



NORGES HØYESTERETT

Den 22. mars 2024 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Matheson, Thyness og Sæther i

HR-2024-578-U, (sak nr. 24-029009SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse:

A (advokat Thorstein Vale Opdal)

mot

B
C (advokat Aslak Førde)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder jordskifterettens kompetanse etter jordskifteloven § 4-1.
- (2) A er eier av gnr. 000 bnr. 00. C og B er eiere av gnr. 000 bnr. 0. Begge eiendommene ligger i X kommune.
- (3) A fremsatte 14. april 2023 krav om rettsutgreiing, jf. jordskifteloven § 4-1. Det ble gjort gjeldende at da skogteigen (gnr. 000 bnr. 0) ble solgt, ble det avtalt at A skulle få fortsette å bruke en del av skogteigen til biloppstillingsplass.
- (4) B og C anførte at jordskifteretten ikke hadde kompetanse til å behandle saken.
- (5) Oslo og Østre Viken jordskifterett avsa 31. august 2023 kjennelse med slik slutning:

«Sak nr. 23-056718RFA-JOOV/JLST Y for Oslo og Østre Viken jordskifterett avvises ikke.»
- (6) B og C anket kjennelsen.
- (7) Eidsivating lagmannsrett avsa 20. desember 2023 kjennelse med slik slutning:

«1. Jordskifterettens kjennelsen 31. august 2023 oppheves og saken avvises fra jordskifteretten.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A 50 000 – femtitusen – kroner til B og C innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

3. I sakskostnader for jordskifteretten betaler A 42 750 – førtitotusensjuhundreogfemti – kroner til B og C innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

4. A dømmes til å erstatte B og C utgifter til rettsgebyr på 7458 kroner.»

(8) Lagmannsrettens kjennelse er avsagt under dissens. Én dommer kom til at saken skulle fremmes.

(9) A har anket kjennelsen til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens generelle lovtolkning. Det er anført at lagmannsretten har tolket jordskifteloven § 4-1 feil. Saken ligger innenfor jordskifterettens kompetanse, da det aktuelle arealet er i sambruk mellom den bruksrett som tilligger ankende parts eiendom og ankemotpartenes eiendomsrett.

(10) A har lagt ned slik påstand:

«Prinsipalt

1. Sak nr. 23-056718RFA-JOOV/JLST Y for Oslo og Østre Viken jordskifterett avvises ikke.

Subsidiært

1. Lagmannsrettens kjennelse oppheves.

I begge tilfeller

2. A tilkjennes sakskostnader Høyesterett.»

(11) B og C har inngitt tilsvaer og har i korte trekk anført at lagmannsrettens avgjørelse er riktig. Lagmannsrettens flertall har korrekt lagt til grunn at jordskifteretten ikke har kompetanse til å behandle en sak der rekvirenten pretenderer eksklusiv bruksrett til arealet som kreves rettsutgreid.

(12) C og B har lagt ned slik påstand:

- «1. Anken forkastes.
2. A dømmes til å betale sakskostnader for Høyesterett med kr. 37 050 med tillegg av merverdiavgift.»

(13) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at anken er en videre anke over kjennelse. Lagmannsretten har avvist saken fra jordskifteretten under henvisning til at jordskifteretten ikke har kompetanse etter jordskifteloven § 4-1 til å behandle den. Avvisningen innebærer ikke at saken ikke hører under domstolene, men at jordskifteretten ikke er rett instans. Ankeutvalgets kompetanse er da begrenset til å gjelde lagmannsrettens lovtolkning og saksbehandling, jf. HR-2016-275-U med videre henvisning.

(14) Spørsmålet er om jordskifteretten har kompetanse til å foreta rettsutgreiing i saken her. Om dette bestemmer jordskifteloven § 4-1:

«Jordskifteretten kan fastsetje innhaldet i rettar og eigedomstilhøve som eiga sak

- a. i sameige
- b. i område der det er sambruk mellom eigedommar eller uklart om det er sambruk
- c. ved registrering av uregistert jordsameige
- d. i område med reindrift i det samiske reinbeiteområdet
- e. i område der det er sambruk av uteareala som ligg til eigarseksjonar.»

- (15) Det er alternativ b som er aktuelt; altså om saken her gjelder fastsetting av «innhaldet i rettar og eigedomstilhøve ... i område der det er sambruk mellom eigedommar eller uklart om det er sambruk».
- (16) Bestemmelsen, som altså avgrensar jordskifterettens kompetanse, må forstås i lys av denne domstolens rolle som en særdomstol. Det fremgår av Prop. 101 L (2012-2013) på side 204 til 205 at jordskifteretten har et klart fortrinn når det gjelder «utforming av fast eigedom», men at den ikke har «noko tilsvarende fortrinn samanlikna med tingretten» når det gjelder «eigarsituasjonen og suksesjonane på eigarsida». På side 205 heter det:
- «Det kan tvert om vere slik at det her kjem opp juridiske problemstillingar som har lite med uforminga av eigedommane å gjere. Eksempel kan vere arv, skifte, slektskap og avtalerettslege tilhøve. Slike tvistar høyrer heime i tingretten når det gjeld anna enn fast eigedom. Departementet meiner at jordskifteretten ikkje har opparbeidd ein så sterk kompetanse på dette området at det aleine er tilstrekkeleg grunn til å opne for parallell kompetanse mellom dei to domstolane.»
- (17) I HR-2019-500-U avsnitt 16 heter det at dette viser at «departementet har vært bevisst på at jordskifterettens kompetanse bør begrenses til de områder hvor de har særlige fortrinn», og at saker om «[e]igarsituasjonen og suksesjonane på eigarsida» ikke er omfattet av dette.
- (18) Det fremgår av proposisjonen på side 203 at avgrensningen til å gjelde situasjoner «der det er sambruk mellom eigedommar» er uttrykkelig valgt fordi en formulering som «‘uklare eigedoms- eller bruksrettsforhold’ er ei for vid formulering som kan skape uklare skilje mellom kva som høyrer inn under tingretten og kva som kan krevjast for jordskifteretten i høve til rettsutgreiing som eiga sak».
- (19) Paragraf 4-1 alternativ b gir uttrykkelig anvisning på at det er «innhaldet» i rettigheter i område der det er sambruk som jordskifteretten har kompetanse til å fastsette. I spesialmerknaden til bestemmelsen uttales at ordet «innhaldet» er brukt for å få frem at «jordskifteretten ikkje som eiga sak skal kunne fastsetje kven som er eigar», se proposisjonen side 442. Dette gjaldt også under tidligere jordskiftelov, se Rt-1997-325 hvor krav om rettsutgreiing ble avvist da det som ble pretendert fra begge sider, var en eksklusiv fiskerett. Det var ingen pretensjon om rettslig grunnet sambruk og da var man utenfor det som kan løses ved jordskiftesak.
- (20) I HR-2019-500-U som gjaldt grensefastsetting etter jordskifteloven § 4-2, la ankeutvalget i avsnitt 19 avgjørende vekt på hva som var den reelle tvisten i saken og at «[r]ene spørsmål om eiendomsrett faller utenfor kompetansen». Sammenholdt med Rt-1997-325 innebærer dette at også rene spørsmål om det foreligger *bruksrett* faller utenfor.

(21) I HR-2019-500-U avsnitt 19 heter det for øvrig:

«Men hvis det først er et reelt behov for fastlegging av uklare grenser, faller ikke saken utenfor kompetansen bare fordi den også reiser spørsmål om eiendomsrett. Det synes å gjelde også hvor grensespørsmålet har underordnet betydning.»

(22) Overført på saken her betyr dette at dersom det er et reelt behov for å regulere sambruken, faller ikke saken utenfor kompetansen bare fordi den også reiser spørsmål om bruksrett overhodet.

(23) På denne bakgrunn ser ankeutvalget på lagmannsrettens lovtolkning.

(24) Lagmannsrettens flertall har korrekt tatt utgangspunkt i at sambruk eller at det er uklart om det foreligger sambruk, må pretenderes. Om pretensjonen heter det:

«Etter flertallets vurdering gjelder ikke begjæringen kolliderende bruk (sambruk) på det aktuelle arealet, men om A har en bruksrett eller ikke. Dersom A får medhold i sitt krav, vil det ikke være noen rest-bruksrett for den tjenende eiendommen på dette arealet. Dersom det avgjøres at en slik bruksrett foreligger, er det ikke noe ytterligere som skal avklares. Det foreligger ikke en to-trinns prosess der fastsettingen av de implisertes rettigheter må finne sted før man kan gå videre i saken.»

(25) Det konstateres etter dette at det ikke er påstått at området ligger i sambruk nå og at det heller ikke er bedt om at jordskifteretten skal fastsette en bruksordning. Flertallets konklusjon lyder etter dette:

«Basert på dette er det etter lagmannsrettens flertalls syn ikke tale om sambruk i denne saken. Jordskifteretten har derfor ikke kompetanse til å behandle saken. Jordskifterettens kjennelse må oppheves og saken avvises fra jordskifteretten.»

(26) Etter ankeutvalgets oppfatning bygger lagmannsrettens vurdering på korrekt lovtolkning. Den konkrete rettsanvendelsen – altså at det ikke er pretendert sambruk eller noen rest-bruksrett for den tjenende eiendom – kan utvalget ikke prøve.

(27) Anken blir etter dette å forkaste.

(28) Ankemotpartene har i tilsvaret lagt ned påstand om sakskostnader med 37 050 kroner med tillegg av merverdiavgift. I et senere prosesskriv er kostnadskravet økt med 13 650 kroner med tillegg av merverdiavgift. Sakskostnader tilkjennes som krevd.

(29) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A til B og C i fellesskap 63 375 – sekstitretusentrehundreogsyttifem– kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Erik Thyness
(sign.)

Wilhelm Matheson
(sign.)

Knut Erik Sæther
(sign.)