



Fv. jordskifterne Una, Sonja, Håvard og Bjørnar samlet ved Riksrøysa på Søre Gjefsjøhatten i Nord-Trøndelag, september 2006. DEKARs verdier er jordnære, engasjerte og pålitelige, og slik skal alle som møter DEKAR oppleve firmaet.

DEKAR as – skodd for varige avtaler

Vi i DEKAR as forhandler frem eiendomsavtaler, håndterer spørsmål om arealbruk og er aktive rådgivere innen eiendomsjuss. Oppdragsgivere er både private og offentlige grunneiere. Som jordskiftere har vi spisskompetanse på jorda, lovene og menneskene. Vi er naturlige tradisjonsbærere av den spennende del av vår felles kulturarv - eiendomsretten.

Skodd for varige avtaler

DEKAR er spesialister på en liten del av det juridiske landskapet, nemlig de juridiske problemene som oppstår i forbindelse med fast eiendom. Nå må det samtidig sies at de problemene ikke er få, men så har DEKAR til gjengjeld lang erfaring fra dette arbeidsfeltet og solid utdanning innenfor fagfeltet (jordskifte kandidater fra Norges Landbrukshøgskole).

DEKAR fokuserer på gode praktiske løsninger og minnelighet. Det er dere grunneiere som skal leve med løsningene og hverandre i generasjoner fremover. Derfor må man heller ikke sluntre unna dette arbeidet. Et

godt grunnarbeid på den juridiske siden sikrer utbygger mot ubehagelige overraskelser i framtiden.

Historien vår

Firmaet ble startet av gründeren Una Kvalvaag høsten 2000. Hun hadde da arbeidet flere år som jordskiftedommer og en periode som prosjektleder i Landbruksdepartementet. Ønsket om å utvikle et slagkraftig privat alternativ som kunne bistå både offentlige og private innen fagfeltet, var drivkraften bak etableringen av firmaet.

Firmaet har gjennom seks år utviklet seg. DEKAR har nå flere ansatte, er fast leverandør til mange kommuner

og offentlige utbyggingssetater, og er nå landets største i sin bransje. Firmaet har kontor i Malvik i Sør-Trøndelag og Inderøy i Nord-Trøndelag. Omsetningen for 2006 var på over 3,2 mill og firmaet søker nå etter en ny medarbeider.

Et knippe spesialister på eiendomsjuss.

DEKAR as har i dag fem medarbeidere, hvorav følgende fire er utdannet jordskifte kandidater:

- Daglig leder *Una Kvalvaag* med fortid som jordskiftedommer. Er i dag spesialisten innen tingsrett og er godkjent som prosessfullmektig i jordskiftesaker (er godkjent retts hjelper).
- *Sonja Hollås* har tidligere arbeidet med prestegårdsforvaltning, grunnnerverv for Statens vegvesen og med rådgivning innen eiendom. Er i dag vår spesialist innen grunnnerverv, ekspropriasjon og taksering.
- *Håvard Hågård* har tidligere arbeidet med eiendomsaker i Statens Kartverk. Han er vår spesialist innen energirett og vassdragsjuss.
- *Bjørnar Semmingsen* har fortid som eiendomsforvalter i Statskog og er vår spesialist innen arealplanlegging og tomtefeste.

Eiendomsretten er i Norge definert slik at all utnyttelse av eiendommen er inkludert, med mindre det er unntatt ved lov, avtale osv. Det betyr at når man eier en eiendom, har man i utgangspunktet også retten til å utnytte ressursene på eiendommen. Nå er det likevel slik at man ofte må gå i lag med en eller flere naboer for å få utnyttet en ressurs best mulig. Det er i disse tilfellene DEKARs kompetanse er svært nyttig for folk flest.

Aktuelle spørsmål

- *Hvem er eiere av vannfallet?*
- *Har de som eier nedbørsfeltet noen rettigheter?*
- *Hvor stor andel har jeg av fallet?*
- *Kan vi utnytte fallet selv om ikke alle er enige i det?*
- *Kan jeg ekspropriere naboens fallrett?*
- *Hvordan skal jeg komme til enighet med naboen om rett til å legge rørgaten over eiendommen hans?*
- *Hva med vegen til kraftstasjonen og selve stasjons-tomta?*
- *Hvordan skriver jeg en vegavtale?*
- *Hvordan få kjøpt og fradelt tomte til stasjonen?*
- *Hvordan skrive en avtale om damfeste og neddemte arealer?*





som er eier på siden av vassdraget. Det er et unntak fra denne regelen som heter "(...), om ikke annet følger av særlig rettsgrunnlag", jfr. vannressurslova §13, 2. ledd. Denne siste delen av setningen skaper ofte tvil. I mange tilfeller har utmarka blitt skiftet gjennom et jordskifte (også kalt utskiftning) for mange år siden. *Ble elva da skifta (delt) eller ligger den ennå i felleskap?* Slike saker kan man ikke gi et generelt svar på. Man må ta fram rettsboka fra jordskiftesaken og forsøke å finne ut hva retten mente da de foretok skiftet den gangen. Likeledes kan det være når en eiendom fradeles hovedbruket. *Ble retten til elva delt i fra og solgt eller ligger den fremdeles til hovedbruket?*

DEKAR sin rolle i din sak

Når DEKAR får et oppdrag er det viktig å vite om oppdraget skal utføres på vegne av et fellesskap eller om det bare er på vegne av en av partene i en sak.

Mulighetene til å oppnå en omforent løsning er klart størst når DEKAR blir kontakta på vegne av et fellesskap. Da opererer DEKAR som en uavhengig tredjepart, og kommer med faglige vurderinger og anbefalinger til





HJELP I EIENDOMSSAKER

- Avtaler om veirett, grensejustering, tomtefradeling mv.
- Tomtefeste
- Avklaring av fallrettigheter for minikraftverk
- Verdivurdering av jord- og skogeiendom
- Odel, konsesjon, bo- og driveplikt
- Juridisk bistand i jordskiftesaker
- Kontor i Hommelvik og på Inderøy





DEKAR

Eiendomsjuridisk tjeneste

Tlf: 73 97 45 00
Malvikveien 1233
7550 Hommelvik
www.dekar.no

fellesskapet. Det er en sterk parallell til å måten jordskifteretten arbeider på. Forskjellen er at man ikke belaster rettsapparatet og at sakene blir behandlet fortløpende.

Når DEKAR arbeider på vegne av en part, kan det være som en diskusjonspartner eller som en mer aktiv sakkyndig som lager forslag til avtaler og som forhandler på vegne av parten med naboer og andre. Det er oppdragsgiver som hele tiden styrer hvor stor del av prosessen DEKAR skal utføre og hvor stor del vedkommende vil utføre selv. I saker som bringes inn for jordskifteretten kan DEKAR representere partene på lik linje med det en advokat kan gjøre.

Målsettingen er hele tiden å komme frem til minnelige løsninger innenfor det som er rettslig riktig. Godt over 95% av DEKAR sin omsetning i 2006 var gjenkjøp fra tidligere kunder som var fornøyde og som ville ha bistand i nye saker.

Sees på Årsmøtet

DEKAR v/ jordskifte kandidat *Håvard Hågård* og daglig leder *Una Kvalvaag* kan du treffe på fagkonferansen og som utstillere på Rica Hell 20.-21.mars.

Ta med kart og dokumenter til konferansen, så kan de ta en titt på saken din!

