



NORGES HØYESTERETT

Den 26. juni 2025 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Noer, Falch og Lund i

HR-2025-1231-U, (sak nr. 25-057955SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse:

A

B

C

(advokat Sindre Oftedal)

mot

D

(advokat Bjørnar Sveen Håland)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder tolkningen av jordskifteloven § 4-2 og § 4-4.
- (2) Vestfold jordskifterett avsa 19. april 2024 dom i to saker om grensefastsettelse mellom flere eiendommer i Larvik kommune. Domsslutningen punkt 1 lyder:

«Eiendomsgrensen mellom gnr. 1090/21 og gnr. 1090/90 går i rette linjer mellom punktene 102-19-18-8-3-103.»
- (3) De ankende parter (heretter A) eier gnr. 1090/90, mens ankemotparten (D) eier gnr. 1090/21.
- (4) Sentralt i saken står en avtale partenes rettsforgjengere inngikk i 2003. Et areal ble da overført fra bnr. 21 (D) til bnr. 90 (A). A søkte i 2011 om fradeling av det aktuelle arealet, men søknaden ble aldri ferdigbehandlet. I mangel av offentlig tillatelse fastsatte jordskifteretten *ikke* grensen i samsvar med 2003-avtalen.
- (5) A anket domsslutningen punkt 1 til lagmannsretten, hvor det også ble lagt ned særskilt påstand om at A eier det arealet som ble overført i 2003-avtalen. D på sin side anførte at lagmannsretten ikke hadde myndighet til å avgjøre eierskapet i en sak som dette.
- (6) Lagmannsretten besluttet i desember 2024 å behandle saken skriftlig. Av beslutningen fremgår at partene fikk anledning til å inngi to skriftlige innlegg. Retten informerte om at det betyr fravær i saken hvis fristen for første innlegg oversittes, noe som kunne lede til fraværdsdom.
- (7) D innga ikke innlegg, og har heller ikke senere inngitt prosesskriv eller besvart brev med spørsmål om oppfriskning. A begjærte derfor fraværdsdom.

- (8) Agder lagmannsrett avsa kjennelse 28. februar 2025, med denne slutningen:
- «1. Begjæring om fraværdsdom forkastes.
 - 2. Krav om sakskostnader utstår til den avgjørelse som avslutter ankesaken.»
- (9) Lagmannsretten bygget avgjørelsen på at jordskifteloven § 4-2 ikke gir hjemmel til å fastsette den eiendomsgrensen som i 2003 ble avtalt mellom partene, når nødvendig offentlig tillatelse mangler. Da kan heller ikke eiendomsretten til arealet avgjøres, jf. § 4-4. Konsekvensen ble at fraværdsdom ikke kan avsies i samsvar med A's påstandsgrunnlag, jf. tvisteloven § 16-10 andre ledd andre setning.
- (10) A, B og C har anket til Høyesterett. De anfører at lagmannsretten har tolket jordskifteloven § 4-2 og § 4-4 feil. Manglende offentlig tillatelse er ikke til hinder for å fastsette eiendomsgrensen i saken. Et slikt krav stilles i § 3-17, men den gjelder ikke i saker etter lovens kapittel 4.
- (11) D har ikke inngitt tilsvær.
- (12) Høyesteretts ankeutvalg bemerker at det er anket over en kjennelse som lagmannsretten har avsagt i første instans. Ankeutvalget har derfor full kompetanse.
- (13) Jordskifteloven § 4-2 første ledd bokstav a har denne ordlyden:
- «Jordskifteretten kan fastsette grenser for fast eieendom og rettar som eiga sak, mellom anna grenser for grunneieendom, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav a».
- (14) Matrikkellova § 5 første ledd bokstav a fastslår at «grunneieendom» er et objekt som det kan opprettes egen matrikkelenhet for. Andre ledd i jordskiftelova § 4-2 fastslår at jordskifteretten etter § 6-29 skal merke og koordinatfeste de grensene som fastsettes. Når saken er rettskraftig, skal jordskiftedommeren sørge for tinglysning av et utdrag av rettsboka, jf. § 6-31.
- (15) Det følger av matrikkellova § 10 at før «ny grunneieendom» opprettes i matrikkelen, må det foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2. Det samme kreves etter matrikkelloven § 15, dersom areal «overføres mellom tilgrensande matrikkeleiningar». Dette innebærer at dersom to naboer avtaler at et areal overføres fra den enes til den andres eiendom, kan overføringen ikke matrikkelføres før offentlig tillatelse foreligger.
- (16) Lagmannsretten har tolket jordskifteloven § 4-2 slik at den samme begrensningen gjelder for jordskifterettens myndighet til å fastsette eiendomsgrenser. Sagt med andre ord; i de tilfellene matrikkellova § 10 eller § 15 krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2, kan jordskifteretten – før tillatelsen foreligger – ikke fastsette eiendomsgrensen i samsvar med partenes avtale.
- (17) Denne begrensningen fremgår ikke direkte av ordlyden i jordskifteloven § 4-2. Men den fremgår etter ankeutvalgets syn tilstrekkelig klart av den sammenhengen som er etablert mellom § 4-2 og matrikkellova. Dertil kommer at en slik tolkning av § 4-2 vil hindre omgåelse av kravet til offentlig tillatelse. Det blir ikke mulig gjennom jordskiftesak å få matrikkelført en arealoverføring uten at nødvendig offentlig tillatelse foreligger.

- (18) A har pekt på at jordskifteloven § 3-17 andre ledd fastslår at før jordskifteretten fastsetter en jordskifteløsning, skal nødvendig offentlig tillatelse foreligge. Denne begrensningen, hevdes det, er ikke gjort gjeldende for saker etter jordskifteloven kapittel 4.
- (19) Ankeutvalget er ikke enig i at dette er en avgjørende innvending. Jordskifte etter lovens kapittel 3 vil regelmessig ende i arealoverføringer og fastsetting av helt nye eiendomsgrenser, typisk for å bøte på eksisterende utjenlige eiendomsforhold, se §§ 3-4 følgende. I disse tilfellene avklarer § 3-17 at «[n]ødvendige offentlige løyve skal liggje føre når» jordskifteretten avgjør den endelige jordskifteløsningen.
- (20) I saker etter lovens kapittel 4 vil situasjonen som regel være en annen, fordi matrikkellova § 10 og § 15 i normaltilfellene ikke krever offentlig tillatelse ved fastsetting av grenser. Men dette vil være annerledes dersom partene har avtalt overføring av et areal mellom tilgrensende matrikkelenheter, slik tilfellet er i saken her. Selv om § 3-17 ikke får direkte anvendelse på saker som behandles etter § 4-2, mener ankeutvalget at de grunnene som fremgår ovenfor, gjør det mer nærliggende å bruke § 3-17 tilsvarende (analogisk) enn motsetningsvis (antitetisk).
- (21) A har også pekt på at det ved en slik tolkning oppstår en forskjell mellom jordskifterettens og tingrettens kompetanse, som her hevdes å være parallell. Til dette bemerker ankeutvalget at matrikkellova § 10 og § 15 får anvendelse også ved behandlingen av grensefastsettinger i de alminnelige domstolene, og da slik at nødvendig offentlig tillatelse må foreligge før overføring av areal kan matrikkelføres.
- (22) Lagmannsretten har derfor tolket jordskifteloven § 4-2 riktig.
- (23) Jordskifteloven § 4-4 har denne ordlyden:
- «Dersom det i sak om rettsutgreiing eller grensefastsetjing er tvist om grenser, eigedomsrett, bruksrett eller anna, skal jordskifteretten etter krav frå ein part, avgjere tvisten når det trengst for å avgjere saka.»
- (24) Regelen gir jordskifteretten myndighet til å avgjøre tvister om underliggende rettsforhold – herunder eiendomsrett – i saker om grensefastsetting etter § 4-2, når dette «trengst» for å avgjøre hvor grensen går. Forutsetningen er derfor at jordskifteretten har myndighet til å behandle saken etter § 4-2, se HR-2019-500-U avsnitt 14.
- (25) Når lagmannsretten har kommet til at den ikke har myndighet etter jordskifteloven § 4-2 til å fastsette grensene i fraværssdom, blir konsekvensen at den heller ikke har myndighet etter § 4-4 til å avgjøre en mulig tvist om eiendomsrett i fraværssdom. Dette synes ikke bestridt i anken.
- (26) Lagmannsretten har derfor også tolket jordskifteloven § 4-4 riktig. Anken må etter dette forkastes.
- (27) Ved den fortsatte behandlingen av saken må lagmannsretten ta stilling til om saken skal avvises som jordskiftesak fordi det ikke dreier seg om en reell grensegangssak, jf. HR-2019-500-U avsnitt 19. Ankeutvalget har ikke tatt stilling til dette.
- (28) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G

Anken forkastes.

Ingvald Falch
(sign.)

Ragnhild Noer
(sign.)

Christian Lund
(sign.)