



Nord-Trøndelag jordskifterett

Rettsbok

Sak: 1700-2012-0030 Buarøy

Gnr. 18 i Osen kommune

Påbegynt: 18.04.2013

Avsluttet: 02.12.2014

Jordskifteretten ser slik på saken:

Jordskifteretten har tatt opp til vurdering om det er nødvendig å løse konflikten som gjelder salget av 50 % av bnr 3 fra Eldbjørg Buarø til William Roger Hepsø og Ivar Richard Hepsø for å ta stilling til fremmingsspørsmålet. Det er på det rene at andelen av bnr 3 er solgt. Og nye eiere er William Roger Hepsø og Ivar Richard Hepsø. Det vises til § 10 i sameieloven: "Ein sameigar har rett til å avhenda heile eller noko av parten sin til kven han vil".

Spørsmålet er om forkjøpsretten i sameieloven kan brukes

Forkjøpsrett er omtalt i § 12 i sameieloven: "Når part i sameige skiftar eigar, har medeigarane forkjøpsrett. Føresegnene i lov om løysingsrettar² §§ 2, 8, 10 fyrste til tredje stykket, 11 fyrste, andre, tredje og femte stykket, 12 fyrste og andre stykket og 13 til 22 gjeld tilsvarande så langt dei høver".

I lov om løysningsrettar § 12 står følgende: "Forkjøpsrett lyt gjerast gjeldande innan seks månader etter at forkjøpsrettshavaren fekk eller burde skaffa seg kunnskap om dei rettshøve som utløyser retten etter § 11."

Jordskifteretten har kalt inn kjøperne av 50 % av bnr 3 til rettsmøtet. Dette er riktig da disse i dag står som eiere. Retten kan etter dette behandle fremmingsspørsmålet etter første rettsmøtet. Det er en annen sak at det er greit å vite hvem som er fremtidige eiere av bnr 3 før en eventuelt deler opp denne eiendommen. Imidlertid ser retten det som uproblematisk å se nærmere på om deling av personlig sameie for bnr 3 er hensiktsmessig.

Det er helt på det rene at alle eierne av bnr 3 er informert om at det er nye eiere i og med rettsmøtet 18.04.2013. Seks måneder senest fra denne dato må det komme inn et krav om forkjøpsrett dersom retten skal kunne nyttes, og før det om man burde skaffet informasjon om salget tidligere.

Jordskifteretten har først vurdert deling av realsameie mellom bnr 2 og bnr 3. Partene er enige om at eiendommen skal deles. Det er også i grove trekk skissert en løsning som partene er enige i. Jordskifteretten finner det ubetenkelig å dele eiendommen. Retten mener at deling av realsameiet er i tråd med reglene i jordskiftelovens §1 og § 3a. Det kan være problematisk at grunnen under en bygning har delt eierskap på flere bruksnummer. Det vil være et tiltak som gjør at eiendommen blir enklere å nytte i og med at bygningene og grunnen under får samsvarende eier. Retten kan heller ikke se at bnr 2 kommer dårlig ut. Bnr 2 får en ene-eid nausttomt ved å dele eiendommen. Dertil kommer at det er enighet om delingen.

Jordskifteretten drøftet så om deling av personlig sameie for bnr 3 skal gjennomføres. Det er i alt 7 sameiere men de ønsker å dele eiendommen i 2 like deler hvor 5 søsken eier 50 % og de to som kjøpte fra Eldbjørg Buarø eier 50%. Hensikten er blant annet å få huset som eies av de to nye eierne på grunn som bare hører til de samme som eier huset. Så vidt jordskifteretten forstår er det ikke uenighet om hvem som eier dette huset. Samtidig vil andelen av felleseiet