

KRAV OM SAK FOR JORDSKIFTERETTEN

En kort orientering



Jordskifteretten er en domstol som behandler en rekke spørsmål knyttet til fast eiendom. I en sak for jordskifteretten kan man for eksempel få byttet om på areal og rettigheter, fastsatt regler for bruk, eller klarlagt eiendoms- og rettsforhold.

Jordskifteretten har kompetanse til å dømme i en rekke ulike tvistespørsmål knyttet til fast eiendom. Videre har jordskifteretten kompetanse til å avholde flere former for skjønn.

Jordskifteretten foretar grensemerking, kartlegging og tinglysing av de forhold som blir avklart.

Både grunneier og den som har bruksrett kan kreve sak for jordskifteretten. I reinbeiteområder kan leder av reinbeitedistrikt kreve sak for jordskifteretten.

OM KRAVSKJEMAEET

Kravet bør være skriftlig. Det skal sendes til jordskifteretten i det området eiendommen ligger. Kravet kan fremsettes muntlig ved oppmøte hos jordskifteretten, og retten har veiledningsplikt. Dette innebærer også veiledning om hvordan krav om sak for jordskifteretten skal settes opp, og om framgangsmåten ved jordskifte. En bør bruke standardskjema som er å finne på www.jordskifte.no, eller fås ved henvendelse til jordskifteretten. I kravet må det gjøres rede for hvilke eiendommer kravet omfatter, og hvilke eiere og bruksrettshavere som antas å bli berørt.

Nummereringen under henviser til punktene i kravskjemaet. Der ikke annet er nevnt gjelder paragrafhenvisningene lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979 nr. 77.

1. Parter eller andre som kan bli berørt av saken

Parter er de som blir berørt av saken og kan enten være en nabo, eier eller bruksrettshaver. Spørsmålet om hvem som omfattes av saken må avklares i første og eventuelt senere

rettsmøte. Rekvirenten(e) (den/de som krever sak) bør føres opp i denne posten i skjemaet.

2. Kravet gjelder

2.1 Jordskifte

Utgangspunktet for et jordskifte er at eiendommer er vanskelige å utnytte og at problemene kan løses ved en jordskiftesak. Før jordskifteretten tar en jordskiftesak opp til behandling, foretar den en nytte- og kostnadsvurdering. Ingen eiendom skal lide tap ved et jordskifte. Jordskifteloven gjelder for alle typer eiendommer i hele landet. Jordskifte kan deles i følgende tre kategorier:

2.1.1 Omforming av eiendommer

Oppløsning av sameie (§ 2 bokstav a)

Jordskifteretten kan oppløse sameier når grunn eller rettigheter ligger i fellesskap mellom eiendommer.

Ombutting av grunn (§ 2 bokstav b)

Jordskifteretten kan bedre utformingen av eiendommer ved ombyutting av grunn og rettigheter. Dette kan bl.a. være aktuelt i landbruksområder med teigblanding. Andre eksempler kan være i forbindelse med adkomst- og parkeringsproblemer i boligområder.

Salg av tilleggsjord (§ 2 bokstav f)

I forbindelse med salg av landbruksarealer som tilleggsjord, kan jordskifteretten dele fra tunområdet på eiendommen og fordele resten av arealet til nabobruk. I forbindelse med salg av jord kan det også være aktuelt å foreta ombyutting av grunn.

Eiendomsdeling (§ 2 bokstav g)

Som egen sak kan jordskifteretten dele en eiendom etter et bestemt verdiforhold. Dette kan for eksempel være når søsken eier en eiendom (personlig sameie) og ønsker å dele den.

Omforme eiendommer i byggeområder (§ 2 bokstav i)

Dersom eiendomsforhold blir utjenlige som følge av godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan kan jordskifteretten omforme eiendommer og rettigheter.

2.1.2 Ordning av bruken mellom eiendommer

Bruksordning (§ 2 bokstav c)

Jordskifteretten kan gi regler for bruk av eiendommer eller rettigheter. Bl.a. er dette aktuelt i forbindelse med private veier, småkraftverk, beite, jakt og fiske.

Felles tiltak (§ 2 bokstav e)

Jordskifteretten kan få i stand felles tiltak mellom to eller flere eiendommer, som f.eks. vegbygging, vegopprusting, fellesgjerdet og grøfting.

Avløse bruksretter (§ 2 bokstav d)

Varige bruksretter på en eiendom som gjør bruken av eiendommen vanskelig, kan på visse vilkår avløses i areal,

pengar eller andre verdier. Dette kan for eksempel være hogst-, gjerde-, beite- eller vegretter.

Fordele arealverdier innenfor byggeområder (§ 2 bokstav h)

Jordskifteretten kan fordele arealverdier og fordele kostnader med fellestiltak i områder lagt ut som byggeområde etter plan- og bygningsloven.

2.1.3 Jordskifte og skjønn

Jordskifteretten kan gjennomføre ekspropriasjons- eller erstatningsskjønn når jordskifte blir holdt i forbindelse med offentlig ekspropriasjon (for eksempel ved veg- eller jernbaneutbygging) eller offentlig regulering av eierrådighet (for eksempel ved naturvern).

2.2 Skjønn

Avtaleskjønn (§ 6, 4. ledd)

Jordskifteretten kan holde ekspropriasjons- eller erstatningsskjønn som egen sak når partene har avtalt dette.

Skjønn etter reindriftsloven (j§ 6 a)

Reindriftsloven gir jordskifteretten hjemmel til å holde skjønn som egen sak i forbindelse med tiltak en reindriftsutøver eller grunneier har gjennomført i reinbeiteområde, erstatningsskjønn i forbindelse med at rein har gjort skade på innmark med mer.

Skjønn etter gjerdeloven § 16

Jordskifteretten kan holde gjerdeskjønn som egen sak, for eksempel for fordeling av kostnader ved oppsetting og vedlikehold av gjerde som går over flere eiendommer.

Skjønn etter vegloven § 60, 2. ledd

Jordskifteretten kan holde vegskjønn for private veger i LNF-områder som egen sak, for eksempel for etablering av veggrett ved tvang.

Skjønn etter servituttløven § 19

Jordskifteretten kan holde servituttskjønn som egen sak, for eksempel for flytting eller avviking av bruksretter.

2.3 Grensegang og rettsutgreiing

Grensegang (§ 88)

Når det er uklare eller omtvistede grenser mellom eiendommer, kan jordskifteretten i egen sak klarlegge, fastsette og merke av hvor grensene skal gå. Dette gjelder også grenser for bruksretter.

Klarlegge rettsforhold - rettsutgreiing (§ 88 a)

Jordskifteretten kan som egen sak klarlegge og fastsette eiendoms- og bruksrettsforhold i sameier og andre områder der det er sambruk mellom eiendommer. Dette kan for eksempel være aktuelt for private veger og ved utnytting av utmarksområder til hyttebygging, jakt og fiske.

2.4 Andre saker

Ny behandling av jordskifte (§ 4)

Normalt kan det ikke kreves nytt jordskifte før 10 år er gått etter at jordskiftesak er avsluttet. Unntaket følger av § 4 siste ledd og gjelder i tilfeller der for eksempel anlegg av offentlige veger, eller ras har ført til at forutsetningene for jordskiftet er endret.

Minnelig jordskifte (§ 82)

Dersom alle eierne kommer til enighet om hvordan et jordskifte skal gjennomføres, og andre som blir berørt samtykker i dette, kan avtalen bringes inn for jordskifteretten med krav om godkjenning

3. Nærmere forklaring om kravet

Så langt som mulig må det gjøres rede for hvorfor saken kreves og de problemer man ønsker å få løst. Ved krav om grensegang eller rettsutgreiing skal det gå entydig fram av kravet hvilke grenser retten skal ta stilling til.

4. Rettens sammensetning

Jordskifteretten blir normalt satt med en jordskiftedommer og to meddommere. Retten kan eventuelt settes med jordskiftedommeren som enedommer.

5. Rekvirenter

Kravskjemaet underskrives av den eller de som krever saken.

GENERELL INFORMASJON

Gangen i en jordskiftesak (jf .pkt 2.1 foran)

Når saken er klar til behandling, blir alle parter innkalt til rettsmøte. Etter at partene har uttalt seg, tar jordskifteretten stilling til om saken skal fremmes, og grunngir vedtaket om dette. Det avholdes ett eller flere rettsmøter og befaringer etter behov. Når saken er fremmet, avklarer jordskifteretten ulike rettsforhold i nødvendig utstrekning.

Tvister om rettsforholdene kan jordskifteretten avgjøre ved dom.

Skal det foretas ombytting av grunn, gjennomføres fellestiltak eller gis regler for bruk, utarbeides det forslag til løsninger (skifteplan) som legges fram for partene i rettsmøte. Partene får anledning til å komme med merknader før retten fatter endelig vedtak. All verdsetting av grunn, skog eller rettigheter som retten foretar, vil bli lagt fram og drøftet med partene. Det tekniske personalet foretar nødvendig grensemerking, oppmåling og kartfesting.

Dokumenter

Det er partenes plikt å fremskaffe relevante dokumenter og bevis. Det er viktig at partene fremhever det de mener er av betydning i saken.

Kommunen er lokal oppmålingsmyndighet og skal forvalte opplysninger om eiendommers grenser og areal. Hos

kommunen der eiendommen ligger, kan du få utskrifter av offisielt kartverk og kopi av målebrev og oppmålingsforretninger.

Statens kartverk - Tinglysingen (tlf. 32 11 88 00) har oversikt over hva som er tinglyst av avtaler m.v. på alle eiendommer i landet, for eksempel . skylddelingsforretninger, delingsforretninger, skjøter, utskiftningsforretninger, jordskiftesaker, leieavtaler, avtaler om bruksretter, osv. (www.tinglysing.no).
Jordskifteretten har oversikt over tidligere utskiftninger og jordskifter. Jordskifteretten har også kopi av utskiftnings- og jordskiftekart.

En del eldre dokumenter oppbevares hos Arkivverket, som består av Riksarkivet og åtte statsarkiv. Statens kartverk opplyser om dokumenter er oversendt statsarkivet, samt nødvendig kontaktinformasjon. Husk å få opplyst panteboknummer som statsarkivet bruker for å finne frem riktig informasjon.

Kostnadene med en sak for jordskifteretten

Kostnadene med en jordskiftesak består i det vesentlige av gebyrer til staten, utgifter til meddommere og grensemerker. Disse kostnadene utgjør jordskiftekostnadene. Kostnadene vil variere etter størrelsen på saken og antall parter. Jordskiftekostnadene vil bli fordelt på partene etter hvor stor nytte den enkelte har i saken.

Pr. 1. januar 2009 har jordskifteretten følgende gebyrer:

Grunngebyr: Kr 4 300,- Betales når saken kreves.

Partsgebyr: Kr 1 548,- pr. part.

Grensegebyr: Kr 1 720,- for hver påbegynte 0,5 km merket grense.

Dersom det er meddommere i saken, kommer kostnader til dem i tillegg med om lag kr 3 000 pr. rettsmøtedag.

Utgifter til sakkyndig hjelp (for eksempel advokatsalær) i tvister, blir avgjort etter reglene i kap. 20 i tvisteloven. Hovedregelen er at den tapende part eller den som i det vesentlige har tapt tvisten som må dekke utgiftene til sakkyndig hjelp. For øvrige saker er hovedregelen at hver av partene dekker sine egne utgifter til sakkyndig hjelp)

Anke

Jordskifterettens avgjørelser kan i all hovedsak ankes inn for en høyere rettsinstans (jordskifteoverrett eller lagmannsrett). Jordskifteretten gjør nærmere rede for adgangen til og reglene for anke i forbindelse med den enkelte sak.

Tinglysing

Når saken er rettskraftig, sørger jordskifteretten for at det som er fastsatt i saken blir tinglyst på alle de berørte eiendommene.

Det er om å gjøre at kravet gir så god oversikt over saken som råd. Ta derfor gjerne kontakt med jordskifteretten dersom du er i tvil om hvordan kravet skal fremsettes eller utformes, eller hvis du har andre spørsmål.