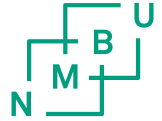




Jordskifte

Øystein J. Bjerva

UIO JUS5251 26.10.2017



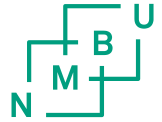
Disposisjon

- Kort innledning om jordskifteretten
- Virkemidler i jordskifteloven
 - Med praktiske eksempler
- Vilkår for jordskifte
- Skjønn holdt av jordskifteretten
- Tiltaksjordskifte

Jorskifteretten

- Særdomstol
- Administrativt underlagt Domstoladministrasjonen (DA)
- Jordskiftedommere «må ha jordskiftefagleg utdanning på mastergradsnivå med fagkrins fastsett av departementet.», jf. § 2-4
 - Delegert til DA
 - NMBU og HiV Bergen har utdanningstilbud

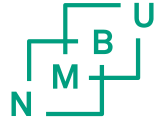
LOV 2013-06-21 nr 100: Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)



- Prop. 101 L (2012-2013)
- Prop. 96 L (2015-2016)
- Ikrafttreden 1.1.2016

- Lovendringer
 - Ny ankeordning
 - Modernisering av språk/struktur
 - Flere virkemidler/utvidet adgang til bruk
 - Prosessuelle endringer

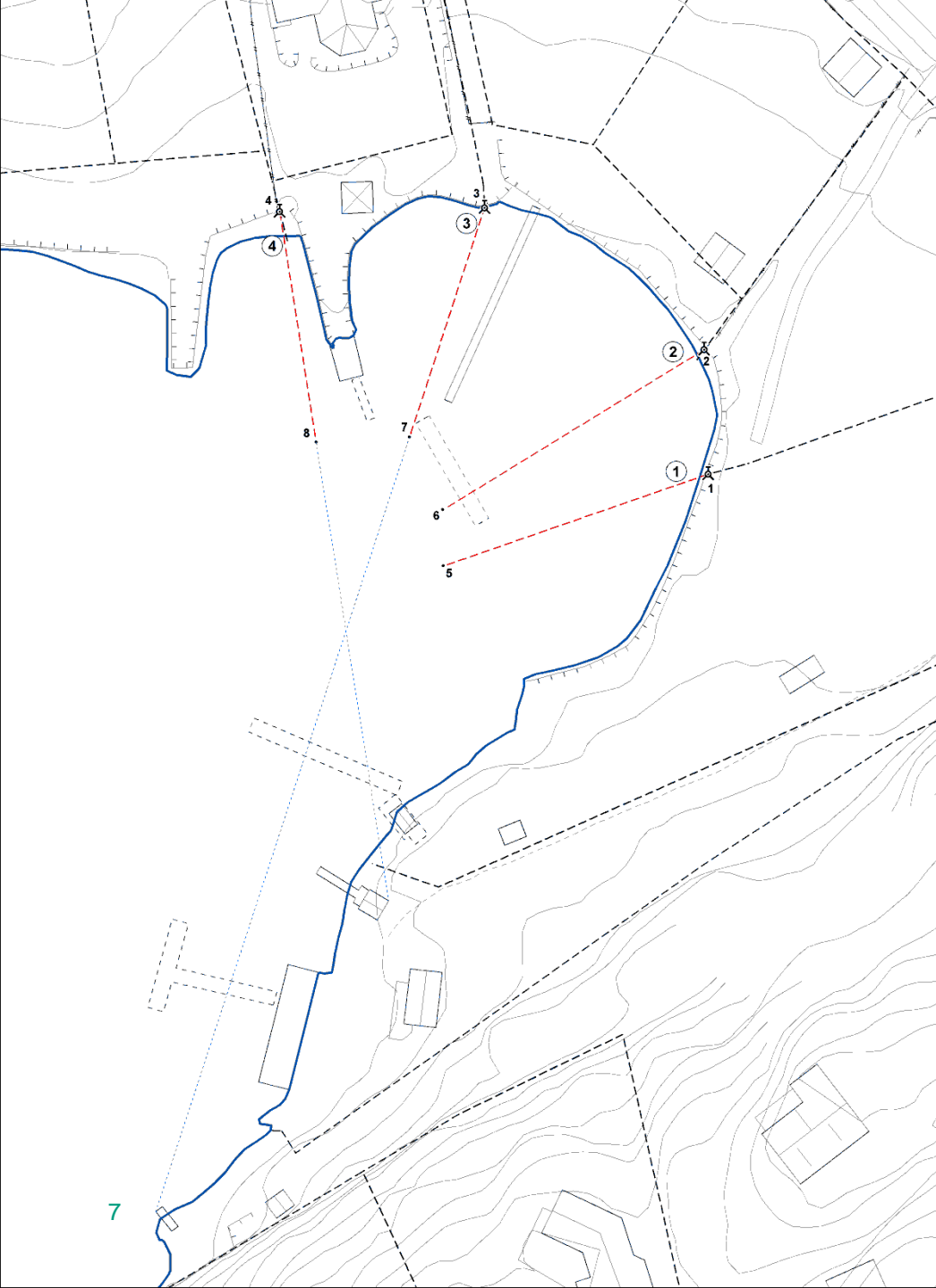
Jordskifterettens saklige kompetanse



- Rettsfastsetting (kapittel 4)
 - Klarlegging av grenser og rettighetsforhold, Kapittel 4
- Rettsendrende saker (kapittel 3)
 - ”jordskifte”
 - Omforming/endring av eiendoms- og rettighetsforhold
 - Fordeling av arealverdier (§ 3-30)
- Skjønn (kapittel 5)
 - Tiltaks- og vernejordskifte
 - Skjønn etter særlover

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Grensekart over
SAK 3/2005 - HESTESUND
i Asker kommune





Slutning:

1. Grenser:

Grense nr. 1 mellom gnr. 40 bnr. 22 og 33 og gnr. 40 bnr. 478 går som beskrevet i grensebeskrivelse nedenfor og vist på vedlagte grensekart.

Grense nr. 2 mellom gnr. 40 bnr. 478 og gnr. 40 bnr. 1628 går som beskrevet i grensebeskrivelse nedenfor og vist på vedlagte grensekart.

Grense nr. 3 mellom gnr. 40 bnr. 1628 og gnr. 40 bnr. 1381 går som beskrevet i grensebeskrivelse nedenfor og vist på vedlagte grensekart.

Grense nr. 4 mellom gnr. 40 bnr. 1381 og gnr. 40 bnr. 1240 går som beskrevet i grensebeskrivelse nedenfor og vist på vedlagte grensekart.

2. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

3. Jordskiftekostnadene fordeles likt på partene.

..|

Grense 4 mellom 40/1381 på venstre side og 40/1240 på høyre side tar til i punkt 4:

Punkt nr.	Punktbeskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
4	JSV bolt i stein	190.0	33.81	6636866.05	584774.82
8	Umerket grensepunkt i vann			6636832.65	584780.10

Generelt for alle de fastsatte grensene

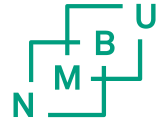
Eiendomsgrensenes forløp på land forut for punktene 1, 2, 3 og 4 har ikke vært behandlet i denne saken.

For praktisering av grensene vises det til grensebeskrivelsen, som i tillegg til koordinater for grensepunktene også angir retning fra merkene på land (dersom man ønsker å benytte kompass). For grense nummer 3 kan retningen også finnes ved å sikte over punkt 3 mot enden av brygge på gnr. 40 bnr. 25 slik denne er vist på grensekartet. For grense nummer 4 kan retningen også finnes ved å sikte over punkt 4 mot østre takhjørne på badehus på gnr. 40 bnr. 34 slik dette er vist på grensekartet.

Vilkårene for jordskifte

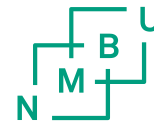


- Minst ein eigedom eller bruksrett «*er vanskeleg å bruke på teneleg måte etter tida og tilhøva*», jf. § 3-2 første ledd
 - Se også reglene om kravskompetanse, § 1-5
- Jordskifte kan bare gjennomføres «*for å skape meir tenelege eigedomstilhøve*», jf. § 3-3
 - Ved bruk av virkemidlene i § 3-4 til § 3-10 (og §§ 3-11-3-12)
- Vernet mot tap i § 3-18 må være oppfylt slik at jordskifteløsningen «*ikkje skal føre til at kostnadene og ulempene blir større en nytten for nokon eigedom eller bruksrett*»



Virkemidlene kap 3

- § 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)
-

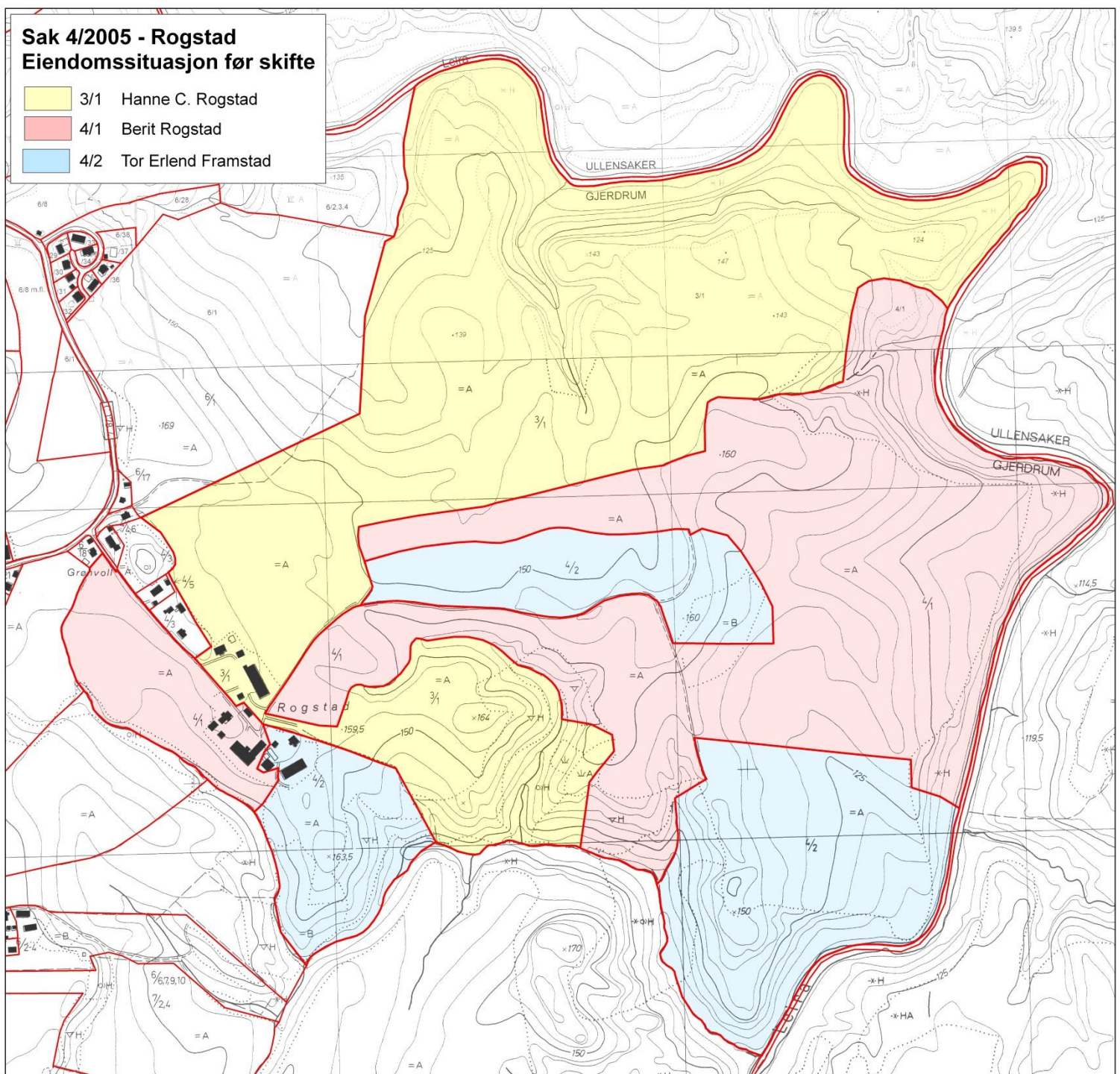


Arealbytte § 3-4

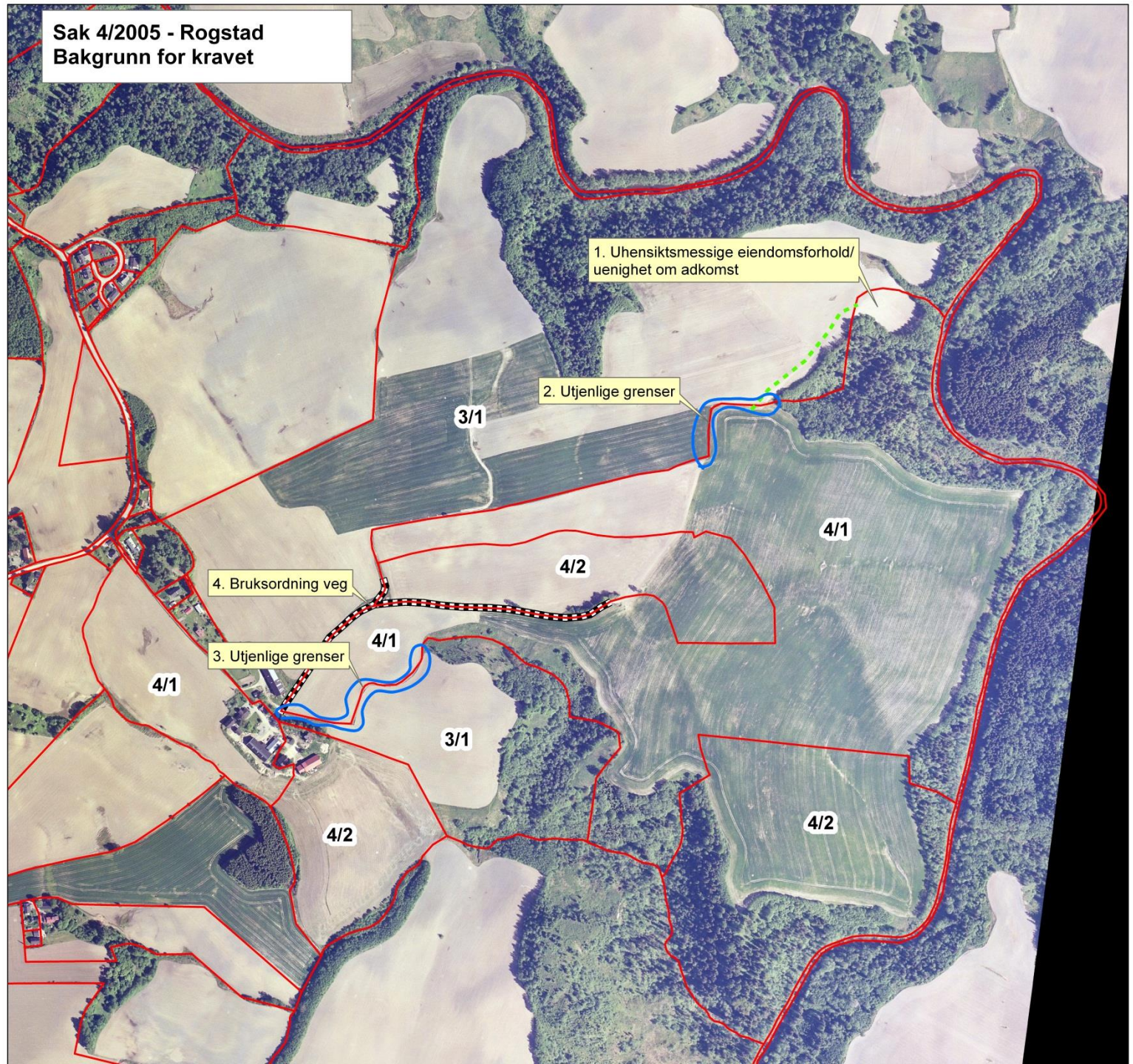
- Forme ut eiendommer og alltidvarende bruksrettigheter på nytt
- Ombytting har alltid har vært hovedinnholdet i jordskiftearbeidet
- Regelen gjelder alle eiendommer, også areal til industri, boliger, forretninger m.v. kan bli omformet ved jordskifte
- Det er ingen spesielle vilkår i kap. 3, men skiftegrunnlag mv. setter rammer for hva jordskifteretten kan gjøre
 - Se §§ 3-14, 3-15, 3-19, 3-20 mfl.

Sak 4/2005 - Rogstad Eiendomssituasjon før skifte

- 3/1 Hanne C. Rogstad
- 4/1 Berit Rogstad
- 4/2 Tor Erlend Framstad



Sak 4/2005 - Rogstad
Bakgrunn for kravet

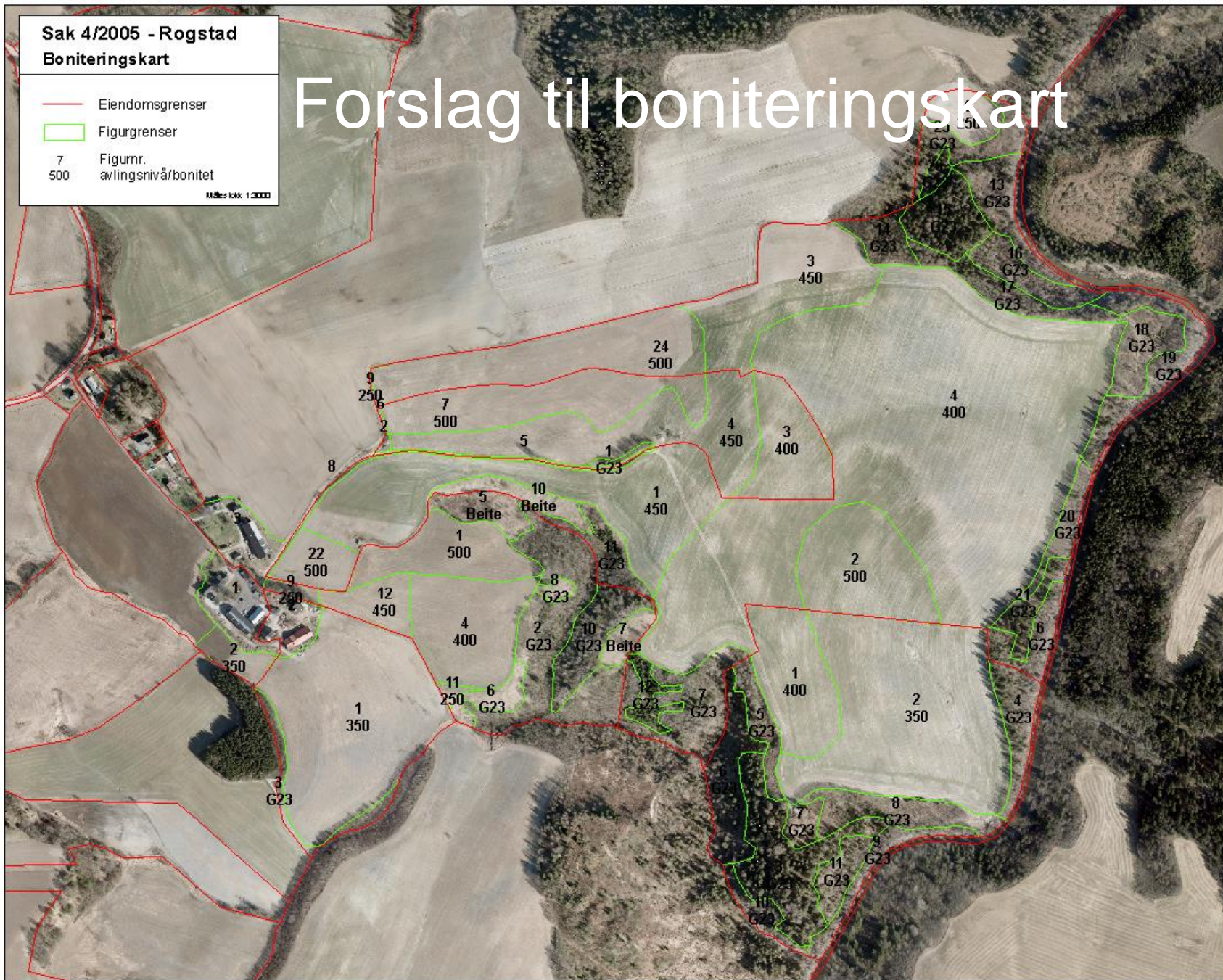


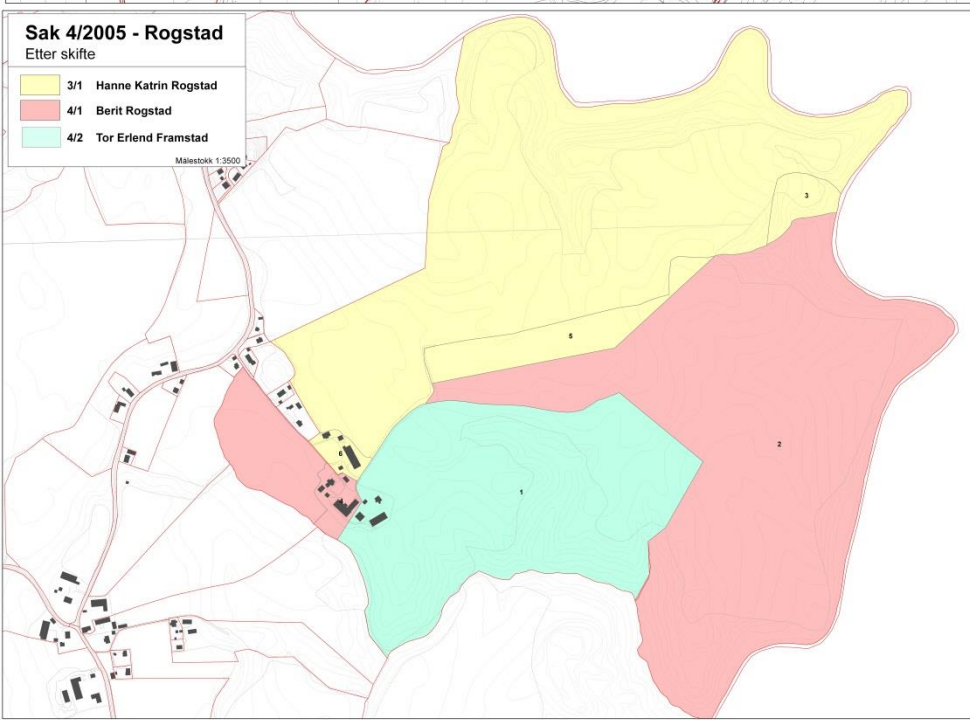
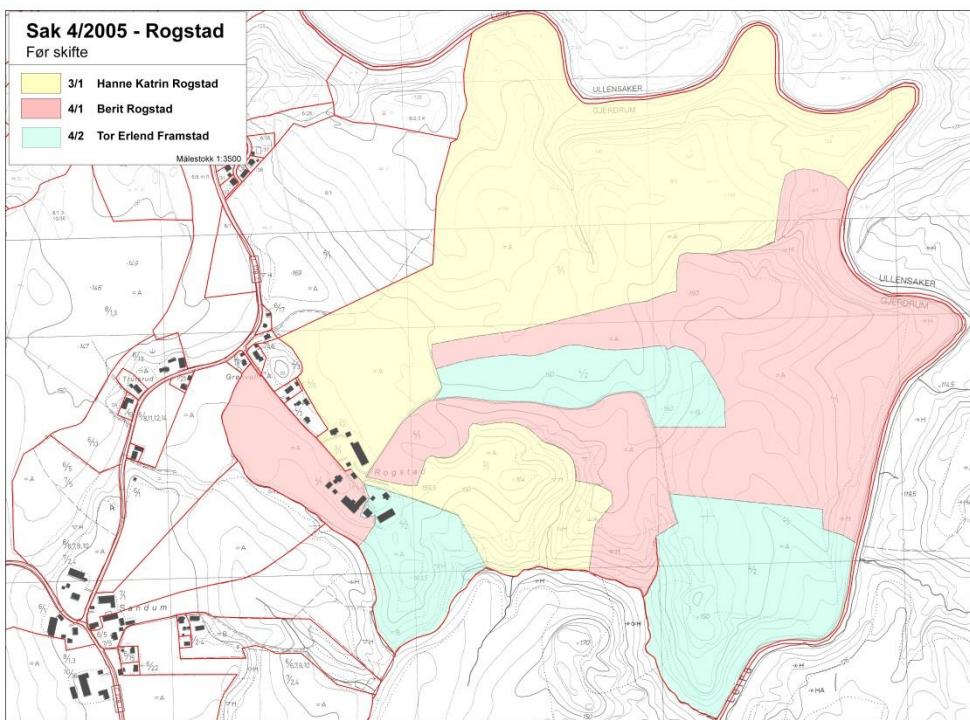
Sak 4/2005 - Rogstad
Boniteringskart

- Eiendomsgrenser
- Figurgrenser
- 7 Figurnr.
500 avlingsnivå/bonitet

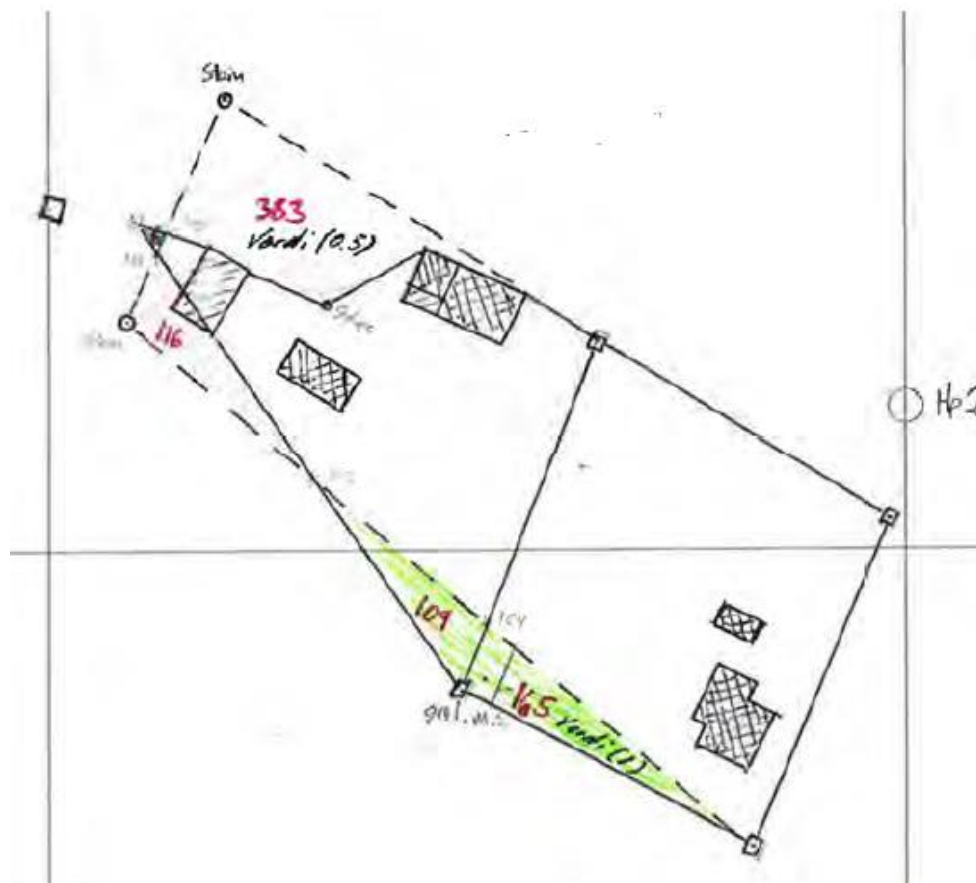
Målestokk 1:3000

Forslag til boniteringskart



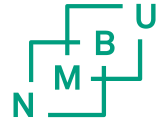


Rt. 2000 s.1119 Skrautvål



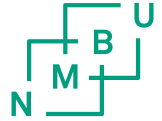
Rt. 2000 s.1119 (s.1122)

De kjærende parters eiendom spisser ut i en trekant og har som følge av dette en svært uhensiktsmessig form. Dette medfører at de kjærende parter ikke kan nyttiggjøre seg den vestre del av eiendommen (spissen) på en hensiktsmessig måte. Skrautvål Sameige vil på sin side ikke oppnå noen fordel ved jordskiftet, men slik saken er opplyst for kjæremålsutvalget, må det legges til grunn at sameiet heller ikke bli påført noe tap. Når forholdet er dette, vil det ved ombytting av grunn totalt sett oppstå en skiftegevinst uten at noen av eiendommene blir påført tap. Vilkårene for å fremme jordskifte er da til stede. Det at bakgrunnen for begjæringen om jordskifte er at de kjærende parter har bygd over nabogrensen, kan ikke tillegges vekt.



Hvorfor bruksordning?

- Utnytte ressurser hvor bruken fordrer samarbeid mellom flere eiendommer/rettighetshavere
 - Gi regler om at deler av det som ligger i en eie skal brukes sammen med andre eiendommer på nærmere fastlagte måter og vilkår
 - Råderetten over «ressursen» flyttes fra den enkelte eier/rettighetshaver til felleskapet.
-



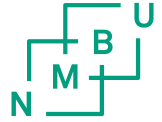
Bruksordning § 3-8

- Gi regler eller endre regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer, jf. § 3-8 første ledd
 - Sambruk - mer enn en eiendom som har rett til å benytte et areal
- Etablere sambruk i områder hvor det ikke er sambruk fra før av hvis det foreligger «*særlige grunner*», jf. § 3-8 andre ledd
 - Rt. 1995 s. 1474
 - RG 2012 s. 1374

Etablering av lag

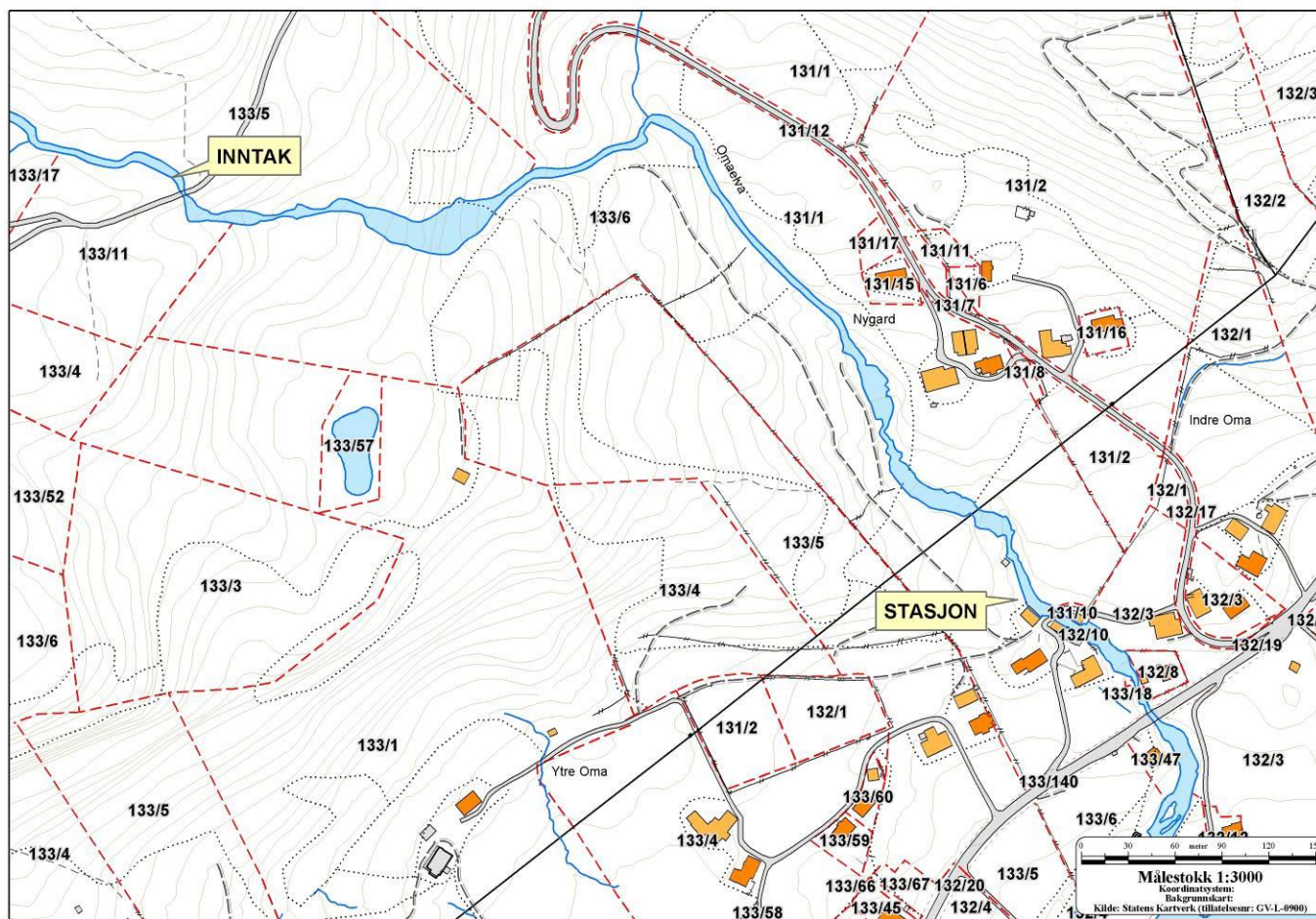
- Om det skal etableres et lag i bruksordningen er opp til rettens skjønn
- Hvis det skal etableres et lag må jordskifteretten fastsette vedtekter for laget, jf. 3-10 andre ledd
- Tiltak som medfører stor risiko kan kun gjennomføres av et driftsselskap
- Eierlaget tar avgjørelse om gjennomføring ved flertallsvedtak, jf. § 3-10 tredje ledd
- Hver av deltakerne i eierlaget har rett (men ikke plikt) til å være med i driftsselskap

Bruksordning jordskifteloven 1979 § 2 bokstav c nr. 2 vannkraftutbygging

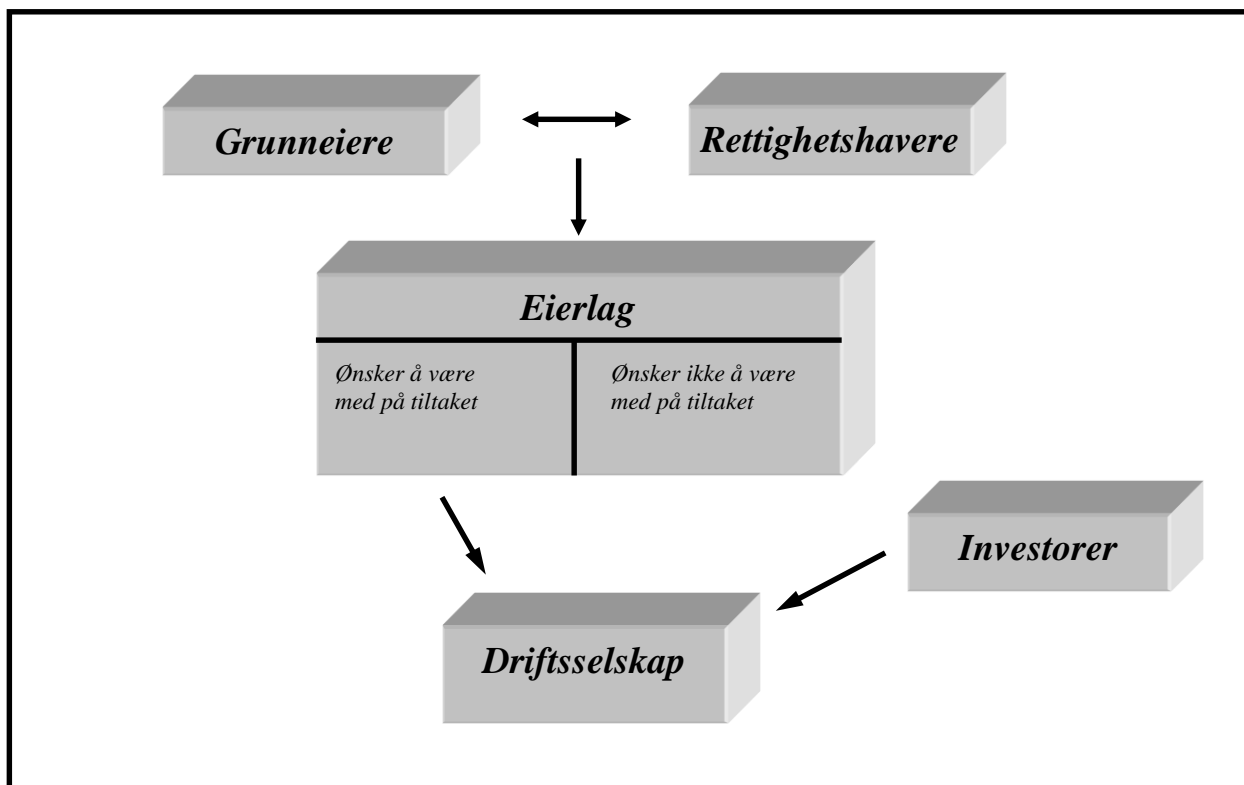


- Sak 1200-2006-0015 Oma
- Både rettsutgreiing og bruksordning
- Tre grunneiere ønsker utbygging. Disse er grunneiere langs store deler av elva. En part ønsker ikke utbygging.
- I utgangspunktet mulig å etablere et prosjekt uavhengig av de uvillige partene
- For å inkludere den delen av elva som eies av uvillige parter, kreves bruksordning

Kart over området



Tiltak med stor risiko, jf. § 3-10

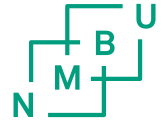


Nærmere om laget

- Hvilken status laget har må avgjøres konkret etter en vurdering av virksomheten
 - Kan endres over tid
- Hver av deltakerne i laget svarer ovenfor tredjemenn etter sin andel i laget, jf. § 3-29
- Om stemmeregler i laget se LG-2016-40566
- Utforming av vedtektene opp til jordskifterettens skjønn
 - For eksempelvedtekter se «*organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*», LMD 2004



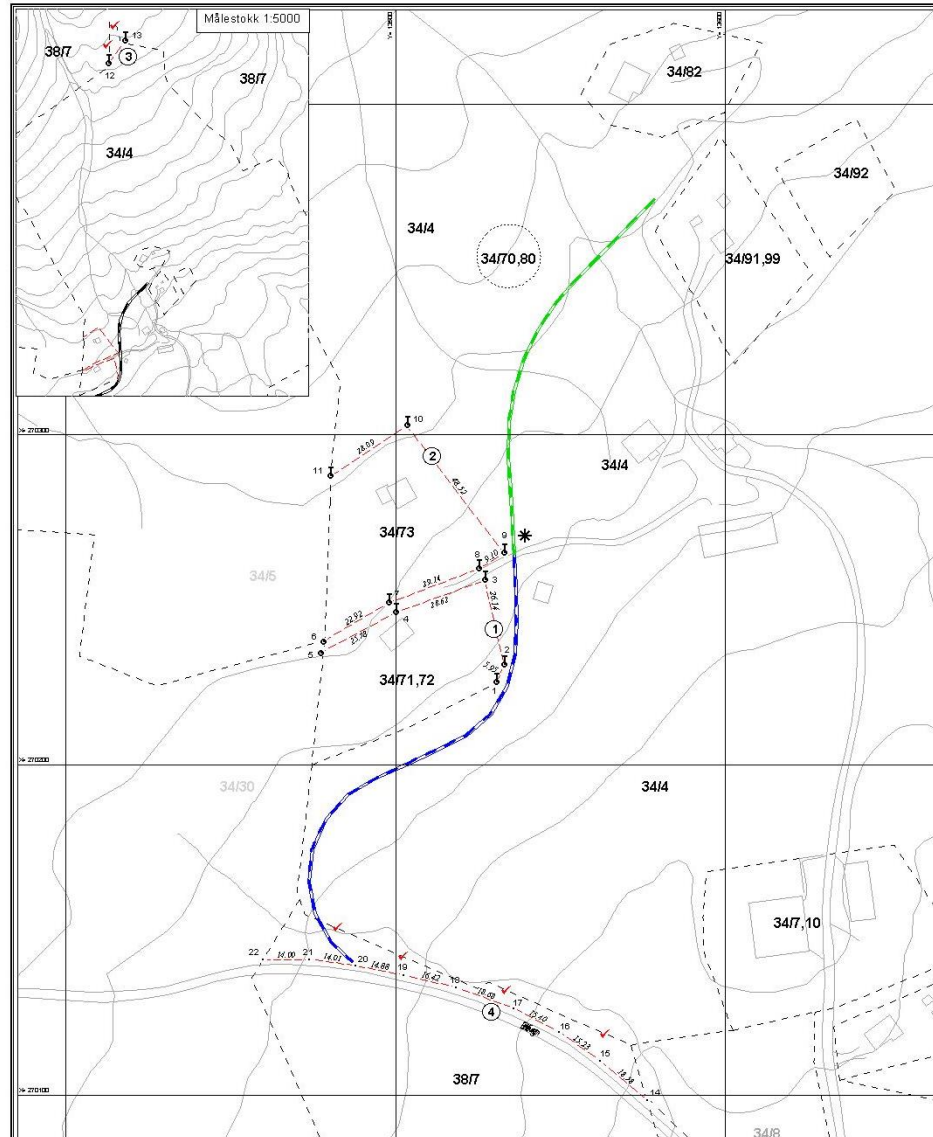
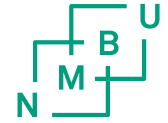




Pålegg om felles tiltak og felles investeringer § 3-9

*Jordskifteretten kan **påleggje** felles tiltak og påleggje felles investeringar i samband med bruk av eigedommar eller bruksrettar.*

Felles tiltak - eksempel



<p>AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT Jordskiftekart over SAK 19/2000 - BRATTLIA IHURDAL kommune</p>	<p>Avsluttet 02.12.2002 Kartarkivr. 021366</p> <p>Blad 1 av 1 Berørt areal: 34,38 Kartbladnr.: CQ 1051 - 5 - 3 Teknisk skjevhendler:</p>	<p>TEGNFORKLARING</p> <ul style="list-style-type: none"> ◊ JSV Jordmerke ○ Ret i jord □ Utsatt & gress spunkt - - - - - Eksamensgrense ved uttatt i skogen - - - - - Eksamensgrense som utgått - - - - - DEK - Digital Eksamenskartverk (Gibtraspjensdata) 	<ul style="list-style-type: none"> — Senterlinje ny veg - nedre del — Senterlinje ny veg - øvre del * Parkering 	<p>0 10 20 30 40 50 meter</p> <p>MÅLESTOKK 1:1000</p> <p>Koordinatsystem - H O 1948 Akse 3 Blågrunnskart - FEB - C, vektordata Fikst - Hurdal Kommune</p>
--	--	---	--	---

IRKEMIDLER

Sak 0200-2009-0038, Halvdan Svartes gate i Oslo

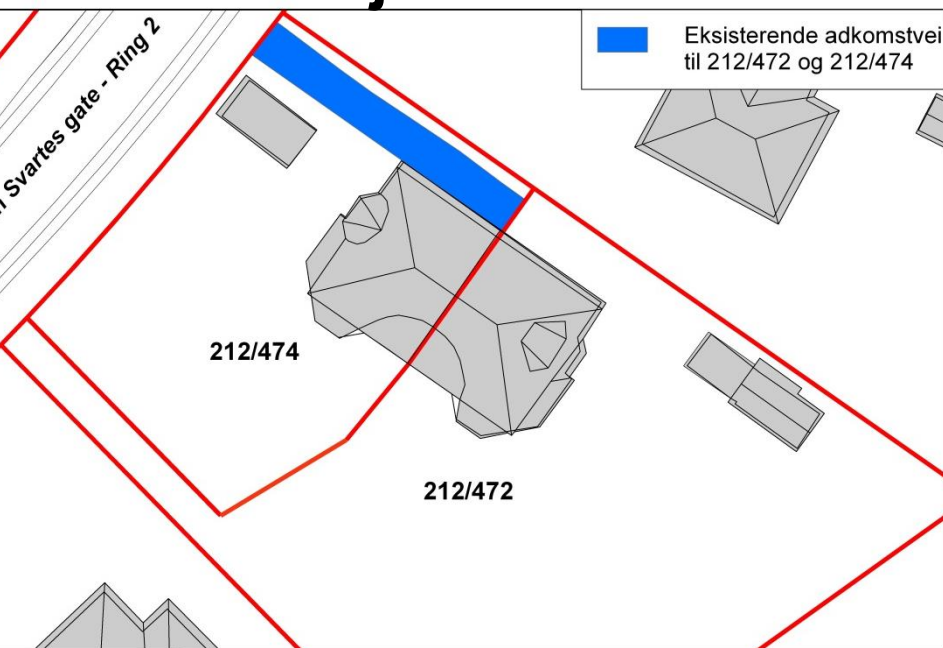


0200-2009-0038

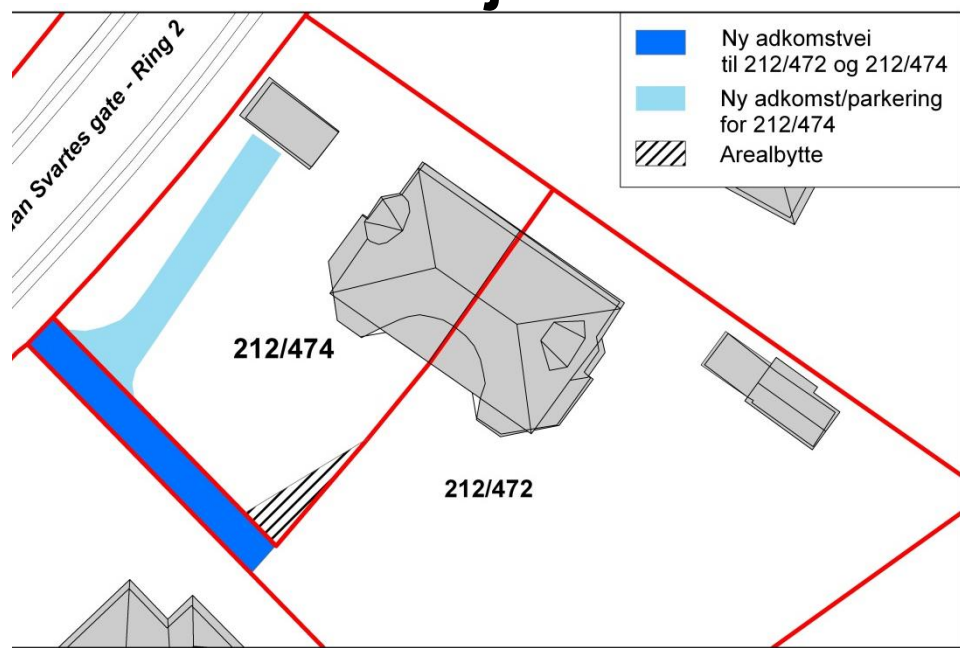
Halvdan Svartes gate i Oslo

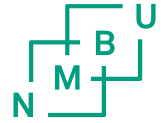


Før jordskifte



Etter jordskifte



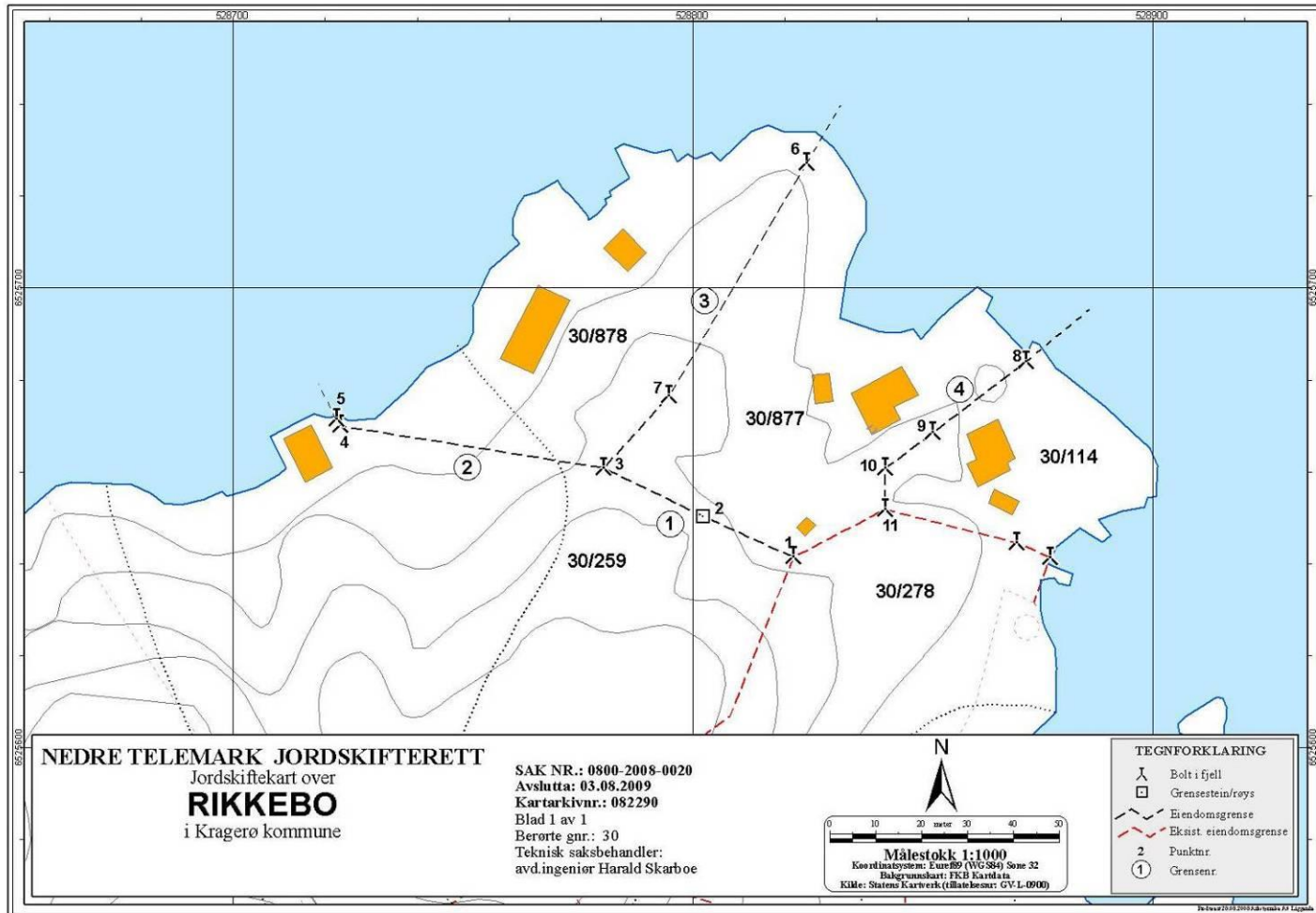
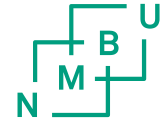


§ 3-7. Deling av eideendom

Jordskifteretten kan dele og forme ut ein eideendom med tilhøyrande bruksrettar etter eit fastsett høvetal.”

- Vilkår – bestemt verdiforhold
- Deling av personlige sameier
- Sameiets forbannelse?
- Skape tjenlige eiendommer
- Tillatelse etter pbl. og eventuelt jordloven

Eksempel på deling av personlig sameie

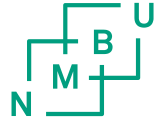


Fordeling av netto planskapt verdiøkning § 3-30



- Jordskifteretten kan fordele netto planskapt verdiøkning mellom eiendommer omfattet av en reguleringsplan
- Kommunen må ha satt dette som vilkår i planen
- Kommunen må ha avgrenset området som skal være gjenstand for fordeling i planen

- Verdsetting § 3-31
- Om fordelingen § 3-32



Vernet mot tap § 3-18

- Hovedvilkåret "tjenlighet" og tida og tilhøva et dynamisk perspektiv
 - Utjenligheten, vurderes etter påregnelige bruksmåter
 - Forholdene må gjøres positivt bedre ved bruk av ett eller flere av virkemidlene
 - Det skal skapes en netto nytte i "jordskifteområdet"
 - Objektiv nyttevurdering
 - Både økonomisk kvantifiserbar og ikke nytte i ikke økonomisk forstand
 - Det er ikke et vilkår at det skapes en nytte på hver enkelt eiendom, jf. f.eks. Rt. 2000 s 1119 Skrautvål
-

Objektiv vurdering – person kontra eiendom

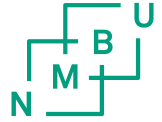


- Det rettslige utgangspunkt er objektivt.
- Den subjektive interessen til en eier kan langt på vei settes til side
 - Rt. 1995 s. 1474 ”Grusdommen”
- Men ved investeringer (felles tiltak) må det tas individuelle hensyn, jf § .

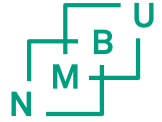
Prop. 101L s. 168

Når det er eiedommen som skal givast eit vern etter lova, tek jordskifteretten ved vurderinga av om eiedommen «taper» utgangspunkt i **kva eiedommen etter ei objektiv vurdering er eigna til, og kva han skal brukast til framover.** Vurderinga **kan** blant anna ta omsyn til at **partane kan ha ulike motiv** for å eige, bruke og utvikle eiedommen eller bruksretten. Kva som er eit tap for eiedommen eller bruksretten, må sjåast i lys av kva som blir teke opp som utenleige eiedomstilhøve, og **kva for interesser eigaren eller bruksrettshavaren undervegs i saka gir til kjenne for bruken av eiedommen.**

Bruk av oppgjør i penger



- For å få til et tjenlig jordskifte kan jordskifteretten i enkelte tilfelle pålegge partene å bruke penger
- § 3-20 andre og tredje ledd
- Praksis etter jordskifteloven 1979 skiller klart mellom det som kan gjøres ved fremming av en sak og det som kan gjøres i en lovlig fremmet sak.
- RG. 1988 s. 488.

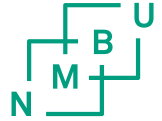


Bruk av penger forts.

Lagmannsretten er enig i at bestemmelsen i § 3a ville miste sin betydning hvis det var adgang til å yte pengeerstatning som vederlag for ulemper. Det ville da ikke være mulig å hindre jordskifte selv i de tilfeller hvor nytten av jordskiftet var meget liten, mens omkostninger og ulemper til sammen var betydelige. Det vil alltid være mulig å gi vederlag i penger. Man er i så fall kommet over i en situasjon som ligger meget nær opp til ekspropriasjon og som det må kreves en uttrykkelig hjemmel for. Det er ikke noe i lovens forarbeider som gir foranledning til en så utvidende fortolkning.

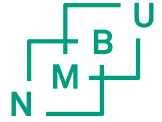
Ot.prp. Nr. 78 (2004-2005) s.16

Ekspropriasjon har etter departementets mening et annet faktisk og rettslig utgangspunkt. Ekspropriasjonstilfellene bygger på offentligrettslige vedtak som påfører partene et økonomisk tap. Hensikten er ikke å øke partenes netto formue og årlige inntekt, men å erstatte det økonomiske tap i samsvar med Grunnloven § 105.



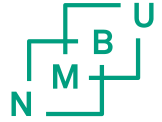
Tvinge med den uvillige

- Lite rettspraksis
- Rt. 1995 s. 1474 "Grusdommen".
- Jordskifte kontra ekspropriasjon
- Jordskifte kontra EMK



Skjønn etter kapittel 5.

- Tiltaks- og vernejordskifte:
- Jordskifterettens kompetanse
- Skjønnsdelen – hvordan henger den sammen med «jordskiftedelen»
- Jordskifteområdet
- Arealer omfattet av ekspropriasjonshjemmel
- Verdsetting i skjønnet («kontrollen»)

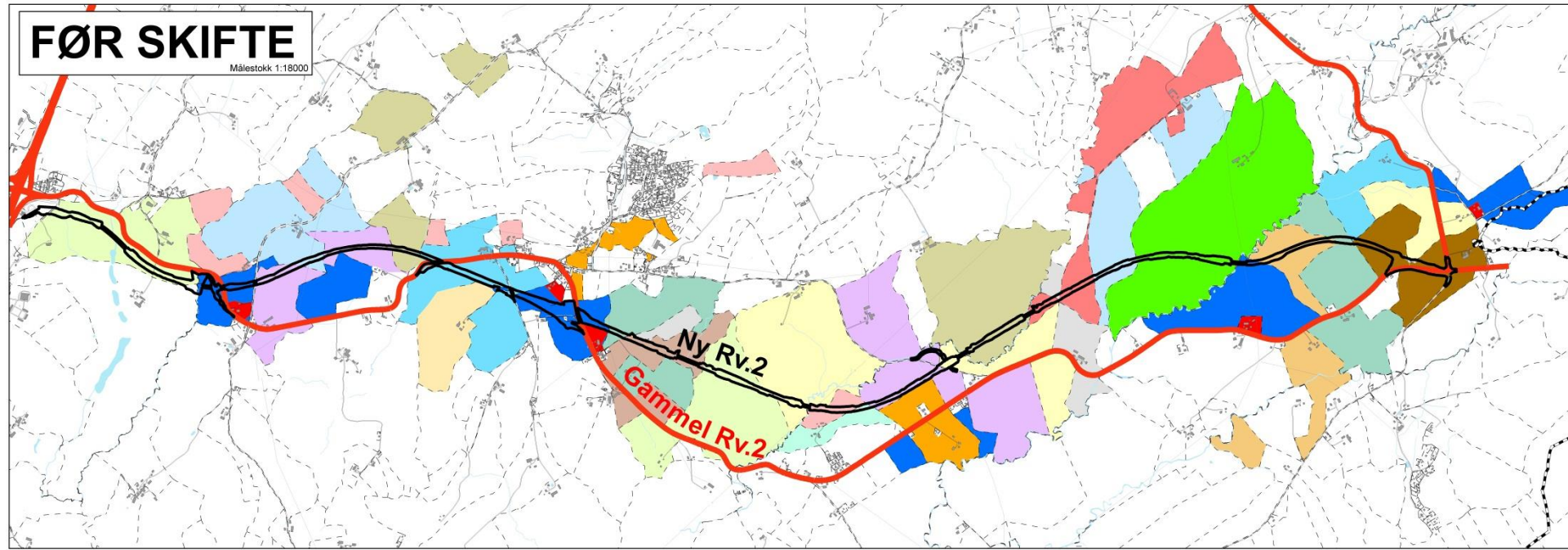


Tiltaks- og vernejordskifte

- Kombinasjon – jordskiftevirkemidler og skjønn for utmåling av pengeerstatninger
- Bruk av verktøykassa i kap 3 å skape (mer) tjenlige eiendomsforhold
 - Forholdet til vernet mot tap i § 3-18)
- Erstatning i form av areal Ikke et krav
- Alternativ til tradisjonell ekspropriasjon erstatning i penger
- Kravskompetanse § 1-5

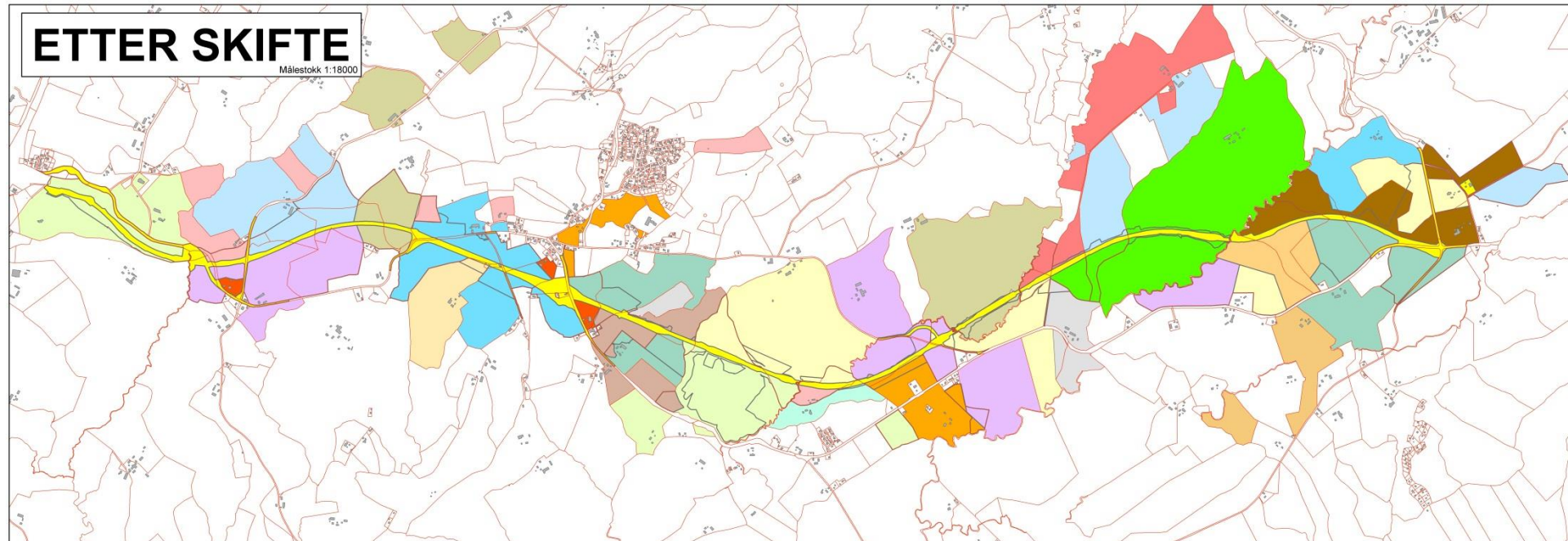
FØR SKIFTE

Målestokk 1:18000

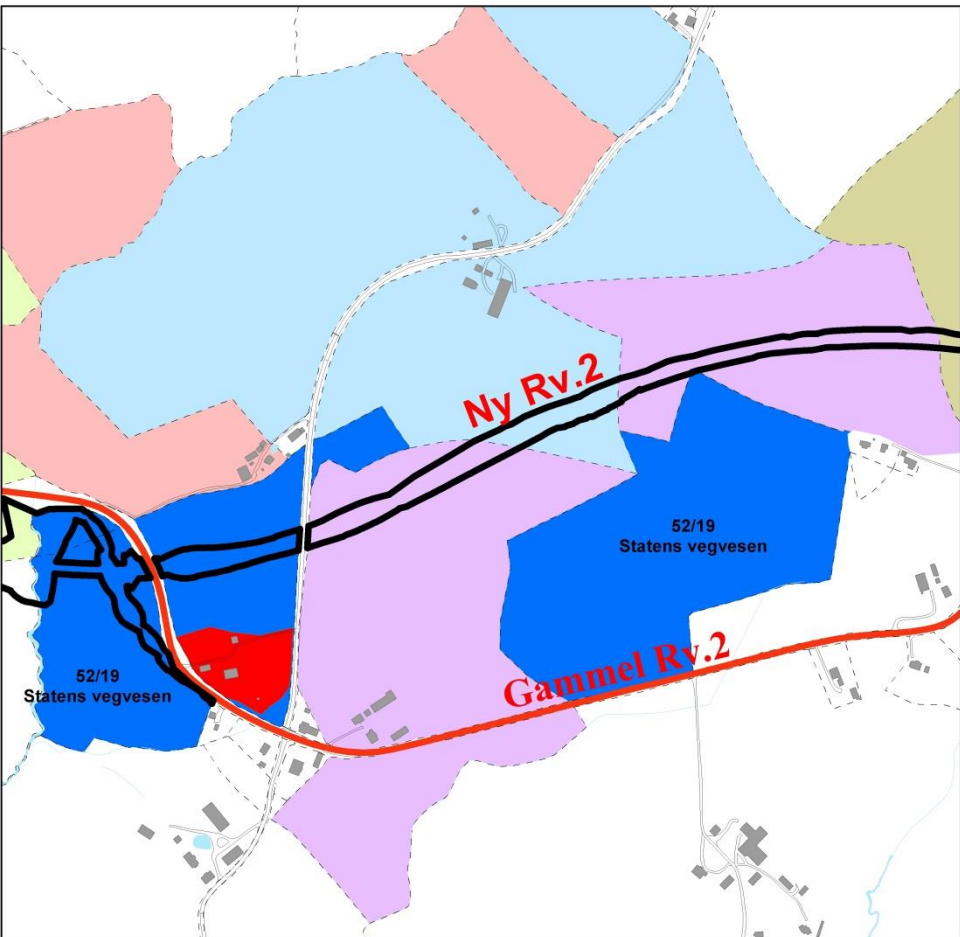


ETTER SKIFTE

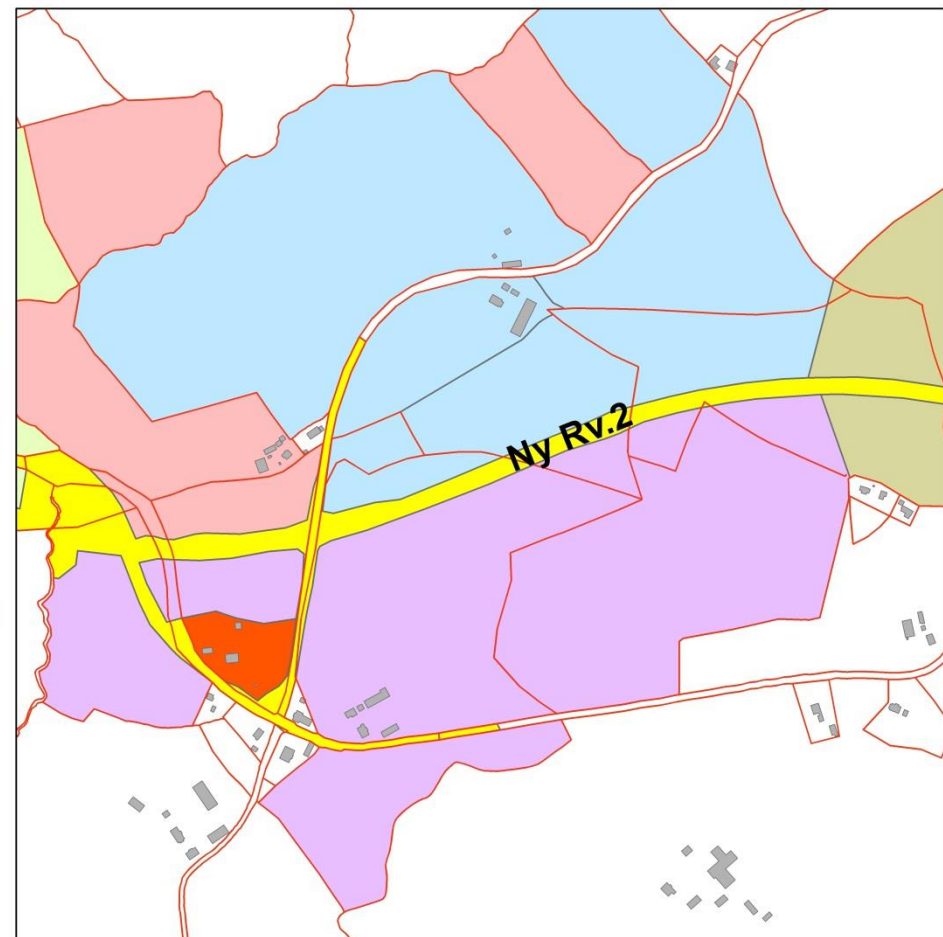
Målestokk 1:18000



Før jordskifte



Etter jordskifte



Skjønn etter kapittel 5.

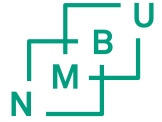
- **LE-2012-90057-2**
- «*Det er lagmannsrettens konklusjon at statens rettsoppfatning ikke kan være riktig. Det er ingen klare spor i de rettskildene det er gjort rede for her som støtter statens syn. Tvert om synes svært mange av utsagnene som er å finne i de forarbeidene som samlet sett må anses som forarbeidene til jordskifteloven § 6 tredje ledd samt [§ 61](#) annet ledd fjerde punktum, å tale for at kontrollskjønnnet også skal ta stilling til om de mottatte formuesgoder - naturalerstatningen - er av en slik erstatningsrettslig verdi at det grunnleggende ekspropriasjonsrettslige kravet om full erstatning er oppfylt.»*

Skjønn etter kapittel 5.

- § 5-3. Skjønn og andre avgjerder etter andre lover i samband med sak for jordskifteretten
- Jordskifteretten held skjønn og tek andre avgjerder i samband med sak for jordskifteretten etter
- ~~a) lov 14. juni 1912 nr. 1 om anlæg av taugbaner og løipestrenger mv. § 8, når det er nødvendig av omsyn til jordskiftet~~
- b) lov 5. mai 1961 om grannegjerde
- c) lov 16. juni 1961 nr. 12 om ymse beitespørsmål §§ 7, 9 og 14
- d) lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar kapittel VII
- e) lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom
- f) lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann § 31 tredje ledd bokstav c, og
- g) lov 15. juni 2007 nr. 40 om reindrift.

Jordskifterettens prosess

- Kapittel 6
- Kombinasjon av egne regler i jordskifteloven og bruk av tvisteloven
- Jordskifteavgjørelse – egen avgjørelsesform
- Skjønn holdt av jordskifteretten som egne sak følger skjønnsprosesslovens regler, jf. § 5-7 annet ledd
- Skjønn holdt som del av sak etter jordskifteloven følger jordskifteloven, jf. § 5-7 første ledd



Oppsummering

- Kompetanse til å løse uklarheter og tvister
- Kombinasjonen rettsfastsetting og bruk av jordskiftevirkemidler
 - Problemløsningsprosessen»
- Skillet offentlig og privat rett
- Dokumentasjon og innføring i register:
 - Oppmåling, matrikkelføring og tinglysing