

# Praktisk jordskifte for advokater

Advokatenes fagdager 20. mai 2022

---

Advokat(H)/partner Christian S. Mathiassen og advokat/partner Børje L. Hoff

1

## Tema for gjennomgangen

---

- 1. Innledning
- 2. Krav om jordskifte
- 3. Litt om saksgangen
- 4. Rettsutgreiing
- 5. Grensefastsetting
- 6. Jordskifte etter kapittel 3
- 7. Rettigheter til vei – hvilken vei bør du ta?

2

# 1. Innledning

---

- Oversikt og forståelse
- Våre erfaringer med ny lov
- Praktisk advokathverdag
- Både avklarte og uavklarte tema
- Et utvalg av tema

# Tema for gjennomgangen

---

- 1. Innledning
- **2. Krav om jordskifte**
- 3. Litt om saksgangen
- 4. Rettsutgreiing
- 5. Grensefastsetting
- 6. Jordskifte etter kapittel 3
- 7. Rettigheter til vei – hvilken vei bør du ta?

## 2. Krav om jordskifte

---

- By og land
  - Saksmengde
  - Saksbehandlingstid
- Hvordan gjøres det?
    - Minner mye om forberedelsene til et søksmål
    - Men; jordskifteretten har et vell av ulike sakstyper
    - Viktig å gripe dette saklig og geografisk riktig an fra starten av
  - Hvordan gjøres dette?

## 2. Krav om jordskifte

---

- Den enkle varianten. Fyll ut et skjema!
  - <https://www.domstol.no/no/skjema/>.
  - <https://www.domstol.no/globalassets/da/skjema/skjemasiden/veiledning-til-skjema.pdf>.
- Alternativt; fremme et skriftlig «krav», jf. jordskifteloven § 6-1.
  - Krav til bruk av prosesskriv for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-1, 2. ledd, jf. § 12-1, 1. ledd.
- Krav til
  - forliksrådsbehandling?
  - prosessvarsling?

# Tema for gjennomgangen

---

- 1. Innledning
- 2. Krav om jordskifte
- 3. **Litt om saksgangen**
- 4. Rettsutgreiing
- 5. Grensefastsetting
- 6. Jordskifte etter kapittel 3
- 7. Rettigheter til vei – hvilken vei bør du ta?

## 3. Litt om saksgangen

---

- Tvisteloven gjelder bare delvis – jordskifteloven § 6-1
- Merknader til kravet – jordskifteloven § 6-5
  - Ikke pålegg om tilsvaer
  - Ingen fraværsvirkninger ved manglende merknader
  - Anledning til å fremme nye krav i den saken som er reist
- Saksforberedende rettsmøte – jordskifteloven § 6-7
  - Ikke et pålegg
  - Gå i dialog med retten om hvordan saken bør legges opp.
  - Planmøte som et alternativ

## 3. Litt om saksgangen

- § 6-9. Sakleg og geografisk avgrensing av saka
  - Jordskifteretten skal gjere ei **sakleg og geografisk avgrensing** av saka i samsvar med det eller dei krava som reisast, og som partane har fått ytre seg om.
    - Gjelder alle sakstyper
    - Bruk av frist for å fremme nye krav/geografisk utstrekning av saken
    - Retten skal ta en avgjørelse så snart det er grunnlag for det
- Innskrenkning i disposisjonsprinsippet:
  - Om retten meiner det må til for å bøte på dei **utenleige eigedomstilhøva** i eit jordskifteområde, kan han av **eige tiltak** gå utanom den geografiske avgrensinga i dei krava som er reiste, og ta med **attverande delar av dei eigedommane** som jordskiftet gjeld. Jordskifteområdet kan likevel ikkje utvidast meir enn det som trengst for å få løyst saka slik ho er sakleg avgrensa etter dei krava som er reiste.

## Tema for gjennomgangen

- 1. Innledning
- 2. Krav om jordskifte
- 3. Litt om saksgangen
- 4. **Rettsutgreiing**
- 5. Grensefastsetting
- 6. Jordskifte etter kapittel 3
- 7. Rettigheter til vei – hvilken vei bør du ta?

## 4. Rettsutgreiing

### § 4-1.Rettsutgreiing

Jordskifteretten kan fastsetje innhaldet i **rettar og eigedomstilhøve** som eiga sak

- a. i sameige
- b. i område der det er sambruk mellom eigedommar eller uklart om det er **sambruk**
- c. ved registrering av uregistrert jordsameige
- d. i område med reindrift i det samiske reinbeiteområdet
- e. i område der det er sambruk av uteareala som ligg til eigarseksjonar

## 4. Rettsutgreiing – noen begreper

- Jordskifteretten har **ikke** saklig kompetanse til å behandle alle tvister som springer ut av eiendoms- eller rettighetsforhold til fast eiendom.
  - Jordskifterettens kompetanse er positivt avgrenset.
  - Noen tvister kan alternativt behandles for de alminnelige domstoler.
- Jordskifteloven § 4-1 – sentrale begreper
  - «**rettar og eigedomstilhøve**».
    - Eiendomsrett
    - Positive og negative servitutter
    - Varige og tidsbegrensede bruksrettigheter
    - Personlige bruksrettigheter
    - Bruksrettigheter som ligger til eiendommer
  - «**sambruk**»
    - Flere varianter
    - En eier grunnen og en annen har bruksrett til samme areal.

## 4. Rettsutgreiing ulike sakstyper

- A eier beitet og B eier skogen
  - Tvist om fallretten.
  - Hvem er grunneier med rettigheter i fallet?
- Det ligger en vei over areal A som fører frem til ubebygd tomt B
  - Har eier av B veirett?
- Etter at skiftet er gjennomført oppdages at gnr. 1, bnr. 100 er tinglyst på avdøde NN. De to arvingene A og B pretenderer begge å være eiere.
  - Kan denne saken løses for jordskifteretten?
  - Nei; Rt-1997-325
  - Vilkåret om rettslig begrunnet **sambruk** mangler



## 4. Rettsutgreiing typiske anførsler

- Vanlige anførsler for eksistensen av rettigheter:
  - Skriftlig stiftelsesdokument eller annet skriftlig rettslig grunnlag
    - Alminnelig avtaletolkning, samt alminnelige tolkningsprinsipper for rettslige avgjørelser
  - Der stiftelsesdokumenter mangler:
    - Rt-1977-1192:
      - *Når forholdet således er at intet hjemmelsdokument eller annet tinglyst dokument fra eldre tid gir en entydig løsning av det spørsmål som foreligger i saken, må løsningen – slik jeg ser det – først og fremst søkes i de berørte bruks holdning slik den er manifestert i nyere tid i rettslige disposisjoner som kan ses som utslag av eiendomsretten til grunnen.*
    - LG-2016-203148
      - *«Med bakgrunn i at det ikkje er lagt fram nokre klare utgangsdokument som avklarar grunneigedomretten i Plitteteigen, samt at lagmannsretten heller ikkje finn klare nok svar i dei eldre framlagde dokumenta, er retten komen til at spørsmålet må løysast ut i frå bruken av området og rettsoppfatninga mellom partane. I denne vurderinga er lagmannsretten komen til at Åkre, gjennom sin bruk av området og ei felles rettsoppfatning, framstår som den mest sannsynlege grunneigar av området».*
  - Hevd, alders tids bruk, festna bruk

## 4. Rettsutgreiing – typiske anførsler

- Passivitetsvirkninger?
- LG-2016-203148 (dom fra forrige side)
  - «På vegner av Georg Øyerhamn og Ivar P. Øyerhamns dødsbu går eg no gjennom dokumentasjon vedkomande eigartilhøva, for å sjå kva som er det rette i saka. Med det første vil eg koma attende til dykk med melding om kva som er mine partars standpunkt. Viss det ikkje vert semje om kven som eig området i Ospevikane, lyt tvisten reisast rettsleg».
  - Krav om jordskifte ble fremmet 17 år senere om akkurat samme krav.
  - Rettslig bindende passivitet?

## Tema for gjennomgangen

- 1. Innledning
- 2. Krav om jordskifte
- 3. Litt om saksgangen
- 4. Rettsutgreiing
- 5. **Grensefastsetting**
- 6. Jordskifte etter kapittel 3
- 7. Rettigheter til vei – hvilken vei bør du ta?



## 5. Grensefastsetting

- *Jordskifteretten kan fastsetje grenser for fast eigedom og rettar som eiga sak, mellom **anna** grenser for*
  - a) *grunneigedom, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav a*
  - b) *anleggseigedom, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav b*
  - c) *uteareal som inngår i eigarseksjon, jf. matrikkellova § 4 første ledd siste punktum*
  - d) *jordsameige, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav d*
  - e) *festegrund, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav e*
  - f) *offentleg regulering av eigarrådvelde*
  - g) *samisk reinbeite.*
- *Jordskifteretten skal merkje og koordinatfeste grenser etter § 6-29.*
- *Jordskifteretten kan fastsette grensene for en bruksrett, jf. «mellom anna».*



Jordskiftesak - grensehevd  
19-106089RFA-JHOD/JBER ALVER  
17.9.2021  
Rettskraftig

**Før - situasjonen**  
Grense fastsatt under utskiftning  
på 1860-talet

Kart 1: Forstørta utsnitt av utskiftingskart nr. 955. Kartet er ikkje orientert mot nord. Blå pilar markerer punkt a og x. Det omtvista området ligg nærast punkt x på kartet.



## 5. Grensefastsetting

- Jordskifteretten kan justere grensene etter matrikkelloven §16
  - *Ei grense mellom matrikkeleiningar kan justerast utan at det blir henta inn fråsegn om pantefråfall. Dette gjeld tilsvarande for justering av ei grense mellom ein festegrund og grunneigedommen eller jordsameiget som festegrunden er ein del av. Grensa kan ikkje justerast i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving.*
  - *Ved justering kan berre mindre areal overførast mellom dei aktuelle einingane. Einsidig overføring av mindre areal kan utførast som grensejustering.*
- Grensejustering er **ikke** et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. Ot.prp. Nr. 70 (2004-2005) side 183.
- Ved uklare grenser kan jordskifteretten i tillegg avklare hvem som er grunneier til en eiendom inntil grensen, jf. jordskifteloven § 4-4

## Tema for gjennomgangen

- 1. Innledning
- 2. Krav om jordskifte
- 3. Litt om saksgangen
- 4. Rettsutgreiing
- 5. Grensefastsetting
- **6. Jordskifte etter kapittel 3**
- 7. Rettigheter til vei – hvilken vei bør du ta?

## 6. Jordskifte - kapittel 3

---

- Dette er ikke «vanlig» juss
  - – som skal avklare hva som er gjeldende rett – hvem som har rett
- men rettsendrende juss
  - – hva som skal bli gjeldende rett
- Advokaten anførte at anleggelse av veien slik motparten ønsket var i strid med servituttloven
- Jordskifteretten kommenterte dette ved å si:
  - Vi tenkte ikke å bruke servituttloven, vi vil bruke jordskifteloven

## 6. Kapittel 3

---

- Sak etter kap 3 er det tradisjonelle jordskifte:
  - Oppløsning av sameie ved utlegging av eiende teiger
  - Bytte av jorde A mot jorde B
  - Regler om sambruk, beite, jakt mv
- Men og på utradisjonelle områder
  - Sambruk i uteareal innen eierseksjon
  - Bruk av felles parkeringsområde
  - Fordeling av plasser og regler for bruk av flytebrygger
  - Opprettelse av selskap – driftsselskap – utleie jakt, fiske, overnatting.
  - Bytte av grunn mellom villaeiendommer for å plassere garasje ?
  - Endring av vedtekter for velforening, sameie i fellesarealer i boligfelt ?

## Materielle vilkår

- De 3 (4) **materielle** grunnvilkårene i jordskifteloven §§ 3-1 til 3-3 må være oppfylt for at en jordskiftesak etter kapittel 3 skal kunne fremmes.
  - Det er og formelle vilkår som må være oppfylt – for eksempel partsevne.
  - Skille mellom formelle og reelle vilkår har betydning for reglene om saksomkostninger i jordskiftesak.
  - Etter § 7-8 dekker partene egen kostnader til rettshjelp med unntak av de tilfellene som faller inn under § 7-9
    - § 7-9. Erstatning for kostnader til rettshjelp og til anna sakkunnig hjelp
      - Om det blir sagt dom i tvist, gjeld tvisteloven [kapittel 20](#) for erstatning for kostnader som er direkte knytte til tvistebehandlinga. Dersom tvistesummen er under 125 000 kr, gjeld tvisteloven § 10-5 [første](#) og [andre](#) ledd.
      - Når ei sak blir trekt eller blir **avvist fordi formelle vilkår** for å behandle saka ikkje er oppfylte, gjeld tvisteloven [kapittel 20](#). Tvisteloven [kapittel 20](#) gjeld òg ved trekking av krav om endra sakleg og geografisk avgrensing av saka og ved avvising av eit endringskrav. [min uthevning]

## Materielle vilkår

- De 3 (4) **materielle** grunnvilkårene i jordskifteloven §§ 3-1 til 3-3 må være oppfylt for at en jordskiftesak etter kapittel 3 skal kunne fremmes.
  - Det er og formelle vilkår som må være oppfylt – for eksempel partsevne.
  - Skille mellom formelle og reelle vilkår har betydning for reglene om saksomkostninger i jordskiftesak.
  - Etter § 7-8 dekker partene egen kostnader til rettshjelp med unntak av de tilfellene som faller inn under § 7-9
    - § 7-9. Erstatning for kostnader til rettshjelp og til anna sakkunnig hjelp
      - Om det blir sagt dom i tvist, gjeld tvisteloven [kapittel 20](#) for erstatning for kostnader som er direkte knytte til tvistebehandlinga. Dersom tvistesummen er under 125 000 kr, gjeld tvisteloven § 10-5 [første](#) og [andre](#) ledd.
      - Når ei sak blir trekt eller blir **avvist fordi formelle vilkår** for å behandle saka ikkje er oppfylte, gjeld tvisteloven [kapittel 20](#). Tvisteloven [kapittel 20](#) gjeld òg ved trekking av krav om endra sakleg og geografisk avgrensing av saka og ved avvising av eit endringskrav. [min uthevning]

## Ordlyd § 3-2

- § 3-2. **Utenleige eigedomstilhøve**
  - Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom **minst én eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva**. Det same gjeld dersom det er grunn til å rekne med at minst én eigedom eller bruksrett **vil bli vanskeleg å bruke** på tenleg måte som følgje av eit offentleg eller privat tiltak. Som offentleg tiltak skal òg reknast offentleg regulering av eigarrådvelde eller vedteken reguleringsplan med tilhøyrande omsynssone.
  - Jordskifteretten kan ikkje gjere andre endringar enn dei som er nødvendige for å bøte på dei utenleige eigedomstilhøva som partane har teke opp i jordskiftet. [mine uthevninger]
- **Det er første setning i bestemmelsen som er mest praktisk og som jeg skal gå nærmere inn på.**

## HR-2020-1910 A

§ 3-2 ble behandlet i HR-2020-1910 A:



# Om HR-2020-1910 A

TIDSSKRIFT FOR EIENDOMSRETT, ÅRGANG 17, nr. 2-2021, s. 166–188

Utjenlighetsvilkåret i jordskiftelova § 3-2

Rettstilstanden etter HR-2020-1910-A

*Aslak Runde*

## Sammendrag

Artikkelen drøfter utjenlighetsvilkåret i jordskiftelova § 3-2 i lys av Høyesteretts dom i HR-2020-1910-A. Dommen avklarer at leiejord og andre innsatsfaktorer utenom eiendommen kan være relevant ved utjenlighetsvurdering av landbruks- eiendommer. Det gjelder etter dommen også en viss terskel for å åpne jordskifte. Artikkelen analyserer domspremissene og gjennomgår vilkårene i bestemmelsen slik de må forstås etter dommen. Forfatteren drøfter også nærmere de anførs- lene som ikke ble behandlet fordi de etter Høyesteretts syn var lovgiveroppgaver. Avslutningsvis reises det noen kritiske spørsmål til dagens jordskiftelovgivning. Forfatteren prosederte saken i Høyesterett for ankende part.

*Harris*

29

mandag, 16. mai 2022

29

# HR-2020-1910 A – sakens to spørsmål

## STEMMEGIVNING

(1) Dommer **Bull**:

### Sakens spørsmål og bakgrunn

(2) Saken gjelder anvendelse av jordskifteloven § 3-2 om vilkår for å åpne jordskifte. Den reiser to tolkningsspørsmål.

Det første er om man ved vurderingen av om en eiendom er «vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva», kan ta hensyn til ressursgrunnlag som eieren henter fra leide arealer. **[Leiejord]**

Det andre spørsmålet er om det må gjelde en terskel for hvor utjenlig dagens eiendom må være, før det kan åpnes jordskifte. **[Terskel]**

*Harris*

30

mandag, 16. mai 2022

30

## Faktum

(3) Tor Egil Oterholm og Tone Harvold, i det følgende omtalt sammen som «Oterholm», eier en landbrukseiendom i Rauma kommune i Møre og Romsdal. På gården driver de med kjøttproduksjon. **De selveide arealene til Oterholm utgjør 103 dekar fulldyrket jord. De leier i tillegg cirka 350 dekar fulldyrket jord utenfor jordskifteområdet, fordelt på tolv jordleieavtaler. Medregnet leiejorden disponerer Oterholm tilstrekkelig fôrgrunnlag for rundt 50 ammekyr med tilhørende ungdyr.**

(4) Den nåværende driftsbygningen kan romme inntil 30 ammekyr med tilhørende ungdyr. Dette er noe mer enn de selveide arealene gir fôrgrunnlag for. Oterholm planlegger å utvide besetningen til 50 ammekyr med tilhørende ungdyr og må dermed utvide driftsbygningen. **Dette ønsker de å gjøre ved å utvide den mot sørvest, men i så fall vil den rekke inn på naboeiendommen.** Formålet med jordskiftesaken er å legge forholdene til rette for utvidelsen, slik at driftsbygningen etter utvidelsen mot sørvest blir liggende på Oterholms eiendom.

Naboeiendommen skal kompenseres med et tilsvarende areal fra Oterholms eiendom.

Harris

31

mandag, 16. mai 2022

31

## Driftsbygningen og byttearealene

Ankemotpartens driftsbygning skulle forlenges inn på naboens eiendom mot telefonstolpen.



Naboen skulle få areal på motsatt side av veien.

Harris

32

mandag, 16. mai 2022

32



## HR-2020-1910 A – Leiejord

Høyesterett foretar en grundig gjennomgang av forarbeidene i avsnittene 24 – 32.

(32) .....

**Det er vel også upraktisk å tenke seg et moderne landbruk som er basert utelukkende på slike innsatsfaktorer.**

(33) Jeg kan heller **ikke se** at loven eller forarbeidene gir **grunnlag for å gjøre et særlig unntak bare for eksterne innsatsfaktorer som er produsert på leiejord**. At jordskifteløsninger som omfatter eiendom som er bortleid til andre, kan by på særlige problemer, er en annen problemstilling. Dette er regulert i jordskifteloven § 3-24. En slik jordskifteløsning er det ikke tale om for Oterholms del i dette tilfellet.

Harris

33

mandag, 16. mai 2022

33

## HR-2020-1910 A – Terskel ? - JA

***Terskel for når en eiendom kan regnes som utjenlig?***

(37) Det neste spørsmålet i saken er om det er tilstrekkelig etter § 3-2 første ledd første punktum at jordskiftet vil **gi en mer tjenlig løsning enn den nåværende eiendomsutformingen muliggjør, eller om det også er en terskel for hvor utjenlig dagens eiendom må være**, før det kan åpnes jordskifte.

(38) Jeg minner om ordlyden i § 3-2: Minst én eiendom eller bruksrett i jordskifteområdet må være «vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva». **Formuleringen «vanskeleg å bruke» tilsier at det stilles krav om en viss terskel.**

Harris

34

mandag, 16. mai 2022

34

## HR-2020-1910 A – Terskel – 42 – 44 - 47

---

- (42) Forutsetningsvis må det være partene som påviser utjenligheten, jf. Proposisjonen side 125 og 422. Forarbeidene er imidlertid vage med hensyn til hva som skal tillegges vekt i vurderingen. Det heter på side 125 at det må gjøres «**ei samla vurdering av alle relevante moment**», men at departementet «**foreslår ingen krav i lova om kva jordskifteretten skal byggje på**». I spesialmerknadene til § 3-2 på side 423 presiseres det at uttrykket «**bruke på tenleg måte**» **ikke** er knyttet til bestemte **bruksformål** eller hvilke **motiver** eieren har for bruken. Det behøver ikke å dreie seg om en økonomisk forbedring – **det er nok at partene kan oppnå en løsning som gir bedre samarbeid dem imellom, for eksempel ved å unngå konflikter som går ut over bruken av eiendommen.**

## HR-2020-1910 A – Terskel – reelt behov - 47

---

- (46) Lagmannsretten har uttalt følgende:  
 .....  
 .....  
 Det er ikke et krav om at andre utbyggingsmuligheter skal være umulig å gjennomføre, for å fremme jordskifte. **Det er tilstrekkelig at eiendomsforholdene hindrer det som for en alminnelig objektiv eier ville vært den mest rasjonelle utnyttelsesmåten, nemlig et påbygg i sørvestlig retning.»**
- (47) Dette viser etter mitt skjønn at lagmannsretten ved utjenlighetsvurderingen etter § 3-2 har **påvist et reelt behov for Oterholm** til å utnytte eiendommen sin på en måte som blir vanskeliggjort uten jordskifte. **Rettsanvendelsen er dermed riktig også på dette punktet.**

## Avgjørelse om å fremme sak jf § 6-4

### § 6-4. Avgjerd om vilkåra for å reise sak er til stades

Når kravet kjem inn til jordskifteretten, skal retten undersøkje om vilkåra for å behandle saka er til stades.

Har kravet manglar som kan bøtast på, skal retten gi rettleiing og setje frist for retting etter § 6-16.

Avgjerd om vilkåra for sak er til stades eller ikkje, skal jordskifteretten ta så snart det er grunnlag for det.

Jordskifteretten skal føre inn i rettsboka at behandlinga av ei jordskiftesak har teke til.

**Note (148)** Ved Magne Reiten. Noten er sist hovedrevidert 11.03.2020.

Påbudet om å føre inn i rettsboken at behandlinga av en sak er startet, gjelder kun saker etter kap 3, jordskifte. Innføringen er en konstatering av at saken er i gang. Den trenger ikke begrunnes, men det kan være god saksbehandling å vise til at lovhjemmelen og vilkårene for igangsetting av sak er vurdert. Etter innføring i rettsboken kan ikke krav om jordskifte trekkes tilbake uten at retten samtykker, jf. § 6-19 første ledd, og fra samme tidspunkt kan en part pålegges å betale forskudd på sakskostnader, jf. § 7-13 første ledd annet punktum.

Fremmingsvedtaket som var sentralt i saksbehandlinga i jordskifteloven (1979) § 14 er ikke videreført. Den nye jordskifteloven tar bort fremmingsvedtaket som en obligatorisk inngang til alle jordskiftesaker. Spørsmålet om et jordskifte skal fremmes, vil etter ny lov være en avgjørelse som skal treffes kun i de tilfeller det er tvist om dette, eller jordskifteretten ex. officio kommer til at saken må avvises eller nektes igangsatt.

## Fremmet sak

- Så starter arbeide med å utarbeide jordskifteløsning – retten står rimelig fritt med hensyn hvilken løsning som utarbeides men:
  - Det må foreligge jordskiftevirkemiddel §§ 3-4 til 3-12 som kan bedre eiendommen eller bruksretten som er «vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva.»
    - (HR-2020-1910 A – bytte av jord)
  - Løsningen må ikke medføre tap for noen av partene jf § 3-18 og løsningen må medføre netto nytte i jordskifteområde jf § 3-3.
  - Den som ikke ønsker en jordskifteløsning vil ofte måtte knytte sin argumentasjon til at det ikke er «virkemiddel» eller at det vil medføre tap eller at netto nytte ikke oppnås.

# Om jordskiftevirkemidlene

- Det er ikke tid til å gjennomgå alt disse kan innebære – (om det i det hele tatt er mulig).
- I henhold til forarbeidene skal virkemidlene omfatte alle virkemidler etter den gamle loven – tidligere rettspraksis er derfor relevant, se Jordskifteloven kommentarutgave s. 77
- Lang tradisjon for anvendelse av disse virkemidlene i forhold til landbrukseiendommer.
- Mindre tradisjon – ingen – ved anvendelse av disse i urbane strøk – der delvis nye problemstillinger.

# Jordskifte virkemidlene

- § 3-4. *Ny utforming av eigedom og alltidvarande bruksrett*
- § 3-5. *Skiping av sameige*
- § 3-6. *Oppløysing av sameige og sambruk mellom eigedommar*
- § 3-7. *Deling av eigedom*
- § 3-8. *Reglar om sambruk (bruksordning)*
- § 3-9. *Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringar*
- § 3-10. *Skiping av lag og fastsetjing av vedtekter. Driftsselskap*
- § 3-11. *Omskiping og avløysing av tidsavgrensa bruksrett og alltidvarande bruksrett som ikkje ligg til fast eigedom*
- § 3-12. *Avløysing av alltidvarande bruksrett som ligg til fast eigedom, og negativ servitutt*

# Vern mot tap § 3-18 og § 3-3

## ○ § 3-18. Vern mot tap

*Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett.*

## ○ § 3-3. Meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet

Jordskifteretten kan berre halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet.

- Ingen **eiendom eller bruksrett** skal tape. (Objektiv vurdering – subjektivt tap ?)
- Vurderingen knytter seg til jordskifteløsningen.
- (Ved saker etter kap 3 lager retten forslag til avgjørelse som sendes ut for merknader og som normalt skal behandles i rettsmøte før avgjørelsen tas)
- Når forslag til jordskifteløsning har merknadsfrist eller skal drøftes i rettsmøte vil det kunne anføres at forslaget ikke kan gjennomføres.

# Jordskifte og hastverk

- Behandling av jordskiftesaker tar **LANG** tid

## **Tidens Krav 11.03.22:**

*Antall saker til jordskifteretten øker år for år. Saksbehandlingstiden er nå hele 27 måneder.*

- *- Den største utfordringen for Møre og Romsdal jordskifterett er fortsatt å få ned ventetiden for behandling av sakene. Særlig gjelder dette for saksmengden på Sunnmøre, skriver Møre og Romsdal jordskifterett i sin årsmelding.*

*I fjor avsluttet Møre og Romsdal jordskifterett 70 saker. Det er like mange som året før.*

- *- 40 gjaldt rettsfastsettende saker, 35 var rettsendrende, fire var skjønn og en gjaldt gjenåpning. Til sammen ble det fastlagt 42 km grenser med 726 innmålte grensepunkt. Sakene som ble avsluttet, omfattet 505 parter, heter det i årsmeldingen.*

# Midlertidig avgjørelse

- Det er mulig å få midlertidig avgjørelse ved Jordskifte. Da «må» saken være fremmet jf. § 6-4, jf § 6-19 første ledd.
- § 3-34. *Reglar for bruken av jordskifteområdet*

Jordskifteretten kan fastsetje reglar for bruken av eigedommane i jordskifteområdet som skal gjelde frå det tidspunktet saka etter § 6-19 første ledd ikkje lenger kan trekkjast utan samtykke frå jordskifteretten, og fram til jordskiftet er gjennomført.

Den som må avstå frå bruk som følgje av avgjerd etter første ledd, har krav på vederlag. Jordskifteretten fastset vederlaget.

Dersom jordskifteretten har gitt reglar om bruk etter første ledd, skal dei som har nytte av avgjerda, bere kostnadene etter nytten.
- Forholdet til midlertidig forføyning jf tvistemålsloven § 33-4

# Valg av domstol mm

- Uenigheter mellom parter knyttet til fast eiendom kan behandles av de alminnelig domstoler og av jordskifterettene som rettsutgreiing, ved tvist, som jordskifte, eller ved skjønn for jordskifterett.
- For enkelte «**uenigheter**» mellom partene kan man mer eller mindre fritt velge hvor og hvordan uenigheten skal løses.
- Lovens system er slik at selv om faktum bedømmes likt så kan det **faktiske** resultat for parten bli forskjellig – dette selv om rettsanvendelse i begge tilfeller er riktig.

# Tema for gjennomgangen

- 1. Innledning
- 2. Krav om jordskifte
- 3. Litt om saksgangen
- 4. Rettsutgreiing
- 5. Grensefastsetting
- 6. Jordskifte etter kapittel 3
- 7. Rettigheter til vei – hvilken vei bør du ta?

## 7. Veirett – hvordan behandle I

- Din klient ønsker å benytte den veien som går ved hans hytte for å kjøre til hytten med bil. Grunneieren som veien går over nekter henne det.
- Alternativer ?
  - Alminnelig søksmål – Påstand ? Har veirett for bil til....
    - Saksomkostningsreglene i tvisteloven
  - Rettsutgreiing etter jordskifteloven
    - Saksomkostningsreglene i §§ 7-8 og 7-9
  - Tvist for jordskifteretten som leder til dom jf § 6-23 og § 6-12 tredje ledd
    - Saksomkostningsreglene i tvisteloven

## 7. Veirett – hvordan behandle II

- Ekspropriasjon etter skjønnsprosessloven basert på reguleringsplan
  - Saksomkostningsreglene i skjønnsprosessloven § 54
- Skjønn etter veilovens § 53 jf jordskifteloven § 5-3 uten jordskiftesak
  - Saksomkostningsreglene i jordskifteloven i skjønnsprosessloven § 54
- Skjønn etter veilovens § 53 jf jordskifteloven § 5-3 i forbindelse med jordskiftesak
  - Saksomkostningsreglene i jordskifteloven § 7-10
- Bruksordning knyttet til vei - jordskifteloven kap 3, «innpåkjøp i vei»
  - Saksomkostningsreglene i § 7-8 (?)

## 7. Veirett – hvordan behandle III

- For jordskifteretten kan det og fremmes subsidiære krav
- Eksempelvis:
  - Det fremmes krav om bruksordning for innpåkjøp i vei, subsidiært at saken fremmes som veiskjønn etter § 53
  - Det fremmes krav om bruksordning for endring av beiteområde, subsidiært skjønn for avløsning av servitutt jfr § 5-3 bokstav g



## 7. Rettigheter til vei – hvilken vei bør du ta?

---

- Din klient ønsker å benytte den veien som går ved hans hytte for å kjøre til hytten med bil. Grunneieren som veien går over nekter henne det.
- Hvilken fremgangsmåte råder du henne til å bruke?

---

Takk for oppmerksomheten!