

Veiledning til kravskjema



Om jordskifteretten

Jordskifteretten er en særdomstol som behandler en rekke spørsmål om fast eiendom. I en sak for jordskifteretten kan en for eksempel få byttet areal og retter, få fastsatt regler for bruken av en felles vei eller få klarlagt eiendomsgrenser eller andre rettslige forhold knyttet til fast eiendom.

Jordskifteretten har kompetanse til å dømme i en rekke ulike tvistespørsmål knyttet til fast eiendom. I tillegg kan jordskifteretten holde flere former for skjønn. Både grunneier og den som har retter knyttet til en eiendom, kan kreve sak for jordskifteretten.

I punktene 1-7 nedenfor finner du informasjon om utfylling av kravet. Punkt 8 inneholder annen informasjon.

1 Hvor kravet skal sendes

Kravet skal sendes til jordskifteretten i det området eiendommen ligger. Er du usikker på hva navnet på jordskifteretten er, kan du gå inn på www.domstol.no.

2 Parter

Før opp eiere, bruksrettshavere og andre du mener saken berører.

3 Hva kravet gjelder

Du skal så godt som råd er gjøre rede for hvorfor du krever sak, og for de problemene du ønsker å få løst. Punktet må fylles ut slik at de andre partene kan ta stilling til kravet og forberede seg. Opplysningene skal også gi retten grunnlag for å vurdere om han kan behandle saken. Du bør legge ved kart som synliggjør området.

4 Virkemiddel

4.1 Jordskifte (rettsendring):

Det er jordskifteretten som fastsetter hvilke virkemiddel som er egnet til å løse de tjenlige forholdene. Du trenger derfor ikke krysse av for de ulike virkemidlene. Nedenfor finner du en oversikt over virkemidlene jordskifteretten kan anvende.

Ny utforming av eiendom og bruksrett, § 3-4

Jordskifteretten kan forme ut eiendommer og bruksretter på nytt.

Skiping av sameie, § 3-5

Jordskifteretten kan i noen tilfeller opprette sameie mellom eiendommer dersom det bøter på de utjenlige eiendomsforholdene og samtidig er en bedre løsning enn regler om sambruk. Som eksempel kan nevnes veier, lekeplasser, parkeringsplasser og utbyggingsområde.

Oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer, § 3-6

Jordskifteretten kan oppløse sameie og sambruk mellom eiendommer. Oppløsningen kan være delvis eller fullstendig.

Deling av eiendom, § 3-7

Jordskifteretten kan dele og forme ut en eiendom med tilhørende bruksretter etter fastsatt andel. Eiendommer som ligger i personlig sameie kan deles etter denne regelen. Jordskifteretten kan òg dele eiendom som i fellesskap er kjøpt som tilleggsjord. Kommunen må godkjenne delingen.

Regler om sambruk (bruksordning), § 3-8

Jordskifteretten kan gi varige eller midlertidige regler for bruk av eiendommer og retter. Bruksordning er for eksempel aktuelt for sameie, utbyggingsområde, private veier, parkeringsareal, lekeplasser, småkraftverk, beite, jakt, fiske og for areal i strandsonen. Jordskifteretten kan òg gi regler om sambruk av utearealene til eierseksjoner.

Felles tiltak og felles investeringer, § 3-9

Felles tiltak omfatter både det å få i stand nye tiltak mellom to eller flere eiendommer, og det å endre på omfang og utforming av eksisterende tiltak. Regler om bruk, vedlikehold og kostnadsfordeling kan være en del av fellestiltaket. Eksempel på felles tiltak er felles veier, vann- og avløpsanlegg, kaianlegg og gjerdehold.

Skiping av lag og fastsetting av vedtekter § 3-10

Jordskifteretten kan skipe lag og utforme vedtekter for drift eller vedlikehold når flere skal bruke deler av sine eiendommer eller bruksretter i fellesskap. Jordskifteretten kan òg endre eksisterende lag.

Omskiping og avløsning av bruksretter, §§ 3-11 – 3-12

Som del av en jordskiftesak kan alle typer bruksretter omskipes (endres) eller avløses. Vilkåret er at omskiping eller avløsning er nødvendig for å få til en tjenlig løsning av saken. Retter som ligger til den samiske reindriften kan ikke omskipes eller avløses.

Omskiping eller avløsning som egen sak, må skje etter reglene i servituttløven (servituttskjønn).

Tiltaks- eller vernejordskifte § 3-2, jf. § 1-3

Når et privat eller offentlig tiltak fører til utjenlige eiendoms- og bruksrettsforhold, kan det gjennomføres jordskifte for å bøte på de uheldige konsekvensene, som for eksempel kan være oppdeling av eiendommer eller flytting av veirett. Eksempel på slike tiltak er vegbygging, jernbaneutbygging, gjennomføring av reguleringsplan og lignende. Det kan òg gjennomføres jordskifte dersom et områdevern skaper utjenlige eiendoms- og bruksrettsforhold. Er det i slike tilfeller nødvendig med skjønn i tillegg til jordskifte, holder jordskifteretten skjønnet.

4.2 Rettsfastsetting (rettsutgreiing og grensefastsetting)

Dette er saker som gjelder fastsetting av eksisterende rettsforhold.

Rettsutgreiing, § 4-1

Jordskifteretten kan klarlegge eiendoms- og bruksrettsforhold i sameie og i område med sambruk. Slik klarlegging kan òg jordskifteretten gjøre der det er uklart om det er sameie eller sambruk. I de samiske reinbeiteområdene kan jordskifteretten òg klarlegge rettsforhold mellom reindrift og grunneiere. Det samme gjelder sambruk av uteareal som ligger til eierseksjoner.

Grensefastsetting, § 4-2

Jordskifteretten kan fastsette grenser for fast eiendom og retter. I pkt. 3 må du tydelig opplyse hva for grenser kravet gjelder. I tillegg bør du legge ved et kart som viser hvor du mener grenser går.

4.3 Skjønn

Skjønn går til vanlig ut på å fastsette erstatninger eller å fordele kostnader og plikter. Jordskifteretten kan holde skjønn etter blant annet grannegjerdeloven, beiteloven, vegloven, servituttoloven og reindriftsloven. Jordskifteretten kan holde avtaleskjønn som egen sak. Du må krysse av for hva slags skjønn du krever.

4.4 Planskapt netto verdiøkning, §§ 3-30 til 3-32

Jordskifteretten kan fordele planskapt verdiøkning mellom eiendommer som er omfattet av en reguleringsplan. Vilkåret er at kommunen har gitt bestemmelser om slik fordeling og videre må kommunen avgrense fordelingsområdet. Reguleringsplanen med bestemmelser må sendes inn sammen med kravet om sak.

I en slik sak vil utbyggingsretter kunne overføres fra eiendommer som er regulert til utbygging, til eiendommer som er regulert til andre formål, for eksempel friareal. Fordeling av verdiøkning kan gi bedre planløsninger ved at det blir lettere å planlegge uten å ta hensyn til eiendomsgrenser og gi en mer rettferdig fordeling av verdiene mellom eierne.

Januar 2020

Gjenåpning

En sak avgjort av jordskifteretten der ankefristen er ute, kan kreves gjenåpnet etter bestemmelsene i tvisteloven kapittel 31. Gjenåpning er et ekstraordinært rettsmiddel, og det skal mye til for å få gjenåpnet en rettskraftig sak.

5. Rettens sammensetning

Hovedregelen er at jordskiftedommeren er enedommer. Dersom du vil at retten i tillegg skal settes med meddommere må du krysse av for det. I skjønn er hovedregelen fire skjønnsmedlemmer. Om du ønsker to skjønnsmedlemmer må du krysse av for det.

Partene må betale godtgjørelse til meddommere og skjønnsmedlemmer.

6. Rettsmekling

Rettsmekling kan gjennomføres ved rettsfastsetting og skjønn. Rettsmekling er frivillig og dersom partene blir enige kan saken eller del av saken avsluttes ved at det inngås et rettsforlik. Dersom du har spørsmål om dette, ta kontakt med jordskifteretten i ditt sokn.

7. Vedlegg

Her fører du opp de vedleggene som følger kravet (kopi av skylddeling, skjøte, målebrev, avtaler, jordskifte, jordskiftekart og andre dokument som kan ha noe å si i saken). Det bør legges ved kart eller skisse som illustrerer kravet. Marker området saken gjelder og aktuelle grenser.

Følgende nettsider kan være nyttige:

jordskifte.no	Informasjon om jordskifteretten
domstol.no	Generell informasjon om domstolene
lovdata.no	Lover og forskrifter
arkivverket.no	Riksarkivet og statsarkivene
tinglysing.no	Tinglyste dokument
seeiendom.no	Kart og informasjon om eiendommer
kartverket.no	Kartverket
norgeskart.no	Kart
nibio.no	Norsk institutt for bioøkonomi

8. Underskrift

Husk å skrive under på kravet. Den eller de som skriver under, blir regnet som rekvirent/rekvirenter.

9. Annen informasjon

Når saken er tilstrekkelig opplyst, kaller jordskifteretten inn til rettsmøte. Som oftest vil det òg bli befaring. Alt etter sakstype og omfanget av saken, kan det være behov for flere rettsmøter og befaringer. I enkelte tilfeller kan det bli holdt saksforberedende rettsmøte for å få saken godt nok opplyst.

I jordskiftesaker (rettsendring) vil partene få mulighet til å uttale seg om et forslag til jordskifteløsning før jordskifteretten tar avgjørelsen.

I saker om rettsfastsetting avgjør jordskifteretten tvister ved dom. Dersom det ikke er tvist, kan saken bli løst ved at jordskifteretten lager et forslag til avgjørelse som partene får uttale seg om. Dersom det ikke kommer merknader, vil forslaget bli lagt til grunn for avgjørelsen i saken.

Rettsmekling

Rettsmekling kan gjennomføres ved rettsutgreiing og grensefastsetting. Rettsmekling er frivillig og dersom partene blir enige kan saken eller del av saken avsluttes ved at det inngås et rettsforlik. Dersom du har spørsmål om dette, ta kontakt med jordskifteretten i ditt sokn.

Kostnader

Kostnadene med en sak for jordskifteretten, går fram av kapittel 7 i jordskifteloven. Sakskostnadene er i hovedsak gebyr til staten. Dersom saken er krevd med meddommere, vil godtgjøring til de komme i tillegg med om lag kr. 3 500,- per møtedag.

Per 1. januar 2021 er gebyrene slik:

Inngangsgebyr:	kr. 5995,-*
Gebyr per part:	kr. 2398,-*
Grenselengdegebyr:	kr. 2398,-* per 0,5 km.

(*Kan bli endret i samsvar med rettsgebyrloven)

Anke

Avgjørelser tatt av jordskifteretten kan ankes til lagmannsretten. Jordskifteretten orienterer om ankereglene ved avslutning av saken.

Veiledning

Ved behov vil jordskifteretten kunne gi informasjon med utfylling av skjemaet.