

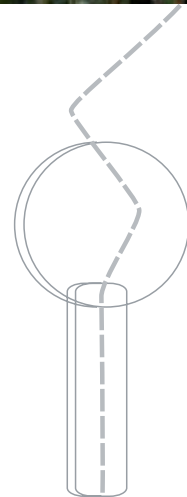


**NORGES
DOMSTOLER**



Gevinster ved jordskifte

—
En hensiktsmessig
eiendomsstruktur



Samfunnet har stor nytte av å ha

- en hensiktsmessig eiendomsstruktur
- et velfungerende og korrekt eiendomsregister
- avklarte rettsforhold for eiendommer

Bedre utnyttning av eiendommer

Jordskifteretten løser problemer ved bruk og utnyttelse av eiendommer. Dette kan gi

- privatøkonomisk gevinst (fordi eiendommene blir mer kostnadseffektive).
- sosial gevinst (rettslige tvister oppleves ofte som negativt for livskvaliteten til de involverte).
- miljømessig gevinst (jordskiftetiltak skal ta hensyn til natur, sosiale forhold og estetikk).

Jordskifte brukes også for å reparere eiendommer etter offentlige inngrep som veibygginger og rådgighetsinnskrenkninger. Slik kan myndighetene unngå å ekspropriere.

Jordskifterettens arbeidsform

Det er eieren av en eiendom som kan kreve jordskiftesak. Ofte ser imidlertid flere eiere nytten av dette, og går sammen om sakskravet. Jordskiftesakene blir da en planprosess hvor partene sammen med retten jobber seg fram til løsninger med gevinster for alle parter. Dersom partene ikke blir enige, avgjør jordskifteretten saken ved en rettslig beslutning.

Sakene omfatter gjerne flere problemstillinger. De løses ved at de sees i sammenheng og ikke som flere ulike tvister.

Problemene kan være knyttet til flere eiendommer. For å få en helhetlig løsning, kan også eiere av nabo-eiendommer bli trukket inn. Parter involveres dermed i sakene fordi de er eiere av berørte eiendommer, ikke nødvendigvis fordi det er konflikt mellom partene.

Domstolens arbeidsform har en lang tradisjon for mekling og prosessuell veiledning av partene. Det er derfor relativt lite bruk av advokater som prosessfullmektiger. Jordskifteretten framstår derfor som et rimelig tilbud for de som trenger en rettslig avklaring for én eller flere eiendommer.

Tvister og skjønn

Retten løser også rettslige tvister og avholder skjønn dersom dette er nødvendig for å gjennomføre jordskiftesaken. Tvisteløsning og skjønn kan også holdes som egne saker, men det er en viss avgrensning i hvilke temaer som kan behandles.

Rettslig avklaring

Jordskifteretten sørger for rettslige avklaringer også i tilfeller hvor det ikke er erklært tvist, men berørte parter har behov for å få fastslått den rettslige situasjonen.

Grensemerking og matrikkel

Jordskifteretten utfører grensemerking, innmåling og kartlegging når de behandler en sak. Resultatene rapporteres til kommunal matrikkelmyndighet og bidrar dermed til et korrekt offentlig eiendomskartverk.

Kompetanse

Jordskifterettens arbeid krever særlig sakkyndighet og erfaring. Derfor betegnes de som særdomstoler. De ansatte har kompetanse innenfor jus, teknikk, naturfag, økonomi og eiendomsregistrering.

Eksempel på vellykkede løsninger i jordskifteretten

■ Opprusting av felles privat boligveg i Bergen

Hva var problemet?

En felles privat boligvei i Bergen var trafikkfarlig og hadde stort behov for opprusting.

Slik ble løsningen:

Det ble stiftet bruksretter for nødvendige veiutvidelser. Videre ble eierne av de 10 boligene langs veien, pålagt å investere til sammen 1 000 000 kr i nødvendige tiltak på veien. Salgsverdien på hver av eiendommene steg med ca. 200 000 kr. Det tilsier en total verdiøkning for eiendommene på 2 000 000 kr.

Kartutsnittet viser den gamle veien i rødt, ny og utbedret vei i gult.



■ Deling av eiendom med flere eiere

Hva var problemet?

En eiendom som ligger 1 kilometer fra Asker sentrum, ble overtatt av flere søsken etter deres foreldre. Arvingene var uenige om når eiendommen skulle utbygges. Eiendommen var regulert til boligformål. Det var dessuten uenighet om hvor store eierandeler de ulike eierne hadde i sameiet.

Slik ble løsningen:

Det ble inngått rettsforlik om sameieandelene. I tillegg inngikk partene en avtale om prinsipp for blant annet fordeling av arealer, forskuttering av kostnader til infrastruktur og adkomstrettigheter. Gjennom jordskiftesaken ble eiendommen delt i samsvar med partenes sameieandel og formålsgrenser i reguleringsplanen. Det var i praksis 12 boligtomter som ble frigjort ved oppløsningen av sameiet. Med en estimert tomteverdi på 3–4 millioner kr, var det totalt omlag 42 millioner kr som ble realisert.

■ Avklaring av eiendomsforhold i gammelt hyttefelt

Hva var problemet?

Bygdasetra, mellom Molde og Ålesund, har blitt et stadig mer attraktivt hytteområde. Området på 210 dekar er et sameie med 54 eiere. Fram til 1970 ble det satt opp 14 hytter og 9 naust mot betaling av en mindre bygselavgift. Festeforholdene var ikke formalisert. Hyttene hadde ikke eget matrikelnummer og kunne derfor ikke pantsettes. Grunneierne og leietakerne hadde problemer med å få løst dette på egen hånd.

Slik ble løsningen:

- Det ble sørget for delingstillatelse for hyttene.
- Nye festekontrakter er utformet med ny oppjustert festeavgift.
- Nye grenser for hyttene og naustene er avmerket.
- Hyttenes og naustenes vegrett, parkeringsplass og brønnrett er beskrevet i festekontrakten til den enkelte festeeiendom.
- Jordskifteretten sørger for pantefrafall, slik at ikke pant på sameiernes eiendommer følger med over på festetomtene.
- Eierandelene i sameiet er rettslig avklart og sameiet er registrert i matrikkelen og grunnboka.
- Det er vedtatt nye vedtekter for et lag som forvalter sameiet.
- Jordskifteretten innkrever dokumentavgift og sørger for tinglysing.



Leietakerne får:

- Festetomt med klare grenser og avklart vegrett/ parkering.
- En fritt omsettelig eiendom som kan pantsettes.
- Omsetningsverdien for hyttene antas å stige med mellom 50 000 og 300 000 kr fordi de blir reelle kjøpsobjekter i hyttemarkedet.
- Antatt gevinst/økt verdi er 2–3 millioner kr.

Grunneierne får:

- Et ryddig og avklart forhold til festerne.
- Nye festekontrakter muliggjør innløsning.
- Festeinntektene øker fra 5000 pr år til 32 000 kr pr år.
- Eiendommene for øvrig kan videreutvikles til hytteområde.

Se flere eksempler på jordskifte.no/gevinster



Domstoladministrasjonen

Tlf. 73 56 70 00

postmottak@domstoladministrasjonen.no

www.jordskifte.no
