervju om sameiet sitt. Vi endte da opp med fire intervju.

Jacobsen⁶¹ skriver at individuelle intervju egner seg best når man undersøker relativt få enheter, når man er interessert i hva det enkelte individ sier, hva det enkelte individ mener om noe, og hvordan det fortolker et spesielt fenomen.⁶² Målet med intervjuene var å få respondentene til å snakke så mye som mulig om de ulike spørsmålene, og å få frem deres holdninger og meninger til temaet.

Det var også ønskelig å kunne stille oppfølgingsspørsmål og snakke relativt fritt med respondentene. Ifølge Bernard⁶³ vil semistrukturerte intervju passe bra i situasjoner hvor man gjerne ikke har mer enn én sjanse til å utføre intervjuet. Dette fordi semistrukturerte intervju har en del av de samme kvalitetene som et åpent intervju, men samtidig er bundet av en intervjuguide.⁶⁴

En intervjuguide består av en liste av spørsmål og tema som forskeren bruker til å intervju respondenten. Dersom målet med intervjuet er å få frem respondentenes perspektiv, vil stor grad av forhåndsstruktur virke mot intervjuets hensikt. Kvalitative metoder er kontekststøttede, og en streng struktur vil ekskludere innhenting av kontekst.⁶⁵

På bakgrunn av det ovennevnte ble det benyttet semistrukturerte intervju i denne studien. Dette ville gi noe fleksibilitet dersom det trengtes å stille oppfølgingsspørsmål eller spørre om andre ting som kunne dukke opp under intervjuet. Det ble utarbeidet en intervjuguide

58 Eeg 2022, s. 473 flg.

59 Fosmark 2018, s. 109, og Hambro 2013, s. 282 flg.

60 Se gjennomgang i Prop. 107 L (2017–2018) kapittel 22, særlig 22.2.5, og grundig redegjørelse i Eeg 2022, s. 123–154.

61 Jacobsen 2015.

62 Jacobsen 2015, s. 146 flg.

63 Bernard 2011.

64 Bernard 2011, s. 157 flg.

65 Ryen 2010, s. 97.

som inneholdt spørsmål om temaet til oppgaven, og den fungerte som et hjelpemiddel til å holde strukturen i intervjuene.⁶⁶

3.2. Analyse av kvalitative intervju

Empirien må analyseres slik at den kan brukes til å besvare de ulike problemstillingene. Videre må intervjuene tolkes for å finne meningen i dem. Grunnlaget for en analyse og tolkning legges i intervjuguiden.⁶⁷ For å forenkle arbeidet med analyse og tolkning av intervjuene ble intervjuguiden delt opp i flere temaer. Ved oppdeling i flere temaer kan svarene benyttes uavhengig av hvor i intervjuet de har blitt besvart. Det viktigste er at intervjuguiden er fulgt på samme måte i alle intervjuene, og at temaene er tatt opp med respondentene.⁶⁸

Temaene som inngår i analysen, er følgende:

- *Hjemmelsoverføring*
- *Bruk og organisering*
- *Oppløsning og arveplanlegging*

3.3. Utvalg av intervjuobjekter

De ulike eiendommene som inngår i studien, har ulikt antall eiere. Den første eiendommen har 25 eiere, den andre har 7 eiere, den tredje har 8 eiere og den fjerde har 5 eiere. Intervjuobjektene er tilfeldig valgt ut fra en liste over aktuelle eiendommer i Nordland. Eiendommene er henholdsvis 1630 daa, 150 daa, 1200 daa og 800 daa. Felles for dem alle er at planstatus er landbruk, natur og fritidsformål. Ingen av dem er omfattet av bo- og driveplikt, og brukes til fritidsformål.

3.4. Undersøkelsens gyldighet

Gyldighet, også kalt validitet, er et mål på hvor relevante undersøkelsens data er for å belyse problemstillingen i undersøkelsen.⁶⁹ Jacobsen (2015) viser til tre situasjoner hvor intervju er en egnet metode:

- Når det skal undersøkes få enheter
- Når vi er interessert i hva den enkelte respondent forteller
- Når vi er interessert i den enkelte respondents tolkninger og meninger med tanke på et spesielt fenomen.⁷⁰

Problemstillingene i undersøkelsen baserer seg i stor grad på hva sameierne tenker og føler. Da blir de ovennevnte situasjonene relevante for denne undersøkelsen.

I denne undersøkelsen benyttes semistrukturerte intervju. Før og under utarbeidelsen av intervjuguiden er aktuell teori blitt gjennomgått. Teorien er i stor grad lovverk med tilhørende forskrifter og forarbeider samt artikler som omhandler temaet i undersøkelsen. Dette har hatt innvirkning på hvordan intervjuguiden har blitt utarbeidet. Ledende spørsmål har vi vært opptatt av å unngå, slik at respondentene ikke skal gi forenklete svar. Nyanserte svar er noe vi har forsøkt å få frem.

⁶⁶ Andreassen 2022, s. 44.

⁶⁷ Dalland 2017, s. 87.

⁶⁸ Dalland 2017, s. 92.

⁶⁹ SNL 2024.

⁷⁰ Jacobsen 2015, s. 142 i Bakken og Oldervik 2019, s. 32.

3.5. Undersøkelsens pålitelighet

Pålitelighet, eller reliabilitet, av en undersøkelse knytter seg til hvordan undersøkelsens data brukes, hvordan de samles inn, og hvordan de bearbeides. Krav til pålitelighet innenfor kvalitativ forskning er lite hensiktsmessig da det ikke benyttes strukturerte datainnsamlingsteknikker. Det er som oftest en samtale som styrer datainnsamlingen. Observasjoner er også verdiladete og kontekstavhengige. Ofte bruker forskeren seg selv om instrument i form av at hen utfører intervjuene og tolker dem. For å styrke påliteligheten bør det gis en åpen og detaljert fremstilling av fremgangsmåten under hele forskningsprosessen.⁷¹

For å styrke påliteligheten av undersøkelsen har vi forsøkt å beskrive metodene så godt som mulig. I denne undersøkelsen er det benyttet dybdeintervju som vi selv har utført. Alle respondentene har fått samme spørsmål, men vi har også hatt mulighet til å stille oppfølgingsspørsmål. I analysen er det hovedspørsmålene som har mest vekt for undersøkelsen.

4. Resultater og diskusjon

Tabell 1 gir en oversikt over svarene fra fire respondenter angående utfordringer knyttet til hjemmelsoverføring, bruk, organisering, oppløsning og arveplanlegging på eiendommer med flere eiere. Dataene er samlet inn gjennom intervjuer og reflekterer variasjonene i både praktisk og emosjonell håndtering av eiendommene. Dette gir et grunnlag for å analysere hvilke faktorer som bidrar til samdrift eller konflikt, samt hvordan arveplanlegging kan bidra til langsiktig forvaltning.

4.1. Forenklet sammenfatning av respondentenes svar

Tabell 1. Forenklet sammenfatning av respondentenes svar⁷²

Respondent	Utfordringer				
	Hjemmelsoverføring	Bruk	Organisering	Oppløsning	Arveplanlegging
A	Ingen utfordringer.	Noe utfordrende. Er vanskelig å bruke skogen da ikke alle er enige om bruken av den. Eiendommen brukes ikke fornuftig.	Har ikke et organisert styre. Ønsker et styre.	Tror ikke at eiendommen kan deles opp. En av eierne må ta over eiendommen.	Naturlig at barna overtar andelen. Ser utfordringer i fremtiden med mange flere eiere.
B	Ingen utfordringer.	Samme type bruk blant alle sameierne.	Har et styre. Ikke enighet om forvaltning og avstemning. Skjevfordeling av vedlikehold.	Har ikke tenkt på oppløsning. Mener én må ta over. Vet ikke om ulike måter for oppløsning.	Vil gi sin andel videre, men bare til ett av barna sine. Påpeker viktigheten av et ryddig testament.

(Forts.)

⁷¹ Johannessen, Tufte og Christoffersen 2016, s. 229 flg.

⁷² Andreassen 2022, s. 77.

Tabell 1. (Forts.)

Respondent	Utfordringer				
	Hjemmelsoverføring	Bruk	Organisering	Oppløsning	Arveplanlegging
C	Ingen utfordringer.	Bruker ikke eiendommen selv, men eiendommen blir brukt som fritidseiendom av andre. Uenig i bruken.	Anarkistisk. Ønsker et styre. Vedlikehold blir utført, men bare på huset.	Visste ikke at det fantes virkemidler for oppløsning. Ønsker ikke oppløsning. Familiearven vil da forsvinne.	Vil gi sin andel videre til barna. Ser utfordringer i fremtiden med mange flere eiere.
	Ingen utfordringer.	Bruker eiendommen som fritidseiendom. Alle har samme bruk. Ingen utfordringer.	Har ikke noen form for organisering. Kunne ønsket seg et styre som en møteplass for å ta opp forskjellige ting.	Har pratet med noen av sameierne om det. Tenker at én må kjøpe de andre ut. Ser for seg utfordringer med å bli enige om pris.	Ser for seg utfordringer med at mange eier sammen, men ønsker å gi andelen sin videre til barnebarna.

Svarene viser tydelige variasjoner i hvordan eiendommer brukes og organiseres. Mangelen på organisering fremheves som en utfordring av flere respondenter, spesielt når det gjelder vedlikehold og felles beslutningstaking. Samtidig indikerer svarene at oppløsning av sameier ofte ikke er et tema som er mye vurdert, noe som kan skyldes både mangel på kunnskap og et ønske om å bevare familieeiendommen. Dette peker på et behov for økt bevissthet omkring juridiske og praktiske virkemidler for å håndtere utfordringer ved oppløsning.

Tabell 2 oppsummerer hvordan de ulike utfordringene som ble identifisert i tabell 1, vurderes av respondentene. Ved hjelp av en fargekoding – grønt for ingen utfordringer, gult for mulige utfordringer og rødt for konkrete utfordringer – gir tabellen en visuell fremstilling av variasjonene mellom respondentene i forhold til hjemmelsoverføring, bruk, organisering, oppløsning og arveplanlegging. Denne sammenstillingen legger til rette for drøfting av hvor utfordringene oppstår, og hvilke tiltak som kan være nødvendige for å løse dem.

Tabell 2. Oppsummering av resultater

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

Tabellen tydeliggjør at mens hjemmelsoverføring i stor grad oppleves som uproblematisk, er det betydelige utfordringer knyttet til organisering og arveplanlegging, som begge domineres av røde markeringer. Dette kan indikere behov for bedre styringsverktøy og tydelige

rutiner for å sikre rettferdighet og forutsigbarhet blant eierne. Videre viser de gule markeringene for bruk og oppløsning at det er områder hvor utfordringer kan oppstå, men som fortsatt kan håndteres uten omfattende konflikter. Disse funnene antyder at tiltak som legger til rette for dialog og klare avtaler, kan redusere mulige problemer på disse områdene. I det videre vil resultatene av undersøkelsen bli nærmere presentert.

4.2. Resultat

Resultatene i problemstillingen er tredelt, og temaene er de samme som er brukt i analysen av intervjuene. Temaene er sentrale for å svare ut artikkelens problemstilling.

Hjemmelsoverføring

Intervjuene av de fire respondentene viser at hjemmelsoverføringer ikke skaper noen spesielle utfordringer. Ny arvelov § 99 a skaper en tinglysingsplikt for dødsbo på landbrukseiendommer, og mulighet for tvangssalg av slike eiendommer dersom eierskifte ikke gjennomføres. Det vil være interessant med en ny undersøkelse av dette etter hvert som vi får praksis knyttet til håndhevelsen av bestemmelsen.

Bruk og organisering

Intervjuene viser at to av respondentene ikke har noen utfordringer med bruken, mens de to andre har mindre eller større utfordringer med bruken. Utfordringene er at respondentene ikke får bruke eiendommene slik de ønsker. De har respekt for at flertallet bestemmer, og vil ikke lage bråk. De er ikke klar over at de kan bruke sin del som de ønsker, så lenge denne bruken ikke går ut over de andre sameierne. En sameieavtale om forskjellig bruk, og regulering av denne bruken, jf. sameieloven § 3, kunne vært en enkel og ryddig løsning for sameierne som opplever utfordringer.

Organisering, eller mangelen på dette, skaper utfordringer for sameierne. Dette viser seg i samtlige sameier, hvor det enten er mangel på organisering i det hele tatt eller mangel på vesentlige ting som organisering av vedlikehold.

Oppløsning og arveplanlegging

Ingen av respondentene var klar over mulighetene for oppløsning på noen som helst måte, og har tenkt mer i retning av at én av sameierne måtte overta alene. Oppløsning i seg selv skaper ikke direkte utfordringer for sameierne, men spørsmålet om sameiet *kan* oppløses, er utfordrende. Dette fordi det er mange faktorer som spiller inn, som hvorvidt kommunen vil gi delingstillatelse, eller om jordskifteretten vurderer de materielle vilkårene til å være til stede. I tillegg er tilknytningen til eiendommene så sterk at sameierne ikke vurderer behovet for oppløsning som et reelt alternativ.

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

5. Diskusjon

Bruk

Et personlig sameie kan i utgangspunktet bruke eiendommen til det den var ment å skulle brukes til, eller vanligvis brukes til, jf. sameieloven § 3. Ingen av respondentene bruker eiendommene til det den var ment å skulle brukes til, nemlig landbruk. Tre av fire respondenter

svarer også at de andre sameierne bruker eiendommen på samme måte, eller at de ikke bruker den i det hele tatt. Bare respondent C er helt uenig i bruken som utøves i dag, og mener at eiendommen må brukes til landbruksformål. Sameieloven § 3 åpner samtidig for en annen bruk som «høver med tida og tilhøva». I forarbeidene begrunnes dette med at opprinnelig bruk ikke skal stenge for nye bruksmåter.

Respondent A svarer at hen bruker eiendommen til det hen har lyst til, men mener at deler av eiendommen ikke brukes fornuftig. Dette grunnet i at skogen på eiendommen ikke blir tynnet slik at tømmeret kan tas ut, og på den måten uteblir å være en ressurs. Respondenten mener også at det er andre sameiere som stopper dette arbeidet. Respondenten fikk spørsmål om de ikke kunne klare å bli enige om å ta ut skogen, men forklarer at de har møtt motstand fordi de fleste sameierne mener at eiendommen skal være slik den er. Eiendommen til respondent A er et LNF-område, og en skulle da tenke seg at å utnytte naturressursene planmessig burde være i samsvar med LNF-formålet.

I LF-2007-170231 har Frostating lagmannsrett ment at «bruksutnyttelse av en utmarkseiendom vil naturlig nok ta utgangspunkt i de naturressursene som finnes på eiendommen». Samtidig er det også uttalt: «En utnyttelse av disse [naturressursene], i form av [...] uttak av tømmer [...] er utvilsomt en bruk i samsvar med den eiendommen er 'etla [...] til'».⁷³

Respondent A har en andel i sameiet og kan da bruke eiendommen etter den andelen, men ikke «i større mon enn det som svarer til hans part», jf. sameieloven § 3. En skulle da anta at respondenten i teorien kan tynne ut skogen på et areal som svarer til hens part, men dette kan jo også skape enda mer splid i sameiet. Om de andre sameierne i så fall kan nekte denne bruken, sett i forhold til sameieloven § 3, er noe tvilsomt all den tid eiendommen er å regne som en landbrukseiendom. Det viktigste i forbindelse med sameieloven § 3 vil da være at tynning av skogen ikke skaper en ulempe for de resterende sameierne. Uttak av tømmer vil kunne skape en inntekt for sameierne, samtidig som kostnadene ved tynning kan fordeles på veldig mange. Da blir prisen per andel ganske lav og vil dermed resultere i en stor fordel.

Organisering

Regulering av sameiet er fraværende i tre av fire sameier, men behovet synes å være til stede i alle sameiene. Respondent A mener at det kunne vært bra med et styre i sameiet, eller en fullmakt gitt til et par av sameierne, slik at administrative saker kunne gått enklere. Dette er f.eks. søknad om fradeling, rekvisisjon av oppmåling osv. Respondent C kunne også tenkt seg et styre, men forteller at sameierne har forsøkt å få til en avtale om organisering. Det samme har også sameiet til respondent A forsøkt. Ingen av sameiene har lykket med det. Respondent D forklarer at det kunne vært fint med et styre, men uttaler også at hen ikke ville engasjert seg. Hen ser likevel fordelene med å ha et styre, slik at de kunne møtes og få diskutert ting. Respondent D svarer på en slik måte at det virker som hen mener at et styre ville bedret kommunikasjonen mellom sameierne, som nå er lite på talefot grunnet konflikter rundt eiendommen. Det at respondenten mener at et styre kan løse kommunikasjonsproblemer mellom sameierne som er søsken, er interessant da man skulle anta de kunne løst problemene selv ved nettopp å kommunisere. Samtidig kan det være positivt å ha en formalisert møteplass hvor alle kan si sin mening som man gjerne har gått og tenkt på i lengre tid uten å ha turt å ta det opp. Dette tilfellet fra respondent D viser både at det er sterke følelser knyttet til fast eiendom, og at et styre kan være en god hjelp når konfliktnivået mellom sameierne er høyt.

⁷³ LF-2007-170231.

Respondent B forteller at de har et styre som møtes flere ganger i året. Alle sameierne, bortsett fra respondenten, bor i nærheten av hverandre. Dette gjør at de ofte snakker om eiendommen. Sameierne er også relativt unge. Det kommer frem at alle eierne er nær knyttet til eiendommen. Respondenten sier at vedlikeholdsarbeid er en utfordring selv om eierne hvert år lager en liste over ting som må gjøres. Respondenten mener det er uklart hvem som faktisk utfører disse tingene, og sier at hen selv bruker mye av sommerferien sin på å male og snekre. Et paradoks her er at respondenten sier at hen ikke tenker så mye på dette, fordi det kan skape splid i familien. Samtidig tas temaet opp igjen flere ganger gjennom intervjuet, og det virker som dette er noe som går inn på respondenten. Det er vanskelig å tenke seg at dette bare skal løse seg ved at de andre sameierne plutselig begynner å gjøre mer vedlikeholdsarbeid uten at dette blir tatt opp.

Det er gjerne å organisere driften et styre er til for. I denne sammenhengen virker det ikke helt som styret i sameiet har full kontroll på vedlikeholdet av eiendommen, trass i at de lager planer for det. Denne manglende oppfølgingen av organisering rundt vedlikehold, og forståelsen av dette, kan skape en del utfordringer for sameiet i fremtiden, som forfall av eiendommen ved manglende vedlikehold, maktkamp mellom sameierne, osv.

Oppløsning

Gjennom intervjuene viste det seg at alle respondentene kunne tenke seg å få sameiet oppløst. Det synes likevel ikke som respondentene har vurdert det som mulig å få sameiet oppløst gjennom et offentlig organ. Tre av respondentene svarer at dersom sameiet skal oppløses, må én av sameierne overta. Respondent B har en noe dramatisk tanke om at oppløsning må skje etter en tid med misnøye. Løsningen hens blir at dersom noen av sameierne ikke bidrar, så må disse konfronteres med at de må bruke somrene sine et annet sted. Respondent C sier: «Hadde jeg visst det, ville jeg kanskje ha gjort noe med det», og peker på at siden eiendommen er en del av familiearven, og spiller en rolle i relasjonene i familien, er det ikke lett å tenke på oppløsning. Respondent D mener at det beste hadde vært at de kom frem til en pris, og at den som ville, kunne få kjøpt eiendommen. At respondenten ikke vet hvordan et personlig sameie kan oppløses, er nok fordi de ikke har vurdert dette som aktuelt. Det er nok, som respondent C påpeker, slik at respondentene har en nær tilknytning til eiendommen. Da vil de kanskje ut av sameiet, men ikke ut av eierforholdet sitt. Dersom flere av sameierne tenker slik, er ikke oppløsning et alternativ, selv om de fleste tenker at eierformen er ugunstig.

Dersom et personlig sameie skal oppløses, kan det bli spørsmål om hvilken type oppløsning som kan brukes i de ulike tilfellene. Ved kommunal behandling må alle eierne være enige ved alle ledd i prosessen. For sameiene som er med i denne studien, vurderes det slik at dette vil bli vanskelig. Dette fordi sameierne i utgangspunktet ikke er enige om de grunnleggende tingene. Dersom sameierne er enige om hvordan et sameie skal deles, og de ikke er så mange eiere, kan det tenkes at deling gjennom kommunal behandling kan gjennomføres.

Ved deling etter sameieloven § 15 ved hjelp av tingrettene kan sameierne få oppløst sameiet ved deling eller tvangssalg. Dersom sameiet deles i tingrettene, må sameierne søke om fradeling i ettertid hos kommunen. Om sameierne går til domstolen for å få eiendommen solgt med *tvang*, vil de fleste anta at det er en tvist i sameiet. Forarbeidene til sameieloven sier at tvangssalg bør begrenses til «tilfelle der det *ikkje* er tvist»⁷⁴ (vår utheving). Det er et paradoks at de andre sameierne da kan motsi begjæringen med grunnlag i at det er en tvist

74 Ot.prp. nr. 13 (1964–1965) s. 48.

i sameiet, og få saken avvist. Studien har ikke sett på hvordan domstolene vurderer slike motsigelser, noe som – spesielt for sameierne – kunne vært interessant å vite.

Ved deling gjennom jordskifteloven § 3-7 er det flere vilkår som må være oppfylt for at jordskifteretten kan gjennomføre en slik deling. I motsetning til kommunen kan jordskifteretten gjennomføre en slik sak ved tvang dersom de materielle vilkårene er oppfylt. Jordskifteretten verdsetter, kan søke om offentlige tillatelser, gjennomføre delingene og tinglyse hjemmelsovergangen. Dersom målet for sameierne er å beholde en del av eiendommen, vil deling gjennom jordskifteretten være en formålstjenlig måte.

Arveplanlegging

Dersom sameiet ikke blir oppløst, vil de ulike andelene, over tid, bli overført til nye hjemmelshavere. Dette skjer som oftest gjennom arv. Det som skjer da, er at sameiet gjerne får enda flere eiere, mens eierandelene blir mindre og mindre. Jo flere eiere en eiendom har, jo vanskeligere kan det bli å bruke den. Det blir også mer komplisert å skulle organisere sameiet. Intervjuene viser at samtlige respondenter skjønner vanskelighetene ved at andelen går videre til neste generasjon, men de ønsker likevel at neste generasjon skal ha andelen. Dette da respondentene har veldig sterk tilknytning til eiendommene de har en andel i.

Tre av fire respondenter er tvilende til at neste generasjon vil ha samme tanker om eiendommen som dem, men vil likevel videreføre sine andeler. Det transgenerasjonelle tankesettet, om at neste generasjon skal få ta del i gleden av å eie en familieeiendom, virker vanskelig å bryte. Dette er noe som er tydelig når respondentene likevel vil overføre eiendommene videre selv om de ser vanskelighetene neste generasjon vil kunne få ved at antallet sameiere blir enda høyere.

Dersom det er mange eiere, vil det kunne bli tilnærmet umulig å ha en fornuftig bruk av eiendommen. Samtidig forteller respondent A at det var flere konflikter da det var færre eiere enn nå som de er veldig mange. Dette kan være fordi generasjonen før respondent A var født og oppvokst på eiendommen og hadde en sterkere tilknytning enn neste generasjon. Det tyder på at de uten en spesiell tilknytning til eiendommen ikke bruker tid der. Dette gjør da at de som har interesse, kan bruke den tilnærmet som de vil. Når da personene som har interesse for eiendommen ikke lenger er i live, vil eiendommen kunne forfalle helt. Slik sett kunne det vært bra med reguleringer på maksimalt antall eiere som kan eie en eiendom sammen før det blir et påbud om opprettelse av et styre, eller at en eller to av sameierne har fullmakt til å administrere sameiet. At tallet på eiere er høyt, kan være utfordrende for både sameierne selv og andre som har tilknytning til personlige sameier.

Intervjuene viser at ingen av respondentene tenker på arveplanlegging i noe særlig stor grad. Det er heller ikke diskutert innad i sameiene hvordan overføring til neste generasjon skal skje. Dette kan skape vanskeligheter for neste generasjon. Det vil bli vanskeligere å skulle organisere sameiet, og jo flere eiere det er, jo vanskeligere blir det å komme til enighet om ting.

Enkelte av respondentene savner modeller å gå ut ifra for å organisere sameiet. Da menes det modeller som er tilpasset sameieformen personlig sameie. I dag er det ingen offentlige modeller som forteller hvordan slike sameier bør organiseres, utover de deklarasjoniske bestemmelsene i sameieloven. Sameieloven brukes gjerne når det er uenigheter om organiseringen i et sameie, og vedtekter kan også tvinges gjennom dersom det er et flertall for det. Men det å tvinge gjennom vedtekter kan skape mer splid i sameiet. Da er et alternativ å utarbeide en sameieavtale.

Ved å ha en klar målsetting om hvordan arv i sameiet skal fordeles, kan sameiet f.eks. legge til rette for rettfærdige fordelinger av andeler, eller ha bestemmelser om hvor mange

som kan arve en andel. Legges det begrensninger på antall personer som kan arve en andel, vil sameiet kunne bli enklere å håndtere i fremtiden da antallet eiere vil kunne ha en svak eller ingen økning.

6. Konklusjon

Innledningsvis ble følgende problemstilling presentert:

Hvilke utfordringer opplever sameiere i ulike faser av et personlig sameie som har oppstått på bakgrunn av et generasjonsskifte? Problemstillingen tar for seg utvalgte landbrukseiendommer som ikke er i drift i Nordland.

Konklusjonen er at manglende organisering, manglende arveplanlegging og sterk tilknytning skaper de tydeligste utfordringene i de personlige sameiene som har vært del av studien. Manglende organisering og sterk individuell tilknytning til eiendommene bidrar til mulige konflikter og uenigheter i bruks- og oppløsningsfasene av et personlig sameie. Når det er uenigheter og konflikter, er det vanskelig å få til avtaler og vedtekter. Dersom sameiet har dårlig eller ingen organisering, er det også utfordrende å bruke eiendommen.

Utfordringer knyttet til arveplanlegging er særlig interessant da det skaper mest utfordringer for neste generasjon i sameiet. Det er altså dagens generasjon som skaper utfordringene ved ikke å planlegge hvordan de skal fordele andeler i sameiet.

Oppløsning av sameie er først og fremst utfordrende fordi sameierne i de undersøkte sameiene ikke er klar over ulike måter for oppløsning. Tilknytningen til eiendommen gjør også at enkelte vegrer seg for oppløsning av sameiet. Oppløsning kan også være utfordrende fordi det er knyttet usikkerhet til om eiendommene i det hele tatt kan oppløses i de ulike instansene for oppløsning. Oppløsning gjennom jordskifteretten kan være utfordrende ved vurdering av kostnader vs. nytte, samt at det må foreligge delingstillatelse fra kommunen. Ved oppløsning gjennom kommunen er utfordringen at sameierne må være enige i alle ledd av prosessen, og ved oppløsning gjennom tingretten kan sameiet bli nektet oppløst pga. tvister internt i sameiet.

7. Referanseliste

- Abram, S. (2014). Values of property (properties of value): capitalization of kinship in Norway, *Journal of Tourism and Cultural Change*, 12(3), s. 253–266. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.1080/14766825.2014.938854>
- Andreassen, B.L. (2022). *Utfordringer i personlige sameie – Balansegang mellom følelser, lovverk og interesser*. Bergen: Høgskulen på Vestlandet. Tilgjengelig fra: [HVL Open: Utfordringer i personlige sameie – Balansegang mellom følelser, lovverk og interesser \(unit.no\)](https://hvl.no/utgivelser/utfordringer-i-personlige-sameie-balansegang-mellom-folelser-lovverk-og-interesser)
- Bakken og Oldervik (2019) *Oppløsning av personlig sameie som jordskiftesak. Unntaksregel eller ønsket utvikling?* Bergen: Høgskulen på Vestlandet. Tilgjengelig fra: https://hvlopen.brage.unit.no/hvlopen-xm-lui/bitstream/handle/11250/2607006/Bakken_Oldervik.pdf?sequence=1
- Bernard, H.R. (2011). *Research Methods in Anthropology – Qualitative and Quantitative Approaches*. 5. utgave. Lanham: AltaMira Press, U.S.
- Bjerva, Ø.J. mfl. (2018). *Jordskifteloven. Kommentartutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving*. 6. utgave. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Eeg, T. (2022). *Arveretten*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Eskeland, R. (2019). *Epigenetikk: Er livet vårt bestemt av våre besteforeldres levestett?* Tilgjengelig fra: <https://www.med.uio.no/om/aktuelt/blogg/2019/epigenetikk.html>
- Falkanger, T. og Falkanger, A.T. (2016). *Tingsrett*. 8. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

- Flemsæter, F., Storstad, O. og Kroken, A. (2011). *Det handler om følelser – en utredning om ubebodde landbrukseiendommer*. Rapport 3/2011. Trondheim: Norsk senter for bygdeforskning. Tilgjengelig fra: <https://ruralis.no/wp-content/uploads/2017/05/14dff0eabaeff4-1.pdf>
- Fosmark, P.R. (2018). Generasjonsskifte av fritidsboliger – arverettslige og sameierettslige utfordringer, *Tidsskrift for familierett, arverett og barnevernrettslige spørsmål*, 16, s. 106–122. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.18261/issn.0809-9553-2018-02-03->
- Hambro, P. (2013). Forhåndssamtykke til et pliktdelskrenkende testament, *Tidsskrift for familierett, arverett og barnevernrettslige spørsmål*, 11(4), s. 275–317. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN0809-9553-2013-04-04>
- Jacobsen, D.I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser – Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utgave. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Johannessen, A., Tufte, P.A. og Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utgave. Oslo: Abstrakt forlag
- Kartverket (2022). Matrikkelen – Norges eiendomsregister. Tilgjengelig fra: [Matrikkelen, Norges eiendomsregister | Kartverket.no](https://matrikkelen.no)
- Landbruks- og matdepartementet (2021). Veileder til arveloven § 99a om landbrukseiendommer i dødsbo. Tilgjengelig fra: m-0762-b-veileder-til-arveloven-99a-om-landbrukseiendommer-idodsbo_v2.pdf (regjeringen.no)
- Lande, K. mfl. (2014). Oppløsning av personlig sameie i fast eiendom som jordskiftesak, *Tidsskrift for eiendomsrett*, 10(2), s. 121–133. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN0809-9529-2014-02-04>
- Mjøs, L.B. og Røsnes, A.E. (2021). Matrikkelsystem og informasjonstilgang, i Røsnes, A.E. (red), *Arealadministrasjon*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 295–320.
- Nordby, K.J. (2012). Mye arv i vente, *Aftenposten*, 28.01.2012. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/okonomi/i/jdn69/mye-arv-i-vente>
- Nordtveit, E. (1992). Opplysning av sameige. *Tidsskrift for Rettsvitenskap*, 105(5), s. 705–785. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3096-1992-05-0>
- Reiten (2019). *Oppgaver inn og ut av jordskifteretten*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/367acaf16a2941bfaf5e3b1ae7bfe95f/no/sved/03.pdf>
- Ryen, A. (2010). *Det kvalitative intervjuet – fra vitenskapsteori til feltarbeid*. 3. utgave. Bergen: Fagbokforlaget.
- Sevatdal, H., Sky, P.K. og Berge, E. (2023). *Eigedomsteori: innføring i samfunnsvitenskapelig teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Ås: Institutt for eiendom og juss, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- SNL (2021). «Grunneiendommer». Tilgjengelig fra: <https://snl.no/grunneiendom>
- SNL (2022). «Fast eigedom». Tilgjengelig fra: [fast eiendom – Store norske leksikon \(snl.no\)](https://snl.no/fast-eiendom)
- SNL (2024). «Validitet». Tilgjengelig fra: [validitet – Store norske leksikon](https://snl.no/validitet)
- SSB (2020). «Jordbruksareal». Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/a/metadata/conceptvariable/wardok/1236/nb>
- SSB (2023). Landbrukseiendommer. Tilgjengelig fra: [Landbrukseiendommer \(ssb.no\)](https://ssb.no/landbrukseiendommer)

Lover og forskrifter

- Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameieloven)
- Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven)
- Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova)
- Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging- og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)
- Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte (arveloven)
- Forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)
- Forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften)

Forarbeider

Rådsegn 4 – Om sameige

Ot.prp. nr. 13 (1964–1965) Om lov om sameige

Ot.prp. nr. 57 (2006–2007) Om lov om endringar i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering o.a.

Prop. 101 L (2012–2013) Lov om fastsetjing og endring av eigeds- og retthøve på fast eigedom m.m.

Prop. 127 L (2012–2013) Endringar i jordlova

Prop. 107 L (2017–2018) Lov om arv og dødsboskifte (arveloven)

Prop. 21 L (2020–2021) Endringer i arveloven (landbrukseiendommer i dødsbo mv.)

Rettspraksis

LF-2007-170231