



# JORDSKIFTE

i byer, tettsteder og hytteområder



JORDSKIFTERETTENE

# JORDSKIFTELOVENS VIRKEMIDLER

gjelder for alle eiendommer i hele landet, dersom ikke annet er fastsatt ved lov.

I byer, tettsteder og hytteområder kan jordskifte blant annet gå ut på å:

- Fastsette bruksordninger
- Fordele kostnader med felles tiltak
- Fordele utbyggingsverdier
- Ny utforming av eiendommer
- Avløse bruksretter
- Fastsette grenser
- Avklare eiendoms- og bruksretter

## Bruksordninger

I områder der det er sameie eller felles bruk kan det gis regler for hvordan området skal brukes. Slike bruksordninger endrer ikke selve eiendoms- og rettighetsforholdene, men legger til rette for felles utnyttelse. Dette gjelder f.eks. for felles privat veg. Der kan jordskifteretten etablere vegforening og fastsette vedtekter for drift og vedlikehold. Jordskifteretten kan også gi regler for felles bruk i forbindelse med rekreasjons- og turistformål, parkeringsområder, småbåthavner og lekeplasser.

## Felles tiltak

Med felles tiltak i jordskiftesammenheng menes et investeringstiltak, når noe skal bygges eller utbedres i fellesskap. Jordskifteretten kan etablere felles tiltak som omfatter flere eiendommer. Det skal samlet sett være lønnsomt å få til en felles løsning.

Et typisk eksempel er felles privat veg. Jordskifteretten kan stifte et driftslag som administrerer bygging og senere forvaltning av vegen. Jordskifteretten kan også fordele anleggskostnadene, samt fordele vedlikeholdskostnader- og inntekter mellom deltakerne.

## Fordeling av utbyggingsverdier

Under visse forutsetninger kan jordskifteretten fordele utbyggingsverdier og kostnader ved felles tiltak innenfor et byggeområde. Innen et reguleringsområde kan hele eller deler av eiendommer bli regulert til friområder, boligveier m.v. Andre eiendommer reguleres til boligtomter eller næringsareal.

Tradisjonelt har jordskifte vært mest brukt i landbruksområder, men virkemidlene i jordskifteloven kan også benyttes i byer, tettsteder og hytteområder.

Jordskifterettens funksjon er å løse problemer som knytter seg til eiendommer eller til rettigheter til eiendommer. Dette gjelder ikke bare landbrukseiendommer, men også bolig-, fritids- og næringseiendommer.

*Bruksordninger og felles tiltak. Visste du at jordskifteretten kan fastsette regler for felles bruk i forbindelse med drift og vedlikehold av private veier, parkeringsområder, lekeplasser, grøntområder osv.?*





En vedtatt plan kan føre til store verdiendringer mellom eiendommene og her kan jordskifteretten fordele utbyggingsverdiene slik at samtlige eiendommer får en andel.

### Ny utforming av eiendommer

For å skape en mer hensiktsmessig form og plassering av eiendommer kan jordskifteretten omforme ved at eiendommene bytter areal.

Ved arealbytte kan utnyttelsen av eiendommen bedres ved å åpne for en ekstra tomt, en bedre plassering av garasjen o.l.

### Avløse bruksretter

For at den som eier en eiendom skal få utnyttet eiendommen best mulig, kan jordskifteretten avløse bruksretter. Bruksretten kan erstattes i form av areal, penger eller på andre måter.

### Fastsette grenser

Jordskifteretten kan fastsette uklare grenser mellom eiendommer. Dette kalles grensegang. Grensegang kan også gjelde grenser for bruksretter til vegger, stier, båtfester m.m.

### Avklare eiendoms- og bruksretter

Jordskifteretten kan klarlegge og fastsette eiendoms- og bruksretter i et område der det antas å være sameie eller sambruk mellom eiendommer.

Dette kalles rettsutgreiing. Et eksempel på dette er et areal som planlegges utlagt til hyttetomter og det er uklart om det er eneeie eller sameie i området. Det kan også være uklart om noen har jakt- eller beiteretter her. Et annet eksempel kan være å avklare andeler og bruksretter i et naustområde.

### Endring i plan- og bygningsloven § 26.

For å utnytte arealene best mulig, er det ofte behov for å planlegge og bygge ut flere eiendommer under ett. Samtidig blir det stadig flere private planforslag, og disse følger i hovedsak eiendoms grensene. Dette har ført til et behov for nye virkemidler i planprosessen.

En eiendom kan få stor verdiøkning gjennom en reguleringsplan. Noen får stor verdiøkning mens andre betjener område med arealer til vegger, lekeplasser og parkeringsplasser, eller til barnehager, friarealer, osv.

For å møte utfordringene med de store ulikhetene i arealverdi innenfor et planområde er § 26 i plan- og bygningsloven endret. Lovendringen gir kommunene rett til å stille krav om en fordeling av de planskapt verdiene og kostnadene på alle eiendommene som berøres av planen. Jordskifteretten kan gjennomføre en slik fordeling.



## Om jordskifteretten

Jordskifteretten er en særdomstol som løser problemer knyttet til eiendommer eller rettigheter til eiendommer.

Utgangspunktet for et jordskifte er at den som eier en eiendom ønsker en mer tjenelig eiendom. For å oppnå dette kan jordskifteretten for eksempel legge til rette for reduserte vedlikeholdsutgifter på en privat veg, øke tilgjengelighet til næringsarealer og festearealer eller sørge for bedre utnyttelse av småbåthavner.

Jordskifteretten merker grenser, måler inn og lager kart som en del av jordskiftesaken. Når saken er rettskraftig sørger jordskifteretten for tinglysing.

En av de store fordelene ved å benytte jordskifteretten er at partene kan få gjennomført saken i én instans; avklaring av de opprinnelige eiendomsforholdene, fastlegging av framtidige eiendoms- og bruksforhold, samt avmerking og kartfesting av grenser.

Tradisjonelt har jordskifte vært mest brukt i landbruksområder, men virkemidlene er anvendelig for alle eiendommer i hele landet, dersom ikke annet er fastsatt ved lov.

I hvert fylke er det en eller flere jordskifteretter.  
Jordskifteloven, adresser til jordskifterettene og mer informasjon finner du på [www.jordskifte.no](http://www.jordskifte.no)