

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på studiet eiendomsfag ved institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap på Ås.

Masteroppgaven har et omfang på 30 studiepoeng, noe som tilsvarer ett semester. Oppgaven har i sin helhet blitt skrevet i tidsperioden januar-mai 2011.

Takk til førsteamanuensis Håvard Steinsholt som har vært min veileder.

Jeg retter en stor takk til jordskifteoverdommer ved Gulating jordskifteoverrett, Per Kåre Sky, for innspill, idéer og veiledning.

Videre vil jeg takke jordskifteoverdommerne som har vært behjelpelig med relevant materiale i form av årsstatistikker og rettsavgjørelser. Jeg ønsker også takke Eldri Coll Mossige og Marte Litleré for gjennomlesing og korrektur.

Sist, men ikke minst, vil jeg rette en stor takk til min gode studievenninne, Ingunn Andersen, for gode samtaler og beroligende ord i en stressende tid.

Hanne Litleré

Ås, 16. mai 2011

Sammendrag

Tittelen på min oppgave er ”Gjennomgang og analyse av saksstatistikk og rettspraksis ved jordskifteoverrettene” som også er hovedproblemstillingen min. Jeg vil i mitt studie, undersøke jordskifteoverrettens saksutvikling i perioden 2000-2010, hvor jeg skal sammenligne min statistikk over jordskifteoverrettens saksutvikling med utviklingstrekk i samfunnet, og jordskifterettens statistikk fra samme periode.

Jeg har også vært interessert i å undersøke nærmere ulike problemstillinger som oppstår i jordskifterettens vurderinger og som ofte er gjenstand for anke. Problemstillinger jeg skal vurdere nærmere ved hjelp av rettsavgjørelser er:

- ved fremme av sak
- ved uforming av skiftefelt
- hvordan skille jordskifte fra ekspropriasjon
- kostnadsfordeling ved overjordskifte

Dette er problemstillinger som skal behandles av jordskifteoverrett. Innenfor de ulike situasjonstilfellene som vist overfor, skal jeg se nærmere på problemstillinger hvor jordskifteoverretten, med støtte i lagmannsrett og høyesterett har illustrert hva lovgiver har ment og lagt føringer for fremtidig saksbehandling i jordskifte(over)retten.

Rettsmiddelordningen i jordskifteloven er et tosporet system, hvor jordskifteoverretten deler kompetanse med lagmannsretten i å håndtere anke over jordskifterettens avgjørelser. Jordskiftelovens § 61 regulerer til hvilken instans anken skal realitetsbehandles i, men det forekommer tilfeller hvor anker kommer inn til feil ankeinstans. I den forbindelse ønsker jeg å undersøke ”kompetansedelingsregelen”, og til slutt vil jeg vise eksempler på rettspraksis hvor anker blir sendt til feil instans. Jeg vil se hva som er konsekvensene av dette og hva som eventuelt vil komme til å skje i det jordskifteoverrettene en gang blir slått sammen med lagmannsretten, slik som foreslått i Høringsnotatet for ny jordskiftelov.

Abstract

The title of this paper, which also encapsulates the main issue of its inquiry, is "Review and analysis of case statistics and the case law of the land consolidation court of appeal".

The purpose of this study is to examine the development of the land consolidation court of appeal's case law from 2000 to 2010. More specifically, I will compare statistics on the development of the case law of the land consolidation court of appeal to the development with trends in society, and also to land consolidation court's statistics from the same time period. Furthermore, I have also been interested in investigating various issues arising in the land consolidation court assessments, which are often subject to appeal. Reviewing relevant case law, I endeavor to discuss the following topics:

- by promoting the cause
- by designing the replacement field
- how to separate the soil change from expropriation
- cost distribution of land consolidation

These are issues to be dealt with by the land consolidation court. With regards to these issues, I will discuss more specifically questions raised in the context where the land consolidation court of appeal, with the support of the High Court and Supreme Court, has illustrated what the legislature has intended and added guidance for future proceedings in the land consolidation court or the land consolidation court of appeal. The system of appeal provided in the Land Consolidation Act is a two-track system, where land consolidation court shares competence with the High Court to handle appeals of land consolidation court decisions. The Land Consolidation Act § 61 stipulates which court the appeals must be handled by, but there are examples that the appeals have been sent to the wrong court. In this regard I wish to examine the rule concerning competence, and finally I will present examples of cases where appeals are sent to the wrong court. I will discuss the consequences of this, and what will eventually happen when the land consolidation court of appeal will be merged with the High Court, as proposed in front consultative document for the new act of land consolidation.

Innholdsfortegnelse

FORORD	I
SAMMENDRAG	II
ABSTRACT	III
FIGURLISTE	2
1. INNLEDNING	3
1.1 BAKGRUNN OG TEMA	3
1.2 PROBLEMSTILLING.....	6
1.3 FREMGANGSMÅTE.....	6
1.4 KILDER OG TIDLIGERE ARBEIDER.....	8
2 GENERELT OM JORDSKIFTE OG JORDSKIFTEOVERRETTE	9
2.1 JORDSKIFTE	9
2.2 HOVEDVILKÅR FOR Å FRAMME JORDSKIFTE.....	9
2.3 SAKSTYPER I JORDSKIFTELOVEN	14
2.4 AVGJØRELSESFORMER I JORDSKIFTELOVEN	15
2.5 JORDSKIFTEOVERRETTENS Plass I DOMSTOLSHIERAKIET	16
2.6 DET TRADISJONELLE OVERJORDSKIFTET	18
2.7 TEKNISK GJENNOMSYN.....	18
2.8 RETTSMIDDELORDNINGEN I JORDSKIFTELOVEN - ET TODELT SYSTEM.....	19
<i>Kort om utviklingen av kompetansedelingsregelen.....</i>	<i>19</i>
2.9 ANKEPOSTER	22
2.10 KOSTNADSFORDELING VED ET OVERJORDSKIFTE.....	23
3 ANALYSE AV SAKSUTVIKLING I JORDSKIFTEOVERRETTENE.....	26
3.1 INNLEDNING.....	26
3.2 PRESENTASJON AV ÅRSRAPPORTENE	27
3.2.1 <i>Totalt antall saker for jordskifteoverrettene.....</i>	<i>27</i>
3.2.2 <i>Gjennomsnittlig ankepost per sak i jordskifteoverrettene.....</i>	<i>28</i>
3.3 JORDSKIFTERETTENS SAKSUTVIKLING 2001-2010	29
3.4 PRESENTASJON AV ANTALL ANKEPOSTER FOR DE ULIKE ANKEGRUNNER	30
<i>Bonitering og verdsetting.....</i>	<i>31</i>
<i>Skifteplan.....</i>	<i>33</i>
<i>Skogoppgjør.....</i>	<i>34</i>
<i>Felles tiltak.....</i>	<i>35</i>
<i>Rettsbruk.....</i>	<i>36</i>
<i>Saksbehandling</i>	<i>37</i>
<i>Feil etter § 72,1.....</i>	<i>38</i>
<i>Annet.....</i>	<i>39</i>
<i>Oppsummering</i>	<i>39</i>
3.5 A-TYPISKE SAKER – VISER VARIASJON I SAKSMASSEN.....	40
3.5.1 <i>Teknisk gjennomsyn.....</i>	<i>40</i>
3.5.2 <i>Ny type eiendom som part i jordskiftesaker.....</i>	<i>42</i>
4 EKSEMPLER PÅ UTFORDRINGER KNYTTET TIL ENKELTE PROBLEMSTILLINGER SOM BEHANDLES I JORDSKIFTEOVERRETTENE – BELYST AV RETTSPRAKSIS	45
4.1 INNLEDNING.....	45
4.2 NOEN VURDERING AV VILKÅR FOR Å FREMME JORDSKIFTESAK	45
4.3 VURDERINGER SOM MÅ TAS VED UTFORMING AV SKIFTEPLAN.....	49
4.4 SENTRALE FORSKJELLER MELLOM JORDSKIFTE OG EKSPROPRIASJON.....	52
4.5 KOSTNADSFORDELING VED OVERJORDSKIFTE. ENDRING ELLER "MONALEG ENDRING" ?.....	57

5	RETTSPRAKSIS OVER SAKER SOM ER ANKET TIL FEIL DOMSTOL	60
6	OPPSUMMERENDE DRØFTING.....	64
6.1	INNLEDNING	64
6.2	HVILKE ANKEPOSTER BLIR DET ANKET PÅ?.....	64
6.3	FINNES DET UTVIKLINGSTREKK ELLER TENDENSER I SAMFUNNET SOM KAN HA INNVIRKNING PÅ HVILKE TYPE SAKER JORDSKIFTEOVERRETEN BEHANDLER?.....	65
6.4	NEVNE ULIKE PROBLEMSTILLINGER JORDSKIFTEOVERRETEN, VED HJELP AV LAGMANNSRETT OG HØYESTERETT, HAR LAGT FØRINGER FOR FREMTIDIG SAKSBEHANDLING I JORDSKIFTE(OVER)RETT.	66
6.5	MONALEG ENDRING.....	67
6.6	HVORDAN FUNGERER DET TOSPORETE ANKESYSTEMET I PRAKSIS?.....	68
6.7	FORSLAG TIL FREMTIDIGE STUDIER.....	69
6.8	AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	70
LITTERATUR	71
	BIBLIOGRAFI	71
	ELEKTRONISKE KILDER.....	72
	LOVFORARBEID OG OFFENTLIG NOTAT.....	72
	AVGJØRELSER PUBLISERT I NORSK RETSTIDENDE.....	73
	LAGMANNSRETT.....	73
	JORDSKIFTEOVERRETTENE	73
	MUNTlige KILDER.....	74

Figurliste

Figur 1	Illustrasjonen viser inndelingen av tre former for "saker" jordskifteretten behandler	14
Figur 2	Domstolshierakiet.....	16
Figur 3	Tidslinje.....	19
Figur 4	Antall saker totalt i perioden 2000-2010.....	27
Figur 5	Gjennomsnittlig ankepost i perioden 2000-2010.....	28
Figur 6	Slutta saker i jordskifteretten i perioden 2001-2010	29
Figur 7	Bonitering og verdsetting.....	31
Figur 8	Erstatningsutmåling etter § 6.....	32
Figur 9	Skifteplan.....	33
Figur 10	Skogoppgjør.....	34
Figur 11	Felles tiltak	35
Figur 12	Rettsbruk.....	36
Figur 13	Saksbehandling.....	37
Figur 14	Feil etter § 72,1	38
Figur 15	Annet	39

1. Innledning

1.1 Bakgrunn og tema

Jordskiftedomstolene er særdomstoler jf. domstolloven¹ § 2 første ledd, som behandler saker med hjemmel i jordskifteloven². En særdomstol er en domstol med definert saklig begrenset kompetanse.³ Jordskiftedomstolens rolle som tvisteløser i eiendomsspørsmål har gått fra å løse opp realsameier og landbrukseiendommer, til nå også behandle saker i urbane strøk. Jordskifterettene tar også for seg andre eiendomsspørsmål som ikke nødvendigvis springer ut av en tvist, men behovet for å forme ut eiendom på nytt for å oppnå best mulig utnyttelse av eiendommen på en tjenlig måte. Dette kalles de rettsendrende sakene og tvistene kalles rettsfastsettende. Jordskiftelovens §1, gir jordskifteretten hjemmel til å endre både eiendoms- og bruksforholdene. I jordskiftelovens § 2, kan slike endringer kun skje innen rammen i jordskifteloven § 3 bokstav a og bokstav b jf. lovforarbeider.⁴

Jordskiftedomstolen deles inn i to, hvor jordskifterettene er førsteinstans og jordskifteoverrettene er ankeinstans for de sakene som realitetsbehandles i jordskifterettene. Ankesystemet og reglene om anke er kompliserte. Dette har bakgrunn i jordskiftelovens rettsmiddelsystem. Av de sakene og problemstillingene som behandles i jordskifteretten er det ikke alle som kan ankes til jordskifteoverretten, dette er hjemlet i jordskiftelovens § 61. Det er kompetansedeling mellom jordskifteoverretten og lagmannsretten med hensyn til hvilke saker som skal ankes til hvilken instans. Forenklet kan det sies, at dommer og rettsfastsettende vedtak, også kalt ikke-materielle vilkår, ankes til lagmannsretten og materielle avgjørelser, ankes til jordskifteoverrette. I denne studien er jordskifteoverrettens ankebehandling og de sakene som påankes dit som vurderes nærmere. I de tilfellene jør tar for meg lagmannsretts og Høyesteretts vurderinger, er det jordskiftesaker som er blitt anket.

Da gjeldende jordskiftelov ble vedtatt i 1979, drev mange med landbruk på heltid, hvor de fleste bodde på eget bruk. Fra den gang og fram til i dag, har det vært en betraktelig nedgang i antall landbruk i drift, og avviket mellom antall landbrukseiendommer med jordbruksareal og

¹ Lov om domstol (domstolloven) av 13. august 1915 nr 5.

² Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven) av 21. desember 1979 nr 77

³ Lambach T.(2009). ”Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene – likheter og ulikheter.” I: Ravna Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, Oslo: Gyldendal. s. 36

⁴ Ot.prp.nr 56 (1978-1979). Om lov om jordskifte o.a. Oslo: Landbruksdepartementet. S. 76

antall jordbruksbedrifter blir stadig større. Dette skyldes hovedsakelig et økende antall eiere som leier bort jordbruksareal som tilleggsjord til de gjenværende.⁵ Kombinasjonen mellom synkende andel selvdrivende eiere, økt bruk av entreprenører, og ulike former for samarbeid og samdrift, tvinges det frem nye måter å verdsette dyrket mark på. På samme tid vokser det frem nye måter å bruke eiendommen på, som blant annet utleie til fritidsaktiviteter⁶. Arealene blir utviklet til andre formål enn til tradisjonelt landbruk. Dette har påvirket hvilke type eiendom som blir part i skiftet, hvor partstype har endret seg fra hva som tidligere var det ”normale”. Utvikling og endring i bruk av områdene i landet har ført til at det også er endring i hvilke saker som bringes inn for jordskifterettene: ”Vi har sett en gradvis endring i de rettsendrende jordskiftesakene hvor det blir noe færre tradisjonelle arealbyttesaker og krav om oppløsning av utmarkssameie(...) Økning i krav om bruksordninger av ulike slag, som veilag, jaktlag, ordning av båtfeste osv samfunnsutviklingen har ført til at det ikke lenger er noen typisk jordskiftesak”.⁷

Utviklingen har gått i den retning at det satses mer på hytteeiendommer, næringseiendommer og boligeiendommer. I den forbindelse har det oppstått en del ”urbane problemstillinger” i jordskifteretten,⁸ som ført til nye virkemidler i jordskifteloven, i henholdsvis i § 2 h og i, om urbant jordskifte. Reglene skal legge til rette for en bedre forvaltning og utvikling av områder hvor parter ofte må stå sammen for å kunne få utnyttet sine ressurser. Videre har dette også ført til en ny gevinstgaranti i § 3 bokstav b.

I takt med arealutviklingen endres også arealverdiene. I områder som før var preget av tradisjonell landbruksdrift, er i dag store utbyggingsarealer med høy tomteverdi. Nå kan eierne selv, eller ved hjelp av konsulenter, kan utvikle egne eiendommer i form av reguleringsplaner, og da er det mindre forutsigbarhet i samfunnet. Eiernes interesse av å eie samt utvikle sin egen eiendom har endret seg. Oppfatningen om at eierne var en hendelse i eiendommens liv, nå er den snudd til: eiendom er blitt en hendelse i eiernes liv⁹.

⁵ Rognstad, O og Steinset, T.A. (2010) ”Landbruket i Norge 2009” I: *Statistiske analyser*. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå. URL:

http://www.ssb.no/emner/10/04/sa_landbruk/sa116/sa116.pdf (sist lest 07.05.2011)

⁶ Bærug, S. (2009). ”Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti.” I: Ravna Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal. s. 261

⁷ Lande, K. og Sky, P. K. (upublisert). *Behandling av private vegger som jordskiftesak* i Kart og Plan (upublisert) Fagbokforlaget s. 3

⁸ Op.cit. s. 2

⁹ Bærug, S.(2009). ”Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti.” I: Ravna Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, Oslo: Gyldendal. s. 261

Med denne oppgaven ønsker jeg å undersøke hvilke type saker jordskifteoverretten behandler. Jeg vil, ut i fra jordskifteoverrettenes egen inndeling over anketyper, undersøke hvilke saker som hyppigst er blitt påanket i en tidsperiode fra 2000 til 2010. Dette vil jeg gjøre ved å sammenstille tall fra jordskifteoverrettenes årsstatistikker, hvor en slik sammenligning av statistikk av jordskifteoverrettens arbeider er ikke blitt gjort tidligere.

Ut i fra statistikken er jeg interessert i å undersøke om det er mulig å vise til eller trekke paralleller mellom arealutvikling i samfunnsmessig perspektiv og utvikling i hvilke type saker som blir påanket til jordskifteoverretten. Jeg ønsker også å undersøke om utviklingen i sakstypene i jordskifteoverrettene gjenspeiler jordskifterettens saksmasse.

I forbindelse med analysen over hvilke saker jordskifteoverretten behandler, vil jeg vise til hvilken hjemmel som gjøres gjeldende og regulerer jordskifteoverrettens saklige kompetanse. Her vil jeg ta for meg kompetansedelingen som regulerer til hvilken ankeinstans anken skal rettes mot. Jeg skal også vise eksempler på rettspraksis og hvilke konsekvenser det kan gi dersom en anke rettes mot feil ankeinstans.

Ut ifra noen av de sakstypene som påankes til jordskifteoverretten, skal jeg ved hjelp av rettspraksis belyse enkelte problemstillinger jordskifteoverretten, med støtte i lagmannsrett og Høyesterett, har vurdert og lagt føringer for fremtidig saksbehandling i jordskifte(over)rett.

De sakstyper og problemstillinger jeg ønsker å undersøke nærmere og belyse ved hjelp av rettspraksis er:

- vurderinger som må gjøres for å fremme en jordskiftesak
- vurderinger som må gjøres for å utforme en skifteplan
- hvordan skille jordskifte fra ekspropriasjon ?
- hvordan fordeles sakskostnadene ved et overjordskifte? Hva ligger i begrepet ”monaleg endring” ?

1.2 Problemstilling

Hovedproblemstillingen blir etter dette:

”Gjennomgang og analyse av saksstatistikk og rettspraksis ved jordskifteoverrettene”

Hovedhensikten med oppgaven er å gi en oversikt over hvilke type saker jordskifteoverretten behandler. Med utgangspunkt i teori og analyse av jordskifteoverrettens egne statistikker, ønsker jeg å se nærmere på følgende problemstillinger:

- Hvilke ankeposter blir det anket på?
- Finnes det utviklingstrekk eller tendenser i samfunnet som kan ha innvirkning på hvilke type saker jordskifte(over)retten behandler?
- Nevne ulike problemstillinger som blir påanket, hvor jordskifteoverretten med støtte i lagmannsrett og Høyesterett, legger føringer for fremtidig saksbehandling ved jordskifte(over)rett.
- Hvordan fungerer det tosporete ankesystemet i praksis?

1.3 Fremgangsmåte

Denne oppgaven er en beskrivende undersøkelse hvor jeg skal foreta et studium av statistikk og rettsavgjørelser. I studien skal jeg kartlegge ulike variabler og beskrive et fenomen ved hjelp av talldata, og fremgangsmåten vil være å ta utgangspunkt i overrettens egne årsrapporter. Med bakgrunn i årsrapportene skal jeg undersøke jordskifterettens arbeid, og presentere hvilke type saker overretten behandler i diagrammene. Videre skal jeg prøve å eksemplifisere ved hjelp av rettsbøker hvordan jordskifteoverretten legger føringer for fremtidig saksbehandling i jordskifte(over)rettene. Valg av denne metoden falt meg naturlig, på bakgrunn av oppbyggingen av problemstillingene mine.

I kapittel to skal jeg gi en kort gjennomgang av vilkårene som må være oppfylt for å fremme et jordskifte. Deretter viser jeg til hvilke sakstyper jordskifteretten skiller mellom, da dette også kan være sakstyper som blir påanket til jordskifteoverretten. I den forbindelse vil jeg nevne hvilke avgjørelsestyper jordskifteretten avsier og er grunnlag for til hvilken instans anken skal rettes mot, før jeg viser hvilke rettsmidler som gjøres gjeldende i jordskifteloven.

Jeg vil se utviklingen i jordskiftelovens § 61, ”kompetansedelingsregelen”, som jeg har valgt å kalle den.

I kapittel tre skal jeg presentere statistikken min ved hjelp av ulike diagrammer. Dette for å få organisert og sortert mine data og lettere synliggjøre eventuelle sammenhenger og forskjeller. Det er lettere å oppfatte likheter og forskjeller visuelt, enn gjennom tekst og tall.¹⁰ For å kunne sammenligne mine funn med jordskifterettens saksstatistikk, presenteres jordskifterettens diagram over slutta saker i perioden 2001-2010. Denne statistikken er utarbeidet av Domstolsadministrasjonen. Under hvert diagram vil jeg analysere og fortelle hva jeg ser, og om det er mulig å si noe om utviklingstrekk og sammenlikninger med andre tendenser.

I kapittel fire skal jeg gjennomgå rettsbøker og det skal kartlegges utfordringer og problemstillinger som knyttes til enkelte sakstyper som blir påanket. Jeg skal med utgangspunkt i rettspraksis undersøke overrettens vurderinger og det skal vises til hvorledes jordskifteoverretten, gjerne med støtte i lagmannsrett og Høyesterett, kan legge føringer for fremtidig behandling i jordskifte(over)retten.

Valg av problemstillingene jeg ønsker å studere nærmere, innenfor de ulike ankesakene, er valgt med bakgrunn i problemstillinger som ofte er oppe til behandling i jordskifteoverretten.

Problemstillingene jeg skal se nærmere og undersøke rettspraksis på er:

- vurderinger ved fremme av jordskiftesak
- vurderinger ved utforming av skifteplan
- hvordan skiller overretten jordskifte og ekspropriasjon
- hva er ”monaleg endring”

Den siste problemstillingen vekket interesse da jeg leste i årsrapportene og det skiltes mellom antall saker, antall saker med endring og antall saker av ”monaleg endring”. Jeg ønsker å finne ut når en sak er endret i den grad endringen kan vurderes som ”monaleg”. Dette er også en vurdering som må gjøres i alle overjordskifter med hensyn til fordeling av jordskiftekostnadene.

I kapittel fem skal jeg presentere rettspraksis på saker som blir anket til feil instans,. Bakgrunnen for denne fremstillingen er å vise hvordan det tosporete ankesystemet fungerer i

¹⁰ Johannesen, A. Tufte, P. A. og Kristoffersen, L. (2005). *Forskningsmetode for økonomiske-administrative fag*, Oslo: Abstrakt forlag. s. 189

praksis. Jeg skal her vise hva som eventuelt blir konsekvensen av å sende en anke til feil ankeinstans.

I oppgavens sjette kapittel blir resultatene satt i sammenheng og drøftet i forhold til problemstillingene, og jeg skal prøve trekke noe konklusjoner eller stille spørsmål ved funnene mine. Helt til slutt blir det foreslått videre arbeider rundt temaet og avsluttende refleksjoner.

1.4 Kilder og tidligere arbeider

Store deler av min analyse baserer seg på jordskifteoverrettenes årsstatistikker, og i høyeste grad rettspraksis fra jordskifteoverrettene.

I kapittel to støtter jeg meg på litteratur som har vært pensum gjennom studiet, samt lovforarbeider og kommentarutgaver til jordskifteloven.

Rettsavgjørelser publisert på lovdata, har vært til stor hjelp for meg i mitt arbeid, da de fleste av jordskifteoverrettenes avgjørelser i perioden 2000-2010 er tilgjengeliggjort der.

Det er ikke foretatt en lignende analyse over jordskifteoverrettens saksstatistikk. Derimot er det skrevet en del artikler om de ulike temaene som tas opp i oppgaven. Jeg vil spesielt nevne noen artikler i jordskiftedomstolenes jubileumsbok ”Perspektiver på jordskifte”. Dette er artiklene skrevet av Magne Reiten,¹¹ Per Kåre Sky¹² og Ranveig Finnanger.¹³

¹¹Reiten, M. (2009). ”Avgjerd om fremme av jordskiftesak.” I: Ravna, Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal. s.235-259

¹²Sky, P. K. (2009). ”Jordskiftets ulike effekter.” I: Ravna, Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*, Oslo: Gyldendal. s. 370-396

¹³Finnanger, R (2009). ”Tilkjenning av kostnader ved fremme av jordskifte.” I: Ravna, Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal. s. 311-335

2 Generelt om jordskifte og jordskifteoverretten

2.1 Jordskifte

I NOU 2002:9 ”Jordskifterettens stilling og funksjoner” beskrives jordskifte slik:

”Betegnelsen jordskifte er en fellesbetegnelse på flere hovedvirkemidler, også kalt sakstyper. Alle har det til felles at de er et redskap for å endre enten selve eiendommen eller bruken av eiendommene og tilhørende rettigheter. Utgangspunktet for å sette i gang et jordskifte er at eksisterende eiendommer er blitt utjenlig, og at jordskifterettene kan benytte minst ett av hovedvirkemidlene i jordskifteloven § 2 for å løse problemet.”¹⁴”

Jordskifteretten har funksjon som problemløser i saker som omhandler fast eiendom og rettigheter til fast eiendom, og oppstår det tvist mellom to eller flere parter, kan jordskifteretten ta i bruk ett eller flere av virkemidlene de rår over i jordskifteloven for å bedre situasjonen. Det er ikke nødvendig at det foreligger en tvist mellom partene for at jordskifteretten skal kunne fremme en sak.¹⁵

Jordskifteretten har også hjemmel i ulike lover til å holde skjønn som egen sak. Dette gjelder hovedsakelig i områder som er regulert til landbruk, natur og friluftsområder.

2.2 Hovedvilkår for å framme jordskifte.

Et jordskifte kan føre til store endringer i eiendommens form og funksjon, og ikke minst kan jordskiftet føre med seg mye bruk av tid og penger for å i vareta eiendommens interesser. For en grunneier kan det å bli involvert i et jordskifte være en dramatisk hendelse. Jordskifteloven stiller derfor strenge krav i form av vilkår som må være oppfylt for at en eiendom skal bli en del av et jordskifte.¹⁶ Vilkårene finnes i første del av jordskifteloven i henholdsvis §§ 1, 2 og 3. Jeg vil gi en kort presentasjon av de ulike vilkårene.

§ 1: ”Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve (...)”

Jordskiftelovens § 1 er en regel om ”tjenlighet” som sier at en eiendom må være vanskelig å nytte ut på en tjenlig måte. Ordlyden viser at det gjelder eiendommer i flertall, noe som indikerer at en må se totalresultatet for alle eiendommene under ett, for å kunne endre de

¹⁴ NOU 2002:9: ”Jordskiftedomstolenes stilling og funksjoner” s. 5

¹⁵ <http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Sakstyper> (sist lest 10.05.2011)

¹⁶ Reiten M. (2009). ”Avgjerd om fremme av jordskiftesak”. I: Ravna Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal. s. 235.

utjenlige eiendomsforholdene. I gitte situasjoner er det tilstrekkelig at det kun er én eiendom som er utjenlig for å kunne fremme et jordskifte. Dette skal jeg belyse ved hjelp av rettspraksis i punkt 4.3, om utforming av skifteplan.

Vurderingene skal knytte seg til eiendom og ikke eier. Lovgiver mener objektiv og normert nyttevurdering knytter seg til eiendommen som driftsenhet, og ikke til eieren av eiendommen. Retten skal ikke ta hensyn til den subjektive eiers syn på tjenlighet.¹⁷ Hva som menes med objektiv og normert nyttevurdering har jordskifteoverretten ved flere anledninger drøftet i sine vurderinger. Det kommer jeg også nærmere tilbake til i kapittel fire.

I vurderingen av vilkåret i § 1 må retten ta stilling til hvilke virkemidler de rår over for å kunne endre den utjenlige situasjonen. Lovgiver uttaler seg om dette og hvorledes vernet mot å bli tatt med i et skifte ligger i vilkåret i § 3 bokstav a:

Vilkåret er at det er vanskeleg å nytte ut eigedomane på tenleg måte slik dei ligg i dag, sett i høve til dei driftsmåtar som for tida er aktuelle (« etter tid og tilhøve »). Dette er eit skjønsspørsmål, og det er jordskifterettens vurdering som blir avgjerande for om eit krav om jordskifte blir fremma. I denne vurderinga må retten dra inn dei verkemidla etterfølgjande paragrafar gir høve til å nytte, og dei kostnadene og ulempene det fører med seg, sett i høve til det ein kan oppnå. Det er ikkje nok at retten finn tilhøva utenlege, dei må kunna gjerast betre ved jordskifte. Vernet for partane mot å bli dregne inn i eit unødvendig jordskifte¹⁸.

Begrepet ”nytte ut” betyr ikke nødvendigvis en produksjon eller utbygging, men kan for eksempel være vern og utvikling av kulturlandskap jf. § 29.¹⁹ Å ”nytte ut” stenger altså ikke for ulik bruk på eiendommen, men åpner derimot opp for at bruken kan være ulik. Vilkaåret om utjenlighet måles etter ”tid og tilhøva”. Oppsummert er vilkaåret at eiendommen er vanskelig å utnytte på en tjenlig måte slik den ligger i dag sett i forhold til de driftsmåter som *for tiden* er aktuelle.

Hva rasjonell bruk er, blir en skjønsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Det tas utgangspunkt i den bruk som har høyest sannsynlighet for å forekomme på eiendommen. Det tas ikke subjektive behov, altså tas det ikke hensyn til hva eier mener er tjenlig. Vurderingen

¹⁷ Sky, P. K. (2009). ”Jordskiftets ulike effekter.” I: Ravna Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*, Oslo: Gyldendal. s. 371

¹⁸ Ot.prp. nr. 56 (1978-1979). s. 75

¹⁹ Austenå, T. og Øvstedal S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 23

av hva som er fremtidig rasjonell drift skal skje ut i fra hva som objektivt og normert i det enkelte området.

§ 2: Virkemidler i jordskifteloven

Den utjenlige situasjonen i § 1 må kunne gjøres tjenlig ved hjelp av ett eller flere av vilkårene i § 2. *”Hovudvilkåra blir for det første at eigedomstilhøva gjer nåverande eller påtenkt utnytting vanskeleg, og for det andre at tilhøva kan betrast gjennom eitt eller fleire av dei verkemidla jordskifteretten rår over”*.²⁰

Jordskiftelovens § 2 inneholder en uttømmende liste fra bokstav a til i over virkemidler som kan skape en tjenelig situasjon for de eiendommene som er med i jordskiftet. Det er viktig at jordskifteretten i forbindelse med fremming av saken, har tatt stilling til, og vurdert hvilket eller hvilke virkemidler som er aktuelle å bruke for å forbedre den utjenlige situasjonen. Retten skal i sitt fremmingsvedtak vise til og begrunne hvilke virkemidler de bygger sitt fremmingsvedtak på.

§ 3 bokstav a: tapsgaranti/gevinstgaranti: ”Et jordskifte kan ikkje fremmast dersom kostnadene og ulempene er større enn nytten for kvar einskild eigedom”.

Jordskiftelovens § 3 bokstav a. er en sentral regel som skal sikre partene rettssikkerhet²¹. Med partene menes her eiendommene. Det er eiendommen som skal sikres mot tap, og det er eiendommens verdi som skal vurderes. Lovgiver uttaler seg slik om vurderingen: ”Desse vurderingane knyter seg til eigedomane som driftseiningar, verken til personar på den eine sida, eller samfunnet elles på den andre”.²² Retten skal vurdere hvilken nytte hver enkelt eiendom vil oppnå ved jordskifte, og den nytten eiendommen oppnår ved jordskiftet blir kalt skiftenytte, og relaterer seg til den forbedringen eiendommen har oppnådd ut fra den utjenlige situasjonen som ble konstatert etter § 1.²³ At en eiendom skal sikres mot tap, betyr ikke at eiendommen nødvendigvis skal oppnå gevinst ved jordskifte. Vilåret er oppfylt selv om en eiendom har lik verdi etter skiftet, som før.

²⁰ Ot.prp. nr 56 (1978-1979) Om lov om jordskifte o.a s. 45

²¹ Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 243

²² Ot.prp. nr 56 (1978-1979) Om lov om jordskifte o.a s. 76

²³ Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 243

Jordskiftelovens § 3 bokstav a, inneholder også en absolutt grense på hvor langt jordskifteretten kan gå i sin planlegging.²⁴ Viser det seg at kostnadene og ulempene er større enn nytten ved skiftet, skal saken avvises. Det er nok at én eiendom oppnår nytte så lenge de andre eiendommene ikke lider tap.

Saker etter § 2 bokstav h og i har noe annerledes krav til tapsgaranti. Dette følger av § 3 bokstav b, som hovedsakelig går ut på at de eiendommene som tas med i skiftet skal ha utlagt sin del av skiftenytten, altså skal en part ha sin del av nytten. Ingen nytte, ingen gevinst. Så langt er det ikke noe rettspraksis på disse reglene.

Hva er kostnader, ulempe og nytte etter § 3 bokstav a?

Nytten av en jordskiftesak er sammensatt av både økonomiske og ikke-økonomiske forhold, som totalt sett gjør det tjenlig å gjennomføre et jordskifte. Ikke-økonomiske aspekter ved nytte kan eksempelvis være at partene får et bedret forhold seg imellom. Jordskifteretten kan megle frem gode løsninger slik at konfliktnivået mellom partene blir lavere og jordskiftet fører til en bedre nabosituasjon. I begrepet økonomisk nytte, menes forhold som lettere kan tallfestes og gjøres om til kroneverdi. Eksempel på økonomisk nytte er at en part ved hjelp av jordskifte kan få samlet alle sine teiger, slik at kostnader og arbeidsinnsats reduseres. Et annet eksempel kan være å ta i bruk en ressurs som per i dag ikke kan utnyttes, ved at en etter jordskifte kan bygge ut et minikraftverk som gir store årlige inntekter til grunneierne. Det er klart at de fleste forholdene knyttet til egenskapene ved en eiendom, vil gi utslag i økonomisk verdi,²⁵ men det er ikke noe krav i loven som sier at det kun er den økonomiske verdien som skal legges til grunn.

Eksempler på kostnader etter § 3 bokstav a, er investeringer en part pålegges å bekoste etter § 2 e, felles tiltak. Kostnader som følge av selve jordskiftet, for eksempel dersom en part får lenger driftevei etter jordskiftet, er kostnader som skal tas med i skifteregnskapet.²⁶ Alle plikter av økonomisk karakter som blir pålagt en part inngår som kostnad etter § 3 bokstav a. Videre kan også ikke-økonomiske forhold tas med i skifteregnskapet.

²⁴ JOFR-2010-4

²⁵ Austenå, T, og Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 244

²⁶ Sky, P.K. (2009) ”Jordskiftets ulike effekter”. I: Ravna .Ø (red.) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal s. 395

Det finnes flere vesentlige utgifter ved et jordskifte som ikke skal regnes med i en vurdering av kostnader²⁷. Disse omfatter blant annet utgifter til rettshjelp. Kostnader etter § 3 bokstav a, er kostnader som følger direkte av jordskiftet. Det vil si rene jordskiftekostnader i forbindelse med rettens behandling som eksempel gebyr til staten, lønn og godtgjørelse til meddommere.

Vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a, ikke gjelder i saker etter §§ 88 og 88 a, grensegang og rettsutgreiing.

Vilkårene etter §§ 1 og 3 bokstav a, er vilkår av materiell karakter,²⁸ hvilket betyr de er vilkår av en skjønnspreget art,²⁹ også kalt jordskifteskjønnsmessige vilkår. Retten må foreta vurderinger av skjønnsmessig karakter for å konstatere om vilkårene er oppfylt eller ikke. Avgjørelser av materiell art, påankes til jordskifteoverretten. Jordskifteoverretten er øverste ankeinstans for saker av materiell art, mens lagmannsrett og Høyesterett kan behandle saker av rettslig karakter, herunder jordskifteoverrettens saksbehandling.

Motsatt finnes det også vilkår av formell karakter. Disse kan sammenlignes med de absolutte prosessforutsetninger i sivilprosess, som må konstateres av retten uten noen form for bevisførsel. I Jordskifteprosess må slike vilkår konstateres i ethvert tilfelle etter rettens eget initiativ. Eksempler på formelle vilkår kan være om saken er kommet inn til stedlig kompetent domstol, om saken er litispensens og lignende.

Helt enkelt kan en si at skillet mellom materielle og formelle vilkår også utgjør skillet mellom hvilken instans en anke skal rettes mot; jordskifteoverrett eller lagmannsrett. I forbindelse med vurderingene av de jordskifteskjønnsmessige vilkårene, oppstår en del problemstillinger som må tas hensyn til. Dette skal jeg undersøke nærmere i kapittel fire. Jeg skal ved hjelp av rettspraksis, eksemplifisere hvordan jordskifteoverretten, med støtte i lagmannsrett og Høyesterett, legger føringer for fremtidig saksbehandling i jordskifte(over)rettene.

Nå har jeg vist hvilke vilkår som må være oppfylt for at en sak i det hele tatt skal kunne fremmes etter jordskifteloven. Videre skal jeg se nærmere på sakstyper det skilles mellom i jordskifteloven og hvilke avgjørelsesformer jordskifteloven opererer med.

²⁷ Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 245

²⁸ Op.cit. 276

²⁹ Reiten, M. (2009) ”Avgjerd om å fremme jordskiftesak”. I: Ravna Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, Oslo: Gyldendal. s. 240.

2.3 Sakstyper i jordskifteloven

I jordskiftesammenheng skilles det mellom tre typer saker som er med å prege jordskifteprosessen. Skillet går mellom 1) rettsfastsettende, 2) rettsendrende, 3) skjønn og kombinerte saker.

Rettsfastsettende saker	Rettsendrende saker	Kombinerte saker
1) Grensegang jf. § 88	Saker jf. § 2	Saker jf. § 6
2) Rettsutgreiing jf. § 88 a		

Figur 1 Illustrasjonen viser inndelingen av tre former for "saker" jordskifteretten behandler

Rettsfastsettende saker omhandler grensegangssak og rettsutgreiing, hjemlet i jordskifteloven §§ 88 og 88 a. Rettsendrende saker er hva et jordskifte kan gå ut på. Dette reguleres i jordskiftelovens § 2. Kombinerte saker er jordskifte i kombinasjon med skjønn, eksempelvis ekspropriasjonsskjønn eller erstatningsskjønn. Det reguleres i §§ 6, 6a og 6b.

I rettsfastsettende saker, krever eier av fast eiendom eller innehaver av en alltidvarende bruksrett, sak for jordskifteretten med ønske om å få merket av, og klarlagt sin grense for fast eiendom og alltidvarende bruksrett. ”Med rettsfastsettende vedtak er meint vedtak der jordskifteretten fastset kva som er gjeldande rett mellom partane på same måten som i ein dom, men utan at det ligg føre ein tvist med klåre påstandar frå minst ein av partane”.³⁰ Formålet med rettsutgreiing er å få klarlagt hvem som har eiendomsrett eller eventuelt bruksrett innenfor et større eller mindre avgrenset område. Slike tvister kan avgjøres ved dom etter § 17 eller rettsfastsettende vedtak. Rettsfastsettende vedtak er rettskraftig på lik linje som en dom.

Kombinerte saker gjør seg spesielt gjeldende i offentlig ekspropriasjon jf. § 6 første ledd. Dette gjelder særlig vei- og jernbanebygging. Hvilke tiltak det kan eksproprieres til står i oreigningslova³¹ § 2, hvor denne listen er uttømmende. Et slikt ekspropriasjonsvedtak må være vedtatt før en part, ofte Statens vegvesen, kan sette i gang med ekspropriering.

Innenfor de tre nevnte kategorier, kan det oppstå flere kombinasjoner av saker. Et hvert jordskifte er særegent og kan inneholde ulike elementer som setter preg på jordskifteprosessen

³⁰ Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*, Oslo: Universitetsforlaget, s. 137

³¹ *Lov om oreigning av fast eiendom* (Ekspropriasjonserstatningslova) Lov 23. oktober 1959 nr. 3.

og dermed behandlingen av saken. På samme måte som i allmennprosess er det også ulike avgjørelsesformer som tas i jordskifteretten, som igjen påvirker mot hvilken instans anken skal rettes. I neste kapittel skal jeg redegjøre kort om ulike avgjørelsesformer og hvilken type avgjørelse skal ankes hvor.

2.4 Avgjørelsesformer i jordskifteloven

Dom, rettsforlik og kjennelse er alle avgjørelsesformer som kan tas ved et jordskifte. Avgjørelsesformene følger de alminnelige reglene i tvisteloven³², jf. jordskifteloven § 97 bokstav a. Noe som skiller jordskifteprosess fra sivilprosess, er at det kun i jordskifteprosessen blir avsagt et vedtak. Rettsfastsettende vedtak kom inn som egen avgjørelsesform i jordskifteloven i 1998 og ble plassert i § 17 a. Bakgrunnen for denne type avgjørelsesform, er jordskifterettens behov for å klargjøre rettsforholdene mellom partene, *før* selve skiftet kan begynne.³³ Altså, vedtak brukes i de tilfellene jordskifteretten skal ta en avgjørelse som kan ha direkte innvirkning på materielle rettigheter og plikter for partene.³⁴

Jordskifterettens ulike vedtak kan deles inn slik:

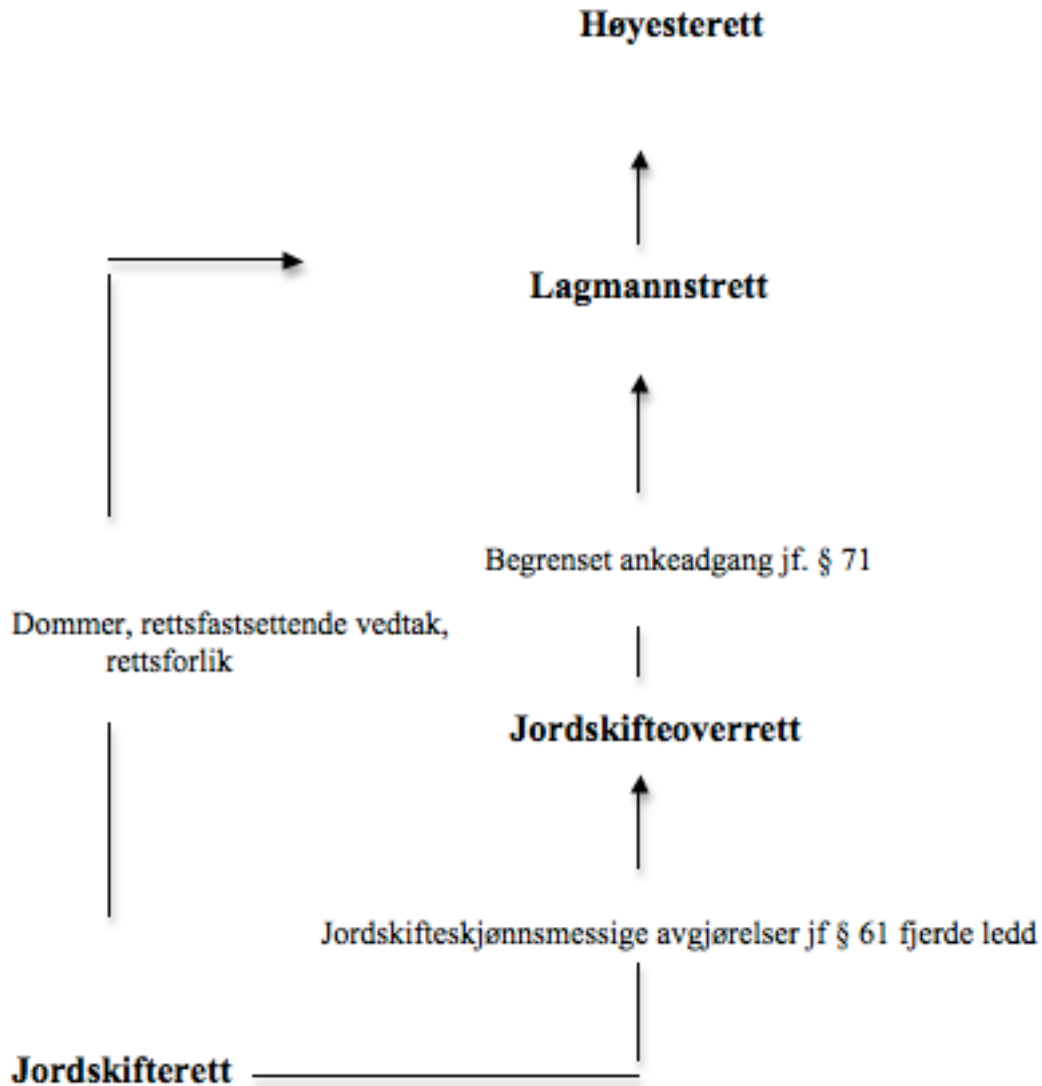
- 1) Regulerende vedtak → avgjørelser som endrer en eksisterende rettstilstand: ankes til jordskifteoverrett jf. § 61 fjerde ledd
- 2) Verdsettende vedtak → avgjørelser i spørsmål om bonitet og verdsetting m.v: ankes til jordskifteoverrett jf. § 61 fjerde ledd
- 3) Rettsfastsettende vedtak → avgjørelser som fastsetter hva som er gjeldende rett mellom partene: ankes til lagmannsrett jf. § 61 annet ledd
- 4) Fremmingsvedtak → avgjørelse om en sak kan fremmes eller ikke. Vurderinger som foretas. Ankes til jordskifteoverrett jf § 61 tredje ledd bokstav a.

³² Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90

³³ Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) Om revisjon om lov 21. Desember 1979 nr 77 om jordskifte o.a og endringer i enkelte andre lover s. 130

³⁴ NOU 2002:9 Jordskifterettens stilling og funksjoner s. 16

2.5 Jordskifteoverrettens plass i domstolshierakiet



Figur 2. Domstolshierakiet.

Figuren viser til hvilken instans en anke skal rettes mot, og pilene viser ankeretning. Figuren er inspirert av illustrasjon på domstolens egen hjemmeside.³⁵

³⁵ <http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Om-jordskiftedomstolene> (sist lest 01.05.2011)

For et overjordskifte gjelder de samme reglene som for jordskifte jf. jordskiftelovens § 69 første setning: ”For overjordskifte gjeld reglane for jordskifte så langt dei høve” (...)

Jordskifteoverretten er rettsmiddelinstans for saker som er behandlet i jordskifteretten. Hvilke saker som kan påankes til jordskifteoverretten, er regulert i jordskifteloven § 61, som jeg har valgt å kalle ”kompetansedelingsregelen”. Bakgrunnen er at det foreligger en kompetansedeling mellom jordskifteoverretten og lagmannsretten som avgjør hvilke saker som skal behandles hvor. De sakene som ikke skal behandles i lagmannsretten, behandles i jordskifteoverretten. Utviklingen av ”kompetansedelingsregelen” og det tosporete systemet, skal jeg ta for meg i jeg komme tilbake til i punkt 2.8. Det foreligger en begrenset ankeadgang i § 71, hvor kun jordskifteoverrettens saksbehandling og rettsbruk kan overprøves i lagmannsrett.

Reglene om rettsmiddel er plassert i jordskiftelovens kapittel 7. Som i sivilprosess, skilles det også mellom ordinære og ekstraordinære rettsmidler i jordskifteprosessen. Anke betegnes som et ordinært rettsmiddel mens gjenåpning og oppfrisking er ekstraordinære rettsmidler. Det viktige skillet i temaet om rettsmiddel går mellom det å få behandlet hele saken på nytt, og få en overprøvelse av enkeltavgjørelser. Felles for alle rettsmidlene er partenes ønske å få omgjort en domstolsavgjørelse. At partene har mulighet til å få en ”second opinion”, øker sjansene for et riktig resultat³⁶. Ut fra jordskifteloven er det tre typer rettsmidler, det er oppfrisking, gjenåpning og anke. Teknisk gjennomsyn kan ses på som et rettsmiddel, da den brukes for å få endret i eventuelle feil i kart eller målinger. Mer om hva som ligger i teknisk gjennomsyn kommer i punkt 2.7.

Twistelovens kapittel 16 III inneholder regler om oppfrisking mot fristforsømmelser. Kapitlet gjelder fullt ut også for jordskiftesaker. Dette gir adgang til oppfrisking mot fristforsømmelser mot avgjørelser tatt i jordskifteretten. Kapitlet om gjenåpning i tvisteloven kapittel 34, gjøres gjeldende for saker avsluttet i jordskifteretten jf. jordskiftelovens § 73 første ledd. Videre er det spesialbestemmelser med hensyn til gjenåpning i tredje ledd. Anke blir brukt som rettsmiddel når en ønsker å få omgjort en avgjørelse. Dette rettsmiddelet gjør seg gjeldende i tilfeller hvor rettskraften ennå ikke har trådt til, noe som innebærer at det er viktig å overholde frister for ikke å miste sin rett. Kun de ankegrunner som blir anført, blir overprøvd i ankeinstansen. Ankegrunnene som registreres er konkrete feil parten mener er begått og vil ha overprøvd. Mer om anketyper kommer i kapittel 2.9.

³⁶ Robberstad, A. (2009). *Sivilprosess*. Oslo: Fagbokforlaget. s. 283

En hovedregel i kapittelet om rettsmiddel i jordskifteloven er at en avgjørelse ikke kan påankes før jordskiftet er avsluttet. Regelen om forhånds påanke i § 62 er en unntaksregel som innebærer at en rettsfastsettende avgjørelse ankes før jordskiftet er avsluttet. Dette er et viktig rettsmiddel som kun finnes i jordskifteprosessen.

2.6 Det tradisjonelle overjordskiftet

Det som tidligere har blitt ansett som det ”tradisjonelle” overjordskiftet, er saker som ankes til jordskifteoverretten jf. § 61 fjerde ledd. Partene er uenig i jordskifterettens avgjørelse, og ønsker en overprøvelse av de delene av avgjørelsen som er av jordskifteskjønnsmessig karakter. Klassiske overjordskiftesaker omhandler anke over arealbytte og verdsetting. Partene anker over jordskifterettens omarrondering. Et annet eksempel på et tradisjonelt overjordskifte, er anke over jordskifterettens fremmingsvedtak. Det ankes på rettens vurdering av de kumulative vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a, utjenlighet og ”ikke-tapsgaranti”. Slike vurderinger må retten også gjøre ved utforming av skifteplan, og det fører til at det ankes en del på slike vurderinger. Mer om dette i statistikkanalysen i kapittel tre og vurdering av ulike problemstillinger i kapittel fire.

De senere årene har det kommet inn anker over saker som ikke kan kategoriseres som tradisjonelle overjordskiftesaker. Det er saker som ikke påankes hyppig, og kan kalles atypiske saker. jeg skal vurdere hva atypiske saker er, og vise eksempler på det i kapittel tre.

2.7 Teknisk gjennomsyn

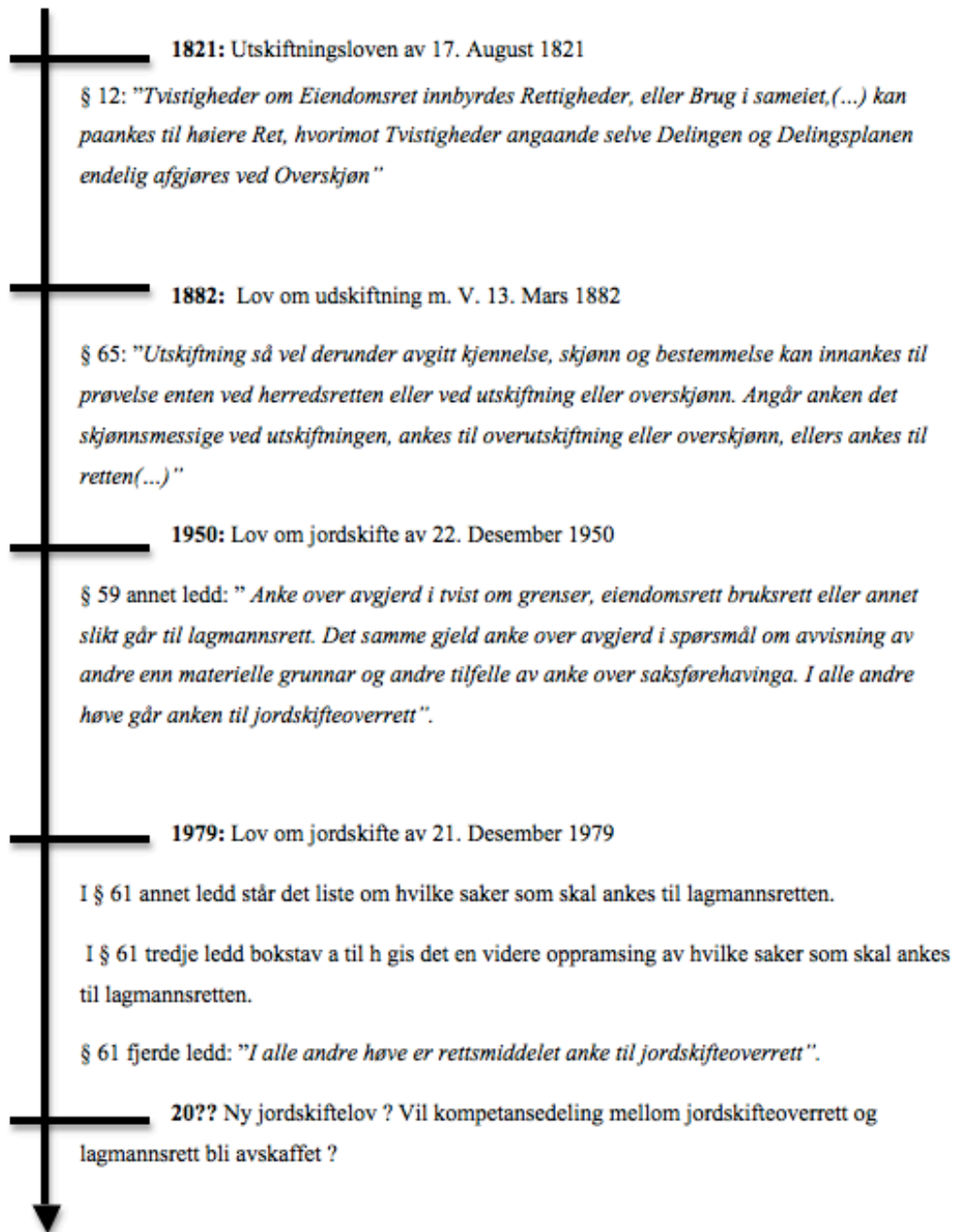
Regelen om teknisk gjennomsyn etter § 72 ble laget med tanke på de tradisjonelle jordskiftesakene. Da grensegangssaker kom inn i jordskifteloven som egen sak i 1934, ble det lagt til grunn at teknisk gjennomsyn også skulle gjelde slike saker³⁷. Teknisk gjennomsyn skal være et virkemiddel i saker hvor det er aktuelt å undersøke om det er gjort en feil med hensyn til kartarbeid, utregninger eller målearbeid. ”Gjennomsyn skal ikkje nyttast til å gå til åtak på rettsavgjerder som jordskifteretten har gjort”.³⁸ Ut ifra kommentarutgaven, skal teknisk gjennomsyn kun anvendes som et ”kontrollvirkemiddel”, og ikke som et rettsmiddel for å få omgjort en avgjørelse. Regelen er til for å gi en enkel og rasjonell måte å rette opp i tekniske feil som nevnt her.

³⁷ Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 329

³⁸ Op.cit s. 328

2.8 Rettsmiddelordningen i jordskifteloven - et todelt system

Kort om utviklingen av kompetansedelingsregelen



Figur 3. Tidslinje.

Tidslinjen viser ordlyden i "kompetanseregelen" fra 1821 og frem til gjeldende rett. Figuren er selvkomponert og baserer seg på de ulike lovtekstene.

Det tosporete ankesystemet, eller kompetansedelingen mellom jordskifteoverrett og lagmannsrett, er et særmerke ved jordskifteretten. Det tosporete systemet finner vi helt tilbake til de eldste lovene vi har om skjønn, og kompetansedelingen mellom ordinær domstol og

særdomstol ble videreført i utskiftningsloven av 17. august 1821 § 12, se figur 3. Kompetansedelingen finner vi også igjen i lov om udskiftning m. V. av 13 mars 1882. I loven skiltes det mellom overskjønn og overjordskifte, som i dag er slått sammen og er overutskiftning. Rene skjønnsavgjørelser ble påanket til overskjønn og resten til overutskiftning.³⁹ Ellers var herredsrett ankeinstans. Regelen av 1882 var gjeldende i nesten 70 år før det kom ny jordskiftelov i 1950. Den nye loven baserer seg i stor grad på sin forgjenger, men den inneholder en del endringer, også i kompetansedelingsregelen. Alle anker som omhandler jordskiftedelen, herunder det skjønnsmessige, ankes til jordskifteoverrett, og resten til lagmannsrett. Ankene skal ikke lenger sendes til herredsrett, men til lagmannsrett (se figur 3 § 59). Den nye måten å ordne ankegangen på, møtte motstand, både før og etter loven ble vedtatt. Departementet uttalte seg om endringen først i lovforarbeidene i 1950⁴⁰, deretter i lovforarbeidene i 1978⁴¹, der de viste til samme argument:

”Departementet er samd med utvalet i at det er vanskeleg å finne ei fullgod løysing som hindrar all tvil så lenge ein har to ankeinstansar i jordskiftesakene. Det er klart at det ikkje var tilsikta noka realitetsendring i høve til § 65 i utskiftningsloven av 1882 då vi fekk ny jordskiftelov i 1950. Departementet trur difor det er betre å halde på desse reglane - som nå er praktiserte i så lang tid - enn å endre attende i retning av ordlyden frå 1882, som heller ikkje var problemfri.”

Endringen med ankeinstans fra herredsrett til lagmannsrett ble begrunnet med at saker nå kunne avvikles raskere ettersom det ble en ankeinstans mindre⁴². Departementet, som var imot revideringen, uttalte også⁴³:

”Jordskiftesakene innebærer en betydelig arbeidsbelastning for lagmannsretten og etter departementets mening er den tidsbesparing man får ved anke til lagmannsretten ikke tilstrekkelig tungtveiende i forhold til de ulemper som oppstår ved å fravike den vanlige instansrekkefølgen i disse sakene.

Gjeldende lov trådte i kraft i 1979, og siden den gang har reglene om rettsmiddel blitt revidert ved flere anledninger. To store revisjoner ble gjennomført i henholdsvis i lov 8. juni 1984 nr

³⁹ Christensen H. (1952) *Jordskifteloven med kommentar*. Oslo: H.Aschehoug & co.(W.Nygaard). s. 132.

⁴⁰ Ot.prp. nr. 31 (1950). s. 17-18

⁴¹ Ot.prp. nr. 56 (1978-1979). *Om lov om jordskifte o.a*, s. 65

⁴² Austenå, T. og Øvstedal, S. (1993). *Jordskifteloven med kommentarer*, Oslo: Universitetsforlaget. s. 217.

⁴³ Ot.prp. nr. 31 (1950). s. 17-18

69 og lov av 17. juni 1988, hvor en av bakgrunnene var å harmonisere deler av tvistemålsloven⁴⁴ slik at tilnærmingen av tvistemålslovens prosessregler ble videreført⁴⁵.

En ny revisjon ble også gjennomført i 1991, da det ble foretatt en gjennomgang av hele rettsmiddelordningen med mål om å rasjonalisere og forenkle loven på områder den hadde vist seg å være problematisk og mangelfull. Hovedproblemet og kompleksiteten med regelen av 1979, lå i at anke over saksbehandlingen og rettsanvendelsen skulle gå til lagmannsrett. Som oftest er parter uenige i forhold som knytter seg *både* til rettsbruk og skjønsmessige avveielser. Etter 1979-reglene måtte parten *først* anke på rettsbruk til lagmannsrett, deretter anke til jordskifteoverrett, og det viste seg å være en tidkrevende og kostbar prosess. Etter endringene trådte i kraft 1.1.1992, var det ikke lenger mulig å anke over saksbehandling og rettsanvendelse til lagmannsrett, men det skulle være mulig å påkjære over bestemte rettergangsskritt under rettens gang⁴⁶. Anker over rettsbruk og saksbehandling skal til jordskifteoverrett.

Rettsmiddelsystemet er fremdeles tosporet, men de nevnte lovendringene har ført med seg at valg av ankeinstans har blitt lettere og faren for å lide rettstap ved valg av ankeinstans er redusert. Likevel rettes anker mot feil ankeinstans, det skal illustreres ved rettspraksis i kapittel fem.

⁴⁴ Tvistemålsloven (opphevet) Lov av 13. august 1915 nr. 6.

⁴⁵ Ot.prp. nr 38 (1990-1991) *Om lov om endringer i lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.*

⁴⁶ Backe, A. og Klepp, S. (2009) ”Trekk ved administrativ utvikling og lovgivning i perioden 1959-2009.” I: Ravna Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal. s. 152.

2.9 Ankeposter

Jordskifteoverrettene deler ankesakene de behandler inn i 9 ulike ankeposter⁴⁷. Her presenteres de kort, sammen med noen eksempler på saker som faller innunder de ulike postene:

- 1) Bonitering og verdsetting: Dette er saker som inngår i det tradisjonelle overjordskifte. Det er i stor grad verdsetting av arealene som påankes.
- 2) Erstatningsutmåling etter § 6: Her påankes såkalt kombinert jordskifte. Skjønnsvurderingen ved erstatningsutmålingen blir påanket.
- 3) Skifteplan: Ankene gjelder i stor grad utformingen av skifteplanen, ofte påberopes det feil ved vurderingene av §§ 1 og 3 bokstav a. Jeg skal vise eksempler på anke over skifteplan i punkt 4.3.
- 4) Skogoppgjør: en ankepost som ikke gjør seg gjeldende så ofte. Her påankes det på standskogoppjøret.
- 5) Felles tiltak: Her kan det påankes på en del forskjellige faktorer, ofte kostnadsfordeling.
- 6) Rettsbruk: Anke over jordskifterettens rettsanvendelse. Et eksempel kan være anke over dommens innhold med bakgrunn i at det er feil ved bevisbedømmelsen eller rettsanvendelsen i jordskifterettens behandling. Typisk ankes det over jordskifterettens vurdering av §§ 1 og 3 bokstav a. Jeg skal vise eksempler på anke over fremme av jordskiftesak i punkt 4.2.
- 7) Saksbehandling: Anke med påstand om feil ved selve saksbehandlingen frem mot domsslutningen. Anke over at jordskifteretten har vurdert et faktisk forhold feil eller tatt feil i hva lovens regler går ut på. Jordskifteoverretten undersøker ofte her om alle delene som inngår i skifteplanen er verdsatt.
- 8) Feil etter § 72,1: anke på teknisk gjennomsyn. Her ankes det over feil i kart, utregninger eller målearbeid.
- 9) Annet: en samlepost for saker som ikke faller innunder noen av de andre.

Anketyper en samlebetegnelse for flere ulike typer av ankeposter.

⁴⁷ Jordskifteoverrettens årsstatistikk 2000-2010. Utarbeidet av henholdsvis Landbruksdepartementet i perioden 2000-2003, Landbruks og matdepartementet 2004-2006 og Domstolsadministrasjonen 2007-2010.

Jordskiftelovens § 68 regulerer hvordan ankepostene bør utformes:

”Ved anke til jordskifteoverrett bør ankepostane gå fram av sjølve ankefråsegna. Er dette ikkje tilfelle, bør jordskiftedommaren syte for å få klarlagt kva anken gjeld før den blir gjort kjend for dei andre partane. Er ikkje ankepostane alt klarlagde, skal jordskifteoverretten, når saksførehavinga tar til, gi ankeparten pålegg om å seie greitt frå om kva for postar han ankar på.”

I analysedelen i kapittel tre, vil jeg se nærmere på saksutviklingen i overrettens saksbehandling, og ut i fra diagrammene vil jeg lese hvilke ankeposter som påankes hyppigst.

2.10 Kostnadsfordeling ved et overjordskifte

I 2008 kom ”monaleg endring” inn som egen post i jordskifteoverrettens årsrapporter⁴⁸. Jeg er interessert i å undersøke hva som menes med begrepet ”monaleg endring”, og hvor skillet går mellom når en sak er endret, og når den endringen er ”monleg”. Ved hjelp av rettskpraksis skal jeg undersøke nærmere hvordan overretten vurderer om en sak er av ”monaleg endring” i kapittel fire.

Endringen det siktes til ved ”monaleg endring”, er knyttet til de forhold som er nevnt i § 74: ”Den gjelder i midlertidig berre slike kostnader som er nevnt i jordskiftelova”.⁴⁹

Hovedregelen er at kostnadene fordeles etter den nytten skiftet utgjør for hver av eiendommene jf. § 76 i jordskifteloven. Likevel finnes det en unntaksregel i § 75 annet ledd, som fører til at kostnadsfordelingen ved overjordskiftet blir en vurderingssak:

”Den som krev overjordskifte, må bere kostnadene med det dersom overjordskiftet ikkje fører med seg ei monaleg endring i jordskiftet.”

⁴⁸ Årsstatistikk for jordskifteoverrettene (2008) utarbeidet av Domstolsadministrasjonen.

⁴⁹ Ot.prp. nr. 57 (1997-1998). Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr 77 om jordskifte o.a. og endringar i einsskilde andre lover. s. 48

”Monaleg endring” er ikke en ny terminologi i jordskifteoverretten. Begrepet har røtter tilbake på 1800-tallet, selv om det ikke den gang het ”monaleg endring,” er begrepet i realiteten det samme i dag, som det var den gang. I lov av 1857⁵⁰ § 16:

”Overudskiftningens Omkostninger udredes af den, som har forlagt den, saafremt han ikke opnaar Underudskiftningen væsentligen forandret.”

Videre het det i jordskifteloven av 1950⁵¹ § 76:

”Den som har kravt gjennomsyn, må betale kostnadene med det, dersom ikkje gjennomsynet fører til noko bridge i jordskifte.”

I dag er regelen mye lik regelen av 1950, at dersom overjordskiftet fører til ”monaleg endring”, skal kostnadene dekkes av partene etter den nytten eiendommen får ved overskiftet. Vilkåret er at endringen er av en slik karakter at den kan kalles ”monleg”. Fører ikke skiftet til noen endring, eller endringen ikke er ”monleg”, skal rekvirenten bære kostnadene. Selv om begrepet har skiftet navn, er det innholdsmessig det samme som ”monaleg brigde”, slik det het i 1950. Kommentartutgaven sa da: ”Det kreves vesentlig (monaleg) endring i jordskiftet dersom den som har forlangt jordskiftet skal unngå å måtte bære kostnadene med dette aleine”⁵².

Hva som defineres som endring eller ”monaleg endring” står ikke nedfelt i lov. Da jordskifteloven av 1950 trådte i kraft, la departementet en rettleiding om at vilkåret ”monaleg endring” skal i stor grad følge ankesum til lagmannsretten. På det tidspunktet var ankesum til lagmannsrett 500 kroner. Per i dag er denne summen 125 000 kroner. Det vil si, en sak kan være ”monleg” dersom endringen blir verdsatt til 125 000 kroner, dersom en følger departementets føring. I kapittel fire skal jeg ved hjelp av rettspraksis undersøke hvordan jordskifteoverretten vurderer om et overjordskifte har ført til en ”monaleg endring”.

Om ”monaleg endring” knytter seg til hele jordskiftet, eller om det kun er den ankende parts del som må være av ”monaleg endring,” er ikke avklart. ”Dette kravet om monaleg endring gjeld heile jordskiftet og ikkje berre den delen som gjeld den parten som krev jordskifte”⁵³. I

⁵⁰Lov om Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskap. Lov av 12. oktober 1857

⁵¹ Jordskifteloven av 22. desember 1950

⁵² Christensen, H. (1952). *Jordskifteloven med kommentar*. Oslo: H.Ascheoug & co (W.Nygaard). s. 157

⁵³ Austenå, T. og Øvstedal, S. (1993). *Jordskifteloven med kommentarer*, Oslo: Universitetsforlaget, s. 290.

Kommentarutgaven⁵⁴ står det at det per i dag foretas en skjønnsvurdering av om kravet om ”monaleg endring” skal gjelde hele jordskiftet eller kun delen til den ankende part. ”Når overretten i dag skal ta standpunkt til dette er det tale om ei utprega skjønnsvurdering med mange variablar og faktorar”. Dette utsagnet gjelder i stor grad større jordskiftefelt som involverer flere parter og ankeposter. Landbruksdepartementet mente i lovrevisjon i 1998⁵⁵ at kravet om ”monaleg endring” ikke var blitt diskutert nøye nok i forarbeidene, og vurderingen bygger dermed i stor grad på lovens ordlyd.

Kort oppsummert, finnes det ikke et entydig og klart svar på hvor skillet går mellom når en sak er endret og når den er ”monaleg endret”, eller om det skal gjelde hele eller kun deler av skiftefeltet. Vurderingene om et overjordskifte er ”monleg” eller ikke blir da en utpreget skjønnsvurdering overretten gjør i den enkelte sak og departementet sier: ⁵⁶

”Det som er på det reine, er at ein her har med ei utprega skjønnsvurdering å gjere. Etter omstenda i den konkrete saka vert kravet til monaleg endring ikkje tolka så strengt. Slik departementet ser det, må dette vere rett.”

⁵⁴ Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskifteloven med kommentarer*, Oslo: Universitetsforlaget, s. 352

⁵⁵ Ot.prp. nr.57 (1997-1998) *Om lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a og endringar i enkelte andre lovar*, s. 48

⁵⁶ Ot.prp. nr 57 (1997-1998). *Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr 77 om jordskifte o.a og endringar i enkelte lover*. s. 47

3 Analyse av saksutvikling i jordskifteoverrettene

3.1 Innledning

I dette kapitlet skal jeg presentere statistikk over saksutvikling i jordskifteoverrettene i perioden 2000-2010. Formålet med denne analysen, er å undersøke om det foreligger en utvikling i hvilke type saker som er blitt behandlet i jordskifteoverrettene, innenfor den valgte perioden. En slik sammenligning av saksstatistikk som jeg skal presentere her, er ikke gjort tidligere.

Diagrammene er inndelt etter ankepostene som ble presentert i punkt 2.9.

I denne studien skal jeg undersøke om utviklingstrekk i samfunnet kan ha påvirket hvilke type saker jordskifteoverretten behandler. Samtidig er jeg interessert i å undersøke om overrettens saksbehandling kan gjenspeiles i jordskifterettens saksbehandling. I den sammenheng vil jeg presentere jordskifterettens saksutviklingsstatistikk for perioden 2001-2010, som er uarbeidet av Domstolsadministrasjonen⁵⁷. Talldataene i min statistikk er hentet fra jordskifteoverrettens egne årsrapporter,⁵⁸ som er utarbeidet av forholdsvis Landbruksdepartementet i perioden 2000 - 2003, av Landbruks- og matdepartementet fra og med 2004 - 2006, og av Domstolsadministrasjonen i perioden 2007 til og med 2010.

Innledningsvis vil jeg presentere noen talldata, hvor diagrammene viser hvor mange saker de ulike jordskifteoverrettene har behandlet totalt, et diagram over gjennomsnittlig antall anførsler per sak og jordskifterettens saksstatistikk i perioden 2001-2010. Deretter presenteres selve analysen over jordskifteoverrettens saksutvikling, hvor diagrammene som representerer hver sin ankepost presenteres hver for seg. Det foretas en kort analyse under hvert diagram.

Hvordan jordskifteoverrettene noterer eller teller antall ankeposter, finnes det ikke noe klar rettspraksis på. Talldataene kan med dette ikke være sikre, og det er viktig å lese diagrammene kritisk. Jeg antar at diagrammene jeg presenterer i denne analysen, vil stemme overens med hva som er faktiske tall.

⁵⁷

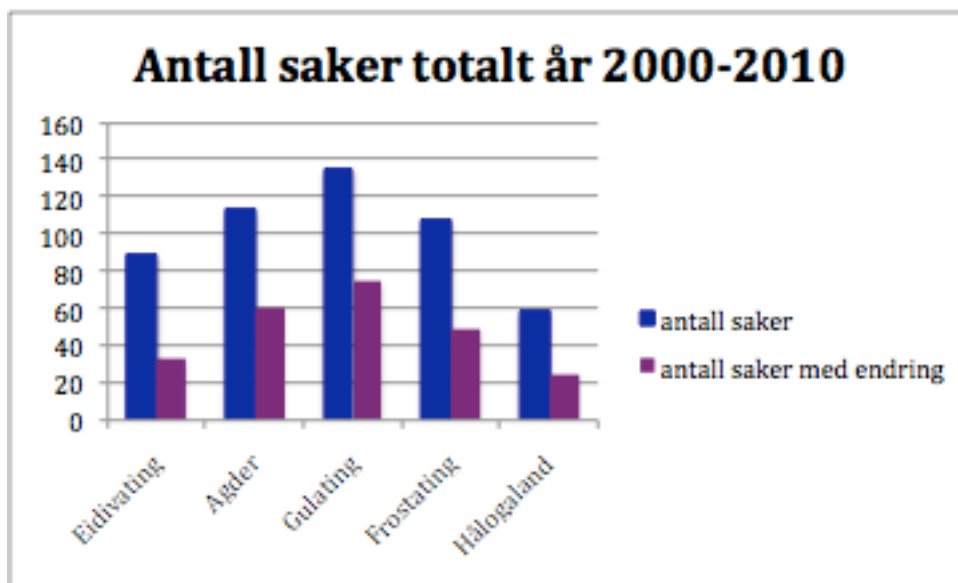
<http://www.domstol.no/upload/DA/Internett/da.no/Statistikk/Saksavvikling%20jordskifte%202010.pdf> (lest 02.05.11)

⁵⁸ årsrapport over sakstyper ved jordskifteoverrettene. Av henholdsvis landbruksdepartementet i perioden 2000-2003. Av Landbruks og matdepartementet fra 2004-2006 og Domstolsadministrasjonen fra 2007-2010.

3.2 Presentasjon av årsrapportene

I første del av analysen presenteres generelle tall for jordskifteoverrettens saksbehandling, før selve analysen over saksstatistikken presenteres. Først vises hvor mange ankesaker de ulike overrettene har behandlet i løpet av undersøkelsesperioden før gjennomsnittlig ankepost presenteres. Sist vises Domstolsadministrasjonens diagram over jordskifteoverrettens saksbehandling i perioden 2001-2010.

3.2.1 Totalt antall saker for jordskifteoverrettene



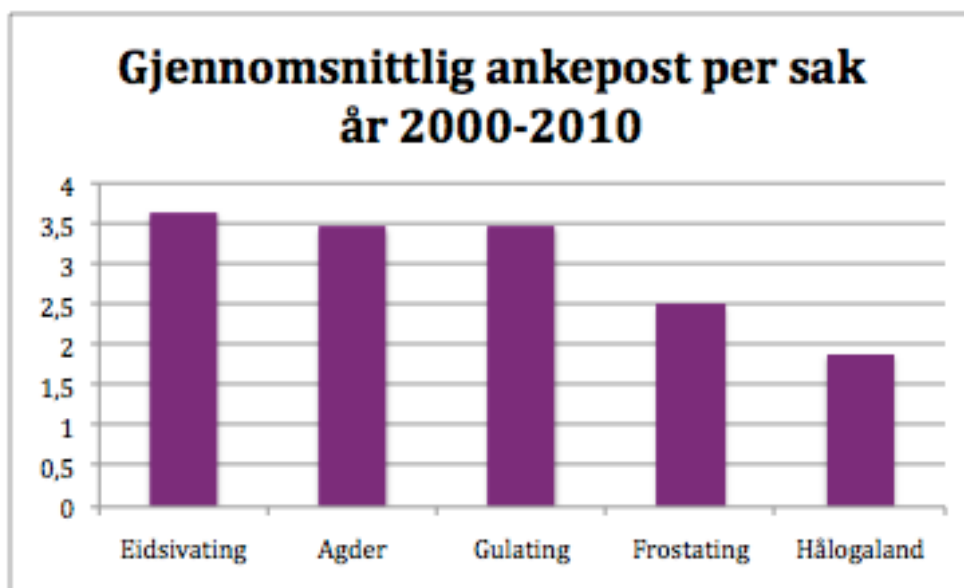
Figur 4. Antall saker totalt i perioden 2000-2010.

Diagrammet viser antall saker totalt for alle jordskifteoverrettene og antall saker totalt med endring i perioden 2000-2010.

Diagrammet viser tydelig at Gulating jordskifteoverrett har behandlet flest ankesaker totalt i hele perioden. Deretter følger Agder og Eidsivating jordskifteoverrett som nummer to og tre. Antall saker med endring gjenspeiler antall saker jordskifteretten behandler totalt.

Diagrammet kan tolkes som at sjansen for at en behandling fører til en form for endring øker når tallet på saker til behandling øker.

3.2.2 Gjennomsnittlig ankepost per sak i jordskifteoverrettene



Figur 5. Gjennomsnittlig ankepost i perioden 2000-2010.

Diagrammet viser gjennomsnittlig ankepost per sak i jordskifteoverrettene i perioden 2000-2010

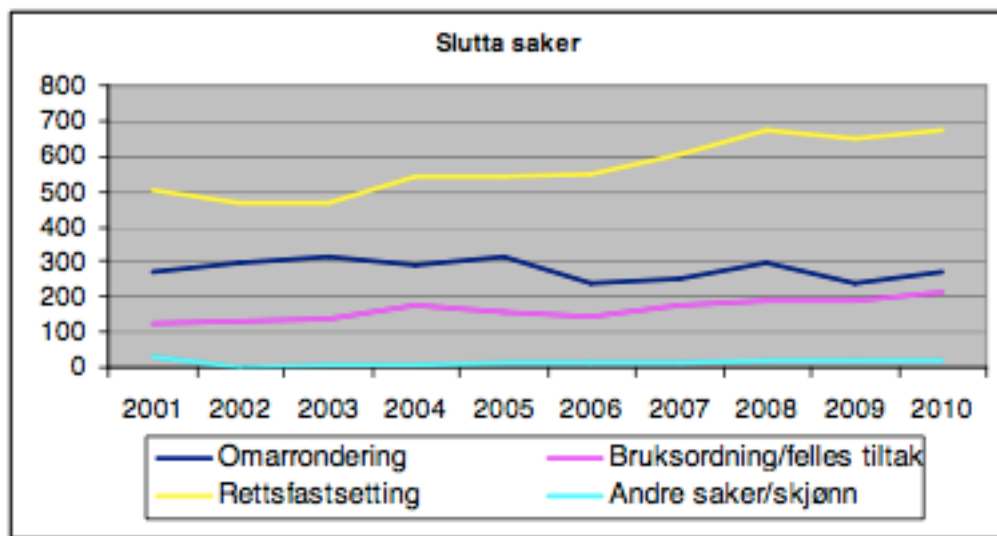
I gjennomsnittlig ankepost per sak fremstår diagrammet noe avvikende fra diagrammene i figur 4. Dette diagrammet gjenspiler seg ikke helt i forhold til de andre, hvor Eidsivating behandler flest ankeposter per sak fremfor Gulating og Agder.

Her kan det spekuleres i hvilke faktorer som kan spille inn på resultatet, for eksempel kan Eidsivating jordskifteoverrett behandlet en stor og kompleks sak, med mange parter og mange ankeposter.

Som skrevet innledningsvis, er det viktig å stille seg noe kritisk til diagrammene og talldataene. Det er fare for avvik fra virkeligheten, da det er ulik praksis i noteringen av antall ankeposter. Det kan også være en faktor for ulikheten i dette diagrammet som i forrige.

3.3 Jordskifterettens saksutvikling 2001-2010

Før min statistikk over saksutviklingen i jordskifteoverrettene presenteres, vil jeg vise saksutvikling i jordskifteretten i perioden 2001-2010. Diagrammet er utarbeidet av Domstolsadministrasjonen, og det vises her på bakgrunn av at det er ønskelig for min statistikk og kunne sammenlignes med jordskifteoverrettens saksutvikling.



Figur 6. Slutta saker i jordskifteretten i perioden 2001-2010

Diagrammet viser antall sluttet saker i jordskifterettene innenfor sakstyper som omarrondering, rettsfastsettelse, bruksordning og andre saker/skjønn. Figuren er Domstolsadministrasjonens egen statistikk⁵⁹.

Diagrammet viser jordskifterettens saksutvikling i perioden 2001-2010. Sammenlignes diagrammet i figur 6 med diagrammet i figur 4, leser vi at antall saker som påankes til jordskifteoverrett, er betraktelig lavere enn saker som behandles i jordskifteretten. Diagrammet i figur 6, viser at rettsfastsettende saker utgjør en stor del av saksmassen til jordskifteretten. Dette er saker som skal ankes til lagmannsrett jf. § 61. Og vil ikke bli nærmere omtalt i min studie, da jeg ønsker å rette fokus mot jordskifteoverrettens arbeider.

Diagrammet viser en nedgang i omarronderingssaker, som inneholder de tradisjonelle jordskiftesakene, samtidig er det økning i antall saker som omhandler felles tiltak og bruksordning. Dette er en utvikling som har oppstått på bakgrunn i hvordan arealene utnyttes i dag, slik som vist til i innledning i kapittel en.

⁵⁹

<http://www.domstol.no/upload/DA/Internett/da.no/Statistikk/Saksavvikling%20jordskifte%202010.pdf> (sist lest 02.05.2011)

3.4 Presentasjon av antall ankeposter for de ulike ankegrunner

I analysen som presenteres, fremstilles hver anketype hver for seg, for lettere å kunne se utviklingstrekk innenfor de ulike anketyperne.

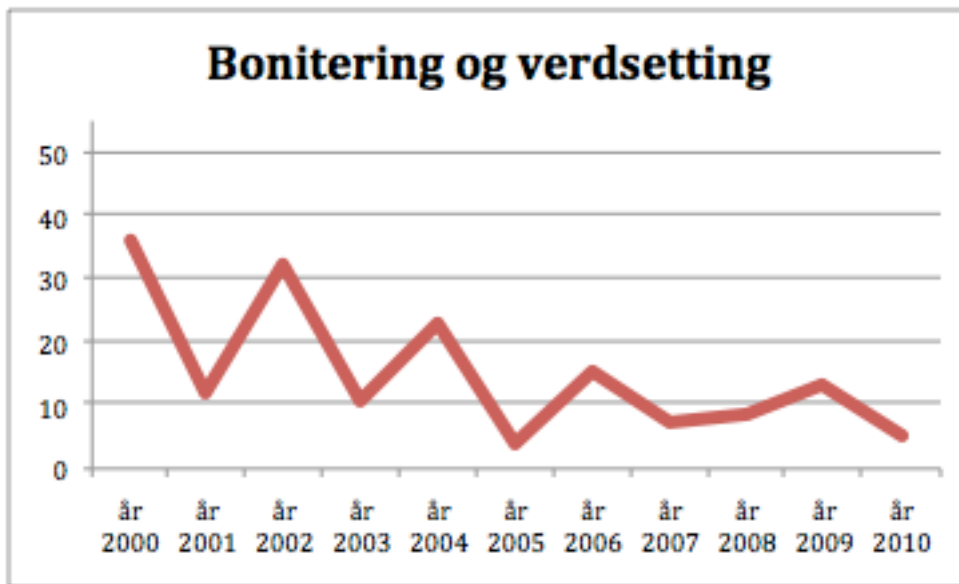
Anketyperne presenteres i lik rekkefølge de presenteres i jordskifteoverrettenes egne årsrapporter:

- | | | |
|----------------------------------|------------------|----------------------|
| 1) Bonitering og verdsetting | 4) Skogoppgjør | 7) Saksbehandling |
| 2) Erstatningsutmåling etter § 6 | 5) Felles tiltak | 8) Feil etter § 72.1 |
| 3) Skifteplan | 6) Rettsbruk | 9) Annet |

Under hvert diagram som nå skal presenteres vil jeg stille tre spørsmål jeg skal svare på i analysen av diagrammene.

- 1) Hva kan leses ut fra diagrammet?
- 2) Kan diagrammet sammenlignes med utviklingstrekk i jordskifterettens sakstyper?
- 3) Kan diagrammet sammenlignes med utviklingstrekk i samfunnet ?

Bonitering og verdsetting



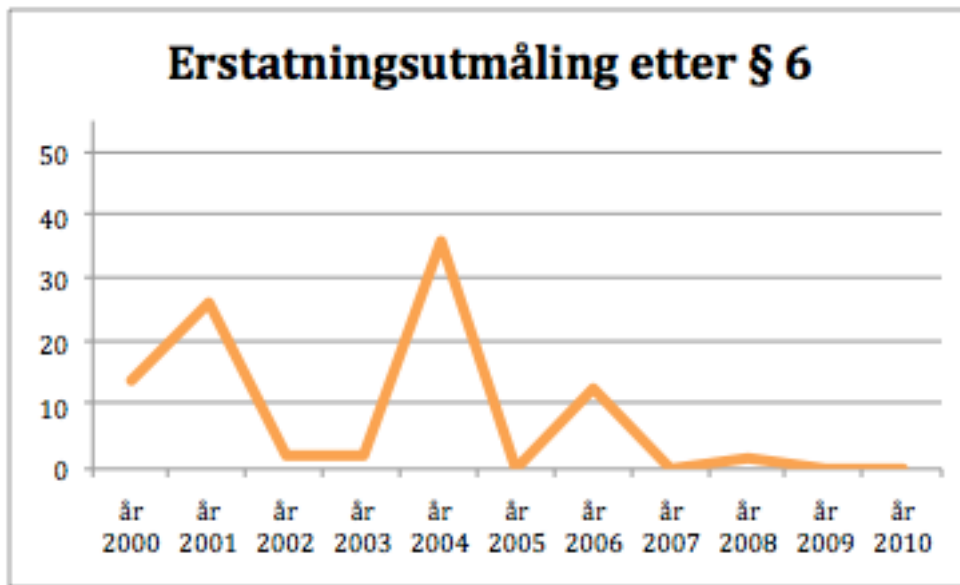
Figur 7. Bonitering og verdsetting.

Diagrammet viser totalt antall registrerte ankeposter i kategorien bonitering for alle jordskifteoverrettene i perioden 2000-2010

Så lenge tradisjonelle jordskiftesaker med klassisk arealbytte fremmes for jordskifteretten er det sjanse for at de også påankes til jordskifteoverretten.

Dette diagrammet er svært interessant fordi, det fremgår helt tydelig at antall tradisjonelle overjordskiftesaker går ned. Det er i klar sammenheng med arealutvikling i samfunnet, hvor arealene forvaltes på en annen måte enn tidligere. Behovet for overprøving av spørsmål innenfor denne kategorier går nedover, og dette vises også tydelig i jordskifterettens saksstatistikk. Behovet for jordskifterettens kompetanse innenfor bonitering og verdsetting går ned. Overrettens saksstatistikk gjenspeiler jordskifterettens saksstatistikk helt tydelig i dette diagrammet.

Erstatning etter § 6

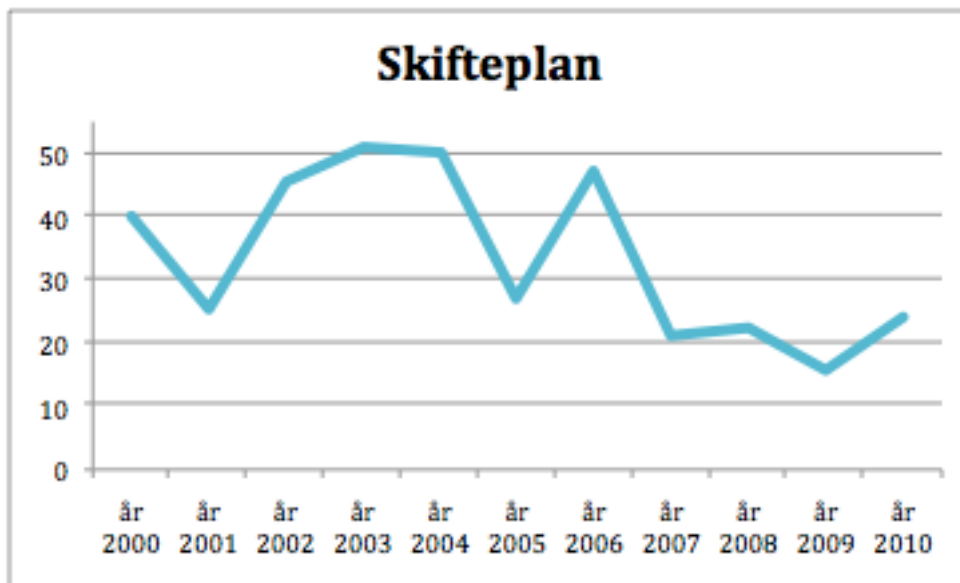


Figur 8. Erstatningsutmåling etter § 6

Diagrammet viser totalt antall registrerte ankeposter i kategorien erstatningsutmåling etter § 6 for alle jordskifteoverrettene i perioden 2000-2010

Denne ankeposten kan kanskje forklares med at antall samferdselsjordskifter under behandling ofte er få, men det er relativt store saker, derav høye tall de årene den har vist seg å gjøres gjeldende. Sammenlignet med jordskifterettens statistikk, hvor vi ser at antall saker av denne type er gjennomgående lavt gjennom perioden, er ikke tallene særlig overraskende.

Skifteplan



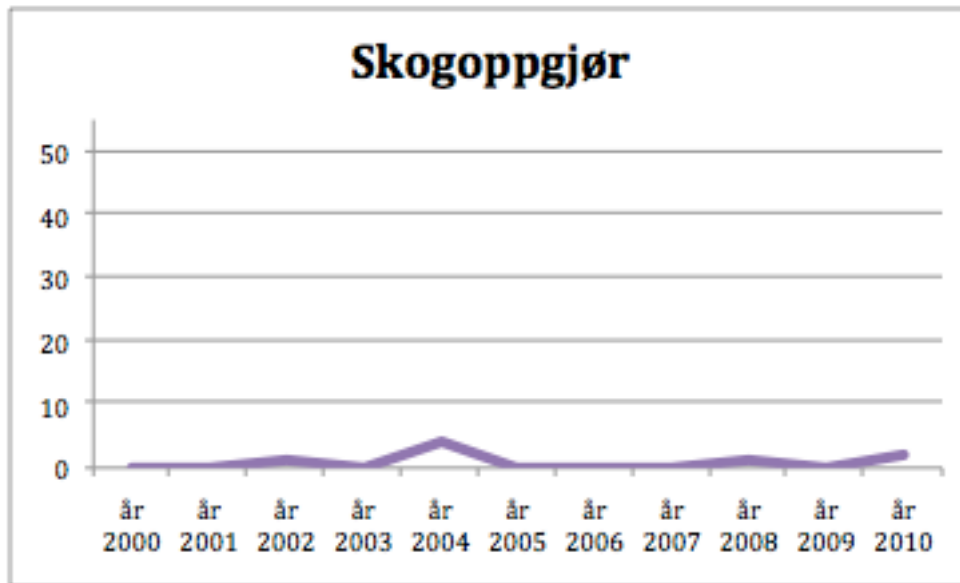
Figur 9. Skifteplan.

Diagrammet viser totalt antall registrerte ankeposter i kategorien skifteplan for alle jordskifterettene i perioden 2000-2010

Anke over skifteplan er helt klart den hyppigste ankeposten. Diagrammet viser at antall anker over skifteplan er en nedgående trend, i likhet med bonitering og verdsetting. Dette kan ha sammenheng med at det også er færre antall anker med de tradisjonelle overjordskiftene, jf. figur 7, og skifteplan kan ses i sammenheng med bonitering og verdsetting. Dette kan komme av at det i omarronderingssaker utarbeides komplekse skifteplaner, og antall når saker som omhandler arealbytte går ned, og virker inn på antall anker over skifteplan.

Likevel vil ikke anke over skifteplan forvinne helt, for det utarbeides skifteplaner ved ethvert jordskifte. Figur 5 viste at det er flere ankeposter gjennomsnittlig i hver sak, og ofte er anke over skifteplan en av ankepostene. anke over skifteplan kan være så mangt, det kan eksempelvis være anke på bruksordninger eller bonitering og lignende.

Skogoppgjør

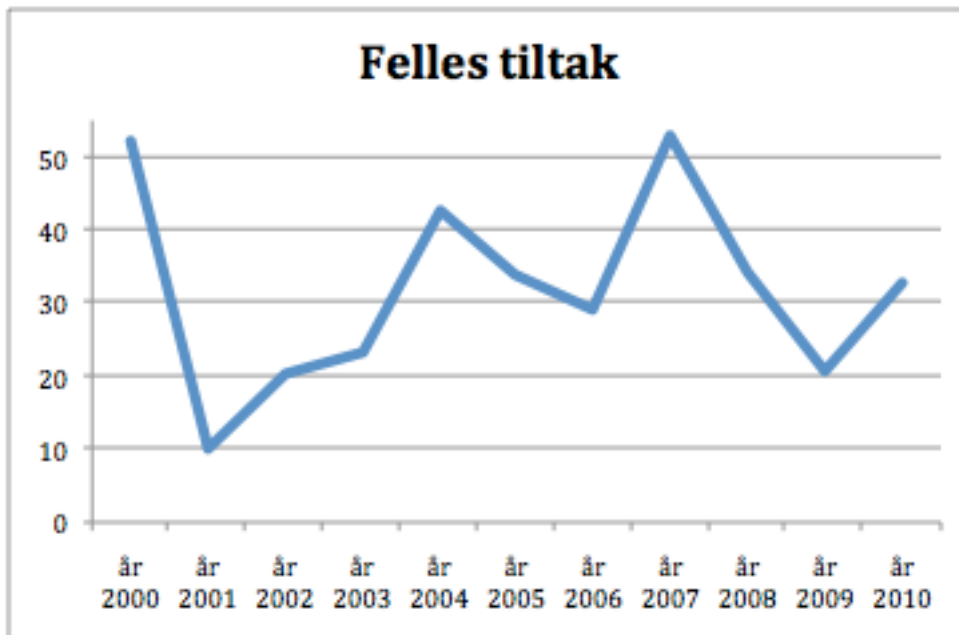


Figur 10. Skogoppgjør

Diagrammet viser totalt antall registrerte ankeposter i kategorien skogoppgjør for alle jordskifteoverrettene i perioden 2000-2010

Få ankesaker omhandler skog, noe som vises i statistikken presentert her. Her kunne det vært interessant å sammenligne med jordskifterettens statistikk over saker som omhandler skog, for å vurdere prosenttall og antall anker i forhold til saker i første instans.

Felles tiltak



Figur 11. Felles tiltak

Diagrammet viser totalt antall registrerte ankeposter i kategorien felles tiltak for alle jordskifteoverrettene i perioden 2000-2010

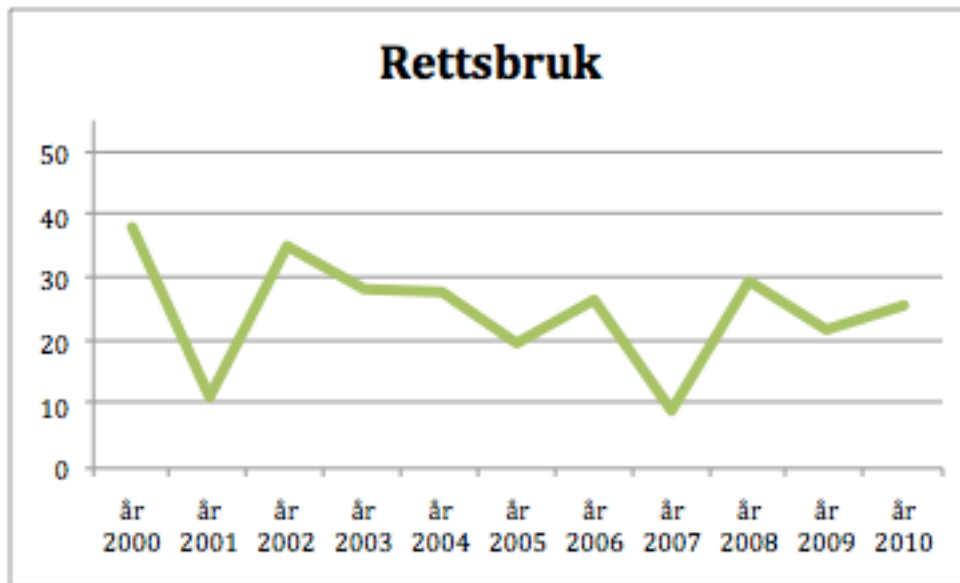
Felles tiltak, eller sams tiltak har hjemmel i jordskifteloven § 2 bokstav e. Eksempler på felles tiltak er anlegg som vei, kraftverk, grusforekomster med mer. Anke over felles tiltak er en hyppig ankegrunn, og det gjenspeiles jordskifterettens egen statistikk som vist i figur 6.

Ut i fra diagrammet, kan man ikke se *hvilke* type tiltak som er til behandling i jordskifteoverrettene, men ut i fra Domstolsadministrasjonens årsstatistikk vises det at bruksordning for private veier utgjør en stor del av statistikken⁶⁰. Etter mine søk på lovdata i kategorien felles tiltak, har det også vist seg å stemme overens med hva domstolsadministrasjonen sier.

⁶⁰

<http://www.domstol.no/upload/DA/Internett/da.no/Statistikk/Saksavvikling%20jordskifte%202010.pdf> s. 2 (lest 02.05.2011)

Rettsbruk



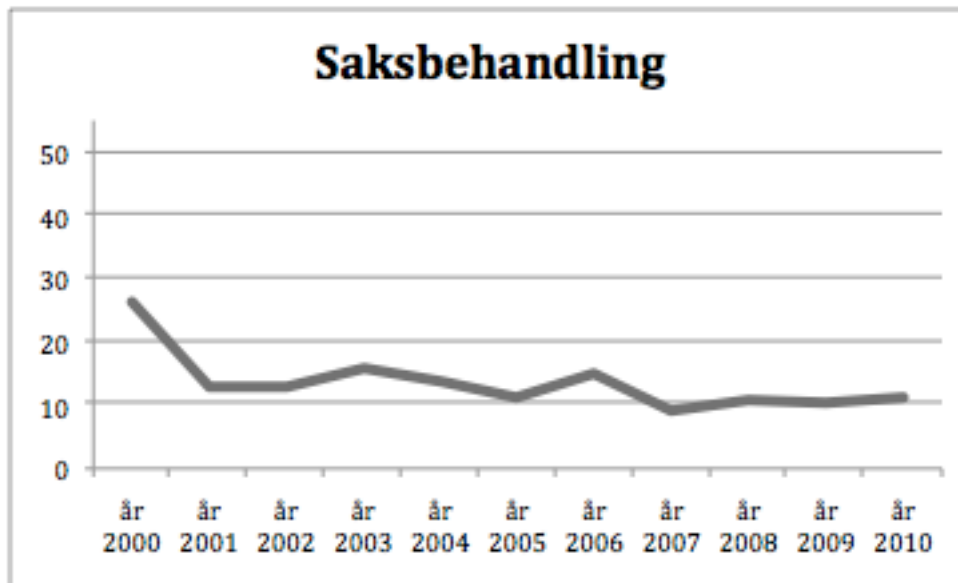
Figur 12. Rettsbruk.

Diagrammet viser totalt antall registrerte ankeposter i kategorien rettsbruk for alle jordskifteoverrettene i perioden 2000-2010

I 1991 fikk jordskifteoverretten hjemmel til å behandle ankesaker innenfor denne anketypen om rettsbruk. Anke over rettsbruk er en hyppig ankepost og tallene ligger høyt. Det kan se ut som en nedgang i anke over rettsbruk tidlig på 2000 tallet, men antallet er økende fra 2006. Det er rett og slett ikke noen klare tendenser å se ut i fra diagrammet og dermed vanskelig å forutse noe i fremtiden. Anke over rettsanvendelse vil alltid være til stede, da det er anke over dommens innhold med bakgrunn i at det er feil ved bevisbedømmelsen eller rettsanvendelsen i jordskifterettens behandling.

Typiske eksempler på anke over rettsbruk er anke over jordskifterettens vurdering av jordskiftelovens §§ 1 og 3 bokstav a. Jeg skal i kapittel fire se nærmere på ulike problemstillinger som hyppig påankes, og hvordan jordskifteoverretten vurderer disse problemstillingene, og gjerne legger føringer for fremtidig saksbehandling i jordskifte(over)retten.

Saksbehandling



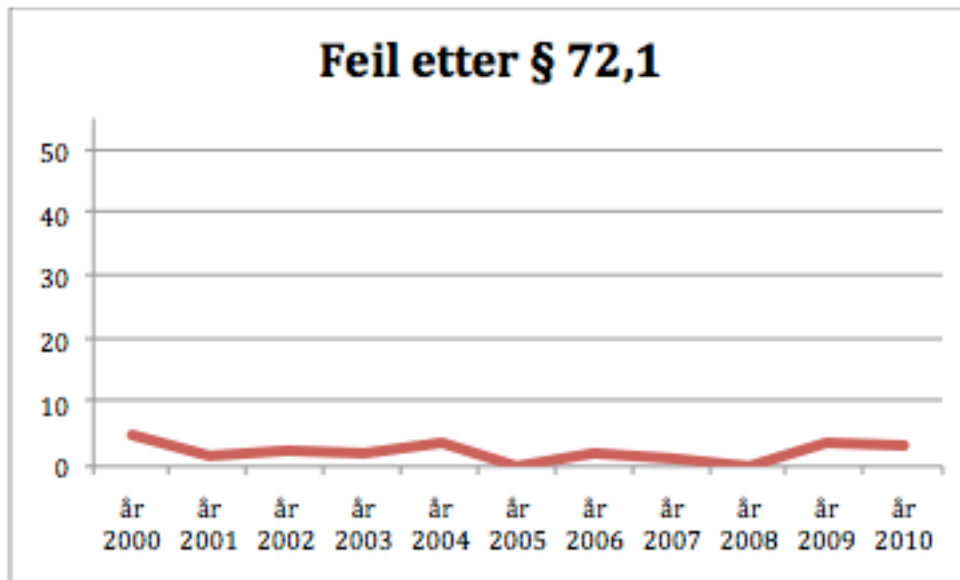
Figur 13. Saksbehandling

Diagrammet viser totalt antall registrerte ankeposter i kategorien saksbehandling for alle jordskifteoverrettene i perioden 2000-2010

I 1991 fikk jordskifteoverretten hjemmel til å behandle anke over saksbehandling og rettsbruk. Anke over saksbehandling har vist seg å være en ankepost som har holdt seg stabil, men noe lav, i hele tidsperioden. Anke over jordskifterettens saksbehandling vil si feil ved selve saksbehandlingen, frem mot domsslutningen. Her kan jordskifteretten ha vurdert et faktisk forhold feil, eller tatt feil av hva lovens regler går ut på. En typisk problemstilling innenfor denne anketypen, er at jordskifteoverretten må ta stilling til om jordskifteretten har verdsatt alle områdene innenfor skiftefeltet.⁶¹

⁶¹ Informasjon fra Per Kåre Sky.

Feil etter § 72,1

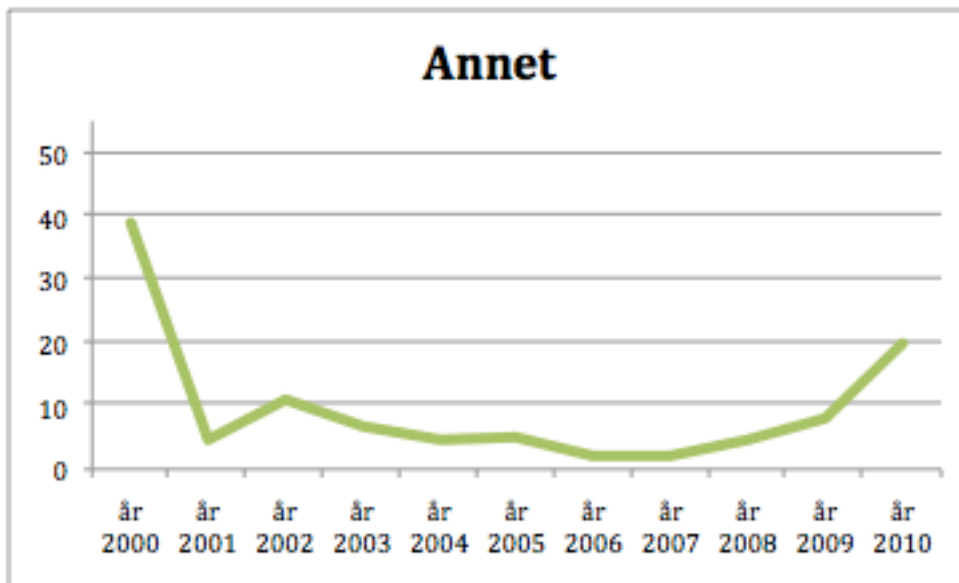


Figur 14. Feil etter § 72,1

Diagrammet viser totalt antall registrerte ankeposter i kategorien feil etter § 72,1 for jordskifteoverrettene i perioden 2000-2011

Av diagrammet ser en at antallet anker på saker etter § 72,1, ”teknisk gjennomsyn”, er svært lavt. En kan ut i fra diagrammet si at antallet har holdt seg jevnt, og i punkt 3.5 skal ”teknisk gjennomsyn” undersøkes nærmere. Anke etter § 72,1 påankes ikke så ofte, og den blir ansett som atypisk.

Annet



Figur 15. Annet

Diagrammet viser totalt antall registrerte ankeposter i kategorien annet for jordskifteoverrettene i perioden 2000-2010

Hva som ligger i ankepostene her er alt som ikke kan registreres i noen av de andre ankepostene. Dermed kan det bli vanskelig å si noe om denne ankeposten, men det gir en indikasjon på at det er problemstillinger som blir påanket som ikke lar seg kategorisere. Som for eksempel atypiske saker, som omtales i punkt 3.5.

Oppsummering

Ut i fra diagrammene har vet vi hvilke ankeposter jordskifteretten kategoriserer sine ankesaker i. Ved å studere saksutviklingen ved jordskifteoverrettene i løpet av de siste ti årene, er det særlig tre avgjørelser som blir hyppigere påanket enn andre. Det er anke over skiftplan, felles tiltak og rettsbruk. Sammenlignes jordskifteoverrettens saksstatistikk med jordskifterettens statistikk for samme periode, er det mulig å trekke noen paralleller i utviklingstrekkene. Antall tradisjonelle jordskiftesakene går ned da færre saker innenfor denne anketypen blir påanket, jf. figur 7. Videre påankes det flere saker i kategorien felles tiltak og bruksordning, hvilket kan gjenspeiles i jordskifterettens statistikk.

3.5 A-typiske saker – viser variasjon i saksmassen

Ved å studere saksutviklingen i jordskifteoverrettene, er det noen typer saker som ikke kan kategoriseres som tradisjonell overrettssak, men som likevel kommer inn for behandling. Slike saker kalles a-typiske saker, og bakgrunnen for at de tas med i denne oppgaven er for å vise hvilken variasjon det er i saksmassen jordskifteoverretten behandler.

3.5.1 Teknisk gjennomsyn

I diagrammet overfor i figur 14, er anke etter § 72,1 første ledd en egen kategori i jordskifteoverrettens årsrapport. Det er ikke en hyppig anvendt ankegrunn, men etter kontakt med jordskifteoverdommer Per Kåre Sky, overingeniør Erland Müller og jordskifteoverdommer Reidar Flaatten, viser det seg at krav om “teknisk gjennomsyn” kommer inn som en ankegrunn ved jevne mellomrom, men det er ikke noe typisk sak overrettene arbeider med.

I noen tilfeller, påstår partene det er forskjell i hva avgjørelsen sier og hva som faktisk er oppmålt og merket, eller det kan foreligge feil i kartdataene. Parter anker etter § 72, 1 første ledd, og ønsker et teknisk gjennomsyn for å få oppklaring i den eventuelle påståtte feilen. For jordskifteoverdommerne ”skinner det ofte litt igjennom”, at parter påberopt seg denne ankeregelen i håp om sluttresultatet skal endres. Regelen blir brukt som rettsmiddel, og ikke som et virkemiddel, slik den opprinnelig var tiltenkt.

En sak fra Frostating jordskifteoverrett⁶² kan belyse dette. Her har Eidsivating lagmannsrett⁶³ avsagt dom med hensyn til eiendomsgrensene. Lagmannsrettens oppmålinger ble påanket. Ankende part hevdet utsettingen av grensemerker i marka var feil. Ut i fra rettsboken drøfter overretten de vurderingene lagmannsretten la til grunn for sin oppmåling. En slik drøfting ikke hører hjemme i regelen etter § 72 første ledd, hvor det kun er det tekniske med hensyn til oppmåling eller kart som skal gjennomgås, ikke bakgrunnen for hvorfor oppmålingen ble slik.

⁶² JOFR- 2008-8

⁶³ LE-2006-39937

Ett utdrag fra rettsboken s. 5:

”Jordskifteoverretten vil ikke kunne avgjøre tvister om forståelsen av lagmannsrettens dom(...) Det er likevel en forbindelse mellom lagmannsrettens slutning og jordskifterettens grensemerking som jordskifteoverdommeren må vurdere (...) i lagmannsrettens slutning vedrørende grensepunktet ute på steinrøra oppgis ikke noen grensebeskrivelse (...) det er et faktum at ordlyden i lagmannsrettens slutning er av en slik karakter at de som i ettertid skulle følge grensemerkingen måtte gjøre en selvstendig vurdering”.

En annen sak fra Frostating jordskifteoverrett,⁶⁴ blir jordskifterettens dom stilt til forhåndspåanke til lagmannsrett. I lagmannsrettens avgjørelse ble grensen endret, jf. jordregistrert kart fra år 2000. Den nye grensen ble oppmålt i maka, og det er *denne* grensen det er anket på. Parten krever teknisk gjennomsyn fordi grensemerkingen er feil, jf. lagmannsrettens dom. Det vise seg at parten hadde en annen oppfatning av hva lagmannsretten mente med ”grensen går som avtegnet på kart fra jordregisteret”⁶⁵ enn hva lagmannsretten mente. Parten har lest jordregisterkartet feil, og levde i den gode tro at hans påstand stemte overens med lagmannsrettens dom. Med bakgrunn i ”den gode tro” påanket han jordskifterettens grensemerking. Etter jordskifteoverrettens befarings og nye målinger, viser det seg at lagmannsrettens dom er korrekt, og det foreligger ikke noen feil. Etter min mening er dette et klassisk eksempel på at parter ofte trenger hjelp i å lese kart.

I Agder jordskifteoverrett⁶⁶ ønsker en part å få omgjort grensene som ble fastsatt av jordskifteretten. Det viser seg at dette er en sak som har vært oppe til behandling i jordskifteretten tidligere. De omtvistete grensene ble rettslig avgjort allerede i 1988. I 2003 ønsker parten å anke eiendomsgrensene, men saken er rettskraftig avgjort. I tiden etter 2003 er det blitt foretatt en del endringer på eiendommen slik at grensemerkene forsvant. Parten fremmet ny sak, hvor grensene ble målt inn, lik som de var i 1988, og fastsatt ved dom. Ankende part er uenig og anker avgjørelsen til jordskifteoverretten. Han skal etter reglene i § 61 sende deler av anken til lagmannsrett, ettersom det er dommen han ønsker å få omgjort. Dette gjøres parten oppmerksom på, så han velger å sende deler av anken til Agder jordskifteoverrett med påstand om feil etter § 72,1. Etter ny vurdering og innmåling av grensene viser det seg at det ikke er foretatt noe feil ved jordskifterettens målinger, så anken

⁶⁴ JOFR-2009-2

⁶⁵ JOFR-2009-2 s. 4.

⁶⁶ JOAG-2009-8

vil etter dette ikke føre frem. Her er et klassisk eksempel på en sak hvor parter bruker feil etter § 72,1 som ankegrunn for å få omgjort hele dommen, men unngår å måtte anke på hele saken. Det er gjerne kun grensene dem er uenige i, og velger da å bruke denne regelen som ett ”smutthull” for å få omgjort jordskifterettens avgjørelse.

3.5.2 Ny type eiendom som part i jordskiftesaker

Det er ikke bare saker etter § 72 første ledd som blir ansett som ikke typiske ankesaker. Innledningsvis ble det vist til tendenser som tilsier at en ny type eiendom får oftere partstatus enn tidligere. Slike saker kan ses på som atypisk sak, hvor eksempelvis næringseiendommer eller hytteeiendommer opptrer som parter i saken. I sammenheng med å vise at hytteeiendommer opptrer som part i saken, vil jeg få frem hvordan jordskifteoverretten vurderer hytteeiendommer som part i saken, hvordan de vurderer eksisterende bruk ut i fra et annet perspektiv, enn hva det tidligere ble tatt hensyn til, og hvordan den nye type eiendom som part i saken påvirker hvordan bruken i området skal vurderes opp mot.

I en sak fra Eidsivating jordskifteoverrett⁶⁷ gjelder det en felles privat vei til seter og hytteeiendommer. I den opprinnelige jordskiftesaken involverte ikke hytteeierne seg før de skjønnte at deres bruksrett ble direkte berørt. Jordskiftedommeren anbefalte partene å anke vedtaket, dersom de skulle se seg uenig i det. Jordskifteretten fastsatte vedtekter for veien hvor kun setereierne som eier av veien og fikk andel og stemmerett på årsmøte. Dette vedtaket ble påanket av hytteeierne som krevde medlemskap i veilaget ettersom de er bruksrettshavere. For dem er det viktig å få en medbestemmelsesrett i veien.

Bakgrunnen for saken er at det i området saken utspiller seg i, har hyttebyggingen ekspandert i tiden 1960 og frem til i dag. Nå er det ca. 80 hytter av ulik standard i området. Flere blir brukt som helårshytter. Alle hyttene ligger i tilknytningen til eksisterende vei som går igjennom området. Likevel benytter ikke alle hytteeierne seg av vegretten. Utnyttelsen av veien har økt og i praksis har vært at setereierne i hovedsak har stått for det praktiske vedlikehold av vegen og har krevd inndekning av utgifter til nødvendig vedlikehold og opprustning av vegen fra hytteeierne etter hvert som utgiftene har påløpt. Jordskifteoverrettens vektlegger hytteeiernes bruksrett i veien, deres faktiske bruk av veien og fordeling av vedlikehold som hittil har blitt praktisert i sin vurdering i om hytteeierne skal få medlemskap i veilaget. Overretten mener det er riktig å gi hytteeierne medlemskap i veilaget

⁶⁷ JOEI-2008-5

på lik linje som eierne. Dette innebærer det faktum at hytteeierne som er i flertall får høyere andel i veilaget, enn grunneierne i området. Samtidig får de også større andel kostnader til vedlikehold av veien. I dette tilfellet, viser retten hvordan hytteeiernes bruk, utnyttelse av vei og investeringer, har mye å si for jordskifteoverrettens vurderinger hvorvidt de skal få medlemskap i veilaget eller ikke. At de ikke er grunneier eller ikke bruker veien daglig har ikke noe å si i denne vurderingen.

I sak fra Eidsivating Jordskifteoverrett⁶⁸ er hytteeiere ankende part. Saken er en tvist mellom grunneiere og bruksrettshavere i en oppstillingsplass for båter, og det er langt flere hytteeiere i området enn grunneiere. Alle partene er enig i det rettslige forholdet seg i mellom; at hytteeierne har bruksrett i oppstillingsplassen. Selve etableringen av oppstillingsplassen har bakgrunn i frakte- og ferdselsrett som var nødvendig for å gi adkomst til innenforliggende teiger og rettigheter som ble til etter en utskiftning fra 1879-1883. Det er 14 bruk som har eiendomsrett i oppstillingsplassen, og jordskiftesaken blir fremmet konfliktnivået blir høyt blant partene. Grunneierne krevde penger for opprustning av oppstillingsplassen, motsatte hytteeierne som seg dette, opplevde de ubehageligheter som for eksempel at båten deres stod på land. Jordskifteretten utarbeidet bruksordningsregler for opplagsplassen, der de 14 brukene som representerer eierskapet, står som stemmeberettigede medlemmer av laget. Bruksordningen med hensyn på medbestemmelsene i laget for rettighetshavere ble påanket av to hytteeiere. Hytteeierne vil også ha stemmerett i laget.

Jordskifteoverrettens flertall kommet frem til at det vil være tjenelig å etablere ett felles lag slik det ble foreslått i jordskifterettens behandling. Økt bil og båtbruk har ført til at oppsamlingsplassen har behov for opprustning, og gjennom en felles organisering i området vil det være tjenelig for alle parter, også hytteeierne. Selv om bruksretten stammer fra ferdsels og frakteretten ga ikke dette bruksrettshaverne en rett i å ha medbestemmelse i opplagsplassens eierlag, kun en rett til å komme seg til å fra egen teig. En felles bruksordning etter § 2 bokstav c bli bedre en felles forvaltning, og laget kan pålegge bruksrettshaverne kostnader til vedlikehold, selv om de ikke har fullt medlemskap i veilaget. Jordskifterettens mindretall så seg enig i at det må etableres en felles organisering, men de er uenig i at bruksrettshavere kan pålegges kostnader til vedlikehold uten å få full stemmerett i laget. Jordskifterettens avgjørelse ble stadfestes, hytteeierne ble pålagt kostnader uten fullt medlemskap i veilaget.

⁶⁸ JOEI-2008-6

Atypiske saker påankes ikke ofte til jordskifteoverretten, men etter gjennomgang av rettspraksis og samtale med jordskifteoverdommerer, spekuleres det i, om slike saker kan bli påanket hyppigere i fremtiden. Spesielt med tanke på de sakstilfellene hvor partene får partsstatus i sakene.

4 Eksempler på utfordringer knyttet til enkelte problemstillinger som behandles i jordskifteoverrettene – belyst av rettspraksis

4.1 Innledning

I dette kapitlet skal jeg undersøke nærmere ulike problemstillinger som vurderes innenfor noen av sakstypene som påankes jf. kapittel 3.

Ved hjelp av rettspraksis skal jeg eksemplifisere hvordan jordskifteoverretten tar stilling til jordskifterettens vurderinger i ankesaker, og hvordan overretten legger føringer, eller illustrerer lovgivers mening for fremtidig saksbehandling i jordskifte(over)rettene.

De sakene og problemstillingene jeg ønsker å vurdere nærmere ved hjelp i rettsavgjørelser er:

- Vurderinger som må gjøres ved fremme av sak.
- Vurderinger som må gjøres ved utforming av skifteplan.
- Skillet mellom jordskifte og ekspropriasjon
- Kostnadsfordeling ved overjordskifte, hva er ”monaleg endring” ?

4.2 Noen vurdering av vilkår for å fremme jordskiftesak

Det er få saker jordskifteoverretten behandler som kun omhandler jordskifterettens avgjørelse om fremmingsvedtak. Hele jordskiftesaker påankes til jordskifteoverretten med bakgrunn i at jordskiftet aldri skulle vært fremmet. Vurderingene av §§ 1 og 3 bokstav a, står sentralt i de fleste overjordskiftesakene, og hvorvidt en eiendom har fått nytte av et jordskiftetiltak eller lider et påført tap, er sentrale elementer som må vurderes i alle tilfellene. ATB- beregninger kan ikke eliminere jordskifteskjønnsmessige vurderinger, skjønn er en viktig faktor, og er et helt sentralt element i jordskifteoverrettens saksbehandling.⁶⁹ Overretten er siste ankeinstans i saker som omhandler anke på jordskifterettens jordskifteskjønnsmessige vurderinger.

Hvordan vurderingen i § 3 bokstav a skal gjøres, har lovgiver⁷⁰ uttalt følgende om: ”Denne regelen er svært objektiv, for vurderingene knytter seg til eiendommene som driftsenheter,

⁶⁹ Reiten, M. (2009) ”Vedlegg 5: Brev frå jordskifteoverdommar Magne Reiten”. I: *Høyringsnotat om ny jordskiftelov*. Oslo: Arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks og matdepartementet s 280.

⁷⁰ Ot.prp. nr. 56. (1978-1979). *Om lov om jordskifte o.a*

verken til personer på den ene siden, eller samfunnet ellers”. I avgjørelse fra Hålogaland jordskifteoverrett⁷¹ kan vi undersøke nærmere hva overretten mener er objektiv vurdering:

*”Det er viktig å merke seg at den materielle vurderingen om fremme av sak knytter seg til **selve eiendommen**, og ikke til personer på eiendommene, det vil si grunneiere og rettighetshavere. Jordskifteretten kan i vurderingen et langt stykke på vei se bort i fra aktuell eier det er den **objektive og normerte nytte** som skal legges til grunn. I spørsmålet om fremme må retten forutsetter en ”normaleier” som vil utnytte sin eiendom ut fra økonomiske og rasjonelle grunner. Det understrekes derfor at retten **gjør en objektiv vurdering av tjenlighet og nytte**”. (min utheving)*

Det er ikke eieren, men eiendommen som er gjenstand for jordskifteoverrettens vurdering. Hva som er tjenlig ut fra objektiv vurdering, viser Gulating jordskifteoverrett⁷²:

*”(...) aktuell eier har **ikke** krav på å få lagt til grunn **sitt syn** på hvordan tjenelig eiendom er eller skal være. Det er opp til retten å vurdere hva en normalisert eier av en slik eiendom objektivt sett vil se på som tjenelig eiendomsforhold. Videre må det tas hensyn til hvilken utnyttingsform som skal legges til grunn(...)”. (min utheving).*

Jordskifteretten skal tidlig i prosessen avgjøre om en sak skal fremmes eller ikke, og jf. jordskiftelovens § 14, og vedtaket skal i utgangspunktet begrunnes. ”Det må understrekast at for partane er grunngiving eit sær s viktig punkt og det må difor stillast strenge krav til ei skikkelig grunngiving for eit vedtak om å fremme jordskiftesaka.”⁷³. Saker hvor det foreligger en tvist mellom partene, om hva som er faktiske forhold, er behovet for begrunnelse svært stort. Er partene derimot enig i hva som er faktiske forhold, er det ikke nødvendig med en nærmere presisering.⁷⁴ Høyesteretts kjæremålsutvalg⁷⁵ uttalte seg i spørsmålet om når i prosessen vilkårene skal vurderes:

⁷¹ JOHA-2007-6

⁷² JOGU-2008-12

⁷³ Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 104

⁷⁴ Sky, P.K. (2009) ”Jordskiftets ulike effekter”. I: Ravna, Ø. *”Perspektiver på jordskifte*”. Oslo: Gyldendal. s. 392

⁷⁵ Rt.1996 s. 463

”Det følger etter utvalgets oppfatning av naturlig forståelse av § 3 bokstav a at jordskifterettens avgjørelse om å fremme jordskifte må bygge på en vurdering at vilkåret i § 3 bokstav a foreligger. Denne forståelse styrkes av formuleringen i § 14 annet ledd hvor det uttales at vedtak om å fremme jordskifte kan omgjøres dersom jordskifteretten ”samrøyses meinar at vilkåra for gjennomføring ikkje lenger er til stades”. Formuleringen synes å bygge på den forutsetning at jordskifteretten tidligere, når jordskifte ble fremmet, har lagt til grunn at vilkåret etter § 3 bokstav a forelå.”

Vilkåret i § 3 bokstav a må tas hensyn til, i vurderingen om saken skal fremmes eller ikke, slik situasjonen er ved fremmingstidspunktet. Jordskiftelovens § 14 annet ledd kan ikke brukes for å gjøre om et vedtak, uten at § 3 bokstav a er diskutert og vurdert. Er vilkårene i § 3 bokstav a er oppfylt, kan saken fremmes. Dersom dette skulle endre seg, og jordskiftet fører til at en part lider tap, kan jordskifteretten endre fremmingsvedtaket etter § 14 annet ledd. Viser det seg at jordskifteretten allerede ved inkaminasjonspunktet oppdager at vilkårene for å fremme vedtaket ikke er oppfylt, kan de avvise saken uten noen ytterligere vurderinger, jf Agder lagmannsrett⁷⁶. ”Ikke-tapsgarantien” i § 3 bokstav a, er en av grunnvilkårene i jordskifteretten, og i en sak fra Frostating Lagmannsrett⁷⁷ kom det frem at vilkåret om at ingen skal lide tap, må være tilstede igjennom hele jordskiftesaken.

For å kunne vurdere tjenlighetsvilkåret i § 1, må retten vite hvilke virkemidler de rår over i § 2. Dersom en eiendom er utjenlig jf. § 1 og ved hjelp av ett eller flere virkemidler i § 2, kan få endret den utjenlige situasjonen, kan jordskifteretten legge eiendommen under jordskifte. Agder jordskifteoverrett⁷⁸ vurderer tjenlighetsvilkåret opp mot rettens virkemidler i § 2:

“Jordskifteretten/overretten må som det står i ovennevnte sitat, « dra inn dei verkemidla etterfølgjande paragrafar gir høve til å nytte, og dei kostnadene og ulempene det fører med seg, sett i høve til det ein kan oppnå ». Ved hjelp av jordskiftelovens virkemidler i § 2 kan adkomstforholdene for denne eiendommen gjøres mye bedre. Vernet mot å bli dratt inn i en uønsket jordskiftesak ligger først og fremst i § 3 bokstav a. Forholdet til § 3 bokstav a drøftes nedenfor”

⁷⁶ LA-1995-1019

⁷⁷ LF-2007-159 765

⁷⁸ JOAG-2009-4

Eiendommen har et rettsvern jf § 3 bokstav a. Det innebærer at eiendommen ikke kan tas med i skiftet, dersom den vil lide tap. Tapsgarantien er individuell og skal knyttes direkte opp til hver enkelt eiendom innenfor skiftefeltet, og ikke skiftefeltet totalt.

Selv om det er objektiv og normert vurdering som legges til grunn, oppstår situasjoner hvor subjektive momenter kommer inn som en korrigerende faktor i jordskifterettens vurderinger. Dette åpner lovgiver opp for, men det er klare begrensninger og hovedsakelig tiltenkt saker etter § 42, annet ledd. Her står det uttrykkelig at jordskifteretten kan ta hensyn til en parts økonomiske situasjon, og en vurdering kan tas etter subjektive hensyn, jf lovgiver.⁷⁹

”(...) ein framleis skal leggje ei normert objektiv vurdering til grunn (...) departementet meiner vidare at subjektive tilhøve som er knytt opp til den aktuelle eigar i nokon monn framleis skal kunne vektleggjast. Ein visar mellom anna til § 3 bokstav a som opnar for at reint subjektive tilhøve, mellom anna at den aktuelle eigar sin gjeldssituasjon og betalingsevne må inngå i vurderinga” .

Et eksempel hvor det etter loven § 42 annet ledd, kan tas hensyn til en eiers økonomiske situasjon, er saker hvor det må foretas investeringer av ulik karakter, ofte i forbindelse med felles tiltak etter § 2 bokstav e. Ved utbygging av allerede eksisterende eller opprettelse av et nytt anlegg, kan parter pålegges å bekoste deler eller hele anlegget. Ved opprettelse eller utbygging av for eksempel vei, vann, kloakk og lignende, kan det føre med seg store kostnader som partene må bekoste. Slike investeringer faller innunder kostnadsbegrepet i § 3 bokstav a, og må tas hensyn til i jordskifterettens vurdering, slik som vist i kapittel to. Blir kostnadene høyere enn nytten, kan ikke saken fremmes.

Gulating jordskifteoverrett⁸⁰ behandlet en sak av slik karakter. Jordskifteoverretten foretok en subjektiv vurdering av eiendommene med hensyn til de tiltakene som skulle iverksettes i skiftet. Saken gjaldt et felles tiltak etter § 2 bokstav e, hvor det skulle det etableres anlegg av vei i et hytteområde. Med bakgrunn i at de fleste partene benyttet båt som fremkomstmiddel til hytten, ønsket de ikke noe nytt anlegg av vei, hvor de heller ikke ville få bruk for veien. Jordskifteretten hadde i første omgang bestemt at de eiendommer som er medlem av veglaget skal pålegges å dekke anleggskostnader på inntil 50.000 kroner. Jordskifteoverretten vurderte at dette var et beløp som var for høyt til å kunne påtvinges parter å bekoste. Det er ikke

⁷⁹ Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) *Revisjon av lov 21. Desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a og endringar i enkelte andre lover.* s. 112

⁸⁰ JOGU-2008-11

sikkert at den enkelte eier har mulighet til å finansiere et beløp av en slik art, og de fleste hytteeierne var uavhengig av veien. I slike tilfeller er ikke jordskifteloven § 3 bokstav a innfridd, og i verste fall kan en risikere å måtte selge eiendommen.

”Det normale i slike saker som dette er at man får til en enighet mellom partene og at de som ikke vil være med holdes utenfor. Det blir feil bruk av jordskifteloven å påtvinge partene et slikt tiltak mot deres vilje(...) Jordskifteoverretten har i denne saken valgt å vektlegge partenes egne vurderinger om saken skal fremmes for dem eller ikke. Flertallet av eiendommene i denne saken er fritidseiendommer og den enkelte eiers subjektive oppfatning om det er nyttig med veg må etter jordskifteoverrettens vurdering kunne vektlegges.”

Ut i fra denne avgjørelsen, vektlegges ulike faktorer i overrettens vurdering om en sak kan fremmes eller ikke. Det må likevel presiseres at en slik subjektiv vurdering normalt ikke tas hensyn til, men i en situasjon, som vist overfor, vil det ofte være urimelig å ikke ta individuelle hensyn til partenes økonomiske situasjon.

De problemstillingene og vurderingene jordskifteoverretten har tatt stilling til her, må ses i sammenheng med neste del som omhandler utforming av skifteplan. Fremmingsvedtak og skifteplan er to elementer ved jordskiftet som ”hører sammen”, og i høy grad må ses og vurderes i sammenheng med hverandre.

4.3 Vurderinger som må tas ved utforming av skifteplan

Noe av det mest sentrale i overjordskiftet er å konstruere nye praktiske løsninger, hvor retten ser fremover for å skape tjenlige eiendommer.⁸¹ Dette kan de gjøre ved å utforme en skifteplan. Skifteplan eller plan for eiendomssystem, er ikke bare et uttrykk for ny arealtildeling eller skifte av jord, men full utforming med veier og andre anlegg og investeringer, ordning av sambruk og omforming og ombytte av ulike slag⁸². Når jordskifte(over)retten skal avgrense området til skiftetfeltet, og hva som skal bli gjort i området, må det foretas vurderinger om hva som er tjenlig jordskifte. Også ved utforming av skifteplan tas det hensyn til vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a. ”Jordskifteretten skal i sin

⁸¹ Reiten, M. (2009) ”Vedlegg 5: Brev frå jordskifteoverdommar Magne Reiten”. I: *Høyringsnotat om ny jordskiftelov*. Oslo: Arbeidsgruppe nedsatt av landbruks og matdepartementet s 280.

⁸² Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskiftelov med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 145.

vurdering om saken skal fremmes tenke planløsning og om en kan få en bedre situasjon etter jordskifte”⁸³. Dette med hensyn til ”ikke-tapsgarantiregelen” i § 3 bokstav a.

Skiftefeltet blir hovedsakelig avgrenset i samsvar med kravet som kommer inn, jf. jordskiftelovens § 25 og hvilke tiltak som kan gjennomføres innenfor jordskiftefeltet er regulert i jordskiftelovens § 26. I utforming av skifteplan gjelder det å finne gode forutsetninger om fremtidig arealbruk⁸⁴, men selve avgrensingen til skiftefeltet kan by på vanskeligheter. Retten må hele tiden ta hensyn til vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a, og de må ses i sammenheng med hverandre. Partenes krav setter en tematisk og geografisk ramme for hva retten kan behandle, og arbeidet med utforming av skifteplan og verdsetting er ikke underlagt forhandlings- og disposisjonsprinsippet fullt ut⁸⁵. Jordskiftelovens § 25 åpner opp for at jordskifterettens kompetanse strekker seg lengre enn hva disposisjonsprinsippet tilsier. Lovforarbeidene⁸⁶ uttaler det slik:

“I mange høve kan det vere nødvendig eller sjølvst at eigedomar blir tatt med i eit jordskifte, fordi dei geografisk høyrer saman med skiftefeltet. Det vesentlege i slike høve er at eigedomane ikkje blir påført tap ved jordskifter”

Jordskifteretten har hjemmel til å gå utenfor partenes krav, så lenge det er nødvendig for å gjennomføre et tjenlig skifte, men det er høyst rimelig å anta at man kun tar med de eiendommene som blir direkte berørt i skiftet inn i skiftefeltet. I utformingen av skiftefeltet kan jordskifteretten ta med eiendommer som ikke inngår i det opprinnelige kravet, dersom jordskifteretten finner dette nødvendig for å oppnå et tjenlig skifte. I flere slike tilfeller, skjer dette imot partenes vilje. Da er det særdeles viktig at jordskifteretten vurderer og begrunner tapsgarantien i § 3 bokstav a godt. Vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a gjøres gjeldende i hele skifteprosessen jf § 14 annet ledd, også for de eiendommene som opprinnelig ikke er med i skiftet.⁸⁷ Jordskifteoverrettens avgjørelse ble stadfestet i Eidsivating lagmannsrett,⁸⁸ som kunne konstantere at én eiendom i skiftefeltet er utjenlig for at jordskifte kan fremmes. ”Lagmannsretten er enig med jordskifteoverretten i at det er tistrekkelig å konstantere at en av

⁸³Sky, P. K. (2009) ”J”ordskiftets ulike effekter”. I: Ravna Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal s. 386

⁸⁴Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget s. 136

⁸⁵ Reiten, M. (2009) ”Vedlegg 5: Brev frå jordskifteoverdommar Magne Reiten”. I: *Høyringsnotat om ny jordskiftelov*. Oslo: Arbeidsgruppe nedsatt av landbruks og matdepartementet s 280.

⁸⁶ Ot.prp nr. 56 (1978-1979) *Om lov om jordskifte o.a.*, s. 76

⁸⁷ Op.cit s. 77

⁸⁸ RG-1993 s. 864

de eiendommer som berøres av jordskiftet er vanskelig å utnytte”. Det samme spørsmålet gikk helt til Høyesterett og kjæremålsutvalget⁸⁹ vurderte:

”Etter kjæremålsutvalgets oppfatning kan det heller ikke være noe vilkår for å fremme jordskifte at alle de berørte eiendommer er vanskelig å utnytte på en tjenlig måte, og at de hver for seg må oppnå fordel gjennom jordskifte. Det fremgår av jordskifteloven § 3 bokstav a at jordskifte ikke kan fremmes dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for hver enkelt eiendom. Det kan likevel ikke kreves at jordskiftet skal være til positiv nytte for hver enkelt eiendom i skiftefeltet”.

Høyesterett nevner rettsikkerheten en eiendom har, i det den ikke kan tas med i skiftet om den skal lide tap. Vurderingene skal fortsatt være objektivisert og normert jf. lovforarbeider: ”Desse vurderingane knyter seg til eigedomane som driftseiningar, verken til personar på den eine sida, eller samfunnet elles på den andre”⁹⁰. Eiernes subjektive synspunkt skal heller ikke her tas med inn i vurderingene. I et eksempel fra Frostating jordskifteoverrett⁹¹, begrunner jordskifteoverretten sin utforming av skifteplanen objektivt:

” I et jordskifte skal eiendommene objektiviseres, dvs en ikke skal se på de konkrete eierne som i dag eier eiendommene (...) Jordskifteoverrettene skal forutsette og vurdere situasjonen ut fra hva en objektivisert eier ville gjort av eiendommen”.

Det må skilles mellom fremmingsvedtak og vedtakelsen av skifteplanen som skjer langt senere i saken: ”Et skifteplanvedtak kan oppheves dersom det bygger på feil lovforståelse, det er utjenelig eller andre tilsvarende forhold, men det kan ikke oppheves som en følge av at en underveis i saken har funnet en løsningsmåte som er mer tjenelig enn skissert i fremmingsvedtaket.”⁹² I de tilfeller jordskifteretten ved vedtakelsen av skifteplanen ser at de må benytte en annen lovhjemmel enn nevnt i fremmingsvedtaket, står de fritt til å gjøre det.⁹³ Jordskifteretten kan underveis oppdage en løsningsmåte som vil være mer tjenelig enn det som opprinnelig er skissert i fremmingsvedtaket. De er ikke være bundet av lovhjemlene i fremmingsvedtaket. Hovedregelen ved utarbeidelse av skifteplan er at hver enkelt eiendom skal bli så rasjonell som mulig og planløsningen skal gi den totalt sett beste løsningen, hvor

⁸⁹ Rt. 2000 s 1119 Skautvål

⁹⁰ Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) Om lov om jordskifte o.a s 76

⁹¹ JOFR-1998-1 s. 8

⁹² Op.cit s. 5

⁹³ Op.cit s. 5

ingen eiendom lider tap.⁹⁴ Likevel er det nesten umulig å få en ideell løsning, for hver enkelt eiendom, med bakgrunn i at den objektive vurderingen er av eiendommen, og ikke eierne.

En annen problemstilling som har vært oppe til behandling er hvorvidt en avtale mellom parter kan påvirke jordskifterettens vurdering i utforming av skifteplanen. Parter er muligens enig seg imellom om hvordan og hva bruk som skal skje i området. Eksempelvis kan Plan- og bygningsloven endre fysiske planforutsetninger, og da må jordskifteretten ta hensyn til dette innenfor de rammene jordskifteloven setter. et slikt tilfelle ble behandlet i Eidsivating jordskifteoverrett⁹⁵:

“Rettens vurderinger skal være objektive og sjølstendige, etter ei rimelig avveining i forhold til de ulike parters syn. Overretten vil her nevne jordskiftelovas § 5, siste ledd som sier følgende: Avtale som jordskifteretten finn hindrar eit tenleg jordskifte, treng han ikkje ta omsyn til.”

Avgjørelsen viser hvordan jordskifteoverretten, ut i fra et objektivt syn, ser det mer tjenlig med å oppheve avtale mellom partene, for å få til en god utformet skifteplan.

Lovgiver og jordskifteoverretten har vist at det er mulig å gå utenom partenes krav ved utforming av skiftefeltet, men kun dersom det skaper et tjenlig skiftefelt og ingen av eiendommene lider tap. I neste avsnitt vises noen eksempler hvor parter opplever det å bli tatt med i jordskiftet som en form for ekspropriasjon.

4.4 Sentrale forskjeller mellom jordskifte og ekspropriasjon

Vernet mot å trekke parter inn i et unødvendig og utjenlig jordskifte ligger særlig i § 3 bokstav a. Ovenfor ble det vist tilfeller hvor parter ufrivillig blir trukket inn i et jordskifte og opplever dette som et inngrep i deres rådighet over privat eiendom. Parter opplever et slikt tvangsinngrep som ekspropriasjon, uansett om det kalles jordskifte eller ekspropriasjon, jf. Frostating jordskifteoverrett.⁹⁶ I denne avgjørelsen som, senere ble stadfestet i en dom fra Frostating lagmannsrett,⁹⁷ betraktet lagmannsretten jordskifteoverrettens avgjørelse som korrekt lovforståelse:

⁹⁴ Austenå, T. og Øvstedal, S. (1993) *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget, s, 146

⁹⁵ JOEI-2000-13

⁹⁶ JOFR-2003-1

⁹⁷ LF-2003-15 920

”Den grunnleggende forskjell ligger likevel i det at et jordskifte totalt sett skal skape nytte for eiendommen, men en ved ekspropriasjon tar ut av eiendommen et areal eller en ressurs som vedkommende eiendom må avstå til et samfunnsnyttig formål”.

Videre:

”Dersom jordskifteretten ved et tiltak er hjemlet i § 2, bøter på utjenelige eiendomsforhold som forutsatt § 1 samtidig skaper netto nytte eller i det minste holder vedkommende fri fra tap, jf § 3 bokstav a, er det pr. definisjon et jordskifte. Det blir ikke ekspropriasjon fordi dagens eier selv er i mot tiltaket eller vil motsette seg det.

Er vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a er oppfylt, er ikke tiltaket ekspropriasjon, selv om en part opplever det slik.

Noen tiltak i jordskifteloven som lettere oppfattes som ekspropriasjon, enn andre. Spesielt kan felles tiltak etter § 2 bokstav e, oppleves som en innskrenking i privat eiendomsrett. Felles tiltak er også en av de mest hyppigste anketypene ut i fra analysen i kapittel 3, figur 11. Det er grunn til å tro, at flere av ankene som jordskifteoverretten behandler, omhandler problemstillinger som tas opp her. Stort sett vil de fleste dra nytte av et felles tiltak, men parter som ikke ønsker å ta del i det påtenkte tiltaket, vil ha vanskeligheter med å se nytten i jordskiftet. De opplever tiltaket som ekspropriasjon, hvor de må avstå grunn til eksempelvis ny vei. Å skille jordskifte og ekspropriasjon vil være vanskelig for en part, som måtte oppleve å bli fratatt areal med tvang uansett. Frostating jordskifteoverrett legger i stor grad vekt på følgende:

”Jordskifteretten skal objektivisere og normalisere eiendommene, slik at ikke dagens eier sitt syn nødvendigvis blir avgjørende. Jordskifteloven er derfor innrettet mot eiendommen, ikke mot eieren. Derfor vil det ofte være sprik mellom den måten jordskifteretten ser på nytten av et tiltak, og måten eieren selv ser tiltaket.”⁹⁸

Så lenge jordskifte(over)retten vurderer vilkårene objektiv og normert og disse er oppfylt, vil ikke tiltaket være ekspropriasjon, selv om parten opplever det slik. Partenes subjektive syn sidesettes i stor grad, og dermed oppstår det sprik mellom jordskifter(over)rettens og partens syn på hvilken nytte tiltaket har.

⁹⁸ JOFR-2003-1

I et eksempel fra Agder jordskifteoverrett⁹⁹ skal det vises hvordan overretten vektlegger normert og objektiv vurdering: Ankende part blir ufrivillig trukket inn i jordskiftet, og opplever jordskiftet som ekspropriasjon og krever dermed erstatning etter ekspropriasjonerstatningslova¹⁰⁰. Bakgrunnen for dette, er at partens eiendommen grensejusteres jf. §§ 88, etter krav fra naboeiendommen. Ankende part anser grensejusteringen som ekspropriasjon og krever dermed erstatning for sin “del av verdiauken”. Overretten vurderer:

“Jordskifteoverretten er enig med den ankende part i at det er mange likhetstrekk mellom ekspropriasjon og jordskifte, men denne saken går etter og har full dekning i jordskiftelovens regelverk. I en jordskiftesak kan en ikke trekke inn de lovregler som gjelder for ekspropriasjon, som for eksempel dette med erstatning. Kravet for en jordskiftesak er at ingen av partene skal lide tap. Det er ingen bestemmelser om fordeling av en skiftegevinst i en vanlig jordskiftesak”.

Anvender overretten jordskiftelovens regler korrekt, og foretar sine vurderinger objektivt og normert, og vilkårene for avgjørelsen er oppfylt, kan ikke parter få erstatning etter ekspropriasjonerstatningsloven med bakgrunn i at tiltaket oppleves som ekspropriasjon. Partenes behov tilsesettes i jordskifte(over)rettenes vurderingene, og så lenge vilkårene for jordskifte er oppfylt, vil ikke parten få noen form for erstatning. I avgjørelsen fra Agder jordskifteoverrett, hadde ankende part i utgangspunktet en uhensiktsmessig form på sin eiendom. Den ble omformet ved grensejustering, og resultatet ga en mer hensiktsmessig løsning, og § 3 bokstav a var oppfylt. I en sak fra Agder jordskifteoverrett¹⁰¹ opplever parten jordskifterettens tiltak som ekspropriasjon, med bakgrunn i at eksisterende bruksrett blir flyttet. Jordskifteretten fremmet sak etter § 33. I området er det to parallelle veier, hvor den ene veien er i betydeligere dårligere stand enn den andre. Jordskifteretten samlet alle vegrettene i den veien av best standard og det ble pålegg om å oppruste den. Ankende part som fra før hadde veirett i begge veiene oppnådde ingen ny rett, men mistet derimot en veirett etter jordskifterettens vedtak og mener dette i realiteten er ekspropriasjon. Overretten vurderte § 33 sli at en bruksrett kan flyttes fra en eiendom til en annen, hvilket er realiteten i dette tilfellet. Overretten konstaterer at det er korrekt bruk av virkemiddel og det ikke ekspropriasjon i dette tilfellet, selv om parten motsetter seg tiltaket. Dette er nok et eksempel

⁹⁹ JOAG-2008-1

¹⁰⁰ Lov om vederlag ved overigning av fast eiendom (Ekspropriasjonerstatningslova) av 17. juni 1984 nr. 4

¹⁰¹ JOAG-2007-6

på en objektiv normert vurdering som ligger til grunn. Så lenge jordskifteloven anvendes riktig og vilkårene blir oppfylt, er ikke tiltaket ekspropriasjon.

Hittil er det vist eksempler på rettspraksis hvor parter opplever jordskifte som ekspropriasjon. Når skal det vises eksempler på tilfeller hvor parter benytter jordskifteretten som en arena for å erverve til deg areal.

Dette er en sak hentet fra Gulating jordskifteoverrett¹⁰². Det har oppstått en konflikt mellom to eiendommer, hvor den ene eiendommen driver hestedrift og den andre tradisjonelt landbruk. Hestedrift har vært ødeleggende for den andre eiendommen, med hensyn til badegjester, og med dette har ankende part krevd makeskifte. Parten ønsker å bytte bort en skogteig mot et areal han kan bruke til ferdselsareal for hestene. Part ønsker et makeskifte for etablere en buffersone i forhold til badegjestene på motparten sin eiendom. Skogteigen han ønsker å bytte ligger ca. 2 km i luftavstand fra motpartens eiendom. Selv om det ikke er noe krav i jordskifteloven at ved et makebytte, at eiendommene må ha en felles grense, men det må foreligge et funksjonssamband mellom dem, jf. § 25. I situasjoner hvor det foreligger mangler på en eiendom i form av areal eller ressurser til å drive eiendommen etter eget ønske, i dette tilfellet hestedrift, er ikke jordskifte riktig virkemiddel til å få i stand dette. Da må det foreligge en utjenlig situasjon etter ”tid og tilhøva”. I slike tilfeller må eieren selv anskaffe seg arealer eller ressurser i form av leie eller kjøp. Hålogaland lagmannsrett¹⁰³ uttalte seg om denne problemstillingen:

”Jordskiftelovens § 1 gjør jordskifte til et virkemiddel for « Eigedomar som det er vanskeleg å nytta ut på tenleg måte ». Jordskifteoverretten ser dette, at dette først og fremst å rette seg mot eiendommer som har de nødvendige ressurser, men der disse enten fysisk eller organisatorisk er slik utlagt at de er vanskelig å nytte ut. Det er altså ikke et grunnlag for jordskifte at eiendommen for eksempel mangler produktiv skog eller at eiendommen mangler seterområde. Det naturlige i en slik situasjon vil være å forsøke å kjøpe til de ressurser eiendommen mangler. Jordskifte vil ikke være et godt virkemiddel i en slik situasjon.”

¹⁰² JOGU-2004-8

¹⁰³ LH-2003-14320

Jordskifteretten kan være behjelpelig med å få utnyttet de ressursene som allerede foreligger på eiendommen på en bedre måte, eller på en mer tjenlig måte. I dette tilfellet er ikke eiendommen utjenlig, og man kan ikke, som Hålogaland lagmannsrett uttalte, erverve til seg grunn ved hjelp av jordskifteretten. Gulating jordskifteoverrett¹⁰⁴ vurderte da følgende:

”Det er altså ikke et grunnlag for jordskifte at eiendommen for eksempel mangler ferdelsareal for hester eller at eiendommen mangler skog. Det naturlige i en slik situasjon vil være å forsøke å kjøpe de ressurser eiendommen mangler. Jordskifte vil ikke være et godt virkemiddel i en slik situasjon. Jordskifte retter seg derfor mot de situasjoner der eiendommens ressurser er slik utlagt at de blir vanskelig å utnytte. Typisk der eiendommene har mange teiger som hver for seg er vanskelig å drive med dagens maskiner, men hvor en samling av teigene gjør driften enklere og mer rasjonell.”

Å anvende ekspropriasjon som virkemiddel med hjemmel i jordskifteloven skjer kun i spesielle tilfeller. Det er situasjoner etter §§ 6 og 43 annet ledd. I § 6 er jordskiftesaker i forbindelse med offentlig ekspropriasjon, såkalte kombinerte jordskifter, og § 43 annet ledd omhandler privat vei. I § 43 annet ledd er det hjemmel til å holde skjønn etter vegloven av 21. juni 1963 nr. 23, dersom det er nødvendig å legge vei over nabogrunn. For eiendommer som ikke er med i selve jordskiftet, kan jordskifteretten bare ta skjønnsavgjørelser i samsvar med veiloven, og retten er bundet av de vilkårene veiloven setter for gjennomføring eiendomsinngrep og skjønn. Det er ikke nødvendig med vedtak om ekspropriasjon, for det ligger i vegskjønnet.¹⁰⁵ De partene som uønsket blir tatt inn i skiftet, med bakgrunn i § 43 annet ledd, blir ikke parter i jordskiftesaken. Hvilket vil si at de ikke kan påberope seg tjenlighetsregelen etter § 3 bokstav a. De blir bare parter i skjønnet etter vegloven.¹⁰⁶ Med utgangspunkt i Frostating jordskifteoverretts avgjørelse kan skillet mellom jordskifte og ekspropriasjon lettere defineres. Ut i fra flere avgjørelser har vi sett hvordan overrettene legger til grunn den normerte og objektive vurderingen av vilkårene og så lenge jordskifteloven anvendes på korrekt måte og vilkårene er oppfylt, kan ikke en part påberope seg ekspropriasjon eller erstatning ut i fra ekspropriasjonerstatningsloven. I motsatt fall kan jordskifteretten heller ikke brukes om arena for å erverve til seg grunn eller rettigheter.

¹⁰⁴ JOGU-2004-8

¹⁰⁵ Austenå, T. og Øvstedal, S. (1993) *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 186

¹⁰⁶ Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. s. 226.

4.5 Kostnadsfordeling ved overjordskifte. Endring eller ”monaleg endring” ?

Begrepet ”monaleg endring” knytter seg til endringen som blir gjort som følge av jordskifteoverrettens behandling, hvilket betyr at det er endringen overjordskiftet fører med seg som skal vurderes ”monleg” eller ikke. Har endringen overjordskiftet har ført med seg vist seg å være ”monleg”, skal kostnadene ved overjordskiftet fordeles jf. jordskiftelovens §§ 75 og 76.

Det må poengteres, at dersom en anke ikke tas til følge, er det en selvfølgelighet at rekvirenten bærer alle kostnadene dette skulle føre med seg jf. § 75 annet ledd. ”I denne saken har den ankende part ikke fått noe medhold i sin anke, og må da dekke jordskiftetekostnadene”¹⁰⁷. Her foreligger det ikke noe unntak.

Det finnes ingen klar regel eller indikasjon på hvordan jordskifteoverretten skal vurdere om en sak er av en slik endring at det kan kalles en ”monaleg endring”, jf. punkt 2.10. I rettsbøkene som er gjennomgått i forbindelse med denne oppgaven, begrunnes ikke jordskifteoverrettes vurderinger i særlig grad. Bakgrunnen for dette kan være departementets føring som tilsier at ”monaleg endring” skal vurderes opp mot ankesum til lagmannsrett, som per i dag er 125 000 kroner. Det kommer frem av rettsbøkene, at endringene overjordskiftet har ført til, ikke kan tilfredsstille føringen, hvor da overretten ikke ser noe behov i å begrunne sin vurdering, hvilket også er forståelig. Dette gjøre det samtidig vanskelig å definere hvor skillet mellom endring og ”monaleg endring” går i praksis, da et finnes få avgjørelser som vurderer og begrunner avgjørelsen.

Jeg stiller meg skeptisk til at føringen på 125 000 kroner, for da departementet innførte rettledningen i 1950, var det ankesum til lagmannsrett 500 kroner, og økte i senere tid til 20 000 kroner. Dette er begge ankesummer som står mer i ”stil” med de endringene som oppnås med et overjordskifte. Det er få overjordskiftsaker som fører til en endring som tilsvarer 125 000 kroner i verdi. Da er det vanskelig for parter å ha mulighet til å oppnå en kostnadsfordeling ved overjordskiftet, fordi endringene sjeldent vil føre til en ”monaleg endring”. Dersom ankesum økte i takt med konsumprisindeksen, skulle den vært satt til 8702,20 kroner, da 500 kroner i 1950 tilsvarer dette i 2010¹⁰⁸. Konsumprisindeksutviklingen

¹⁰⁷ JOAG-2009-6

¹⁰⁸

<http://www.ssb.no/kpi/kpi.cgi?lang=n&beloep=500&framaaned=Gj.snitt&fraaar=1950&tilmaaned=Gj.snitt&tilaar=2010> (sist lest 10.05.2011)

vil ikke gi noe indikator på hva en vare eller tjenesete bør koste, men jeg tør påstå det er en forskjell i 9000 kroner og 125 000 kroner.

Fører ikke overjordskiftet til en monaleg endring”, er konsekvensen av dette at ankende part bærer alle kostnadene ved overjordskiftet, også i tilfeller ankende parts anførsler ble tatt til følge. Det oppstår et gap mellom sivilprosess og jordskifteprosess, hvor en part som vinner frem i alle sine anførsler gjøres skadesløs i sivilprosess, kan ende opp med å bære alle kostnadene ved et overjordskifte. I en sak fra Gulating jordskifteoverrett¹⁰⁹, vurderte jordskifteoverrettens mindretall:

”I denne saken har anken ført frem, og ankende par har fått fullt medhold i påstanden (...) Hvis dette hadde vært en sak for lagmannsretten ville ankende part ha vunnet frem med sin anke, og motpartene ville få hele kostnaden. Det blir stor forskjell på den alminnelige prosessen og jordskifteprosessen dersom en ikke skulle vurdere dette som en ”monaleg endring”. (...) Det blir opp til retten skjønn om overjordskiftet har medført endring eller ikke”.

I en sak fra Agder jordskifteoverrett¹¹⁰ fikk ankende part medhold i alle sine anførsler, og jordskifteoverdommeren vektla at parten har vunnet frem i sine påstander, og at nytten av denne endringen er av en så vesentlig art at saken er ”monaleg endring”. Det skal poengteres at ankesum var 20 000 kroner. I et annet tilfellet fra Hålogaland jordskifteoverrett,¹¹¹ vektlegges jordskifteoverdommerens skjønsmessige vurdering:

”I dette tilfellet er det etter jordskifteoverrettens skjønn oppnådd ei ”monaleg endring”, og kostnaden med saka skal derfor fordeles mellom partene etter nytten de har hatt av saka. Jordskifteoverretten er kommet til at begge parter har hatt lik nytte av overjordskiftet, og vi dermed fordele kostnadene med en halvpart på ankende part og en halvpart på ankemotparten”

Det er ikke et kriterium at ankende part må vinne frem på alle sine punkter for at endringen kan vurderes som ”monleg”. I et eksempel fra Hålogaland jordskifteoverrett,¹¹² vises det hvordan ankende part kun fått delvis medhold i sin påstand og dette ikke fører likevel ikke til

¹⁰⁹ JOGU-2009-8

¹¹⁰ JOAG-2009-7

¹¹¹ JOHA-2010-2

¹¹² JOHA-2007-4

”monaleg endring”, overretten vurderer det slik: ”Etter jordskifteoverretten sitt syn er likevel ikke endringene så vesentlige at de fyller lovens krav til « monaleg endring » av jordskiftet”.

Jeg er kritisk til regelen i den forstand, at ankende part som vinner frem i alle sine anførsler, har stor sjanse for *ikke* være skadesløs. Dette spriker fra sivilprosessen. Følges føringen som er satt, vil det etter min mening, bli færre overjordskiftesaker bli anses som ”monleg”, med bakgrunn i at flere overjordskifter ikke oppnår en endring som kan verdsettes til 125 000 kroner.

Her skal det presenteres to tenkte tilfeller og vises hvordan ”monaleg endring” kan vurderes ved kostnadsfordelingen ved et overjordskifte:

- 1) Ta utgangspunkt i et jordskifte, hvor totalverdien i skiftet er tre millioner kroner. Overretten foretar en endring, og endringen blir vedsatt til 150 000 kroner (som er høyere enn føringen i dag). Tas det utgangspunkt i totalverdien av jordskiftet, vil en endring på 150 000 kroner, etter min mening, ikke kunne føre til en ”monaleg endring”.
- 2) I et annet tilfelle, er totalverdien på jordskiftet 300 000 kroner. Jordskifteoverrettens endring blir vedsatt til 50 000 kroner. Med utgangspunkt i skiftetfeltets totalverdi og skjønn, mener jeg at denne endringen kan kalles ”monleg”.

Jeg mener med dette, at i vurderingen om en endring er ”monleg”, burde det tas utgangspunkt i jordskiftets totalverdi, for på den måten harmonisere sivilprosessens regler med hensyn til kostnadsfordeling med jordskifterettens regler.

Parter i mindre skiftetfelt kan etter mine eksempler, ha større mulighet til å kunne oppnå en ”monaleg endring”.

5 Rettspraksis over saker som er anket til feil domstol

”Rettsmiddelordningen etter jordskifteloven kan i enkelte tilfeller være vanskelig å forstå”.¹¹³ Bakgrunnen for dette utsagnet, er kompleksiteten som ble omtalt i punkt 2.8, hvor noen anker sendes til lagmannsrett mens resterende sendes til jordskifteoverrett. I dette kapitlet fremstilles noen eksempler fra rettspraksis, hvor anker blir sendt til feil instans og det skal ses nærmere på hvilke konsekvenser dette kan føre til.

I Hålogaland jordskifteoverrett,¹¹⁴ mottok en anke over dom som var satt til forhåndspåanke etter jordskiftelovens § 62. Overretten påpekte i brev til parten at anken var rettet til feil ankeinstans, da jordskifteoverretten ikke kan behandle anke over dom jf. § 61. Ankende part mente fortsatt jordskifteoverretten var korrekt ankeinstans og jordskifteoverdommeren bemerket i brev at lagmannsrett er ankeinstans over dom: ”*det sentrale her er at det er dommen og dens slutning ankende part ønsker å angripe, og alle ankegrunner knyttet til dommen etter jordskiftelovens system behandles av lagmannsrett*”. Ankende part fikk veiledning av både jordskifterett og jordskifteoverrett med hensyn til hvilken instans som er korrekt ankeinstans, men valgte likevel ikke rette sin anke. Konsekvensen ble, at jordskifteoverretten forkastet anken, og jordskifteretten fortsatte sin behandling av jordskiftesaken, da dette var en dom til forhåndspåanke.

I 2004 fikk Eidsivating jordskifteoverrett¹¹⁵ inn en anke over jordskifterettens dom, hvor jordskifteoverretten i prosesskriv gjorde *ankende part oppmerksom* på at lagmannsrett er korrekt domstol, og saken måtte avvises i jordskifteoverretten. Sammen med prosesskrivet, ga overretten ankende part frist til å trekke sin anke, for å kunne sende den til korrekt domstol. Jordskifteoverretten fikk ingen reaksjon på dette og avsa en kjennelse om at saken er avvist inntil den rettes til riktig domstol, innen riktig tid. Ankende part sendte ikke inn anke til lagmannsrett, anken måtte ses som frafalt.

En part krevde grensegangssak, og det ble avsagt dom etter jordskiftelovens § 17. Parten påanket jordskifterettens dom til Hålogaland jordskifteoverrett¹¹⁶ og her ble anken avvist med bakgrunn i at anke over dom skal sendes til lagmannsrett. Parten fikk veiledning både av

¹¹³ JOHA-2010-1

¹¹⁴ JOHA-2007-2

¹¹⁵ JOEI-2004-3

¹¹⁶ JOHA-2010-1

jordskiftedommer og jordskifteoverdommer, men parten nektet å la seg veilede og valgte å opprettholde sin anke. Anken måtte da avvises uten noen realitetsbehandling.

I eksemplene er det vist tilfeller hvor anken er rettet mot feil instans, og konsekvensen er blitt til at anken er forfalt. Ut fra rettsbøkene, unnlater partene å rette den feilsendte anken, selv etter flere veiledninger. I slike tilfeller blir ankene stort sett avvist.

I år 2000 var en sak oppe i Høyesteretts kjæremålsutvalg,¹¹⁷ hvor Høyesterett foretok en vurdering i hvilken instans som er korrekt ankeinstans ved avvisning anke i jordskiftesak. Jordskifteretten avsa to vedtak i saken som begge ble påanket til lagmannsrett, hvorpå lagmannsretten avviste anken. Lagmannsrettens slutning om å avvise saken ble påkjært til høyesteretts kjæremålsutvalg, med påstanden om at det første vedtaket er av rettsfastsettende vedtak, og da er lagmannsrett riktig ankeinstans. Høyesterett kjæremålsutvalg foretok en vurdering av vedtakene, for å se hvilke type vedtak det gjelder. Med bakgrunn i hva lovgiver har ment i forarbeidene,¹¹⁸ vurderte Høyesterettskjæremålsutvalg det slik:

“Om et vedtak er regulerende, verdsettende eller rettsfastsettende, avhenger av hva vedtaket går ut på .”

Kjæremålsutvalget oppfattet ikke jordskifterettens vedtak som rettsfastsettende, selv om vedtaket bygget på en vurdering av hva som følger av gjeldende rett, men vurderte det som et regulerende vedtak, og i slike tilfeller er jordskifteoverretten korrekt ankeinstans, jf. jordskiftelovens § 61 fjerde ledd. Høyesteretts kjæremålsutvalg stadfestet lagmannsrettens slutning, med bakgrunn i hva lovforarbeidene hadde ment med hvordan man skulle vurdere et vedtak.

Seinest i 2010 var nok et tvilstilfelle med hensyn til korrekt ankeinstans til behandling i Høyesterettsankeutvalg.¹¹⁹ Også her forelå det en usikkerhet blant parter om hvilke type vedtak som faktisk er avsagt av jordskifteretten. Jordskifteretten avsa vedtak jf. jordskiftelovens §§ 88 a første ledd. Høyesterett tok stilling til hvilken instans anken skulle rettes mot, og i den forbindelse vurderte ankeutvalget om vedtaket var rettsfastsettende eller rettsendrende og det gjorde de slik:

¹¹⁷ Rt. 2000 s. 1162

¹¹⁸ Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) ”Om lov om revisjon av lon av 21. desember 1979 nr 77 om jordskifte o.a og endringer i enskilte andre lover”

¹¹⁹ Rt. 2010 s. 1038

“Ved vurderingen av hva som anes som et “rettskraftig vedtak” eller om det er tale om et regulerende eller verdsettende vedtak, er det i tvilstilfelle naturlig også å trekke inn hvilken overordnet domstol som på grunnlag av sin faglige sammensetning fremstår som den mest nærliggende ankeinstolen. Jo mer saken har karakter som ren rettstvist, jo naturligere er det at anken behandles av lagmannsretten, mens derimot jordskifteoverretten fremstår som den naturlige ankeinstolen for avgjørelser hvor jordskifteretten har foretatt et konkret skjønn over fordeling av inntektene på eiendommen”.

I ankeutvalgets vurderinger vektlegges hvilken ankeinstans som ligger ”mest naturlig” med bakgrunn i de vurderingene jordskifteretten har foretatt i første instans. En slik føring for vurdering var nok en gang oppe til behandling i Høyesterett i desember 2010,¹²⁰ hvor jordskifteretten hadde foretatt ett skjønn etter § 43, og saken ble påanket til lagmannsrett, men ble avvist. Høyesterettsankeutvalg vurderte saken:

”Skjønn som holdes i medhold av denne bestemmelse, kan etter ankeutvalgets oppfatning ikke anses som skjønn som jordskifteretten holder som egen sak, men må anses som en del av jordskiftesaken. Rettsmidlet mot slike skjønn må dermed bestemmes av jordskifteloven § 61 fjerde, jf. tredje ledd. Etter disse bestemmelsene vil rettsmidlet være anke til jordskifteoverretten, da skjønn etter § 43 andre ledd ikke er nevnt blant de saker hvor lagmannsretten er utpekt som ankeinstans. Denne løsningen støttes av reelle hensyn. Vilkåret i § 43 andre ledd om at tiltaket skal være nødvendig av hensyn til jordskiftet, forutsetter et jordskiftetfaglig skjønn, som egner seg bedre til overprøving i jordskifteoverretten enn i lagmannsretten. Som fremholdt av lagmannsretten, dreier det seg i realiteten om en type materielt vilkår for å fremme saken som ellers er gjenstand for overprøving ved jordskifteoverretten, se jordskifteloven § 61 fjerde ledd, jf. tredje ledd bokstav a”.

Vurdering med hensyn til hvilken ankeinstans som ligger ”mest naturlig” ut i fra jordskifterettens vurderinger i første instans, ble også vektlagt i denne avgjørelsen.

Ved hjelp av rettspraksis har jeg undersøkt nærmere den kompleksiteten som forekommer i kompetansedelingen mellom jordskifteoverrett og lagmannsrett ved å vise til rettsavgjørelser som blir anket til feil instans. Jordskifterettens veiledningsplikt, jf. tvistelovens § 11-5 kan

¹²⁰ Rt. 2010 s. 1649

tenkes å strekkes noe lengre enn i sivilprosessen, fordi parter ofte er selvprosederende i jordskiftesakene. Likevel, etter jordskifte(over)rettenes veiledning, påankes det til feil instans. I flere tilfeller blir ikke anken ikke, og det medfører at anken må forkastes. Dette kan det stilles spørsmålstegn ved, hvorfor unnlater parter å rette sin anke i det de får vite ankeinstans er feil?

At ankesumgrensen til lagmannsrett er på 125 000 kroner, kan være en faktor som spiller inn her, men det vet jeg ikke sikkert.

Det må nevnes at i flere tilfeller endrer partene sin anke i det de gjøres oppmerksom på feile som er blitt gjort. Da fortsetter prosessen som normalt, i det anken er kommet inn til korrekt ankedomstol.

6 Oppsummerende drøfting

6.1 innledning

Formålet med studien har vært å undersøke nærmere jordskifteoverrettes saksbehandling ved å se nærmere hvilke type saker som blir anket til jordskifteoverrettene ut fra statistikk. Videre hvordan jordskifteoverretten legger føringer for fremtidig saksbehandling i jordskifte(over)rettene ved å studere nærmere rettspraksis fra de ulike jordskifteoverrettene. For å samle oppgaven min, vil jeg avslutningsvis skrive en sammenfantning av diskusjon og konklusjon, som jeg presenterer punktvis etter delproblemstillingene som ble presentert innledningsvis. Avslutningsvis skriver jeg kort om fremtidige arbeider og hvordan jeg har opplevd prosessen med utarbeidelsen med masteroppgaven.

6.2 Hvilke ankeposter blir det anket på?

Hvilke type saker jordskifteoverretten behandler, springer ut av behovet parter har i å få omgjort jordskifterettens avgjørelse. At parter har ulike intensiver til å anke, skal jeg vise i punkt 6.5.

De ankepostene det ankes på ble presentert i kapittel tre og er inndelt i ni kategorier;

1) Bonitering og verdsetting, 2) Erstatningsutmåling etter § 6, 3) Skifteplan, 4) skogoppgjør, 5) Felles tiltak, 6) Rettsbruk, 7) Saksbehandling, 8) Feil etter § 72,1 og 9) Annet.

Studien viser, at det i perioden 2000-2010, er store variasjoner i antall ankesaker innenfor de ulike kategoriene. Skifteplan, rettsbruk og felles tiltak skiller seg klart ut som de hyppige ankepostene, med flest registrerte anker. Jeg viste også sakstyper, som kanskje ikke påankes så ofte, men som ikke kan ses på som noe tradisjonelt overjordskifte, såkalte atypiske saker. jeg fremstilte de i min analyse for å vise hvor stor variasjon i sakstypene jordskifteoverrettene får inn til behandling.

Hvilke problemstillinger jordskifteoverretten tar stilling til i sakene, kommer ikke frem i min statistikk, men i kapittel fire viste jeg til noen problemstillinger som ofte forekommer i jordskifteoverrettens ankebehandling.

6.3 Finnes det utviklingstrekk eller tendenser i samfunnet som kan ha innvirkning på hvilke type saker jordskifteoverretten behandler?

Hvilke saker jordskifteoverretten behandler, påvirkes i stor grad av hvilken bruk som forekommer på arealene, og hvordan arealene forvaltes. Ettersom tradisjonell landbruksdrift har sunket betraktelig de siste 30 årene, har behovet for å fremme tradisjonelle jordskiftesaker også har sunket, jf. jordskifterettens statistikk over slutta saker i figur 6. Jordskifteoverrettens saksbehandling preges også av dette, og mine funn viser at jordskifteoverrettens saksstatistikk over anke av tradisjonelle jordskiftesaker, gjenspeiler seg i jordskifterettens statistikk. Vi ser tydelig, at anke over bonitering og verdsetting har nedadgående kurve, og dette er saker som inngår i det tradisjonelle jordskiftet. Anke over skifteplan har også en negativ kurve, hvor det ofte i store omarronderingssaker utarbeides komplekse skifteplaner, og partene anker både på verdsetting og utforming av skifteplan. Som vist i figur 5, registreres det flere ankeposter per sak, og det har vist seg at skifteplan ofte er en av flere ankeposter.

Anke over felles tiltak og bruksordning har en stigende kurve i undersøkelsesperioden, og sammenligner man min statistikk i figur 11, med jordskifterettens saksstatistikk i figur 6, viser det seg at kurven er stigende for begge domstolene. Bakgrunnen for disse resultatene, kan være at arealene forvaltes til nye formål enn tidligere, og det har ført til en mindre forutsigbarhet i arealutnyttelsen. Områder som tidligere var landbruksområder forvaltes til utbyggingsområder og dette fører til at arealverdiene stiger. Tiltak iverksettes ettersom behovet for investering øker, og det kan påtvinge parter til å måtte samarbeide. Dette er ulike faktorer som kan være med å påvirke hvilke saker som kommer inn for behandling i førsteinstans, og på den måten påvirker det også jordskifteoverrettens saksbehandling som ankeinstans. At hytteeiendommer kommer inn og har partsstatus i jordskiftesakene er et tydelig resultat i at utbyggingen har ekspandert de siste årene.

Jeg tror, at dersom jeg hadde undersøkt en lengre tidsperiode, eksempelvis perioden 1980-2010, ville tendensene, som vist i min analyse, vært enda tydeligere. Jordskifteretten har måttet ta i bruk nye virkemidler og løsningsmetoder i takt med samfunnsutviklingen, og utviklingen har pågått helt fra gjeldende jordskiftelov trådte kraft og fram til i dag. Jeg tror at kurvene ville vært brattest i perioden 1990-2000, men trekkene ville vært mye det samme.

Hva som kommer til å skje i fremtiden er noe usikkert, men de tradisjonelle overjordskiftene vil nok ikke komme til å stige. Det vil også være spennende om sammenslåing med lagmannsrett vil ha en innvirkning i hvilke type saker som påankes.

6.4 Nevne ulike problemstillinger jordskifteoverretten, ved hjelp av lagmannsrett og Høyesterett, har lagt føringer for fremtidig saksbehandling i jordskifte(over)rett.

Jordskifteoverretten er øverste ankeinstans i materielle spørsmål. Lagmannsrett og Høyesterett kan ta avgjørelser i rettslige spørsmål, herunder saksbehandlingsfeil. Ved hjelp av rettsbøker har jeg undersøkt ulike problemstillinger jordskifteoverretten har tatt stilling til og vurdert, og lagt føring for fremtidig saksbehandling i jordskifte(over)rettene. Jeg har vist til saker, som har hatt en betydning utover den konkrete tvisten, og hvor jordskifteoverrettens avgjørelser har hatt en sterk presedensverdi.¹²¹ Det foreligger en rettslig forskjell mellom å si hvordan fremtidig saksbehandling skal foregå, og legge en fremtidig føring for hvordan det kan gjøres.¹²² Jordskifteoverrettens sentrale rolle er å praktisere lovverket, og når jordskifteoverrettes avgjørelse stadfestes på et høyere nivå, som for eksempel i Høyesterett, skal det ikke være noe grunn til å tvile på jordskifte(over)rettens arbeider. I saker hvor lagmannsrett eller Høyesterett stadfester jordskifteoverrettens avgjørelse, kan dette bidra til å øke jordskifte(over)rettens troverdighet som ankeinstans.

Jordskifteoverrettens oppgave som ankeinstans, blir i mange tilfeller, å ta stilling til fortolkningsproblemer. I denne studien, har en slik fortolkning vist seg å gjøres spesielt gjeldende i forhold til §§ 1 og 3 bokstav a. Eksemplifisert med rettspraksis, har jeg vist flere ulike problemstillinger som har oppstått i fortolkning av disse vilkårene, og jeg tolker det slik, at flere av jordskifteoverrettens avgjørelser er blitt tillagt rettsskapende betydning for fremtidig saksbehandling. Jeg tør påstå at jordskifteoverrettens føring i hvordan fremtidig vurdering av §§ 1 og 3 bokstav a skal være, kan ses på som et tolkningsprinsipp. Overretten eksemplifiserer betydningen av hva objektiv vurdering er, og hvordan vurderingen skal gjøres. Jeg vil spesielt trekke frem Frostating jordskifteoverretts¹²³ avgjørelse, hvor overretten definerte skillet mellom jordskifte fra ekspropriasjon. Denne avgjørelsen ble også stadfestet av Frostating lagmannsrett, og tolkningen og vurderingene jordskifteoverretten avsa, er blitt tillagt stor vekt, og gjengitt i rettsavgjørelser ved seinere anledninger.

¹²¹ http://www.tidsskriftet.no/?seks_id=904490 (sist lest 10.05.2011)

¹²² Op.cit

¹²³ JOFR-2003-1

Ved å studere ulike rettsavgjørelser, er jeg av den oppfatning av, at noen parter som anker over jordskifterettens vurdering av §§ 1 og 3 bokstav a, ikke ser nytteverdien av hele skiftet totalt. Partene er av den oppfatning, at eiendommen skal oppnå gevinst ved jordskiftet. I tilfeller der eiendommen oppnår lik verdi etter som før, er dette ofte ”ikke godt nok” for flere av partene, og det ender opp med ankesak til jordskifteoverrettene. Eierne tenker ikke totalløsninger slik jordskifteretten gjør, og det er ofte sprik i eiers oppfatningene i hva som er tjenlig skifte i forhold til jordskifte(over)rettens. Stadfester jordskifteoverretten jordskifterettens avgjørelse, viser det at jordskifteretten har foretatt en korrekt vurdering av vilkårene, ut i fra overrettens tidligere føringer.

I slike tilfeller er det viktig at overretten legger føringer, slik at det ikke oppstår ulike praktiseringer i hvordan et vilkår skal forstås. Dette kan være med på å skape usikkerhet og mistillit.

At jordskifteoverretten dømmer i siste instans, i saker som omhandler materielle vilkår, stiller krav til overretten som domstol. I slike saker er det viktig at overretten setter standarder på korrekt saksbehandling og gjør riktig fortolkning av loven, da dette er partenes siste ankemulighet i de jordskifteskjønnsmessige vilkårene. Etter min mening, ligger det en utfordring til jordskifteoverretten, og ikke minst dommerne som skal vurdere sakene, og avsi en eventuell dom. Utfordringen ligger også i, at det er snakk om jordskifteskjønnsmessige vurderinger, og det er ingen fasit i hvordan skjønnsvurderinger skal gjøres. Her er det viktig at overretten følger tidligere arbeider og gir gode begrunnelser for sine vurderinger, så det ikke skapes mistillit til overrettens avgjørelse.

6.5 Monaleg endring

Som vist i kapittel fire, var det har ikke lett å finne rettspraksis på gode begrunnelser i jordskifteoverrettens vurderinger i hva som er ”monaleg endring” og hva som ikke er det. Dermed blir det vanskelig å eksemplifisere ved hjelp av rettspraksis, hvordan overrettene skiller ”monaleg endring” fra endring i denne oppgaven. Bakgrunnen for dette, kan være departementets føring at det skal vurderes opp mot ankesum til lagmannsrett, noe som i dag tilsvarer 125 000 kroner.

I kapittel fire, begrunnet jeg hvorfor jeg er noe kritisk til dagens føring på 125 000 kroner. Jeg viste også to tenkte tilfeller, om hvordan overretten kan vurdere om en sak er ”monleg” eller

ikke. I jordskifteoverrettens vurdering av ”monaleg endring” mener jeg det burde legges vekt på følgende:

- reglene om kostnadsfordelingen i sivilprosessen contra jordskifteprosessen. ”Taperen betaler”.
- Hvorvidt ankende parter vinner frem på alle, eller deler av sine anførsler.
- Totalverdien til jordskiftefeltet.

Vurderingen av ”monaleg endring” tar utgangspunkt i totalverdien til jordskiftet og måler endringen opp mot det

Ut i fra punktene, mener jeg at jordskifteoverretten kan ta utgangspunkt i en jordskifteskjønnsmessig vurdering av totalverdien til skiftefeltet, for så vurdere endringen opp mot den totalverdien. På den måten vil det rettferdiggjøre overfor parter i mindre skifter, at de har en mulighet til å oppnå en ”monaleg endring”, og kan dermed fordele sakskostnadene ved overjordskiftet jf § 76 i jordskifteloven.

6.6 Hvordan fungerer det tosporete ankesystemet i praksis?

Det tosporete ankesystemet fungerer ikke godt i praksis, slik lovgiver ønsket ved lovrevisjon i 1984 og i 1988. Anker blir rettet mot feil ankeinstans, også i dag, og det ble vist ved rettspraksis i kapittel fem. Ut i fra avgjørelsene jeg har lest igjennom kan jeg nevne følgende tilfeller. Hvor anken sendes feil:

- 1) Parten retter anken til feil ankeinstans, blir veiledet, og trekker tilbake anken for å sende den til korrekt ankeinstans.
- 2) Parter sender anken mot feil ankeinstans, blir veileder, men velger ikke trekke anken.
- 3) Parter sender anken til feil instans, nekter å rette anken fordi de mener de har valgt korrekt ankeinstans.
- 4) Dommer eller prosessfullmektig er usikker hvilken instans er korrekt, anken blir rettet mot feil instans.

Vi ser her, det oppstår ulike situasjoner hvor ankene rettes mot feil instans. Årsakene kan være mange, men det foreligger ikke bare mangel på kunnskap blant partene, men også blant sakkyndige. Både advokater og jordskifte(over)dommere kan være usikre i sin avgjørelse,

men da velger de ofte rette anken dersom de gjøres oppmerksom på at den er henvist mot feil instans. jeg undrer meg på, hvorfor parter velger å ikke rette anken, i det de er gjort oppmerksom på feilen? Jeg spør meg selv: hva er insentivet til at parten ønsker å anke i det hele tatt? Ettersom han ikke gjør noe for å få anken igjennom?

Dette et spørsmål jeg ikke kan svare på, og etter samtale med jordskifteoverdommerne, er de noe usikker selv. Jeg kan ikke gi noe entydig svar på hvorfor det er sånn. Det kan tenkes det er tilfeller hvor en part føler han har tapt, og anker av prinsippmessige årsaker, men i det anken skulle vært rettet mot for eksempel lagmannsrett, innser parten at ankesaken blir en realitet, og velger la være å anke. det kan tross alt påløpe store beløper i en ankesak, især om den rettes mot lagmannsrett.

Jeg kan ikke gi noe svar på hvorfor partene ikke velger å rette sin, men problematikken ved at anker blir rettet mot feil ankeinstans, vil høyst sannsynlig forsvinne innføring av ny jordskiftelov. Det er stor sannsynlighet for at jordskifteoverretten slås sammen med lagmannsrett, jf. høringsnotatet for den nye jordskifteloven¹²⁴, og da kan ankene kun rettes mot lagmannsrett. Kanskje antall (krevde) anker gå ned? Jeg tenker her på de ankene som kommer inn, som blir avvist med hensyn til prosessuelle feil. Det blir uansett moro og se hva som skjer fremover, med tanke på en eventuell sammenslåing.

6.7 Forslag til fremtidige studier

Etter å ha sammenlignet statistikk, viste det seg at det er en del ulike måter å vinkle sammenligningen av statistikken på, som kan være interessant for en fremtidig oppgave. Eksempelvis kunne en undersøkelse vært, å studere nærmere individuelle forskjeller mellom jordskifteoverrettene, og undersøkt om det foreligger noe forskjeller i saksbehandlingen i de ulike sognene. Da kan også de ulike jordskifterettens saksbehandling, som tilknytters de ulike sognene, undersøkes nærmere og se hvor stor prosentandel av sakstypene som påankes.

En annen studie kan være å kartlegge lagmannsrettens arbeider med hensyn til de sakene som blir anket fra jordskifteretten. Her kan det være spennende å undersøke hvor stor andel av

¹²⁴ Høringsnotat. (2009). *Høringsnotat om ny jordskiftelov (og endringer i andre lovar)* Oslo: Arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks og matdepartementet.

jordskifterettens sakstyper som kan ankes til lagmannsrett, blir anket. Tallene kan eventuelt sammenliknes med jordskifteoverrettens arbeider.

På sikt, kan det undersøkes om en eventuell sammenslåing av lagmannsrett og jordskifteoverrett fører til noen betydelige konsekvenser, som blant annet en stor nedgang/økning i antall ankesaker og anketyper.

6.8 Avsluttende refleksjoner

Arbeidet med denne masteroppgaven har vært interessant men samtidig krevende prosess. En sammenligning av jordskifteoverrettens statistikk er ikke foretatt tidligere, og det er lite litteratur innenfor tema jeg har valgt, og jeg synes derfor det har vært vanskelig å knytte teori opp mot analysen min.

Å studere og lese jordskifteoverrettens rettspraksis har ikke vært lett, dette fordi overrettens avgjørelser ofte er svært konkret, og ikke lett forståelig og lettlest for meg som student. Jeg har i den forbindelse brukt en del tid i å lese igjennom jordskifterettens rettsbøker for å få en bedre forståelse av jordskifteoverrettens. Dette har vært tidkrevende og til tider svært vanskelig. Jeg innså etter hvert at jeg har tatt for meg mange elementer som jeg synes har vært interessante å spennende å se nærmere på, men i sluttprosessen har jeg innsett at jeg burde avgrenset oppgaven noe og fokusert på færre element.

Etter å ha arbeidet med jordskifteoverrettens saksbehandling, sitter jeg igjen med mye ny kunnskap om tema jeg har valgt, og læringsprosessen har vært gøy. Ved å ha kontakt med jordskifteoverdommer Per Kåre Sky, har jeg fått innblikk i jordskifteoverdommernes arbeider og sett nærmere hvordan ankeinstanser behandler saker i forhold til førsteinstans.

Litteratur

Bibliografi

Austenå, T. og Øvstedal, S. (1993) *Jordskifteloven med kommentarer* 2. utgave, Oslo: Universitetsforlaget.

Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000) *Jordskifteloven med kommentarer* 3. utgave, Oslo: Universitetsforlaget.

Bachke, A. og Klepp, S. (2009) ”Trekk ved administrativ utvikling og lovgivning i perioden 1959-2009”, I: Ravna Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*, Oslo: Gyldendal. 138-160.

Bærug, S. (2009) *Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti* i Ravna Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal. 260-283.

Christensen, H. (1952) *Jordskifteloven med kommentar*, H. Oslo: Ascheoug & co (W. Nygaard).

Finnanger, R. (2009) ”Tilkjenning av kostnader ved fremme av jordskifte”. I: Ravna, Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*. Gyldendal, Oslo. 311-224.

Johannesen, A. Tufte, P A. og Kristoffersen, L. (2005) *Forskningsmetode for økonomiske-administrative fag*, Oslo: Abstrakt forlag.

Lambach, T. (2009) ”Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene- likheter og ulikheter”. I: Ravna Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal, 35-48.

Lande, K. og Sky, P. K. (upublisert) ”Behandling av private veger som jordskiftesak” *I Kart og Plan* (upublisert) Fagbokforlaget.

Reiten, M. (2009) ”Avgjerd om fremme av jordskiftesak”, i Ravna Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal, 235-259.

Robberstad, A (2009) *Sivilprosess*, 2. Opplag, Oslo: Fagbokforlaget.

Rognstad, O. og Steinset, T.A (2010) ”Landbruket i Norge 2009” I: *Statistiske analyser*. Oslo-Kongsvinger: Statistisk Sentralbyrå. URL:

http://www.ssb.no/emner/10/04/sa_landbruk/sa116/sa116.pdf (sist lest 07.05.2011)

Sky, P. K. (2009) ”Jordskiftets ulike effekter”. I: Ravna Ø. (red) *Perspektiver på jordskifte*, Gyldendal, Oslo, 369-396.

Elektroniske kilder

Jordskiftedomstolene (2006) *Domstolshierakiet*. Tilgjengelig fra:

<http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Om-jordskiftedomstolene/> (sist lest 01.05.2011)

Jordskiftedomstolene (2006) *Sakstyper*. Tilgjengelig fra:

<http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Sakstyper/> (sist lest 10.05.2011)

Jordskiftedomstolene (2011) *Årsstatistikk 2010* Tilgjengelig fra:

<http://www.domstol.no/upload/DA/Internett/da.no/Statistikk/Saksavvikling%20jordskifte%202010.pdf> (sist lest 02.05.2011)

Lovdata (2011) *Rettsavgjørelser* Tilgjengelig fra:

www.lovdata.no

Statistisk Sentralbyrå (2010) *Konsumprisindeks. Beregn prisendring selv* Tilgjengelig fra:

<http://www.ssb.no/kpi/kpi.cgi?lang=n&beloep=500&framaaned=Gj.snitt&fraaar=1950&tilmaaned=Gj.snitt&tilaar=2010> (sist lest 10.05.2011)

Tidsskift for Den norske legeförening (2002) *Rettskilder ved juridiske vurderinger* Tilgjengelig fra:

http://www.tidsskriftet.no/?seks_id=904490 (sist lest 09.05.2011)

Lovforarbeid og offentlig notat

NOU 1976: 50 *Revisjon av jordskifteloven*, Universitetsforlaget

NOU 2002:9 *Jordskifterettens stilling og funksjoner*, Statens forvaltningstjeneste, Informasjonsforvaltning, Oslo

Ot.prp. nr. 31. (1950) (ukjent tittel)

Ot.prp. nr 56. (1978-1979) *Om lov om jordskifte o.a.* Landbruksdepartementet. Oslo

Ot. prp. nr. 38. (1990-1991) *Om lov om endringer i lov 21. Desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.* Landbruksdepartementet. Oslo

Ot.prp. nr 57. (1997-1998) *Revisjon av lov 21. Desember 1979 nr 77 om jordskifte o.a. og endringer i enskilde andre lover.* Landbruksdepartementet. Oslo

Høringsnotat (2009) *Høringsnotat om ny jordskiftelov (og endringer i andre lover)* Arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks og matdepartementet. Oslo

**Avgjørelser publisert i
Norsk Retstidende**

Rt. 1986 s. 1359
(Svenkerud)

Rt.1987 s. 595

Rt. 1996 s. 463

Rt. 2000 s. 1162

Rt. 2000 s. 1119 (Skautvål)

Rt. 2010 s. 1038

Rt. 2010 s. 1649

RG. 1993 s. 864

Lagmannsrett

Eidsivating

LE-2006-39937

Agder

LA-1995-0683

LA-1995-1019

Frostating

LF-1992-0669

LF-2003-15 920

LF-2004-100880

LF-2007-159 765

Hålogaland

LH-2003-1432

Jordskifteoverrettene

Eidsivating

Sak 2100-2000-0012. JOEI-
2000-13

Sak 2100-2003-0005. JOEI-
2003-5

Sak 2100-2004-0003. JOEI-
2004-3

Sak 2100-2004-0008. JOEI-
2004-8

Sak 2100-2006-0001. JOEI-
2006-1

Sak 2100-2008-0005. JOEI-
2008-5

Sak 2100-2008-0006. JOEI-
2008-6

Agder

Sak 2300-2002-0008.
JOAG-2002-8

Sak 2300-2007-0006.
JOAG-2007-6

Sak 2300-2008-0001.
JOAG-2008-1

Sak 2300-2009-2004.
JOAG-2009-4

Sak 2300-2009-0006.
JOAG-2009-6

Sak 2300-2009-0007.
JOAG-2009-7

Sak 2300-2009-0008.
JOAG-2009-8

Gulating

Sak 2500-2004-0008.
JOGU-2004-8

Sak 2500-2008-0011.
JOGU-2008-11

Sak 2500-2008-0012.
JOGU-2008-12

Sak 2500-2009-0008.
JOGU-2009-8

Frostating

Sak 2600-1998-0001. JOFR-
1998-1

Sak 2600-1999-0004. JOFR-
1999-4

Sak 2600-2003-0001. JOFR-
2003-1

Sak 2600-2004-0003. JOFR-
2004-3

Sak 2600-2008-0008. JOFR-
2008-8

Sak 2600-2009-0002. JOFR-
2009-2

Sak 2600-2010-0004. JOFR-
2010-4

Hålogaland

Sak 2900-2007-0002.
JOHA-2007-2

Sak 2900-2007-0004.
JOHA-2007-4

Sak 2900-2007-0006.
JOHA-2007-6

Sak 2900-2010-0001.
JOHA-2010-1

Sak 2900-2010-0002.
JOHA-2010-2

Sak 2900-2010-0002.
JOHA-2010-2

Muntlige kilder

Per Kåre Sky

Reidar Flaatten

Erland Müller