

Rettleiing til kravskjema



Om jordskifteretten

Jordskifteretten er ein særdomstol som behandlar ei rekke spørsmål om fast eigedom. I ei sak for jordskifteretten kan ein til dømes få bytt areal og rettar, få fastsett reglar for bruken av ein felles veg eller få klarlagt eigedomsgrenser eller andre rettslege tilhøve knytt til fast eigedom.

Jordskifteretten har kompetanse til å dømme i ei rekke ulike tvistespørsmål knytt til fast eigedom. I tillegg kan jordskifteretten halde fleire former for skjønn. Både grunneigar og den som har rett knytt til fast eigedom, kan krevje sak for jordskifteretten.

I punkta 1-7 nedanfor finn du informasjon om utfylling av kravet. Punkt 8 er anna informasjon.

1 *Kvar kravet skal sendast*

Kravet skal sendast til jordskifteretten i det området eigedomen ligg. Er du usikker på kva namnet på jordskifteretten er, kan du gå inn på www.domstol.no.

2 *Partar*

Før opp eigarar, bruksrettsavarar og andre du meiner saka vedkjem.

3 *Kva kravet gjeld*

Du skal så godt som råd er gjera greie for kvifor du krev sak, og for dei problema du ynskjer løyst. Punktet må fyllast ut slik at dei andre partane kan ta stilling til kravet og førebu seg. Opplysningane skal og gje retten grunnlag for å vurdere om han kan behandle saka. Du bør leggje ved eit kart som syner området.

4 *Virkemiddel*

4.1 *Jordskifte (rettsendring):*

Det er jordskifteretten som fastset kva for virkemiddel som er eigna til å løyse dei utenlege tilhøva. Du treng difor ikkje krysse av for dei ulike virkemidla. Nedanfor finn du ei oversikt over virkemidla jordskifteretten rår over.

Ny utforming av eigedom og bruksrett, § 3-4

Jordskifteretten kan forme ut eigedomar og bruksrettar på nytt.

Skiping av sameige, § 3-5

Jordskifteretten kan i nokre høve opprette sameige mellom eigedomar dersom det bøter på dei utenlege eigedomstilhøva og samstundes er ei betre løysing enn reglar om sambruk. Som døme kan nemnast vegar, leikeplassar, parkeringsplassar og utbyggingsområde.

Opplysing av sameige og sambruk mellom eigedomar, § 3-6

Jordskifteretten kan løyse opp sameige og sambruk mellom eigedomar. Opplysinga kan vere delvis eller fullstendig.

Deling av eigedom, § 3-7

Jordskifteretten kan dele og forme ut ein eigedom med tilhøyrande bruksrettar etter fastsett høvetal. Eigedomar som ligg i personleg sameige kan delast etter denne regelen. Jordskifteretten kan òg dele eigedom som i fellesskap er kjøpt som tilleggsjord. Kommunen må godkjenne delinga.

Reglar om sambruk (bruksordning), § 3-8

Jordskifteretten kan gje varige eller mellombelse reglar for bruk av eigedomar og rettar. Bruksordning er til dømes aktuelt for sameige, utbyggingsområde, private vegar, parkeringsareal, leikeplassar, småkraftverk, beite, jakt, fiske og for areal i strandsona. Jordskifteretten kan òg gje reglar om sambruk av uteareala til eigarseksjonar.

Felles tiltak og felles investeringar, § 3-9

Felles tiltak omfattar både det å få i stand nye tiltak mellom to eller fleire eigedomar, og det å endre på omfang og utforming av eksisterande tiltak. Reglar om bruk, vedlikehald og kostnadsfordeling kan vere ein del av fellestiltaket. Døme på felles tiltak er felles vegar, vatn- og avløpsanlegg, kaianlegg og gjerdehald.

Skiping av lag og fastsetting av vedtekter § 3-10

Jordskifteretten kan skipe lag og utforme vedtekter for drift eller vedlikehald når fleire skal bruke delar av sine eigedomar eller bruksrettar i fellesskap. Jordskifteretten kan òg endre eksisterande lag.

Omskiping og avløyning av bruksrettar, §§ 3-11 – 3-12

Som del av jordskiftesak, kan alle slag bruksrettar omskipast (endrast) eller avløysast. Vilkåret er at omskiping eller avløyning er nødvendig for å få til ei tenleg løysing av saka. Rettar som ligg til den samiske reindrifta kan ikkje omskipast eller avløysast.

Omskiping eller avløyning som eiga sak, må skje etter reglane i servituttløva (servituttskjønn).

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

Når eit privat eller offentleg tiltak fører til utenleige eigedoms- og bruksrettstilhøve, kan det gjennomførast jordskifte for å bøte på dei uheldige konsekvensane, som til dømes oppdeling av eigedomar eller flytting av vegrettar. Eksempel på slike tiltak er vegbygging, jernbaneutbygging, gjennomføring av reguleringsplan og liknande. Det kan òg gjennomførast jordskifte i dei tilfella der eit områdevern skaper utenleige eigedoms- og bruksrettstilhøve. Er det i slike høve nødvendig med skjønn i tillegg til jordskifte, held jordskifteretten skjønnet.

4.2 Rettsfastsetting (rettsutgreiing og grensefastsetting):

Dette er saker som gjeld fastsetting av eksisterande rettsforhold.

Rettsutgreiing, § 4-1

Jordskifteretten kan klarleggje eigedoms- og bruksrettstilhøva i sameige og i område med sambruk. Slik klarlegging kan og jordskifteretten gjere der det er uklart om det er sameige eller sambruk. I dei samiske reinbeiteområda kan jordskifteretten òg klarleggje rettstilhøve mellom reindrifta og grunneigarane. Det same gjeld sambruk av utareaala som ligg til eigarseksjonar.

Grensefastsetting, § 4-2

Jordskifteretten kan fastsetje grenser for fast eigedom og rettar. I pkt. 3 må du tydelig opplyse kva for grenser kravet gjeld. I tillegg bør du leggje ved eit kart som syner korleis du meiner grensa går.

4.3 Skjønn

Skjønn går til vanleg ut på å fastsette erstatningar eller å fordele kostnader og plikter. Jordskifteretten kan halde skjønn etter mellom anna grannegjerdelova, beitelova, veglova, servitutlova og reindriftslova. Jordskifteretten kan halde avtaleskjønn som eiga sak. Du må krysse av for kva slag skjønn du krev.

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

Jordskifteretten kan fordele planskapt verdiauke mellom eigedommar som er omfatta av ein reguleringsplan. Vilkåret er at kommunen har gitt føresegn om slik fordeling, og vidare må kommunen avgrense fordelingsområdet. Reguleringsplanen med føresegn må sendast inn saman med kravet om sak.

I ei slik sak vil utbyggingsrettar kunne overførast frå eigedommar som er regulert til utbygging til eigedommar som er regulert til andre føremål, til dømes friareal. Fordeling av verdiauken kan gje betre planløyningar ved at det blir lettare å planleggje utan omsyn til eigedomsgrenser og gje ei meir rettferdig fordeling av verdiane mellom eigarane.

4.5 Gjenopning

Ei sak avgjort av jordskifteretten der ankefristen er ute, kan krevjast gjenopna etter reglane i tvistelova kapittel 31. Gjenopning er eit ekstraordinært rettsmiddel, og det skal mykje til for å få gjenopna ei rettskraftig sak.

5. Samansettinga av jordskifteretten

Hovudregelen er at jordskiftedommar er einedommar. Dersom du vil at retten i tillegg skal settast med meddommarar må du krysse av for det. I skjønn er hovudregelen fire skjønnsmedlemmer. Om du berre vil ha to skjønnsmedlemmer må du krysse av for det.

Partane må betale godtgjersla til meddommarane og skjønnsmedlemmene.

6. Rettsmekling

Rettsmekling kan gjennomførast ved rettsfastsetjing og skjønn. Rettsmekling er frivillig og dersom partane blir samde kan saka eller del av saka avsluttast ved at ein inngår eit rettsforlik. Dersom ein har spørsmål om dette, ta kontakt med jordskifteretten i ditt sokn.

7. Vedlegg

Her fører du opp dei vedlegga som følgjer kravet (kopi av skylddeling, skøyte, målebrev, avtalar, jordskifte, jordskiftekart og andre dokument som kan ha noko å seie i saka). Det bør leggest ved kart eller skisse som illustrerer kravet. Marker området saka gjeld og aktuelle grenser.

Nokre nettsider som kan vere nyttige:

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

8. Underskrift

Hugs å skrive under på kravet. Den eller dei som skriv under, blir rekna som rekvirent/rekvirentar.

9. Annan informasjon

Når saka er tilstrekkeleg førebudd, kallar jordskifteretten inn til rettsmøte. Som oftast vil det òg bli synfaring. Alt etter sakstypen og omfanget av saka, kan det vere behov for fleire rettsmøte og synfaringar. I enkelte tilfelle kan det bli halde saksførebuande rettsmøte for å få saka godt nok førebudd.

I jordskiftesaker (rettsending) vil partane få høve til å uttale seg om eit forslag til jordskifteløysing før jordskifteretten tek avgjerd.

I saker om rettsfastsetting avgjer jordskifteretten tvistar ved dom. Er det ikkje tvist, kan saka bli løyst ved at jordskifteretten lagar eit framlegg til avgjerd som partane får uttale seg om. Kjem det ikkje merknader, blir framlegget lagt til grunn for avgjerd i saka.

Kostnader

Kostnadene med ei sak for jordskifteretten, går fram av kapittel 7 i jordskiftelova. Sakskostnadene er i hovudsak gebyr til staten. Dersom saka er kravd med meddommarar, vil godtgjersla deira kome i tillegg med til saman om lag kr. 3 500,- per møtedag.

Per 1. januar 2023 er gebyra slik:

Inngangsgebyr:	kr. 6215,-*
Gebyr per part:	kr. 2486,-*
Grenselengdegebyr:	kr. 2486,-* per 0,5 km

(*Kan bli endra i samsvar med rettsgebyrlova)

Anke

Dei avgjerdene jordskifteretten tek, kan ankas til lagmannsretten. Jordskifteretten orienterer om ankereglene når saka vert avslutta.

Rettleiing

Ved behov vil jordskifteretten kunne gi informasjon i samband med utfyllinga av skjemaet.