



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2021 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Grensefastsetting i jordskifteretten**

### **- Hvilken gjennomslagskraft bør disposisjonsprinsippet ha i slike saker?**

Andrea Christine Kjellevold Holm  
Eiendom

## Forord

Jeg ønsker å rette en stor takk til min veileder, dosent Einar Bergsholm, for gode faglige diskusjoner og konstruktive tilbakemeldinger. Hans kunnskap og veiledning har vært av stor betydning for gjennomføringen av oppgaven.

Takk også til Domstoladministrasjonen for økonomisk støtte.

Og ikke minst; tusen takk for en kjempefin studietid her ved NMBU!

Ås, 31. mai 2021

Andrea Christine Kjellevold Holm

## Sammendrag

Denne masteroppgaven omhandler grensefastsetting i jordskifteretten. Jordskifteretten har kompetanse til å fastsette eksisterende grenser etter jordskifteloven § 4-2. Jordskifteretten er en særdomstol, og i kraft av dette, må domstolen forholde seg til prosessuelle domstolprinsipper gjennom rettsprosessen. Et av disse prinsippene er disposisjonsprinsippet, som går ut på at partene selv velger om de vil gå til sak, hva de vil gå til sak om, og hvordan de vil legge sin sak frem i retten. Prinsippet medfører også at retten må holde seg innenfor de krav og påstander som partene har gjort til søksmålgjenstand, og avgjørelsen domstolen treffer må ligge innenfor rammen av de påstandene partene har nedlagt. Samtidig er det vanlig å omtale eiendomsgrenser som både et offentlig ansvar, og et privat anliggende. Derfor kan det reises spørsmål om partene alltid har rett til å ha disposisjonsfrihet i grensefastsettingssaker.

Masteroppgaven belyser prosessen for fastsetting av eiendomsgrenser i jordskifteretten, og fokuset ligger på disposisjonsprinsippet innvirkning på resultatet. Målet er å besvare hvilken gjennomslagskraft disposisjonsprinsippet bør ha i grensefastsettingssaker i jordskifteretten. Oppgaven reiser også forslag til nye måter å løse grensefastsettingssaker på. Oppgaven er basert på juridisk metode, med en deskriptiv og en normativ analyse av jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting.

Oppgaven har vist at det er mange gode grunner som taler for å redusere disposisjonsprinsippet gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker. Samtidig er det også flere gode grunner til å la prinsippet gjennomslagskraft stå ved lag. I oppgaven konkluderes det med at disposisjonsprinsippet gjennomslagskraft bør reduseres i grensefastsettingssaker, og det reises derfor forslag til nye måter å løse grensefastsettingssaker på. Imidlertid bryter disse forslagene med norsk rettstradisjon og må utvikles videre.

## Abstract

The thesis concerns the delimitation of boundaries in the Land Consolidation court. The court has competence to determine existing borders according to the Land Consolidation law § 4-2. The court is a specialized court and must therefore adhere to procedural court principles throughout the legal process. One of the principles is the disposition principle, which states that the parties themselves can choose whether they want to take a matter to court, including what they want to take to court and how they want to present their case to the court. The principle also states that the court must stay within the demands and claims the parties have put forth, and must reach a verdict within the frame of the claims the parties have made. At the same time, it is standard to regard property boundaries as a public responsibility, in addition to being a private matter. Therefore, it is fair to question whether the parties should always have the right to free disposition in boundary delimitation cases.

The thesis considers the process of delimitation of borders in the Land Consolidation court and focuses on how the disposition principle influences the verdict. The intent of the thesis is to determine what level of impact the disposition principle should have for boundary delimitation cases in the Land Consolidation court. It also suggests new ways to solve boundary delimitation cases. The thesis is based on the juridical methodology, including a descriptive and normative analysis of the Land Consolidation court's authority for boundary delimitation.

The thesis has uncovered multiple sound reasons advocating for a reduction of the impact of the disposition principle in boundary delimitation cases. However, there are also several reasons for allowing the principle's impact to remain unchanged. The thesis concludes that the principle's impact should be reduced in boundary delimitation cases. Additionally, it raises multiple suggestion for new ways to solve boundary delimitation cases. The suggestions, however, are not aligned with Norwegian legal tradition and must therefore be further refined.

# Innhold

|   |     |
|---|-----|
| Forord .....  | i   |
| Sammendrag .....  | ii  |
| Abstract .....  | iii |
| Kapittel 1. Innledning .....  | 1   |
| 1.1 Tema og bakgrunn .....  | 1   |
| 1.2 Aktualitet .....  | 4   |
| 1.3 Avgrensninger .....   | 5   |
| 1.4 Metode .....  | 6   |
| 1.5 Videre fremstilling .....   | 7   |
| Kapittel 2. Historisk overblikk; Jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting .....                  | 9   |
| 2.1 Innledning .....  | 9   |
| 2.2 Utskiftningslova av 1821 .....  | 9   |
| 2.3 Utskiftningslova av 1857 .....  | 10  |
| 2.4 Utskiftningslova av 1882 .....  | 11  |
| 2.5 Lovendring 22. juni 1934: Grensefastsetting som egen sakstype i jordskifteretten .....              | 12  |
| 2.6 Jordskiftelovene av 1950 og 1979 .....  | 13  |
| 2.7 Jordskifte i nyere tid .....  | 14  |
| Kapittel 3. Generelt om eiendomsgrenser og deres rettslige grunnlag .....                               | 15  |
| 3.1 Innledning .....  | 15  |
| 3.2 Mellomgrenser på land .....   | 15  |
| 3.3 Er eiendomsgrenser en privatsak eller et offentlig ansvar? .....                                    | 16  |
| 3.3.1 Offentlig rett og privatrett .....  | 16  |
| 3.3.2 Eiendomsgrenser er både offentligrettslig og privatrettslig .....                                 | 16  |
| 3.3.3 Konsekvenser av manglende delingstillatelse ved private avtaler om «nye»<br>eiendomsgrenser ..... | 18  |
| 3.4 Hva er materielt riktig eiendomsgrense? .....   | 19  |
| 3.5 Jordskifteretten skal finne den materielt riktige eiendomsgrensen .....                             | 21  |

|  |        |
|--|--------|
| Kapittel 4. Grensefastsetting i jordskifteretten og disposisjonsprinsippets stilling .....   | 22     |
| 4.1 Innledning.....  | 22     |
| 4.2 Jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting.....   | 22     |
| 4.3 Sammenhengen mellom sivilprosess og jordskifteprosess.....   | 23     |
| 4.4 Disposisjonsprinsippet mv. ....  | 24     |
| 4.4.1 Disposisjonsprinsippet.....  | 24     |
| 4.4.2 Unntak fra disposisjonsprinsippet.....   | 25     |
| 4.4.3 Prinsippet om et materielt riktig resultat .....   | 27     |
| 4.4.4 Balansegang mellom motstridende prinsipper .....   | 28     |
| 4.5 Jordskifterettens prosess for grensefastsetting .....  | 28     |
| 4.5.1 Innledning .....   | 28     |
| 4.5.2 Grensefastsetting med tvist mellom partene.....  | 29     |
| 4.5.3 Grensefastsetting uten tvist mellom partene.....   | 29     |
| 4.5.4 Grensefastsetting gjennom rettsforlik.....   | 31     |
| 4.6 Disposisjonsprinsippets stilling i grensefastsettingssaker i jordskifteretten .....  | 32     |
| 4.6.1 Innledning .....   | 32     |
| 4.6.2 Kort om disposisjonsprinsippets stilling i jordskiftesaker .....   | 32     |
| 4.6.3 Disposisjonsprinsippets stilling i grensefastsettingssaker med og uten tvist .....   | 33     |
| <br>Kapittel 5. Hvilken gjennomslagskraft bør disposisjonsprinsippet ha i grensefastsettingssaker i jordskifteretten?.....   | <br>37 |
| 5.1 Innledning.....  | 37     |
| 5.2 Argumentasjon for disposisjonsprinsippet i grensefastsettingssaker .....   | 38     |
| 5.2.1 Eksisterende eiendomsgrenser er privatrettslig .....   | 38     |
| 5.2.2 Det viktigste er at en eiendomsgrense blir fastsatt .....  | 38     |
| 5.2.3 Partenes frie rådighet og handlefrihet .....   | 39     |
| 5.2.4 Rettens veiledningsplikt.....  | 39     |
| 5.3 Argumentasjon mot disposisjonsprinsippet i grensefastsettingssaker .....   | 41     |
| 5.3.1 Det offentlige interesse i at grensefastsettingssaker får materielt riktige resultater.....  | 41     |
| 5.3.2 Viktigheten av at eiendomsgrenser blir fastsatt materielt riktig.....  | 42     |
| 5.3.3 Det offentlige kontroll over arealbruk.....  | 43     |
| 5.3.4 Jordskifteretten har spesialkompetanse på eiendomsgrenser.....   | 44     |
| 5.4 Pro et contra.....   | 46     |
| 5.4.1 Innledning .....   | 46     |
| 5.4.2 Partenes privatrettslige disposisjonsfrihet over eksisterende eiendomsgrenser contra det offentlige interesse i at grensefastsettingssaker får et materielt riktig resultat..... | 46     |

|   |    |
|---|----|
| 5.4.3 En fastsatt eiendomsgrense partene kan leve med contra viktigheten av at eiendomsgrensen blir fastsatt materielt riktig ..... | 48 |
| 5.4.4 Partenes frie rådighet og handlefrihet contra det offentliges kontroll over arealbruk .....                                   | 49 |
| 5.4.5 Rettens veiledningsplikt contra rettens egen kompetanse og erfaring .....   | 50 |
| 5.4.6 Oppsummering .....  | 52 |
| 5.5 Forslag til nye løsninger av grensespørsmål .....   | 52 |
| 5.5.1 Innledning .....  | 52 |
| 5.5.2 Alle grensefastsettingssaker behandles etter prosessen uten tvist mellom partene .....  | 53 |
| 5.5.3 jordskifteretten som eneste instans for behandling av grensespørsmål .....  | 53 |
| 5.5.4 Utvide og tydeliggjøre virkeområdet til jordskifteloven § 3-17.....   | 55 |
| 5.5.5 Tettere samarbeid mellom kartverket og jordskifteretten .....   | 56 |
| 5.5.6 utfordringer .....  | 57 |
| Kapittel 6. Avslutning .....  | 58 |
| 6.1 Avsluttende refleksjoner.....   | 58 |
| 6.2 Forslag til videre forskning .....  | 59 |
| Referanseliste.....   | 60 |
| Lover .....   | 60 |
| Lovforarbeider .....  | 61 |
| Rettspraksis .....  | 62 |
| Litteratur .....  | 62 |

# Kapittel 1. Innledning

## 1.1 Tema og bakgrunn

Masteroppgavens tema er grensefastsetting i jordskifteretten. Etter domstoloven § 2 første ledd nr. 1 er jordskifteretten en særdomstol, noe som betyr at den har positivt avgrenset kompetanse<sup>1</sup>. Det innebærer at det kun er enkelte typer saker domstolen kan behandle. I all hovedsak er dette saker som gjelder fast eiendom, og rettigheter i fast eiendom. Det fremkommer i jordskifteloven § 1-4 hva det kan reises sak om for jordskifteretten.

De tradisjonelle sakene i jordskifteretten kalles jordskiftesaker. Disse er rettsendrende, og går ut på at jordskifteretten endrer eksisterende eiendoms- og bruksforhold for å gjøre forholdene mer tjenlige<sup>2</sup>. Selv om jordskiftesakene er jordskifterettens spesialområde, utgjør ikke disse hovedtyngden av sakene som behandles i jordskifteretten<sup>3</sup>. Sakstypen det er aller flest av er grensefastsetting etter jordskifteloven § 4-2<sup>4</sup>. Etter jordskifteloven § 1-4 bokstav c har jordskifteretten kompetanse til å fastsette grenser etter jordskifteloven § 4-2. Bestemmelsen hjemler jordskifterettens kompetanse til å fastsette grenser for fast eiendom og rettigheter. Sakene er rettsfastsettende, og kompetansen gjelder derav fastsetting av *eksisterende* grenser. Det er denne sakstypen som er tema for masteroppgaven.

Fordi jordskifteretten er en domstol, er det flere viktige prinsipper domstolen må forholde seg til gjennom rettsprosessen. De prosessuelle domstolprinsippene er til for å sikre partenes rettssikkerhet, og for å opprettholde innbyggernes tillitt til domstollsystemet. Selv om jordskifteretten er en særdomstol, er alle prinsippene i utgangspunktet gjeldende også for jordskifteretten, se jordskifteloven § 6-1 andre ledd. Ett av disse prinsippene er *disposisjonsprinsippet*, som er hjemlet i tvisteloven § 11-2 første ledd. Disposisjonsprinsippet lovfester den privatrettslige disposisjonsfriheten. Prinsippet går ut på at det er partene selv som har herredømme over saken sin, og hvordan den fremlegges i retten. Dette innebærer blant annet at avgjørelsen domstolen treffer må ligge innenfor rammen av partenes påstander. Domstolen må være nøytral, og rette seg etter partenes disposisjoner<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Bjerva et al. 2016: 32

<sup>2</sup> Bjerva et al. 2016: 33

<sup>3</sup> Bjerva et al. 2016: 13

<sup>4</sup> Sky & Bjerva 2018: 52

<sup>5</sup> Robberstad 2018: 16



Det er vanlig å anse eiendomsgrenser som både en privatsak og et offentlig ansvar. Kort fortalt er eksisterende eiendomsgrenser privatrettslig, mens «nye» eiendomsgrenser krever offentlige medvirkning<sup>6</sup>. Grensefastsetting i jordskifteretten gjelder fastsetting av eksisterende eiendomsgrenser. Siden eksisterende eiendomsgrenser er privatrettslig, virker det riktig at partene skal ha disposisjonsfrihet i jordskifteretten. På den andre siden, hvis en tenker over det, kan det kanskje tenkes at disposisjonsprinsippet i noen tilfeller medfører at jordskifteretten faktisk fastsetter eiendomsgrenser som er «nye». Dette nettopp fordi det er partene som har herredømme over saken. Nye eiendomsgrenser krever offentlig medvirkning, og bør derfor ikke være underlagt den private disposisjonsfriheten som disposisjonsprinsippet innebærer.

Nedre Telemark Jordskifterett behandlet i 2020 en sak<sup>7</sup> som blant annet gjaldt grensefastsetting etter jordskifteloven § 4-2 bokstav a. Mye av saken omhandlet betydningen av manglende offentlig delingstillatelse. Kort fortalt var faktum i saken at på slutten av 1960-tallet ble det inngått private avtaler om kjøp av arealer på en eiendom. Kjøpskontraktene ble signert, og kjøpesummene ble betalt. Det ble ikke søkt om delingstillatelse, selv om det var krav om dette for å dele eiendommen<sup>8</sup>. Det som fremgikk i avtalene, var det som ble sett på som de reelle eierforholdene av partene. På begynnelsen av 1980-tallet ble det riktignok omsider søkt om fradeling, og da i henhold til avtalene fra 1960-tallet. Problemet var at fradelingen ble endelig nektet av det offentlige.

I 2019 ble det krevd sak for jordskifteretten fordi partene ønsket å få avklart hvor eiendomsgrensene gikk. Mye av saken gikk i realitet ut på å vurdere om eiendomsgrensene som fremgikk i de private avtalene fra 1960-tallet var de materielt riktige eiendomsgrensene, til tross for manglende delingstillatelse. Kunne jordskifteretten, med sin hjemmel til å fastsette eksisterende eiendomsgrenser, fastsette eiendomsgrensene i tråd med de privatrettslige avtalene? Dette var i realiteten kanskje et spørsmål om eiendomsgrenser kun er et privat anliggende, eller også et offentlig ansvar.

---

<sup>6</sup> Bergsholm 2011a: 161-162

<sup>7</sup> Sak 19-160588RFA-JSKI BJERKETVEDT

<sup>8</sup> Delingsforbud for landbrukseiendommer kom i 1955 med unntak for tomter under 2 mål. Unntaket opphevet i 1965.

Jordskifteretten konkluderte med å fastsette eiendomsgrensene i tråd med de private avtalene. I sin vurdering vektla jordskifteretten først og fremst avtalefriheten vi har i Norge. Denne innebærer at partene lovlig kunne inngå disse avtalene med hverandre. Delingstillatelse er i utgangspunktet ikke et vilkår for at avtaler skal være bindende mellom parter. Jordskifteretten trakk i den forbindelse frem Rt. 2006 s. 539 (Rennesøydommen), der Høyesterett slo fast at det er lovlig å inngå avtaler om tomter der det mangler delingstillatelse etter jordloven<sup>9</sup>. Videre la jordskifteretten vekt på at partene ikke hadde noen grunn til å forvente seg et avslag på sin delingssøknad. Jordskifteretten så det derfor slik at partene nærmest hadde tatt det som en forutsetning at fradeling ikke ville bli problematisk. Mye talte for at partene ikke bevisst hadde inngått avtaler som de visste ville være i strid med offentlige tillatelser. Også det at partene hadde forholdt seg til eiendomsgrensene i avtalene, selv etter delingssøknaden ble avslått, talte for avtalenes gyldighet.

Det er riktignok et spørsmål en kan stille seg etter å ha lest dommen. Når en sier at avtalene er bindende mellom partene; betyr det da samtidig at avtalene viser de materielt riktige eiendomsgrensene?

Jordskifteretten har, gjennom jordskifteloven § 4-2, hjemmel til å fastsette eksisterende eiendomsgrenser, da det er dette som er privatrettslig. Avtalene ble inngått for over 50 år siden, og partene har forholdt seg til de eiendomsgrensene siden den gang. For partene er derfor disse eiendomsgrensene «gamle». Samtidig kan en si at det er kun partene selv som anser disse eiendomsgrensene som de riktige. På grunn av den manglende delingstillatelsen var eiendomsgrensene hverken oppmålt eller matrikkelført. Derfor kan det hevdes at eiendomsgrensene i avtalene egentlig var å anse som «nye» eiendomsgrenser, som derfor hadde behøvd offentlig delingstillatelse for å være gyldige for andre enn partene selv.

Jordskifteretten er ikke et forvaltningsorgan, men en domstol. Dette er et viktig skille. Nye eiendomsgrenser krever delingstillatelse, noe jordskifteretten ikke kan gi. Når jordskifteretten i denne saken fastsatte eiendomsgrensene i tråd med de private avtalene, avsa jordskifteretten samtidig en dom som stred imot det offentlige vedtaket om å nekte fradeling. Det kan hevdes at saken i realiteten ikke gjaldt fastsetting av eksisterende eiendomsgrenser, som er

---

<sup>9</sup> Dommens avsnitt 30

jordskifterettens hjemmel, men at den heller gjaldt opprettelse av «nye» eiendomsgrenser, som krever offentlig delingstillatelse.

Disposisjonsprinsippet sikrer den privatrettslige handlefriheten og disposisjonsfriheten over eksisterende eiendomsgrenser. Men er det alltid slik i grensefastsettingssaker at partene har rett på å ha herredømme over saken?

Masteroppgaven forsøker å besvare hvilken gjennomslagskraft disposisjonsprinsippet bør ha i grensefastsettingssaker i jordskifteretten. Oppgaven beskriver, klarlegger og belyser prosessen for fastsetting av eiendomsgrenser i jordskifteretten, og fokuset ligger på disposisjonsprinsippet innvirkning på det materielle resultatet.

## 1.2 Aktualitet

Det er mange usikre eiendomsgrenser i Norge. Dette blant annet på bakgrunn av historisk mangelfull oppmåling av landet<sup>10</sup>. Grunnet denne usikkerheten har ikke Norge et pålitelig eiendomsregister som viser eiendomsgrenser. Norge har dermed et stort potensial når det gjelder eiendomsgrensefastsetting. Det vil kunne ha stor nytteverdi å få fastsatt riktige eiendomsgrenser, da også flere enn kun partene kan tenkes å ha interesse av dette.

Grensefastsetting er den største sakstypen i jordskifteretten<sup>11</sup>. Likevel er ikke saksbehandlingen blitt særlig fornyet siden 1934<sup>12</sup>. Allerede da ble hovedsystemet for prosessen satt; tvistebehandling der det er tvist, og utarbeidelse av forslag til dom der det ikke er tvist. Det har også, helt siden 1934, vært to førsteinstanser å velge mellom for rekvirenten dersom det er tvist mellom partene.

Kan det tenkes at tiden er moden for en fornying av saksbehandlingen av grensefastsettingssaker i jordskifteretten? Kanskje er det en mulighet for at disposisjonsprinsippet går på bekostning av et materielt riktig resultat?

---

<sup>10</sup> Bergsholm 2016: 102

<sup>11</sup> Sky & Bjerva 2018: 52

<sup>12</sup> Utskiftningslova av 1882 – Lovendring vedtatt 22. juni 1934

### 1.3 Avgrensninger

Tematikken som tas opp i denne masteroppgaven er i utgangspunktet svært vid. Grunnet masteroppgavens omfang er det gjort en god del avgrensninger. Flere av disse temaene og problemstillingene vil være spennende for videre forskning. Temaene nevnt her er eksempler på relevante temaer masteroppgaven avgrenses mot. Dette er ikke ment som en uttømmende liste over alle tilgrensende temaer som masteroppgaven ikke behandler.

I all hovedsak er masteroppgaven avgrenset til å omhandle grensefastsetting som egen sak i jordskifteretten etter jordskifteloven § 4-2 første ledd bokstav a. Dette inkluderer både grensefastsettingssaker der det er tvist mellom partene, og grensefastsettingssaker der det ikke er tvist mellom partene. Bestemmelsens bokstav a gjelder grunneiendom, og masteroppgaven er avgrenset til å kun gjelde mellomgrenser på jordoverflaten. Når oppgaven avgrenses til jordskifteloven § 4-2 første ledd bokstav a, utelukkes prejudisielle avgjørelser etter jordskifteloven § 3-13 og § 4-4.

Masteroppgaven har hovedfokus på disposisjonsprinsippet. De øvrige prosessuelle domstolprinsippene, som for øvrig også kan ha en innvirkning på grensefastsettingssaker, blir ikke behandlet i tilsvarende grad. Hovedsakelig ligger fokuset på disposisjonsprinsippets innvirkning på det materielle resultatet i grensefastsettingssaker. Disposisjonsprinsippet er også interessant fordi det kan ha betydning i en diskusjon om eiendomsgrenser egentlig er privatrettslig eller et offentlig ansvar. Masteroppgaven forklarer relevante aspekter av disposisjonsprinsippet, dog blir det ikke gjort en inngående drøftelse av prinsippet i seg selv. Prinsippet kunne blitt beskrevet mer i dybden, noe det kanskje hadde fortjent, men dessverre er det ikke rom for det i denne masteroppgaven.

Oppgaven avgrenses mot å behandle disposisjonsprinsippets stilling i de øvrige sakstypene i jordskifteretten. Masteroppgaven fokuserer hovedsakelig på disposisjonsprinsippets stilling i grensefastsettingssaker. For en mer helhetlig beskrivelse av disposisjonsprinsippets stilling i flere sakstyper i jordskifteretten, henvises det til artikkelen «Disposisjonsprinsippets plass i jordskifteloven av 2013» (2015) av Øyvind Ravna.

Spørsmålet om eiendomsgrenser er en privatsak eller et offentlig ansvar, er i stor grad besvart i juridisk litteratur fra før<sup>13</sup>. Masteroppgaven belyser likevel problematikken dette medfører i grensefastsettingssaker i jordskifteretten. Masteroppgaven undersøker ikke hvem som kan ha interesse av hvor eiendomsgrensen går. Dette fordi det krever en samfunnsvitenskapelig metode å besvare. Det kan likevel hevdes at det er sannsynlig at det er flere enn kun partene som har interesse i dette<sup>14</sup>.

Masteroppgaven omhandler ikke tematikk og problematikk rundt grensejusteringer og arealoverføringer. Dette er tett tilknyttet masteroppgavens tematikk. Grensejusteringer og arealoverføringer dreier seg om privates handlefrihet over eksisterende eiendomsgrenser. Denne masteroppgaven avgrenses til kun behandling av grensefastsetting i jordskifteretten. Temaet blir likevel nevnt noe i oppgaven, men da kun som eksempler på hvilken rådighet private har over eiendomsgrenser utenfor retten.

Utvidet rettskraft blir ikke viet mye fokus i masteroppgaven. Når en dom blir rettskraftig, gjelder normalt sett rettskraftsvirkningene kun for partene i saken. Det kan likevel være tilfeller der flere enn sakens parter blir bundet av avgjørelsen. Utvidet rettskraft kan tenkes å bli gjeldende etter en grensefastsettingssak, da domsresultatet kan gjelde flere enn kun partene. Det er et moment som bør tilsi at disposisjonsprinsippet bør tillegges mindre vekt i grensefastsettingssaker.

Masteroppgaven behandler ikke tvister om grenser i forbindelse med salg eller fastsetting av eiendomsgrenser i forbindelse med salg ved nybygging. Ei heller tar den opp rettsvernproblematikk.

## 1.4 Metode

Masteroppgaven er hovedsakelig basert på juridisk metode. Rettskildene benyttet i oppgaven er lovtekst, lovforarbeider, rettspraksis, juridisk litteratur, og reelle hensyn.

Det fremkommer i Grunnloven § 90 at Høyesterett dømmer i siste instans. Derfor tillegges ofte høyesterettspraksis stor vekt som rettskilde. I denne masteroppgaven har rettspraksis blitt

---

<sup>13</sup> Se for eksempel Bergsholm (2011a)

<sup>14</sup> Eksempelvis panthavere, naboer, tomtfestere mv.

viet mindre oppmerksomhet og tillagt mindre vekt, enn det som er vanlig i ordinær juridisk metode. Årsaken er at rettspraksis ikke har bidratt til å belyse oppgavens problemstilling og tema, da det ikke har samme overføringsverdi i denne oppgaven. Prejudikatvirkningen av høyesterettsdommer er tungtveiende<sup>15</sup>. Samtidig kjennetegnes rettsavgjørelser av at de er konkrete. Masteroppgavens hensikt har ikke vært å besvare et konkret rettsstolkningsspørsmål. Snarere har oppgaven reist et spørsmål av mer prinsipiell art. Rettspraksis har likevel blitt benyttet noe gjennom oppgaven. Dette er rettsavgjørelser som reiser prinsipielle spørsmål. Praksisen har blitt benyttet mest som eksempler for å belyse problematikk, og ikke til å fastsette gjeldende rett.

Spørsmålet om hvilken gjennomslagskraft disposisjonsprinsippet bør ha i grensefastsettingssaker i jordskifteretten er egentlig et spørsmål om hvordan retten burde være. Fremgangsmåten for å besvare dette spørsmålet er derfor basert på en deskriptiv og normativ analyse av jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting.

En deskriptiv analyse er i denne sammenheng en beskrivelse av gjeldende rett. Det har derfor blitt gjennomført en deskriptiv analyse av jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting. Beskrivelsen er teoretisk og prinsipiell, og fokuseres rundt hjemmelens innhold og formelle rammer. En deskriptiv analyse har vært nødvendig for å kunne foreta en normativ analyse<sup>16</sup>.

En normativ analyse er en analyse av det som er beskrevet i den deskriptive analysen. En slik analyse går ut på å vurdere et systems egnethet til å løse et samfunnsmessig problem. Den normative analysen i denne masteroppgaven har derfor gått ut på å vurdere om jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting er egnet til å avsi materielt riktige dommer, og derav også hvilken gjennomslagskraft disposisjonsprinsippet bør ha i slike saker.

## 1.5 Videre fremstilling

Masteroppgaven består totalt av 6 kapitler. Til å begynne med gis et historisk overblikk over jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting. Fokuset ligger på hvordan hjemmelen har utviklet seg gjennom tiden. Videre, i kapittel 3, gis en fremstilling av eiendomsgrenser og deres rettsgrunnlag. Dette for å få en klarhet i hva som kan sees på som materielt riktig

---

<sup>15</sup> Lilleholt 2014: 11

<sup>16</sup> Tuseh & Winge 2018: 61

eiendomsgrense. I den sammenheng redegjøres det også for i hvilken grad eiendomsgrenser er en privatsak eller et offentlig ansvar. Kapittel 4 består av en deskriptiv analyse av grensefastsetting i jordskifteretten, der jordskifterettens saksbehandling og prosess for avgjørelse av grensefastsettingssaker beskrives. Det fokuseres gjennomgående på disposisjonsprinsippets stilling.

Kapittel 5 utgjør hovedtyngden av oppgaven. Dette er et diskusjonskapittel der det drøftes hvilken gjennomslagskraft disposisjonsprinsippet bør ha i grensefastsettingssaker i jordskifteretten. Kapitlet består av argumentasjon for og imot disposisjonsprinsippets plass i slike saker. Mot slutten av kapitlet reises det spørsmål om tiden er moden for en fornying av hvordan grensefastsettingssaker behandles. I denne forbindelse fremmes det forslag til nye fremgangsmåter for sakstypen. Masteroppgaven avsluttes med noen refleksjoner, og det reises forslag til videre forskning.

## Kapittel 2. Historisk overblikk; Jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting

### 2.1 Innledning

Det har alltid vært en viktig oppgave for jordskifteretten å fastsette grenser mellom eiendommer i forbindelse med ordinære jordskiftesaker<sup>17</sup>. Den historiske utviklingen i jordskifterettens hjemmel er likevel interessant. Både når det gjelder den faktiske hjemmelen jordskifteretten har hatt over tid til å fastsette eiendomsgrenser og hvor vid denne har vært, men det er også interessant med tanke på hvilken fremgangsmåte jordskifteretten har skullet benytte ved grensefastsetting. Fremgangsmåten for grensefastsettingen, og bakgrunnen for hjemmelen er av betydning for utfallet i saken.

Den første særskilte utskiftningsloven ble vedtatt i 1821. Dette var likevel ikke første innføring av bestemmelser som hadde med jordskifte å gjøre. Både i Frostatingsloven, Gulatingsloven, og i Magnus Lagabøters landslov av 1274 var det bestemmelser om visse former for jordskifte. Det var likevel langt fra slik vi kjenner jordskifte i dag<sup>18</sup>. Jordskifteretten har endret navn gjennom tiden. Utskiftningsvesenet, utskiftningsretten, og jordskifteverket er alle navn på det vi i dag kjenner som jordskifteretten.

### 2.2 Utskiftningslova av 1821

Den første særskilte utskiftningsloven ble vedtatt 17. august 1821 og het «Lov angaaende Jords og Skovs Udskiftning av Fællesskab». Lovens hensikt var å rydde opp i utfordringene gjeldende sameie og teigblanding<sup>19</sup>. Etter denne loven skulle utskiftningen løses i minnelighet av partene, og dersom partene ikke ble enige, var det sorenskriveren med skjønn- og takstmenn som holdt utskiftningen<sup>20</sup>.

I lovens § 10 var det slått fast at før utskiftning skjedde måtte yttergrensene til skiftefeltet fastsettes. Yttergrensene vil, i denne sammenheng, si grensene mot naboene som ikke var en del av utskiftningen. Jordskifteretten har altså i 200 år hatt hjemmel til å fastsette

---

<sup>17</sup> Lid 1961: 352

<sup>18</sup> Langnes 2009: 96

<sup>19</sup> Sky & Bjerva, 2018: 23

<sup>20</sup> Lid 1961: 353 og NOU 2002: 09: 14



eiendomsgrenser i forbindelse med utskiftning. Riktignok, dersom det var tvister angående yttergrensene, måtte disse avgjøres av de ordinære domstolene etter ordinære rettsregler. Først når disse tvistene var rettskraftige, kunne jordskifteretten fortsette sitt arbeid. Dette førte til forsinkelser, nettopp fordi spørsmålet måtte avgjøres av andre domstoler<sup>21</sup>.

Dersom det oppsto tvister mellom partene innad i skiftefeltet kunne jordskifteretten avgjøre disse ved «kjennelse». Kompetansen gjaldt tvister om eiendomsrett, bruksrett, og andre rettigheter<sup>22</sup>.

### 2.3 Utskiftningslova av 1857

Den 12. oktober 1857 ble det vedtatt en ny utskiftningslov, med navnet «Lov om Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskab». Loven skulle tre i kraft 1. januar 1859<sup>23</sup>. Med loven ble betegnelsen på instansen «utskiftningsvesenet»<sup>24</sup>. Etter denne loven ble utskiftningen gjennomført av en utskiftningsformann og to menn oppnevnt av fogden<sup>25</sup>.

§ 17 slo fast at jordskifteretten måtte måle opp yttergrensene til skiftefeltet. Bestemmelsen tilsvarte § 10 i loven fra 1821. Noe nytt som ble tilført ved denne loven var at utskiftningsmennene var pliktige til å forsøke å få i stand frivillige arealbytter slik at utjenlige eiendomsgrenser kunne rettes opp på den måten. I tillegg åpnet § 17 for at utskiftningsmennene skulle forsøke å få partene til enighet om eventuelle tvister angående yttergrensene til skiftefeltet. Dersom utskiftningsvesenet ikke lyktes med å få partene enige, måtte tvisten avgjøres ved de ordinære domstolene<sup>26</sup>. Dette førte til forsinkelser, på samme måten som etter loven fra 1821.

Når det gjaldt tvister om rettigheter innad i skiftefeltet, skulle utskiftningsmennene forsøke å få partene med på minnelige løsninger. Dersom det ikke lyktes, avgjorde utskiftningsmennene tvisten ved «kjennelse»<sup>27</sup>.

---

<sup>21</sup> Lid 1961: 353

<sup>22</sup> NOU 2002: 09: 15

<sup>23</sup> Langnes 2009: 103

<sup>24</sup> Sky & Bjerva 2018: 23.

<sup>25</sup> NOU 2002: 09: 15

<sup>26</sup> Lid 1961: 353

<sup>27</sup> Lid 1961: 353

## 2.4 Utskiftningslova av 1882

Etter flere lovendringsforslag ble det vedtatt en ny jordskiftelov i 1882; Utskiftningslova av 13. mars 1882. Med denne loven ble navnet «utskiftningsretten» innført, og utskiftningsretten ble formelt en særdomstol<sup>28</sup>. Loven ble en realitet etter det i 1875 ble oppnevnt en kommisjon til å revidere hele den dagjeldende utskiftningsloven<sup>29</sup>.

I § 21 var bestemmelsen som tilsvarte § 17 i loven fra 1857. Bestemmelsen slo fast at yttergrensene til skiftefeltet skulle fastsettes. En oppdatering av loven fra 1857, var i utskiftningsloven fra 1882 § 62. Denne bestemmelsen slo fast at dersom det oppsto tvist med utenforstående, kunne jordskifteretten avgjøre disse tvistene. Dette på lik linje med kompetansen de allerede hadde gjennom loven fra 1857 når det gjaldt tvister innad i skiftefeltet. Når utskiftningsretten nå også fikk kompetanse til å avgjøre tvister mellom skiftefeltet og naboer, behøvde ikke partene lenger å vente på rettskraftig dom fra de ordinære domstolene dersom det oppsto tvist underveis i utskiftningen<sup>30</sup>. Etter den gamle loven fra 1857 var ikke dette en mulighet. Gjennom § 62 kunne utskiftningsretten dermed løse tvister mellom skiftefeltet og naboeiendommer, i tillegg til tvister innad i skiftefeltet, i forbindelse med utskiftning.

Med loven fra 1882 fikk også utskiftningsretten kompetanse til å regulere grensene dersom det var nødvendig for å få til et formålstjenlig jordskifte. Dette så lenge det kunne gjøres uten at det førte med seg ulemper for naboene. Dette var også kun gjeldende dersom det ikke lyktes å få partene frivillig til enighet<sup>31</sup>.

Etter at loven av 1882 ble vedtatt, ble det økt interesse for at jordskifteretten skulle få kompetanse til å avgjøre grensetvister uten at det var en del av utskiftningssak. Det ble fremmet flere lovendringsforslag om at utskiftningsretten skulle få kompetanse til å klarlegge grenser og avgjøre tvister om grenser, også når dette ikke var i forbindelse med utskiftning<sup>32</sup>. Lovgiver mente derimot at selvstendige tvister om eiendomsgrenser ikke hørte til utskiftningsretten, men til de alminnelige domstolene<sup>33</sup>. Dette på bakgrunn av sakenes natur.

---

<sup>28</sup> NOU 2002: 09: 15

<sup>29</sup> Lid 1961: 354

<sup>30</sup> Lid 1961: 354

<sup>31</sup> Lid 1961: 354

<sup>32</sup> Lid 1961: 355-360

<sup>33</sup> NOU 2002: 09: 16

De mente at utskiftningsretten ikke var en instans for å løse rene tvistesaker<sup>34</sup>. Debattene om utskiftningsretten skulle få kompetanse til å løse selvstendige grensetvister vedvarte helt til 1934<sup>35</sup>.

I 1917 kom landbrukskomiteen med en anbefaling om en av proposisjonene. Komiteen påpekte at det burde være en mulighet for grunneiere å få målt opp grensen mot naboen, også når det ikke er tvist. Situasjonen på den tiden var at en måtte reise søksmål for de ordinære domstolene dersom en ønsket å få avklart hvor grensen gikk, men dette forutsatte at det var tvist mellom partene. Riktignok mente komiteen at en slik mulighet uansett ville høre inn under de ordinære domstolene<sup>36</sup>.

Samtidig, på begynnelsen av 1900-tallet, begynte arbeidet og planene med den økonomiske oppmålingen av landet<sup>37</sup>. Det var ønskelig at alle grenser i Norge skulle fastsettes. I forbindelse med dette kom det opp flere løsninger for hvordan dette kunne gjøres. Det satte fart på vurderingene av hva «utskiftningsretten» skulle ha hjemmel til. Etter mange lovendringsforslag, uttalelser, argumenter mv. ble loven omsider endret på dette punktet i 1934.

## 2.5 Lovendring 22. juni 1934: Grensefastsetting som egen sakstype i jordskifteretten

Gjennom lovendring av 22. juni 1934 ble grensefastsetting innført som egen sakstype i jordskifteretten. Det betydde at jordskifteretten kunne holde grensefastsetting uten at det var i forbindelse med jordskiftesak. Hjemmelen til å holde grensefastsetting som egen sak har jordskifteretten dermed hatt i nærmere 90 år. Før 1934 hadde utskiftningsretten kun hjemmel til å fastsette grenser i forbindelse med jordskiftesaker<sup>38</sup>. Lovendringen i 1934 hadde derfor stor betydning, og den nye sakstypen ble raskt mye brukt<sup>39</sup>.

I lovendringen fra 1934 var bestemmelsen hjemlet i § 103. Bestemmelsen åpnet for at jordskifteretten både kunne avgjøre tvister om eiendomsgrenser, og avgjøre saker der

---

<sup>34</sup> Lid 1961: 356

<sup>35</sup> Lid 1961: 355-360

<sup>36</sup> Lid 1961: 357

<sup>37</sup> Lid 1961: 358

<sup>38</sup> Lid 1961: 351

<sup>39</sup> Sevatdal et al. 2017: 187

eiendomsgrensen kun var uklar<sup>40</sup>. Dette lik den inndelingen vi kjenner i dag. Lovendringen hadde vært konkret arbeidet med helt siden 1912. Likevel, når en ser tilbake på det, kan det hevdes en mulighet for at de prinsipielle sidene av saken ikke ble godt nok overveid. Dette fordi forarbeidene til denne loven er kortfattet<sup>41</sup>. Men det ble ikke fullstendig oversett<sup>42</sup>.

Samtidig som loven ble vedtatt i 1934 ble det også to førsteinstanser for å få avgjort tvister om eiendomsgrenser; jordskifteretten og tingretten<sup>43</sup>. Dommer fra begge rettsinstanser kan ankes til lagmannsretten.

## 2.6 Jordskiftelovene av 1950 og 1979

Ved loven av 1950 fikk jordskifteretten sitt navn slik vi kjenner det i dag, og loven fikk navnet jordskifteloven fremfor utskiftningsloven<sup>44</sup>. Bestemmelsen om grensefastsetting var hjemlet i § 100. I forarbeidene til denne loven er det svært lite om emnet. Jordskifterettens hjemmel til å holde «grensegangsforretning» vedvarte.

I 1979 ble det igjen vedtatt en ny jordskiftelov. Loven skulle vise seg å være gjenstand for mange revisjoner og endringer. I tiden frem til 2013 ble det fremmet over 20 lovendringsforslag til loven av 1979. Om lag halvparten av endringsforslagene omhandlet jordskifterettens prosessuelle virke som domstol<sup>45</sup>.

Lovendringsforslagene og debatten gjaldt stort sett spørsmålet om jordskifterettens virke egentlig lignet mest på forvaltningsvirksomhet fremfor domstolvirksomhet<sup>46</sup>. Etter 1882 var det i utgangspunktet ingen tvil om at jordskifteretten var en særdomstol. Likevel ble fokuset rettet mot spørsmålet om de prosessuelle domstolprinsippene var til hinder for å videreføre jordskifteretten som særdomstol<sup>47</sup>. Med lovendringen av 1979 fikk jordskifteretten utvidet kompetanse. Kompetansen gjaldt ikke lenger kun de tradisjonelle jordbruks- og utmarksområdene<sup>48</sup>. Løken-utvalget tok opp jordskifterettens stilling og funksjoner i NOU

---

<sup>40</sup> Sevatdal et al. 2017: 187

<sup>41</sup> Ot.prp. nr. 39 (1934)

<sup>42</sup> Les mer i Lid 1961: 352

<sup>43</sup> Lid 1961: 351

<sup>44</sup> Sky & Bjerva, 2018: 25.

<sup>45</sup> Bjerva et al. 2016: 15

<sup>46</sup> Bjerva et al. 2016: 15

<sup>47</sup> NOU 2002: 9

<sup>48</sup> Bjerva et al 2016: 15

2002: 9. De konkluderte med at jordskifteretten ikke bar preg av å være et forvaltningsorgan. Det ble derfor konkludert med på Stortinget at jordskifteretten ble videreført som særdomstol, og den ble dermed også administrativt underlagt Domstoladministrasjonen<sup>49</sup>.

Det ble etter hvert en felles forståelse av at det var på tide med en ny jordskiftelov. Derfor ble jordskifteloven av 2013 vedtatt, og denne står fremdeles ved lag.

## 2.7 Jordskifte i nyere tid

Jordskifteloven av 2013 skulle være en ny og moderne jordskiftelov. Det var fokus på at loven skulle være brukervennlig, spesielt for selvprosederende parter. Språket er modernisert, og er mer tilpasset sakstypene i jordskifteretten. Virkemidlene i loven er stort sett de samme som fra loven av 1979<sup>50</sup>.

Jordskifteretten har fremdeles hjemmel til å fastsette grenser som egen sak, både der det er tvist mellom partene, og der grensen kun er uklar. Grensefastsetting er den største sakstypen i jordskifteretten i dag<sup>51</sup>.

---

<sup>49</sup> Bjerva et al. 2016: 15

<sup>50</sup> Bjerva et al. 2016: 15

<sup>51</sup> Sky & Bjerva 2018: 52

## Kapittel 3. Generelt om eiendomsgrenser og deres rettslige grunnlag

### 3.1 Innledning

Alle eiendommer har eiendomsgrenser. Dette er enten mellomgrenser mot naboeiendommer, eller yttergrenser mot eierløse områder<sup>52</sup>. Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister, og inneholder blant annet informasjon om eiendomsgrenser. Informasjonen om eiendomsgrensene i matrikkelen er mange steder mangelfull eller av dårlig kvalitet<sup>53</sup>. Masteroppgaven er avgrenset til å omhandle mellomgrenser på land.

### 3.2 Mellomgrenser på land

Mellomgrenser på land er eiendomsgrenser mot naboeiendommer. Ingen eiendomsgrenser blir til av seg selv. De må ha et stiftelsesgrunnlag. Ulike eiendomsgrenser kan ha ulike stiftelsesgrunnlag. Vanlige stiftelsesgrunnlag for eiendomsgrenser er okkupasjon og festnet rettstilstand, tidligere fradelinger, jordskifte, ekspropriasjon og tidligere dommer om eiendomsgrenser. Fellesnevneren er at opphavet til eiendomsgrenser er av privatrettslig karakter<sup>54</sup>.

De aller første eiendomsgrensene ble til gjennom okkupasjon eller festnet rettstilstand. Fra gammelt av, hvis arealer ble brukt eksklusivt over lang tid, ble de omsider oppfattet som tilhørende den aktuelle eiendommen. Slik oppsto de første opprinnelige eiendomsgrensene. Dette gjelder alle eiendomsgrenser som finnes, men som ikke har et mer konkret stiftelsesgrunnlag, slik som for eksempel en fradeling<sup>55</sup>.

De fleste eiendomsgrenser i dag er blitt til gjennom private avtaler i forbindelse med fradelinger. Selve avtaleinngåelsen er privatrettslig, og derfor styrt av avtalefrihet. Grunnlaget for eiendomsgrensen er selve avtalen mellom partene, uavhengig av hvordan avtalen ble inngått<sup>56</sup>. Registreringen av eiendomsgrensene partene har avtalt, gjøres gjennom en offentlig

---

<sup>52</sup> Bergsholm 2016: 97

<sup>53</sup> NOU 2002: 09: 18.

<sup>54</sup> Bergsholm 2016: 97

<sup>55</sup> Bergsholm 2016: 97

<sup>56</sup> NOU 1999: 1: 116-117

oppmålingsforretning. Dette er kun en stedfestelse av det partene allerede er enige om gjennom avtale<sup>57</sup>.

Tidligere dommer om eiendomsgrenser vil være rettskraftig avgjort og dermed avgjørende for hvor eiendomsgrensen går i fremtiden<sup>58</sup>. En dom om en eiendomsgrense er ikke et stiftelsesgrunnlag. Når en domstol behandler en sak med grensefastsetting, er målet å finne hvor den aktuelle eiendomsgrensen i sin tid var ment å gå. Dette ut fra en tolkning av stiftelsesgrunnlaget. Likevel; når dommen først er rettskraftig, er det som fremkommer i dommen, den gjeldende eiendomsgrensen.

### 3.3 Er eiendomsgrenser en privatsak eller et offentlig ansvar?

#### 3.3.1 Offentlig rett og privatrett

Vårt rettssystem er delt i to hoveddeler; den offentlige retten og privatretten. Derfor må en skille mellom offentligrettslige sider og privatrettslige sider ved rettsforhold. Privatretten regulerer rettsforhold mellom private borgere, mens den offentlige retten regulerer myndighetenes legale makt over borgerne<sup>59</sup>. Selv om det kan fremstå som om det er en tydelig forskjell mellom de to rettsfærene, er det ikke alltid like lett å skille de fra hverandre.

#### 3.3.2 Eiendomsgrenser er både offentligrettslig og privatrettslig

Eiendomsgrenser kan sees på som både en privatsak og et offentlig ansvar<sup>60</sup>. Det er vanlig å omtale eksisterende eiendomsgrenser som en privatsak, og nyopprettede eiendomsgrenser som et offentlig ansvar<sup>61</sup>. Avtalefriheten vi har i Norge innebærer at grunneiere i utgangspunktet kan avtale det de selv ønsker, som for eksempel å avtale med naboen hvor eiendomsgrensen skal gå. På samme tid, har også myndighetene et ansvar når det gjelder fast eiendom i Norge. For det første legger myndighetene føringer for hva privat eiendom kan brukes til, gjennom arealplaner. Videre, stiller også myndighetene krav til hvordan eiendom kan deles, registreres og overføres<sup>62</sup>. På den måten er også eiendomsgrenser et offentlig ansvar.

---

<sup>57</sup> Bergsholm 2016: 98

<sup>58</sup> Bergsholm 2016: 99

<sup>59</sup> Lilleholt 2014: 36

<sup>60</sup> Bergsholm 2011a: 147

<sup>61</sup> Se f. eks. beskrivelse i Bergsholm (2011a)

<sup>62</sup> Bergsholm 2011a: 147

Nyopprettede eiendomsgrenser er et offentlig ansvar fordi det krever offentlig medvirkning for å få gjennomført. «Nye» eiendomsgrenser vil si eiendomsgrenser som ikke er de opprinnelige. Blant annet er det krav om delingstillatelse for at ny eiendom kan opprettes i matrikkelen og registreres i grunnboken, jf. matrikkelloven § 10, og plan og bygningsloven § 20-2. Videre må det holdes en oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 6 for at eiendommen skal kunne registreres i matrikkelen. Eiendomsgrensene skal da måles opp i samsvar med det som fremkommer i den offentlige delingstillatelsen, jf. matrikkelloven § 33 tredje ledd. Dersom det er inngått avtale om deling, men det er gitt endelig avslag på søknad om deling, vil avtalen stride mot et offentlig vedtak<sup>63</sup>. Det medfører at avtalen ikke kan gjennomføres, noe som betyr at eiendommen ikke kan opprettes i matrikkelen, og heller ikke registreres i grunnboken. Det at det offentlige har kontroll over eiendom og eiendomsgrenser er, historisk sett, ikke noe nytt<sup>64</sup>.

Kravet om delingstillatelse for deling av eiendom er en viktig måte det offentlige kontrollerer privates eiendomsgrenser og bruk av eiendom. Det generelle forbudet mot deling av eiendom er lovfestet i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, jf. § 20-2. Videre gjelder delingsforbudet i jordloven § 12 for landbrukseiendommer og potensielle landbrukseiendommer. Forbudet mot deling av landbrukseiendom ble innført i jordloven fra 1955. Før den tid gjaldt jordloven fra 1928, som hadde motsatt utgangspunkt; nemlig at det var ønskelig at jord ble delt, slik at flere fikk mulighet til å drive jord. Dette medførte riktignok irrasjonell drift, og oppdeling av velfungerende gårdsbruk<sup>65</sup>. I 1955 ble det derfor innført forbud mot deling av landbrukseiendom uten samtykke fra myndighetene. Forbudet hadde et unntak for enkelttomter på mindre enn 2 dekar. I 1965 ble dette endret, slik at delingsforbudet omfattet alle eiendommer. Det er opp til kommunen om det skal gis delingstillatelse etter søknad, både etter plan- og bygningsloven, og etter jordloven<sup>66</sup>.

Eksisterende eiendomsgrenser kan, derimot, sies å være en privatsak<sup>67</sup>. Klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser skal i utgangspunktet ikke representere noe nytt. Derfor er det ikke krav om at det offentlige skal medvirke i å klarlegge disse. Dette kan gjøres helt privatrettslig. Matrikkelloven § 19 hjemler «privat oppfriskning». Gjennom privat

---

<sup>63</sup> Rt. 2006 s. 539 (Rennesøydommen) avsnitt 30

<sup>64</sup> Les mer i Bergsholm 2011a kapittel 2

<sup>65</sup> Bergsholm 2011a: 157

<sup>66</sup> Bergsholm 2011a: 159

<sup>67</sup> Bergsholm 2011a: 147



oppfriskning avtaler naboene hvor den allerede eksisterende eiendomsgrensen mellom dem går, og får denne ført inn i matrikkelen. En viktig forutsetning for privat oppfriskning, og andre private avtaler om eiendomsgrenser, er at de må klarlegge en eiendomsgrense som allerede eksisterer. Dette slik at det ikke blir opprettet noen «ny» eiendomsgrense<sup>68</sup>. Det er for eksempel ikke lov til å gjøre forsøk på skjult arealoverføring eller liknende ved private avtaler om eiendomsgrenser.

### 3.3.3 Konsekvenser av manglende delingstillatelse ved private avtaler om «nye» eiendomsgrenser

Delingstillatelse er i utgangspunktet ikke et vilkår for at en avtale om nye eiendomsgrenser skal være bindende mellom partene<sup>69</sup>. Dette grunnet avtalefriheten. Utgangspunktet er at manglende delingstillatelse først og fremst begrenser avtalen i form av at den ikke kan gjennomføres. Det fremkommer også i Rt. 2006 s. 539 (Rennesøydommen) avsnitt 30 at «[d]et er lovleg, og også heilt vanleg å gjera avtale om tomter der det manglar delingssamtykke etter jordlova». I tillegg forutsetter avhendingsloven § 2-1 at det kan inngås avtaler uten at det er søkt om, eller gitt, offentlig delingstillatelse.

Samtidig er det slik at hvis det offentlige har gitt endelig avslag på en delingssøknad, vil en eventuell avtale om deling, stride mot dette offentlige vedtaket<sup>70</sup>. Det forhindrer selvsagt at avtalen kan oppfylles. Dog er det ikke noen lovfestet rett for en part å gå fra avtalen på grunn av at delingstillatelse ikke ble gitt. Det fremkommer også i Rt. 1993 s. 312 at det ikke er noe automatikk i at avtaler med lovstridig innhold ikke er bindende. Selv om avtalen ikke kan oppfylles rettslig sett, kan det derfor likevel tenkes at enkelte sider ved avtalen fremdeles er bindende mellom partene<sup>71</sup>.

Det er mange ulike elementer som må vurderes for å avgjøre om, og eventuelt hvilke sider ved slike avtaler, som forblir bindende mellom partene. Hovedtanken er at det beror på helt konkrete vurderinger ut fra avtalerettslige prinsipper og regler. Det er derfor vanskelig å oppstille noen generelle betraktninger eller allmenne regler for hvordan et eventuelt

---

<sup>68</sup> Ot.prp. nr. 70 (2004–2005): 129

<sup>69</sup> Bergsholm 2011b: 264

<sup>70</sup> Rt. 2006 s. 539 (Rennesøydommen) avsnitt 30

<sup>71</sup> Bergsholm 2011b: 264

restitusjonsoppgjør mellom parter i slike situasjoner skal foregå<sup>72</sup>. I artikkelen «Overdragelse av eiendom uten delingstillatelse etter jordloven § 12», trekker forfatteren, Einar Bergsholm, derfor frem noen ulike typetilfeller av slike situasjoner. Han påpeker også at det er vanskelig å si noe generelt om virkningen av lovstridige avtaler mellom partene, nettopp fordi det er et komplekst tema<sup>73</sup>. Dersom en likevel skulle si noe generelt kan en si at sider ved avtalen som ingen andre enn kun partene har interesse i, ofte godtas som bindende. Og motsatt; sider ved avtalen som er tinglige, som flere enn kun partene har interesse i, ikke godtas som bindende.

### 3.4 Hva er materielt riktig eiendomsgrense?

Det vil alltid finnes en materielt riktig eiendomsgrense. Det kan riktignok være forskjellige oppfatninger av hva som er den riktige eiendomsgrensen. Grunnen til at det er mulig å hevde at det finnes én eiendomsgrense som er den riktige, er fordi vi har en avgjørelsesinstans. Domstolen er den dømmende makt etter vår statsforfatning, og den må derfor ta en avgjørelse i grensesaker. Når en eiendomsgrense, i denne sammenhengen, blir omtalt som «riktig» er det i forhold til hva domstolen bør komme til i en grensefastsettingssak. Det er forskjell på materielt riktig og formelt riktig, og målet for domstolen må være å finne den materielt riktige eiendomsgrensen. Det er riktignok viktig å påpeke at det uansett aldri kan være noen garanti for å vite hva som faktisk er den materielt riktige eiendomsgrensen.

Det kan være mer eller mindre klart hva som er den materielt riktige eiendomsgrensen. Dersom den er uklar, må stiftelsesgrunnlaget til eiendomsgrensen undersøkes, og en må lete etter grensemerker i marka<sup>74</sup>. Det må gjennomføres en konkret tolkning av det aktuelle stiftelsesgrunnlaget for å finne ut hvor den riktige eiendomsgrensen går<sup>75</sup>. Som nevnt i delkapittel 3.2 finnes det ulike stiftelsesgrunnlag for eiendomsgrenser. Når en skal finne stiftelsesgrunnlaget som viser den materielt riktige eiendomsgrensen, er det av betydning at stiftelsesgrunnlaget er et rettsgrunnlag som kan anerkjennes av norsk rett<sup>76</sup>. Det betyr at det er lovlige rettsgrunnlag som er stiftelsesgrunnlaget for riktige eiendomsgrenser.

---

<sup>72</sup> Bergsholm 2016: 109

<sup>73</sup> Bergsholm 2011b: 271

<sup>74</sup> Falkanger & Falkanger 2016: 113

<sup>75</sup> Bergsholm 2016: 99

<sup>76</sup> Einar Bergsholm, personlig kommunikasjon, mars 2021

Det er ikke alltid like enkelt å avgjøre hvilke rettsgrunnlag som er lovlige og anerkjente, noe sak 19-160588RFA-JSKI BJERKETVEDT kan illustrere. Slik vi har sett, er det krav om delingstillatelse for å opprette nye eiendomsgrenser<sup>77</sup>. Det medfører at avtaler om deling, som mangler delingstillatelse, ikke vil være rettsgrunnlag som kan anerkjennes, og dermed ei heller vise riktig eiendomsgrense. Dette vil i praksis likevel kun være gjeldende for avtaler inngått etter 1965. Dette fordi det var da det ble krav om offentlig delingstillatelse for enkelttomter<sup>78</sup>. Avtaler inngått før 1965, som mangler delingstillatelse, bør kunne sees på som rettsgrunnlag som kan anerkjennes, fordi det før 1965 ikke var noe politisk ønske om å unngå deling av eiendom. Avtaler som mangler delingstillatelse, inngått før 1965, bør derfor kunne anerkjennes som gyldige stiftelsesgrunnlag. Inngåtte avtaler må gjenspeile det myndighetene har tillatt. Dersom avtalen er inngått før 1965, vil en finne den riktige eiendomsgrensen ved avtaletolkning. For avtaler inngått etter 1965, med delingstillatelse, vil tolkningen være basert på beskrivelsen i delingstillatelsen. Dersom avtalen er inngått etter 1965, men delingstillatelse mangler, kan ikke eiendomsgrensene som fremkommer av avtalen, sies å være de riktige eiendomsgrensene<sup>79</sup>.

Et annet eksempel er spørsmålet om hva som gir riktig eiendomsgrense ved hevd. Hevd kan bli ansett som et rettsgrunnlag for å «overføre» eiendom fra den rette eier til «ny» eier, gjennom blant annet langvarig bruk i god tro<sup>80</sup>. En hevdet eiendomsgrense er en «ny» eiendomsgrense, som i utgangpunktet krever offentlig medvirkning for å gjennomføres. Likevel vil hevd kunne være et stiftelsesgrunnlag som kan anerkjennes som riktig eiendomsgrense<sup>81</sup>. Hevdete eiendomsgrenser kan på sett og vis sees på som et unntak fra hovedregelen; nemlig at «nye» eiendomsgrenser er et offentlig ansvar. Hevdsreglene er strenge, og derfor vil et grenshevd kunne anerkjennes til tross for manglende delingstillatelse<sup>82</sup>. Det vil heller ikke være logisk at det er annerledes dersom hevdet ble gjennomført etter 1965, nettopp på grunn av de strenge hevdsreglene.

---

<sup>77</sup> Se delkapittel 3.3.3

<sup>78</sup> Lovendring jordloven 1965

<sup>79</sup> Einar Bergsholm, personlig kommunikasjon, mars 2021

<sup>80</sup> Se hevdslova §§ 2-6. Les mer i Bergsholm 2016: 92

<sup>81</sup> Bergsholm 2016: 92

<sup>82</sup> Falkanger & Falkanger 2016: 357

### 3.5 Jordskifteretten skal finne den materielt riktige eiendomsgrensen

Når en domstol skal avsi en dom om en eiendomsgrense, skal den være basert på en tolkning av stiftelsesgrunnlaget. Domstolen må finne ut hvor eiendomsgrensen var ment å gå, den gang den først oppsto<sup>83</sup>.

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister, og registeret inneholder blant annet opplysninger om eiendomsgrenser. Matrikkellovens formål fremkommer i matrikkelloven § 1. Formålet er å sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register over all fast eiendom i landet. Videre; at grenser og eiendomsforhold blir klarlagt. Kravet i matrikkelloven § 1 er altså at det skal være et pålitelig register, med klarlagte eiendomsgrenser. I dette ligger det at eiendomsgrensenene skal bli nøyaktig merket, målt og kartfestet<sup>84</sup>.

Norges lover er bestemt av det offentlige, og de har dermed et ansvar for loven. Det offentlige er medansvarlig for at Norge har et pålitelig eiendomsregister med klarlagte eiendomsgrenser. Jordskifteretten er en offentlig særdomstol, og jordskifteretten må derfor også oppfylle kravet i matrikkelloven § 1 i sitt arbeid.

Hva som ligger i begrepet «pålitelig» kan være et definisjonsspørsmål. Likevel kan en naturlig tanke være at «pålitelig» betyr at noe stemmer overens med virkeligheten. De virkelige eiendomsgrensene er de riktige eiendomsgrensene, og de riktige eiendomsgrensene er det som fremkommer i rettsgrunnlagene som kan anerkjennes av norsk rett. At eiendomsgrensene i registeret må være «pålitelige» må derfor peke hen til rettsgrunnlag som kan anerkjennes som riktige eiendomsgrenser i Norge. Når jordskifteretten får en grensefastsettingssak, må de derfor sørge for å oppfylle kravet i matrikkelloven § 1; nemlig å fastsette eiendomsgrensen i samsvar med anerkjente rettsgrunnlag, slik at registeret blir pålitelig.

---

<sup>83</sup> Bergsholm 2016: 102

<sup>84</sup> Ot.prp.nr.70 (2004-2005): 174

## Kapittel 4. Grensefastsetting i jordskifteretten og disposisjonsprinsippets stilling

### 4.1 Innledning

Dette kapitlet gir en deskriptiv analyse av jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting, og saksbehandlingen av slike saker. Grensefastsetting er en egen sakstype i jordskifteretten som er hjemlet i jordskifteloven § 4-2. Kompetansen går ut på å avklare eller avgjøre eksisterende eiendomsgrenser som egen sak<sup>85</sup>.

### 4.2 Jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting

Etter jordskifteloven § 1-4 bokstav c har jordskifteretten kompetanse til å fastsette grenser etter jordskifteloven § 4-2. Jordskifteloven § 4-2 bokstav a lyder: «Jordskifteretten kan fastsette grenser for fast eigeendom og rettar som eiga sak, mellom anna grenser for a) grunneiendom, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav a». Grunneiendom er definert i matrikkelloven § 5 første ledd bokstav a. Som nevnt tar denne masteroppgaven kun sikte på grunneiendom, og kun overflategrenser.

Jordskifteretten kan fastsette både uklare og omtvistede eiendomsgrenser<sup>86</sup>. Det kan kreves sak både når det er tvist mellom partene om eiendomsgrensen, og dersom det kun er uklart hvor eiendomsgrensen går<sup>87</sup>. Dette er et skille fra tingretten, der det kun kan kreves sak når det er tvist mellom partene. Når grensene bare er uklare, skal det ikke være tvist mellom partene. Hva som ligger i at en grense er «uklar» er ikke definert i loven. Det kan være tale om både rettslig uklar grense, eller faktisk uklar grense<sup>88</sup>. Eiendomsgrenser som hverken er uklare eller omtvistede kan ikke jordskifteretten fastsette<sup>89</sup>.

Jordskifteretten har kun hjemmel til å fastsette eksisterende eiendomsgrenser<sup>90</sup>. Når jordskifteretten kan fastsette uklare eller omtvistede eiendomsgrenser, er dette eiendomsgrenser som allerede eksisterer. Slik vi så i kapittel 3, er slike eiendomsgrenser av

---

<sup>85</sup> Bjerva et al. 2016: 142 og Sky & Bjerva 2018: 50

<sup>86</sup> Sky & Bjerva 2018: 50

<sup>87</sup> Bjerva et al. 2016: 142

<sup>88</sup> Sky & Bjerva 2018: 52

<sup>89</sup> Bjerva et al. 2016: 146

<sup>90</sup> Bjerva et al. 2016: 146 og Rt. 2002 s. 310

privatrettslig karakter. Jordskifteretten holder grensefastsetting, og fastsetter derfor den allerede eksisterende eiendomsgrensen, noe som også er presisert i forarbeidene til loven<sup>91</sup>. I enkelte unntakstilfeller kan jordskifteretten fastsette «nye» eiendomsgrenser. Dette er for eksempel dersom en eiendomsgrense har oppstått gjennom hevd<sup>92</sup>. Jordskifteretten har ikke hjemmel til å fastsette «nye» eiendomsgrenser gjennom § 4-2<sup>93</sup>.

Jordskifterettens hjemmel til grensefastsetting ble ytterligere presisert gjennom HR-2019-500-U. Saken gjaldt rammene for jordskifterettens kompetanse i grensefastsettingssaker. Gjennom kjennelsen ble det konstatert at det avgjørende for om jordskifteretten har kompetanse, er at det er tale om en «reell grensegangssak». I dette ligger at det må være en uklar grense, og at det er et reelt behov for å få en avklaring. Dermed faller rene spørsmål om hvem som har eiendomsrett utenfor jordskifterettens saklige kompetanse etter jordskifteloven § 4-2.

### 4.3 Sammenhengen mellom sivilprosess og jordskifteprosess

Prosessregler er saksbehandlingsregler. Disse er bestemmende for hvordan domstolen skal komme frem til en avgjørelse. Tvisteloven er en ren prosesslov, mens jordskifteloven er en lov med både materielle og prosessuelle bestemmelser<sup>94</sup>. Jordskifteprosess er en kombinasjon av regler i jordskifteloven og i tvisteloven<sup>95</sup>. Alle saker i jordskifteretten følger prosessreglene i jordskifteloven. Jordskifteloven henviser til tvisteloven flere steder. I tillegg viser jordskifteloven § 6-1 andre ledd til hvilke deler av tvisteloven som gjelder for jordskifteretten.

Bestemmelsene i tvisteloven gjelder så langt de passer for jordskifteretten, eller slik de går frem av jordskifteloven, jf. jordskifteloven § 6-1 andre ledd. Dette inkluderer blant annet alle prosessuelle domstolprinsipper, deriblant disposisjonsprinsippet. Utgangspunktet er derfor at disposisjonsprinsippet er gjeldende for alle grensefastsettingssaker i jordskifteretten.

---

<sup>91</sup> Prop. 101 L (2012-2013): 208

<sup>92</sup> Sky & Bjerva 2018: 53 og Bjerva et al. 2016: 146

<sup>93</sup> Et unntak er grensehevd. Se delkapittel 3.4

<sup>94</sup> Sky & Bjerva 2018: 41

<sup>95</sup> Sky & Bjerva 2018: 109

## 4.4 Disposisjonsprinsippet mv.

### 4.4.1 Disposisjonsprinsippet

Disposisjonsprinsippet er hjemlet i tvisteloven § 11-2 første ledd. Prinsippet går i hovedsak ut på at det er partene som bestemmer over kravet og hvordan det fremlegges i saken, og at domstolene må rette seg etter partenes disposisjoner. Tvisteloven § 11-2 første ledd lyder: «Retten kan bare avgjøre de krav som er reist i saken. Avgjørelsen må ligge innenfor rammen av de påstander partene har nedlagt, og retten kan bare bygge på de påstandsgrunnlag som er påberopt. Påstandsgrunnlagene er de rettsstiftende faktiske forhold en part bygger sin påstand på». Disposisjonsprinsippet lovfester den private disposisjonsfriheten.

Det er tre hovedelementer i disposisjonsprinsippet<sup>96</sup>. For det første er det opp til den enkelte part selv å avgjøre om en ønsker å benytte seg av rettsapparatet for å løse sin sak. For det andre må retten holde seg innenfor de krav og de påstander som partene har gjort til søksmålsgjenstand. Og til slutt; avgjørelsen domstolen treffer, må ligge innenfor rammen av de påstandene partene har nedlagt. Med disse elementene er det partene som har herredømme over saksgjenstanden, og kan fritt disponere den slik de ønsker. Partene legger selv rammen for saken, og avgrenser den slik de selv vil med krav og påstander. Domstolene må være nøytrale, og rette seg etter partenes disposisjoner<sup>97</sup>.

Det er ulike hensyn som ligger bak disposisjonsprinsippet. Én begrunnelse er ivaretagelse av den generelle private handlefriheten og den privatrettslige disposisjonsfriheten. Tanken er at når parter har rådighet over saken utenfor retten, så bør det samme gjelde også i retten. Det at partene fritt kan velge å løse sin sak på egenhånd, uten å blande inn rettssystemet, gjør at partene også bør ha handlefrihet i rettssaken<sup>98</sup>. Når en kan velge selv om en vil gå til domstolen, bør en også kunne ha en viss formening om hva utfallet av saken kan tenkes å bli. En annen begrunnelse for disposisjonsprinsippet er at prinsippet opprettholder domstolens nøytralitet. Det ville svekket tilliten til domstolenes nøytralitet dersom dommeren skulle blande seg inn i partenes egne disposisjoner<sup>99</sup>. I tillegg kan det tenkes at prinsippet bidrar til effektiv saksgjennomføring. Disposisjonsprinsippet kan altså sies å være til både av hensyn til partene og av hensyn til domstolene.

---

<sup>96</sup> Ravna 2015: 121

<sup>97</sup> Robberstad 2018: 16

<sup>98</sup> Robberstad 2018: 16

<sup>99</sup> Robberstad 2018: 17

Forhandlingsprinsippet, også omtalt som forhandlingsmaksimen, er lovfestet i tvisteloven § 11-2 andre ledd. Dette prinsippet henger tett sammen med disposisjonsprinsippet, og forskjellen mellom dem er av varierende tydelighetsgrad i juridisk litteratur<sup>100</sup>. Forskjellen mellom de to er heller ikke tydeliggjort i forarbeidene til tvisteloven<sup>101</sup>. En kan si at forhandlingsprinsippet i hovedsak går ut på at det er partene som har hovedansvaret for bevisføringen i saken. Dette har en naturlig sammenheng med at retten, etter disposisjonsprinsippet, bare kan bygge på det påstandsgrunnlag partene har påberopt. Partenes opplysning i saken med bevis og faktagrunnlag, er nettopp det retten må holde seg innenfor etter disposisjonsprinsippet. Forhandlingsprinsippet representerer først og fremst en arbeidsfordeling mellom partene og domstolen<sup>102</sup>. En kan se det som at forhandlingsprinsippet er en naturlig forlengelse av disposisjonsprinsippet. Videre i masteroppgaven vil disposisjonsprinsippet stå i fokus, nettopp fordi det kan sies at forhandlingsprinsippet er innebefattet i disposisjonsprinsippet.

#### 4.4.2 Unntak fra disposisjonsprinsippet

Disposisjonsprinsippet gjelder ikke fullt ut i alle saker i Norge. Sakene som er unntatt, er omtalt som saker uten fri rådighet, eller saker med begrenset rådighet. Slike saker er regulert av tvisteloven § 11-4. Disse sakene er «indispositive», noe som betyr at disposisjonsprinsippet ikke gjelder fullt ut. Partene i saken har da ikke disposisjonsrett over kravet, noe som innebærer at retten ikke er bundet av partenes grunnlag, påstander og bevis<sup>103</sup>. Selv om retten ikke er bundet av partenes grunnlag, påstander og bevis, må fremdeles retten holde seg innenfor de krav partene har gjort til søksmålgjenstand<sup>104</sup>. I disse sakene har retten et selvstendig ansvar for å få saken fullstendig opplyst slik at den får et forsvarlig faktisk avgjørelsesgrunnlag, noe som er lovfestet i tvisteloven § 21-3 andre ledd.

Fellesnevneren for saker uten fri rådighet er at det offentlige har interesse i utfallet av saken. Det fremkommer i tvisteloven § 11-4 at sakene det gjelder er saker om personstatus, barns rettsforhold, administrative tvangsvedtak, og andre saker hvor offentlig hensyn begrenser partenes rådighet i søksmålet. Utover sakstypene som er listet opp i bestemmelsen, kommer

---

<sup>100</sup> Robberstad 2018: 14

<sup>101</sup> Ot. prp. nr. 51 (2004-2005): 404-405

<sup>102</sup> Robberstad 2018: 15

<sup>103</sup> Robberstad 2018: 18

<sup>104</sup> Ravna 2015: 121



det ikke tydelig frem i loven hvilke sakstyper som skal behandles uten fri rådighet. Dette til tross for at det har stor betydning for prosessen<sup>105</sup>. For å identifisere hvilke sakstyper som skal behandles uten fri rådighet, utover de som er nevnt i bestemmelsen, må det sees hen til andre spesiallover, rettspraksis, og juridisk tradisjon nedfelt i juridisk litteratur. En må stille seg spørsmålet om hvor stor interesse det offentlige har i at saken blir riktig avgjort<sup>106</sup>.

I denne forbindelse er det naturlig å nevne jordskifteloven § 6-15, som er jordskiftelovens bestemmelse om bevis. Bestemmelsen slår fast at reglene om bevis i tvisteloven, gjelder for jordskifteretten. Utgangspunktet i både jordskifteprosess og ordinær prosess er at det er partene som skal sørge for at saken blir riktig og fullstendig opplyst, jf. jordskifteloven § 6-15 første ledd og tvisteloven § 21-4 første ledd. For begge prosessordninger er det også et unntak som åpner for at retten selv kan sørge for bevisføring om ikke partene setter seg imot det, jf. jordskifteloven § 6-15 fjerde ledd og tvisteloven §§ 11-2 andre ledd andre punktum og 21-3 andre ledd andre punktum. Det åpnes altså for at retten selv kan innhente bevis, men det er et unntak, og kan kun gjøres når partene ikke setter seg imot det. I jordskifteretten er det, i større grad enn i de ordinære domstolene, tradisjon for at retten hjelper partene med å finne frem til bevis. Samtidig er det viktig å huske at dette ikke er hovedregelen.

For saker uten fri rådighet er hovedregelen motsatt. Dette fremgår av tvisteloven § 21-3 andre ledd første punktum. Bestemmelsen slår fast at «[i] saker hvor offentlige hensyn medfører begrensninger i partenes rådighet, jf. § 11-4, har retten plikt til å sørge for at bevisføringen gir et forsvarlig faktisk avgjørelsesgrunnlag [...]». I disse sakene er det retten som er ansvarlig for at saken får et riktig avgjørelsesgrunnlag, og ikke partene selv. Dette bekrefter unntaket fra disposisjonsprinsippet, og belyser samtidig koblingen til forhandlingsprinsippet.

Det er også til en viss grad et unntak fra disposisjonsprinsippet for jordskiftesaker. Les mer om det i delkapittel 4.6.

Disposisjonsprinsippet kan på mange måter bli sett på som et slags «unntak» fra prinsippet om et materielt riktig resultat.

---

<sup>105</sup> Robberstad 2018: 18

<sup>106</sup> Robberstad 2018: 19

#### 4.4.3 Prinsippet om et materielt riktig resultat

Det er et selvsagt generelt ønske for hele samfunnet at domstolene skal komme frem til materielt riktige resultater i sakene de behandler. I sivile saker er det om å gjøre å komme nærmest mulig sannheten. For dette gjelder regelen om at det som er overveiende sannsynlig, skal legges til grunn for dommen<sup>107</sup>. Hva som er det overveiende sannsynlige avgjøres på bakgrunn av det partene har lagt frem av bevis. Tvisteloven legger opp til at det er viktig med et riktig resultat<sup>108</sup>. Den tydeligste måten prinsippet om et riktig resultat fremkommer gjennom lovgivingen er i tvisteloven § 11-5 andre ledd. Her er rettens veiledningsplikt hjemlet. Retten skal gi veiledning som bidrar til at tvisten får en riktig avgjørelse ut fra de faktiske forhold og de aktuelle reglene. Rettens veiledning skal ha fokus på å oppnå et riktig resultat i saken.

Selv om det er et ønske å komme frem til riktig resultat, er det ikke alltid like enkelt å vite hva som er det riktige resultatet. Dette har å gjøre med blant annet disposisjonsprinsippet. Partene velger selv hva de ønsker å legge frem for domstolen i saken. Det er en forskjell på materiell sannhet og formell sannhet. Den materielle sannheten er det som stemmer overens med virkeligheten. Den formelle sannheten er den partsskapte sannheten, altså slik sannheten fremstår ut fra det partene har valgt å legge frem for domstolen<sup>109</sup>. Målet for domstolen må selvsagt være å finne den materielle sannheten. Det er riktignok naturlig å anta at en i flere saker ikke kommer lengre enn til den formelle sannheten, nettopp fordi partene har disposisjonsretten over kravet. Det kan tenkes at en eller flere av partene aktivt forsøker å skjule noe fakta, eller det kan tenkes at partene ikke forstår hvilke fakta som er viktig for saksforholdet. Dersom partene ikke legger frem alle vesentlige bevis, kan dommen bli materielt feil, selv om den er formelt riktig<sup>110</sup>.

En dom kan altså være «uriktig» selv om dommeren har bedømt riktig, dersom partene ikke har lagt frem alle vesentlige bevis. Dette er en følge av disposisjonsprinsippet. Dersom dette er tilfellet, vil ikke dommen stemme overens med virkeligheten. Dommeren har ikke et selvstendig ansvar for at faktum er riktig. Dommeren har kun et selvstendig ansvar for at rettsanvendelsen er riktig, jf. tvisteloven § 11-3. Dersom rettsanvendelsen er feil, vil dommen

---

<sup>107</sup> Robberstad 2018: 12

<sup>108</sup> NOU 2001:32: 131 og 454 (eksempler)

<sup>109</sup> Robberstad 2018: 13

<sup>110</sup> Robberstad 2018: 13

uansett være uriktig<sup>111</sup>. Dommeren må benytte sin materielle og formelle veiledningsplikt for å sikre at saken blir så godt opplyst som mulig<sup>112</sup>.

#### 4.4.4 Balansegang mellom motstridende prinsipper

Alle de prosessuelle prinsippene er til for å gjøre prosessordningen god<sup>113</sup>. Samtidig kan en del av prinsippene jobbe noe mot hverandre. For eksempel er det et spenningsforhold mellom prinsippet om et materielt riktig resultat og disposisjonsprinsippet<sup>114</sup>. I saker uten fri rådighet er ikke dommeren bundet av partenes disposisjoner. Da er det mer sannsynlig at dommeren kommer frem til et materielt riktig resultat. Dette fordi lovgiver har, i saker uten fri rådighet, ansett det viktigere å komme frem til et materielt riktig resultat, enn at partene har disposisjonsfrihet. På den måten kan en si at disposisjonsprinsippet til en viss grad kan være et slags unntak fra prinsippet om et materielt riktig resultat. Det må gjøres en avveining av motstridende prinsipper.

### 4.5 Jordskifterettens prosess for grensefastsetting

#### 4.5.1 Innledning

Jordskifteretten kan, som nevnt, behandle både grensefastsettingssaker der det er tvist mellom partene, og der det ikke er tvist mellom partene. Saksbehandlingen for alle grensefastsettingssaker er hjemlet i jordskifteloven kapittel 6. Jordskifteprosess er en kombinasjon av regler i jordskifteloven og prosessregler i andre lover, og for grensefastsettingssaker er det tvisteloven som er mest aktuell<sup>115</sup>.

Selv om det i utgangspunktet er de samme prosessreglene som gjelder i alle grensefastsettingssaker, vil saksbehandlingen likevel variere fra sak til sak. Prosessen bestemmes ut fra om det er tvist mellom partene eller ikke. Avgjørelsesformen for alle grensefastsettingssaker er dom, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd. Når det er tvist mellom partene følges reglene om hovedforhandling i tvisteloven, og da har jordskifteretten og tingretten sammenfallende kompetanse som førsteinstans. Partene kan da velge hvilken

---

<sup>111</sup> Robberstad 2018: 13

<sup>112</sup> Robberstad 2018: 14

<sup>113</sup> Robberstad 2018: 6

<sup>114</sup> Robberstad 2018: 14

<sup>115</sup> Sky & Bjerva 2018: 108

domstol de vil benytte for å løse sin grensetvist<sup>116</sup>. Derimot, er eiendomsgrensen kun uklar, er jordskifteretten eneste mulige rettsinstans. Da er prosessen myntet på at det ikke er tvist mellom partene. I grensetvister kan partene også inngå rettsforlik, jf. jordskifteloven § 6-26. Rettsforlik får virkning som en rettskraftig dom, jf. tvisteloven § 19-12 (1) og tvangsfullbyrdelsesloven § 4-1 annet ledd bokstav e. Det er altså tre mulige spor frem til avgjørelse i en grensefastsettingssak som behandles i jordskifteretten.

#### 4.5.2 Grensefastsetting med tvist mellom partene

Jordskifterettens behandlingsmåte ved grensefastsetting som egen sak med tvist mellom partene, følger reglene for hovedforhandling i tvisteloven. I tvistesakene har jordskifteretten og tingretten sammenfallende kompetanse<sup>117</sup>. Det er den samme fremgangsmåten som benyttes av de ordinære domstolene i alle tvistesaker, og det skal derfor ikke i utgangspunktet være noen forskjell på å behandle en grensetvist i jordskifteretten enn i tingretten. Videre følger det av jordskifteloven § 6-12 tredje ledd at reglene for hovedforhandling i tvisteloven §§ 9-13 til 9-17 gjelder så langt de passer for behandling av grensetvister i jordskifteretten. Etter hovedforhandlingen er gjennomført, avgjør jordskifteretten grensetvisten ved dom, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd.

Reglene for hovedforhandlingen legger føringer for jordskifterettens avgjørelse av grensetvisten<sup>118</sup>. Når jordskifteretten har tvistebehandling, med hovedforhandling, må blant annet de prosessuelle prinsippene følges. Dette inkluderer også disposisjonsprinsippet, noe som innebærer blant annet at jordskifterettens avgjørelse må ligge innenfor rammen av partenes påstander. Videre, når saken tas opp til doms, kan retten kun bygge sin avgjørelse på det som har kommet frem under hovedforhandlingen, jf. § 11-1 (1) første punktum. Reglene for hovedforhandlingen skal sørge for å øke sjansen for at kravet får en materielt riktig avgjørelse.

#### 4.5.3 Grensefastsetting uten tvist mellom partene

Når jordskifteretten behandler saker der eiendomsgrensen kun er uklar, forutsetter saksbehandlingen at partene ikke er uenige om eiendomsgrensen. Etter partene er hørt, skal

---

<sup>116</sup> Sky & Bjerva 2018: 41

<sup>117</sup> Sky & Bjerva 2018: 41

<sup>118</sup> Les mer om reglene for hovedforhandling i tvisteloven §§ 9-13 til 9-17.

jordskifteretten utarbeide et forslag til løsning av hvor eiendomsgrensen går, jf. jordskifteloven § 6-22 første og andre ledd. Forslaget skal bygge på det partene er enige om, jf. jordskifteloven § 6-22 tredje ledd. Forslaget legges frem skriftlig for partene, jf. jordskifteloven § 6-22 første og sjette ledd. Dette behandles bare skriftlig, fordi hensikten er å bekrefte at partene fremdeles er enige, og at jordskifteretten har forstått partene rett. Når dette er fullført, og partene fremdeles er enige, skriver jordskifteretten en dom som fastsetter eiendomsgrensen, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd. Denne fremgangsmåten for grensefastsetting er myntet på at partene er enige om hvor eiendomsgrensen går.

Ved grensefastsetting uten tvist, står jordskifteretten friere i hva de kan bygge sin avgjørelse på, enn de gjør ved tvist. Dette grunnet jordskifteloven § 6-14, som regulerer nettopp dette. Det fremkommer i § 6-14 første ledd at jordskifteretten skal ta avgjørelsene sine basert på det som har fremkommet i rettsmøter, dokumenter i saken, andre bevis, og merknader fra partene. Jordskifteretten kan altså, etter denne bestemmelsen, bygge på alt som har kommet frem i løpet av saken<sup>119</sup>. I utgangspunktet gjelder bestemmelsen for alle saker som behandles i jordskifteretten. Likevel vil den i praksis ikke gjelde i tvistesaker. Dette fordi det i tvistesaker kun er det som har blitt dokumentert i hovedforhandlingen som dommen kan bygge på, jf. tvisteloven § 11-1 første ledd. Kravet til kontradiksjon er gjeldende i alle saker, uansett.

Jordskifteloven § 6-14 er også jordskiftelovens egne bestemmelse om kontradiksjon. Kontradiksjonsprinsippet går ut på at partene skal få mulighet til å uttale seg, og imøtegå motpartens argumenter før retten treffer sin avgjørelse<sup>120</sup>. Jordskifteretten kan derfor ikke bygge på noe partene ikke har hatt mulighet til å uttale seg om, uansett om det er tvist eller ikke. Det er likevel en vesentlig forskjell mellom tvist og ikke tvist, som fremkommer i jordskifteloven § 6-14. Når det utarbeides forslag til dom, blir forslaget sendt på høring. På den måten blir forslaget gjenstand for kontradiksjon før dommen avsies. Derfor blir kontradiksjonen og partenes rettssikkerhet ivaretatt gjennom at partene får anledning til å uttale seg om det de eventuelt ikke hadde uttalt seg om før, når forslaget blir lagt frem. Dette i motsetning til der det er tvist, hvor det etter hovedforhandlingen avsies en dom som partene ikke videre får uttale seg om. Jordskifteloven § 6-14 gjør altså at jordskifteretten kan legge vekt på alt som har fremkommet i saken, uavhengig av hva som er gjennomgått i rettsmøte.

---

<sup>119</sup> Bjerva et al. 2016: 198

<sup>120</sup> Robberstad 2018: 8

Når forslaget til dom legges frem for partene av jordskifteretten, er det ulike scenarier som kan oppstå. Dersom partene fremdeles er enige, og jordskifteretten har forstått partene riktig, avsier jordskifteretten en dom i samsvar med forslaget sitt, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd. En annen mulighet er at det viser seg at partene ikke er enige med hverandre likevel. Da er det i realiteten tvist mellom partene, og jordskifteretten må holde hovedforhandling og avsi dom etter det. En tredje situasjon er at partene er uenige i jordskifterettens forslag, men fremdeles enige med hverandre. Da utarbeider jordskifteretten et nytt forslag, basert på det partene er enige om. Det kan tenkes at jordskifteretten misforsto partene ved utarbeidelsen av det første forslaget. Eller det kan hende at partene har endret mening.

#### 4.5.4 Grensefastsetting gjennom rettsforlik

Grensetvister kan avgjøres gjennom rettsforlik, jf. jordskifteloven § 6-18. Det fremkommer i jordskifteloven § 6-26 første ledd at det kan inngås rettsforlik i saker som jordskifteretten ellers kan avgjøre ved dom. Dette innebærer grensefastsettingssaker, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd. Et rettsforlik er en spesiell type avtale. Rettsforlik får rettskraftvirkninger som en rettskraftig avgjort dom, jf. tvisteloven §§ 19-12 (1) og 19-15. En dom i en grensefastsettingssak er en fastsettelsesdom, og medfører derfor ingen handleplikt for noen parter. Slike dommer har rettskraft, men ikke tvangskraft<sup>121</sup>. Det samme gjelder derfor rettsforlik i slike saker. Det er derfor, i realiteten, kun små nyanser som utgjør forskjellen på et rettsforlik og en ordinær avtale i grensefastsettingssaker.

Rettsforlik inngås etter rettsmekling, dersom partene blir enige. Rettsmekling og rettsforlik forutsetter at det er tvist mellom partene, og det er derfor et alternativ til tvistebehandling med hovedforhandling mv. Rettsmekling gjennomføres i utgangspunktet kun dersom partene selv ønsker det<sup>122</sup>. Dersom det inngås rettsforlik, skal det vise nøyaktig det partene er enige om, jf. jordskifteloven § 6-26 tredje ledd. Det er partene seg imellom som skal bli enige om hvor eiendomsgrensen går. Rettsmekleren behøver derfor ikke, under rettsmeklingen, være opptatt av å finne den materielt riktige eiendomsgrensen. Det betyr også da at ikke rettsmekleren behøver å påse at løsningen ligger innenfor rammen av det et domsresultat kunne blitt. Partene har avtalefrihet, også under rettsmeklingen.

---

<sup>121</sup> NOU 2001:32: 378. Les mer i Bergtun & Isberg (2015) *Tvangskraft og jordskifte*

<sup>122</sup> Sky & Bjerva 2018: 131

## 4.6 Disposisjonsprinsippets stilling i grensefastsettingssaker i jordskifteretten

### 4.6.1 Innledning

Disposisjonsprinsippet har, historisk sett, ikke stått sterkt i jordskifteretten<sup>123</sup>. Etter jordskifteloven fra 1950 kunne jordskifteretten fastsette eiendomsgrenser uavhengig av krav og påstander fra partene. Det fremgikk i § 100 at jordskifteretten kunne regulere eiendomsgrenser på den måten jordskifteretten mente var mest tjenlig for eiendommene. Heller ikke i jordskifteloven fra 1979 var disposisjonsprinsippet tydelig i lovteksten. I 1997 utarbeidet landbruksdepartementet et forslag til endring av jordskifteloven, som resulterte i endringslov nr. 84/1998<sup>124</sup>. Først her ble det tydelig at disposisjonsprinsippet ble gjeldende for grensefastsettingssaker. Det kom til uttrykk i § 88 fjerde ledd, hvor det blant annet sto at jordskifteretten ikke kunne regulere andre grenser enn det partene hadde krevd. I § 88 femte ledd siste punktum ble det riktignok innført et unntak fra disposisjonsprinsippet for regulering av eiendomsgrenser. Unntaket gjaldt eiendomsgrenser der noen av naboeiendommene var landbrukseiendommer. Det er hevdet at disposisjonsprinsippet ble fullstendig gjeldende i grensefastsettingssaker gjennom jordskifteloven av 2013<sup>125</sup>.

Jordskifteretten er en domstol, og utgangspunktet er at alle prosessuelle domstolprinsipper også gjelder for saker i jordskifteretten. Dette følger også av jordskifteloven § 6-1 andre ledd, som gjør tvisteloven § 11-2 gjeldende for jordskifteretten. Likevel er ikke disposisjonsprinsippet gjort fullstendig gjeldende for de tradisjonelle jordskiftesakene. Videre kan det hevdes at disposisjonsprinsippet gjelder i varierende utstrekning innenfor forskjellige grensefastsettingssaker, avhengig av om det er tvist eller ikke mellom partene.

### 4.6.2 Kort om disposisjonsprinsippets stilling i jordskiftesaker

For jordskiftesaker er det til en viss grad gjort unntak fra disposisjonsprinsippet. Dette har med målsettingen med jordskiftesaker å gjøre; nemlig å skape mer tjenlige eiendomsforhold<sup>126</sup>. Målet med jordskifte er ikke alltid forenlig med disposisjonsprinsippet. Unntaket kommer til uttrykk blant annet i jordskifteloven § 3-2 andre ledd. Unntaket i denne bestemmelsen går ut på at jordskifteretten selv velger hvilke virkemidler som bør brukes for å

---

<sup>123</sup> Ravna 2015: 128

<sup>124</sup> Ravna 2015: 124

<sup>125</sup> Ravna 2015: 131

<sup>126</sup> Se jordskifteloven § 3-3

bøte på de utjenlige forholdene som partene har trukket frem. Jordskifteretten er dermed ikke bundet av partenes eventuelle ønsker eller påstander rundt virkemiddelbruk. Det fremkommer i forarbeidene at partene ikke kan styre jordskifteløsningen utover å peke på hva som er utjenlig<sup>127</sup>. Jordskifteretten har dermed stor frihet og vide fullmakter ved utarbeidelse av jordskifteløsningen. Det er likevel på ingen måte et fullstendig unntak fra disposisjonsprinsippet. Jordskifteretten må fremdeles holde seg innenfor det partene har pekt på som utjenlig, og avgrense saken i samsvar med rekvirentens krav.

#### 4.6.3 Disposisjonsprinsippets stilling i grensefastsettingssaker med og uten tvist

Det er ikke gjort noe tilsvarende unntak fra disposisjonsprinsippet i grensefastsettingssaker, som det er for jordskiftesaker. Enkelte hevder at disposisjonsprinsippet ble fullstendig gjeldende for alle grensefastsettingssaker gjennom jordskifteloven av 2013<sup>128</sup>. Det er tvilløst at dette stemmer for grensetvister, da disse behandles etter reglene i tvisteloven, jf. jordskifteloven § 6-12 tredje ledd. For grensefastsettingssaker der det ikke er tvist mellom partene, kan det tenkes å være mer nyansert hvorvidt disposisjonsprinsippet gjelder fullt ut.

Ved grensetvister har jordskifteretten og de ordinære domstolene sammenfallende kompetanse. Disposisjonsprinsippet er derfor gjeldende fullt ut, slik som det også er i de ordinære domstolene. Jordskifteretten er bundet av partenes krav, påstander, grunnlag og bevis. Dommen må ligge innenfor rammen av de påstander partene har nedlagt. I grensetvister kan en påstand ofte være en grenselinje eller en grensebeskrivelse. Når partene har hver sin påstandslinje, må dommen, etter disposisjonsprinsippet, ligge innenfor rammen av disse. I grensetvister er altså retten bundet av partenes disposisjoner, fullt ut.

Der det ikke er tvist mellom partene, og det blir utarbeidet forslag til dom, blir ikke nødvendigvis disposisjonsprinsippet gjeldende fullt ut. I utgangspunktet er prinsippet gjeldende etter jordskifteloven § 6-1 andre ledd. Samtidig skiller saksbehandlingen for saker uten tvist seg sterkt fra tvistebehandling. Partene behøver ikke nedlegge påstander, og jordskifteretten trenger dermed ikke å holde seg innenfor rammen av disse. Det blir ikke gjennomført hovedforhandling med bevisføring, partsforklaringer, vitneforklaringer og prosedyre. Når saksbehandlingen er såpass ulik ordinær tvistebehandling, kan ikke

---

<sup>127</sup> Prop. 101 L (2012-2013): 116

<sup>128</sup> Ravna 2015: 131



disposisjonsprinsippet sies å være fullt ut gjeldende på tilsvarende måte som vi kjenner prinsippet fra før.

Hverken i standard jordskiftefaglig litteratur, ei heller i forarbeidene til jordskifteloven, er det fremhevet at det kan være delvis unntak fra disposisjonsprinsippet for grensefastsettingssaker der det ikke er tvist mellom partene. Det blir snarere fokusert kun på unntaket for jordskiftesaker<sup>129</sup>. Det kan likevel tenkes å være holdepunkter som tilsier at ikke disposisjonsprinsippet kan gjelde fullt ut for disse sakene, ettersom saksbehandlingen er slik den er.

Når jordskifteretten utarbeider forslag til dom etter jordskifteloven § 6-22, må jordskifteretten likevel påse at det partene er enige om ligger innenfor rammen av det et domsresultat kunne blitt. Dette slik at løsningen ikke for eksempel blir et forsøk på skjult arealoverføring<sup>130</sup>. Det er et utslag av disposisjonsprinsippet at dommen må ligge innenfor rammen av det et ordinært domsresultat kunne blitt. Samtidig må jordskifteretten påse at det ikke fremstår som at retten har tatt et standpunkt til sitt forslag. Jordskifteretten skal for eksempel ikke ha vurdert bevis. Dette fordi retten må kunne sette frem sitt forslag uten fare for å bli inhabil til en eventuell videre tvistebehandling, dersom det viser seg å bli nødvendig<sup>131</sup>.

Disposisjonsprinsippet innebærer at retten er bundet av rekvirentens krav og påstander. Dette forutsetter at partene har påstander, og at disse fremkommer i kravet. Jordskifteretten har en egen bestemmelse om innhold til kravet i jordskifteloven § 6-2, som erstatter tvistelovens krav i tvisteloven §§ 9-2 og 12-2. Jordskiftelovens krav er tilpasset selvprosederende parter og at det ikke nødvendigvis er tvist mellom partene i saker for jordskifteretten<sup>132</sup>. Det er ikke absolutte krav til hva kravet i jordskifteretten skal inneholde. I en grensefastsettingssak er det tilstrekkelig å angi hvilke eiendomsgrenser som ønskes fastsatt, og om de er uklare eller om det eventuelt kan være tvist<sup>133</sup>. Det må ikke redegjøres for hvor partene mener eiendomsgrensen burde gå. Dersom en grensetvist hadde vært anlagt for tingretten hadde rekvirenten måttet nedlegge påstand med domsresultatet som kreves, jf. tvisteloven § 9-2 andre ledd bokstav c. Rammene for en grensesak i jordskifteretten vil ikke være like tydelig

---

<sup>129</sup> Se for eksempel. Sky & Bjerva 2018: 112, Prop. 101 L (2012-2013): 116, Bjerva et al 2016: 189

<sup>130</sup> Bjerva et al. 2016: 211

<sup>131</sup> Prop. 101 L (2012-2013): 301

<sup>132</sup> Bjerva et al. 2016: 177.

<sup>133</sup> Prop. 101 L (2012-2013): 450

som i tingretten, på kravtidspunktet<sup>134</sup>. Dette stiller disposisjonsprinsippet litt svakere, fordi prinsippet forutsetter at visse elementer fremkommer i kravet. Likevel vil elementene fremkomme senere i saken, og derfor vil disposisjonsprinsippet få betydning likevel.

Et skille mellom jordskifteretten og de ordinære domstolene, er kravet om saklig og geografisk avgrensning etter jordskifteloven § 6-9. Det har blitt satt spørsmålsteget ved om det er behov for at det skal måtte gjennomføres saklig og geografisk avgrensning i andre saker enn kun de tradisjonelle jordskiftesakerne<sup>135</sup>. Etter at den saklige og geografiske avgrensningen er gjennomført, vil eventuelle uklarheter fra kravet, bli klarlagt. Den saklige og geografiske avgrensningen bidrar til å tydeliggjøre rammene for saken, som for eksempel hvilke grenselinjer som faktisk skal fastsettes. Det kan likevel sies at det skal være rekvirentens krav som legger rammene for saken, og dermed rekvirenten som bestemmer hvilke eiendomsgrenser som skal fastsettes, slik disposisjonsprinsippet tilsier<sup>136</sup>.

Jordskifteretten må, i kraft av at de er en domstol, holde seg innenfor offentligrettslige rammer. Det er lovfestet i jordskifteloven § 3-17 første ledd at jordskifteløsningen ikke kan være i strid med bindende offentlige føringer om arealbruk. Bindende offentlige føringer om arealbruk kan for eksempel være et delingsforbud eller en reguleringsplan. Jordskifteloven § 3-17 gjelder kun for jordskiftesaker og ikke for grensefastsettingssaker. Samtidig kan det tenkes at det ikke er noen grunn til at bestemmelsens innhold ikke skal gjelde for andre saker enn kun jordskiftesaker. Bestemmelsen bør kanskje kunne tolkes analogisk til også å omfatte grensefastsettingssaker. Det fremkommer i forarbeidene at bestemmelsen er ment å tydeliggjøre forskjellen mellom jordskifteretten som domstol, og forvaltningen<sup>137</sup>.

Rollefordelingen mellom domstol og forvaltningen er et uttrykk for en grunnleggende tanke i demokratiet, og et utslag av maktfordelingsprinsippet. Derfor må skillet mellom domstol og forvaltning være gjeldende i alle sakstyper i jordskifteretten, også grensefastsettingssaker der det avses dom<sup>138</sup>. For at jordskifteretten skal være nettopp en domstol, og ikke forvaltning eller et politisk organ, er jordskifteretten nødt til å holde seg innenfor offentligrettslige bestemmelser om arealbruk i alle sakstyper. Dette kan bli sett på som en begrensning i

---

<sup>134</sup> Sky & Bjerva 2018: 115

<sup>135</sup> Bjerva 2019: 19-22

<sup>136</sup> Bjerva 2019: 20

<sup>137</sup> Prop. 101 L (2012-2013): 166

<sup>138</sup> Les om jordskifterettens forhold til forvaltningen i NOU 2002: 9: 60-74

disposisjonsprinsippet for grensefastsettingssaker i jordskifteretten, nettopp fordi jordskifteretten ikke kan avsi en dom som er i strid med offentligrettslige rammer.

Når grensetvister løses gjennom rettsforlik, vil ikke disposisjonsprinsippet gjelde. Dette i hovedsak på grunn av avtalefriheten og at rettsforliket skal vise nøyaktig det partene er enige om<sup>139</sup>. Videre, det at meklerin ikke skal påse at løsningen ligger innenfor rammen av det et domsresultat kunne blitt, viser også at disposisjonsprinsippet ikke er gjeldende.

Disposisjonsprinsippet gjelder ikke ved rettsmekling også fordi rettsmekling ikke er ordinær saksbehandling. Det er et vesentlig skille mellom rettsmekling og ordinær prosess<sup>140</sup>.

Det er en del begrensninger i disposisjonsprinsippets stilling i grensefastsettingssaker.

Disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft er av litt varierende karakter, alt ettersom det er tvist mellom partene eller ikke, og om en eventuell tvist behandles gjennom rettsmekling eller ved tvistebehandling. Det er til en viss grad unntak fra disposisjonsprinsippet for de tradisjonelle jordskiftesakene, og det kan sies å være noen likhetstrekk mellom jordskiftesakene og grensefastsetting uten tvistebehandling, da det utarbeides forslag til løsning i begge tilfeller. For grensefastsettingssaker står likevel disposisjonsprinsippet i praksis sterkt, både for saker med tvist, og saker uten tvist<sup>141</sup>. Utgangspunktet er derfor fremdeles at disposisjonsprinsippet gjelder i grensefastsettingssaker jordskifteretten.

---

<sup>139</sup> Jordskifteloven § 6-26 tredje ledd

<sup>140</sup> Sky & Bjerva 2018: 131

<sup>141</sup> Bjerva 2019: 19-22

## Kapittel 5. Hvilken gjennomslagskraft bør disposisjonsprinsippet ha i grensefastsettingssaker i jordskifteretten?

### 5.1 Innledning

Slik vi har sett, kan disposisjonsprinsippet spille en vesentlig rolle i prosessen. Disposisjonsprinsippet gjelder i utgangspunktet i alle grensefastsettingssaker i jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-1 andre ledd. En kan hevde at prinsippet står litt svakere i grensefastsettingssaker der det ikke er tvist mellom partene, men det gjelder uansett. Spørsmålet som reises her er hvilken gjennomslagskraft disposisjonsprinsippet bør ha i grensefastsettingssaker i jordskifteretten.

Diskusjonen i dette kapitlet baserer seg på det teoretiske bakteppet og det juridiske rammeverket presentert tidligere i oppgaven. Det er viktig å påpeke at spørsmålet om eventuelt å redusere gjennomslagskraften til disposisjonsprinsippet, ikke betyr en fullstendig fravikelse fra prinsippet. En delvis fravikelse vil være naturlig å forestille seg i en slik diskusjon.

I de to påfølgende delkapitlene blir det presentert og drøftet henholdsvis argumenter som taler for, og argumenter som taler mot, gjennomslagskraften til disposisjonsprinsippet. I delkapittel 5.4 blir det gjennomført en pro et contra-vurdering, og i delkapittel 5.5 reises det forslag til mulige nye løsninger av grensefastsettingssaker i jordskifteretten.

Drøftelsen i kapitlet tar utgangspunkt i disposisjonsprinsippet. Likevel, i forlengelsen av disposisjonsprinsippet, og tett tilknyttet, er forhandlingsprinsippet<sup>142</sup>. Ved å argumentere for å redusere gjennomslagskraften til disposisjonsprinsippet, vil det automatisk innebefatte en delvis fravikelse fra forhandlingsprinsippet også. Derfor vil enkelte av argumentene bære preg av å basere seg på en fravikelse av forhandlingsprinsippet. Dette fordi en fravikelse fra disposisjonsprinsippet medfører at retten, om nødvendig, selv må sørge for å innhente relevant informasjon og bevis. Det vil i det følgende ikke nødvendigvis bli påpekt hver gang et argument egentlig er et utslag av en fravikelse fra forhandlingsprinsippet, nettopp fordi dette blir en naturlig konsekvens av å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft.

---

<sup>142</sup> Se delkapittel 4.4.1

## 5.2 Argumentasjon for disposisjonsprinsippet i grensefastsettingsaker

### 5.2.1 Eksisterende eiendomsgrenser er privatrettslig

Jordskifteretten skal, ved grensefastsetting, fastsette eksisterende eiendomsgrenser.

Eksisterende eiendomsgrenser er et privat anliggende<sup>143</sup>. Ved grensefastsetting skal det ikke opprettes nye eiendomsgrenser. Allerede eksisterende eiendomsgrenser har ikke det offentlige noe innblanding med. Det er kun nye eiendomsgrenser det offentlige har interesse i, og myndighet over. Når jordskifteretten skal fastsette eksisterende eiendomsgrenser er det ingen grunn til at ikke partene skal ha fullstendig rådighet over disse, noe disposisjonsprinsippet sikrer.

Et av hensynene bak disposisjonsprinsippet er at partene skal ha den samme handlefriheten i retten, som de har utenfor retten. Når eksisterende eiendomsgrenser er et privat anliggende, har partene handlefrihet og rådighet over disse utenfor retten, og de må dermed også ha det i retten. Disposisjonsprinsippet sikrer partenes handlefrihet.

### 5.2.2 Det viktigste er at en eiendomsgrense blir fastsatt

Disposisjonsprinsippet kan virke som en motarbeidelse av et materielt riktig resultat. En kan likevel spørre seg hvor viktig det er at jordskifteretten fastsetter juridisk og materielt helt riktige eiendomsgrenser. Kanskje er det viktigste bare at det blir fastsatt en eiendomsgrense - en som partene selv kan leve med. Uenigheter rundt eiendomsgrenser kan ofte være rot til konflikt mellom naboer. Ved at eiendomsgrensen blir avklart i jordskifteretten, vil eventuelle konflikter kunne forhindres. Dersom grensen blir avklart, vil denne bli oppmålt i henhold til jordskifteloven § 6-29, jf. § 4-2. Jordskifteretten sørger også for matrikkelføring og tinglysing etter jordskifteloven §§ 6-30 og 6-31. Det kan diskuteres hvor viktig det er at den materielt riktige eiendomsgrensen blir fastsatt. Det viktigste kan tenkes å være at det blir fastsatt en eiendomsgrense, og at det ikke er så viktig om den blir fastsatt i henhold til et anerkjent rettsstiftelsesgrunnlag eller ikke.

---

<sup>143</sup> Bergsholm 2011a: 147. Se også delkapittel 3.3.2

### 5.2.3 Partenes frie rådighet og handlefrihet

Slik det ble trukket frem i delkapittel 4.4 er noe av hensynet bak disposisjonsprinsippet ivaretagelse av den generelle privatrettslige handlefriheten. Det er viktig for partenes rettsikkerhet at de kan ha kontroll over kravet sitt, og ha mulighet til å se for seg hvordan utfallet av saken kan tenkes å bli. Disposisjonsprinsippet ivaretar privates handlefrihet ved at partene selv legger opp sin sak, og domstolen må holde seg innenfor partenes disposisjoner.

Disposisjonsprinsippet gjør det «tryggere» for partene å ta saken sin til jordskifteretten. Dette fordi de selv har kontroll på krav, argumentasjon og bevis. På den måten kan de også forutse hva utfallet kan tenkes å bli. Dersom gjennomslagskraften til disposisjonsprinsippet reduseres, vil det kunne føre til at parter ønsker å unngå å benytte jordskifteretten for å få fastsatt eiendomsgrensen. Det kan virke usikkert for partene å ikke kunne ha noen formening om hvilket resultat jordskifteretten vil kunne komme frem til. Dette kan medføre at eiendomsgrenser ikke blir avklart, og dermed blir eiendomsregisteret heller ikke pålitelig.

Videre, rekvirenten bør også kunne vite at ikke saken blir mer omfattende enn det ønskelige. Det kan være en stor belastning dersom tvisten blir mer omfattende enn tenkt, og det kan ha betydning for størrelsen på sakskostnadene<sup>144</sup>. Dette spesielt i tvistesakene, der den tapende part må dekke motpartens kostnader til juridisk og annen bistand, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd se jordskifteloven § 7-9 første ledd. Det at disposisjonsprinsippet gjelder, gjør at jordskifteretten ikke av eget tiltak kan utvide kravet fra rekvirenten til å gjelde flere parter. I saker der det ikke er tvist, bærer partene sine egne kostander til juridisk og annen bistand, jf. jordskifteloven § 7-9. Derfor er det spesielt i tvistesakene at det er viktig at disposisjonsprinsippet står ved lag, nettopp for å unngå problemene med uønskede økte sakskostnader for den tapende part.

### 5.2.4 Rettens veiledningsplikt

Jordskifteretten har veiledningsplikt etter jordskifteloven § 6-16 og tvisteloven § 11-5. Dette gjelder både materiell og prosessuell veiledning. Siden jordskifteretten er en særdomstol, og har mange selvprosederende parter, kreves det mer veiledning enn i de ordinære domstolene<sup>145</sup>. Det er også tradisjon i jordskifteretten for å veilede partene grundig. Den

---

<sup>144</sup> Bjerva 2019: 20

<sup>145</sup> Bergsholm 2016: 102

materielle veiledningen kan forhindre situasjoner der disposisjonsprinsippet motvirker et materielt riktig resultat. En situasjon en kan tenke seg er at dommeren ser at den riktige eiendomsgrensen ikke går innenfor rammen av partenes påstander. Denne situasjonen kan forhindres gjennom veiledning. For eksempel kan partene endre sine påstander, innhente ny informasjon, eller endre sitt påstandsgrunnlag. På den måten får dommeren avsagt en materielt riktig dom, selv om disposisjonsprinsippet gjennomslagskraft står ved lag. Rettens veiledningsplikt kan bidra til at resultatet blir materielt riktig, uten å behøve å fravike disposisjonsprinsippet.

I denne sammenheng er det også naturlig å påpeke at det trolig ikke er spesielt mange situasjoner der den riktige eiendomsgrensen ikke ligger innenfor rammen av partenes påstander. Som regel går nok eiendomsgrensen innenfor det omtvistede området. I de tilfellene en måtte lure på dette, kan veiledningen bidra til å løse situasjonen, uten å trenge å fravike disposisjonsprinsippet.

Å redusere disposisjonsprinsippet gjennomslagskraft kan føre til økt ressursbruk og økt ansvar for jordskifterettene. Ved å fravike disposisjonsprinsippet, er det naturlig at også forhandlingsprinsippet blir delvis tilsidesatt. Da kan det tenkes jordskifteretten i større grad er de som blir ansvarlige for å innhente bevis og dokumentasjon på eiendomsgrensen, som ikke partene selv har innhentet. Da får også jordskifteretten et slags ansvar for at eiendomsgrensen faktisk blir materielt riktig. Det vil da være viktig at jordskifteretten setter seg tilstrekkelig inn i saken, slik at det blir mulig å hente frem den riktige informasjonen og dokumentasjonen om eiendomsgrensen. Det vil kunne være et grundig og tidkrevende arbeid fra jordskifterettens side, og det er derfor kanskje best at partene er ansvarlig for opplysning av saken. Det vil uansett aldri være noen garanti for å finne det materielt riktige resultatet. Rettens veiledning kan muligens sees på som en gyllen middelvei.

Disposisjonsprinsippet kan bidra til effektiv saksbehandling. At partene selv har funnet frem til sine egne bevis og argumenter, gjør saksbehandlingen i retten mer effektiv. Dette er både som utslag av forhandlingsprinsippet og disposisjonsprinsippet. For jordskifteretten er det tidsbesparende å i utgangspunktet bare forholde seg til partenes disposisjoner, fremfor å eventuelt måtte gjøre sine egne undersøkelser. Retten kan forholde seg til partenes presentasjoner av bevis, påstander og grunnlag. Dersom jordskifteretten selv skulle funnet frem til alt av bevis underveis i saken, ville dette trolig ha forsinket prosessen. Gjennom

veiledning kan dommeren heller stille spørsmål til partene og tipse om informasjonskilder som setter partene på riktig spor, på egenhånd.

### 5.3 Argumentasjon mot disposisjonsprinsippet i grensefastsettingssaker

#### 5.3.1 Det offentliges interesse i at grensefastsettingssaker får materielt riktige resultater

Hovedargumentet mot disposisjonsprinsippet, kan sies å være prinsippet om et materielt riktig resultat. Ved å åpne for å redusere disposisjonsprinsippet gjennomslagskraft, vil det være høyere sannsynlighet for at eiendomsgrensene som fastsettes, er de riktige eiendomsgrensene. Dette fordi det vil åpne for at jordskifteretten selv, i større grad, kan finne frem til stiftelsesgrunnlaget som viser opphavet til eiendomsgrensen, som et utslag av at retten ikke lenger er bundet av partenes grunnlag. Videre behøver ikke jordskifteretten ta hensyn til partenes påstandslinjer og hvor disse eventuelt går. Jordskifteretten kan da fastsette eiendomsgrensen slik de mener den er, uavhengig av partenes påstandslinjer og disposisjoner. Dersom jordskiftedommeren forstår at den materielt riktige eiendomsgrensen ikke går innenfor rammene av partenes påstander, og partene ikke ønsker å endre sine påstander etter veiledning, vil disposisjonsprinsippet kunne medføre at retten avsier en materielt feil dom. Hvis disposisjonsprinsippet ikke står like sterkt, vil det være større sannsynlighet for at jordskifteretten kommer frem til den opprinnelige og riktige eiendomsgrensen.

Jordskifteretten har hjemmel til å fastsette eksisterende eiendomsgrenser, fordi det er dette som sees på som et privat anliggende. Det er riktignok et problem som kan oppstå i denne forbindelse. Når disposisjonsprinsippet er gjeldende, kan det i prinsippet hende at jordskifteretten avsier dom om en eiendomsgrense som er «ny». «Nye» eiendomsgrenser vil i utgangspunktet kreve offentlige medvirkning. Eiendomsgrensene fastsatt i sak 19-160588RFA-JSKI BJERKETVEDT, var eiendomsgrenser som i utgangspunktet hadde behøvd offentlig delingstillatelse, og var dermed å anses som «nye». Disposisjonsprinsippet gjør at jordskifteretten ikke kan være sikre på at de har et fullstendig faktisk avgjørelsesgrunnlag. Da er det vanskelig å vite om eiendomsgrensen som partene har bevist, faktisk er den eksisterende eiendomsgrensen, og ikke egentlig en «ny» eiendomsgrense.



Saker uten fri rådighet er unntatt disposisjonsprinsippet, jf. tvisteloven § 11-4. For disse sakene anses det såpass viktig for det offentlige at dommen blir riktig, at det ikke kan overlates fullstendig til partene selv å opplyse saken. Det kan tenkes å være mange av de samme hensynene som ligger bak sakstypene som omfattes av tvisteloven § 11-4, og grensefastsettingssaker. I disse sakene må retten selv, om nødvendig, sørge for at relevante opplysninger blir innhentet og klarlagt i saken. Det er viktig å huske at det selvsagt aldri vil være noen «garanti» for at noen finner frem til den materielle sannhet. Lovgiver har likevel «definert» disposisjonsprinsippet som en slags begrensning i oppnåelsen av et materielt riktig resultat, nettopp gjennom at tvisteloven § 11-4 eksisterer. Disposisjonsprinsippet blir altså fraveket i saker hvor det offentlige har stor interesse i at saken blir riktig avgjort<sup>146</sup>. Det neste naturlige spørsmålet en kan stille seg er hvor viktig det er at eiendomsgrenser blir materielt riktig avgjort.

### 5.3.2 Viktigheten av at eiendomsgrenser blir fastsatt materielt riktig

Det offentlige har ansvar og myndighet over eiendom og eiendomsgrenser i Norge. Slik vi så i delkapittel 3.5, har Norge forpliktet seg til å ha et pålitelig eiendomsregister gjennom matrikkellovens formålsparagraf, § 1. Et pålitelig eiendomsregister er et register som stemmer overens med de virkelige eiendomsgrensene. Når jordskifteretten behandler grensefastsettingssaker må de derfor fastsette riktige eiendomsgrenser, slik at eiendomsregisteret blir pålitelig. Hvis disposisjonsprinsippet jobber imot et materielt riktig resultat, kan det bli vanskelig å avsi materielt riktige dommer i grensefastsettingssaker, uten å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft. Dette fordi jordskifteretten ikke kan vite om partene har presentert alle relevante bevis, og dermed kan jordskifteretten heller ikke vite om saken har et fullstendig avgjørelsesgrunnlag. Ved å kunne delvis fravike disposisjonsprinsippet vil det offentlige ha større kontroll over at resultatet blir materielt riktig. Det er viktig for det offentlige at eiendomsgrenser blir riktig fastsatt, nettopp fordi Norge jobber mot et pålitelig eiendomsregister. Et pålitelig eiendomsregister har riktige eiendomsgrenser som bygger på rettsstiftelsesgrunnlag som anerkjennes av norsk rett.

---

<sup>146</sup> Robberstad 2018: 19

### 5.3.3 Det offentliges kontroll over arealbruk

Fast eiendom er viktig for hele samfunnet. Derfor kan det ikke overlates fullstendig til private parter å råde over grensefastsettingssaker. I Norge har myndighetene mye ansvar og kontroll over fast eiendom. Blant annet har myndighetene styring over hvordan eiendom blir brukt, gjennom arealplaner. Plansystemet er nettopp et utslag av at myndighetene har kontroll over privates bruk av fast eiendom<sup>147</sup>. Når myndighetene i stor grad styrer bruk av fast eiendom gjennom arealplaner, byggeforbudsgrenser, delingstillatelser mv., er det naturlig at de også må ha en viss kontroll over eiendomsgrenser, da dette henger sammen med hverandre. Derfor kan ikke private parter ha full råderett over eiendomsgrenser, og da må også disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft reduseres.

Et viktig moment i denne sammenheng er at det er nettopp gjennom krav i matrikkelloven og tinglysingsloven at myndighetene får håndhevet brukskrav og liknende. I utgangspunktet skal det offentlige føre tilsyn etter jordloven § 19. Likevel, i praksis skjer kontrollen først og fremst gjennom matrikkelloven og tinglysingsloven<sup>148</sup>. Derfor er det først når eiendommen er innblandet med det offentlige, gjennom salg, eller eventuelt en sak i jordskifteretten, at myndighetene kontrollerer at eiendommen blir brukt innenfor offentligrettslige rammer. Det er kun dersom disposisjonsprinsippet blir fraveket at jordskifteretten kan være sikre på at det er høy sannsynlighet for at det nødvendige faktagrunnlaget er til stede.

Å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft vil kunne forhindre at det avsies dommer som strider mot offentlige føringer om arealbruk. Det foregående avsnittet beskrev myndighetenes kontroll og håndhevelse av ønsket arealbruk. Når disposisjonsprinsippet er fullt ut gjeldende, kan en risikere at jordskifteretten avsier dommer som jobber imot det som er politisk ønskelig i Norge. Dette for eksempel ved at det avsies dom om eiendomsgrense opprettet gjennom avtale med manglende delingstillatelse fra en tid det var krav om det<sup>149</sup>. Delingsforbudet er et uttrykk for et politisk ønske om at det ikke skal opprettes nye enheter uten at det er gitt delingstillatelse. Mye kan tyde på at i sak 19-160588RFA-JSKI BJERKETVEDT ble det avsagt en dom som stred imot forvaltningens ønske om å unngå deling. Når disposisjonsprinsippet er gjeldende kan det tenkes at jordskifteretten avsier dommer om nye eiendomsgrenser, som krever tillatelse fra offentlige myndigheter. Ved å

---

<sup>147</sup> Lilleholt 2014: 203

<sup>148</sup> Bergsholm 2011b: 261

<sup>149</sup> Se delkapittel 3.3.2

reduere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker, vil det være mindre sannsynlig at det avsies dommer som strider mot bindende offentlige føringer om arealbruk, slik som for eksempel et delingsforbud.

Et av hensynene bak disposisjonsprinsippet er at partene har handlefrihet og rådighet over saken utenfor retten, og at de derfor også må ha det i retten. Spørsmålet en kan stille seg da er om det egentlig er slik for eiendomsgrenser; har partene full handlefrihet over eiendomsgrenser utenfor retten? Slik vi har sett kan naboer gjøre avtale om *eksisterende* eiendomsgrenser gjennom privat oppfriskning etter matrikkelloven § 19. For eksisterende eiendomsgrenser har partene handlefrihet, nettopp fordi disse ikke representerer noe nytt. Dette gjelder ikke for nye eiendomsgrenser. Nye eiendomsgrenser krever blant annet offentlig delingstillatelse for å være gyldig og anerkjent. Til tross for at jordskifteretten skal fastsette eksisterende eiendomsgrenser, er det slik at disposisjonsprinsippet gjør at retten ikke kan være sikker på om eiendomsgrensen som fastsettes faktisk er den eksisterende. Utenfor retten ville opprettelse av nye eiendomsgrenser ha krevd offentlige tillatelser. Partene kan derfor sies å ikke ha fullstendig handlefrihet over eiendomsgrenser utenfor retten, nettopp fordi private avtaler om nye eiendomsgrenser ikke kan gjennomføres uten offentlige tillatelser. På denne måten kan disposisjonsprinsippet bidra til å gi partene mer privat handlefrihet i jordskifteretten, enn det de i utgangspunktet ville hatt utenfor retten.

Når det avsies dom i jordskifteretten, ender saken med at jordskifteretten sørger for matrikkelføring, tinglysing og oppmåling, se jordskifteloven §§ 6-29 til 6-30, jf. jordskifteloven § 4-2 andre ledd. Det er nettopp disse elementene som er den begrensende faktoren ved private avtaler om nye eiendomsgrenser. Disposisjonsprinsippets stilling i jordskifteretten kan gjøre at naboer kan benytte jordskifteretten for å få matrikkelført, tinglyst og oppmålt eiendomsgrenser, til tross for eventuelle manglende tillatelser. Det må kunne sies å ikke være en ønskelig situasjon.

#### 5.3.4 Jordskifteretten har spesialkompetanse på eiendomsgrenser

Jordskifteretten har ansatte med erfaring, utdanning og spesialkunnskap om eiendomsgrenser og hvordan finne den materielt riktige eiendomsgrensen. Jordskifteretten har også ofte svaret på hva som er riktig eiendomsgrense i sine egne arkiver<sup>150</sup>. Jordskifteretten har lett tilgang på

---

<sup>150</sup> Bergsholm 2016: 103

gamle kart, skylddelinger og andre stiftelsesgrunnlagsdokumenter. Det er naturlig å tenke seg at det tar kortere tid for en jordskiftedommer, enn for en «vanlig» grunneier, å finne frem til riktige og relevante dokumenter for å finne den opprinnelige eiendomsgrensen. Når disposisjonsprinsippet gjelder fullt blir utgangspunktet at retten skal forholde seg til partenes påstander, grunnlag og bevis. Dersom disposisjonsprinsippet gjennomslagskraft reduseres er det derfor større sannsynlighet for at riktig og relevant informasjon om eiendomsgrensen blir innhentet, og dermed også at eiendomsgrensen blir fastsatt riktig. Jordskifteretten er en særdomstol, og innehar kompetanse og erfaring. Når disposisjonsprinsippet er fullt ut gjeldende, kan det tenkes at mye av kompetansen forblir ubenyttet.

Videre, etter disposisjonsprinsippet må dommen ligge innenfor rammen av partenes påstander. For grensefastsettingssaker vil det kunne bety at dommen må ligge innenfor partenes påstandslinjer. Hva skjer da dersom den eksisterende eiendomsgrensen viser seg å ligge utenfor rammen av partenes påstander? På grunn av disposisjonsprinsippet er det, i teorien, ikke engang sikkert det vil bli oppdaget. Dette fordi jordskifteretten kun skal forholde seg til partenes grunnlag og fremlagte bevis. På denne måten er det derfor ikke sikkert at jordskifteretten får mulighet til å benytte sin spesialkunnskap og erfaring, for å avgjøre hvor eiendomsgrensen går. Jordskifteretten må avgjøre eiendomsgrensen kun på bakgrunn av partenes disposisjoner. Det er partene som har disposisjonsretten, og velger selv sine påstander, og dermed også hvordan de vil argumentere for disse.

Disposisjonsprinsippet forhindrer jordskifteretten i å gjøre relevante tilgrensende eiendommer til parter i grensefastsettingssaken. Etter disposisjonsprinsippet er det rekvirenten som bestemmer hvem som skal være parter i saken. I noen situasjoner er det slik at jordskifteretten ser at det er flere eiendommer som bør være parter, enn det rekvirenten har bestemt. Dette har med påliteligheten av registreringen i matrikkelen å gjøre. Dersom eiendomsgrensen som skal fastsettes, møter en felles grense mot en tredje eiendom, er det viktig at eieren av denne eiendommen også blir part i saken. På grunn av disposisjonsprinsippet er jordskifteretten forhindret i å trekke inn flere parter i saken. Det er opp til rekvirenten å bestemme omfanget av saken. Dersom ikke veiledning leder til at alle relevante eiendommer blir gjort til parter i saken, vil det medføre ufullstendighet i registreringen i matrikkelen<sup>151</sup>.

---

<sup>151</sup> Bjerva et al. 2016: 178

## 5.4 Pro et contra

### 5.4.1 Innledning

I de foregående to delkapitlene ble det presentert flere argumenter for og imot å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker i jordskifteretten. Det er mange momenter som kan tale for at det kan være tjenlig å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft, men samtidig er det mange grunner som tilsier det motsatte. Dette delkapitlet vil forsøke å sette noen av hovedargumentene opp mot hverandre i en pro et contra-vurdering, for å komme nærmere et svar på hvilken gjennomslagskraft disposisjonsprinsippet bør ha i grensefastsettingssaker i jordskifteretten.

### 5.4.2 Partenes privatrettslige disposisjonsfrihet over eksisterende eiendomsgrenser contra det offentlige interesse i at grensefastsettingssaker får et materielt riktig resultat

Noe som taler for at disposisjonsprinsippet bør ha mindre gjennomslagskraft er at grensefastsettingssaker har likhetstrekk med saker uten fri rådighet som omfattes av tvisteloven § 11-4. Fellesnevneren er at det offentlige har interesse i at saken får et materielt riktig resultat. Slik vi har sett, er det flere grunner til at det offentlige har interesse i at grensefastsettingssaker blir materielt riktig avgjort. Dersom disposisjonsprinsippet får mindre gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker, på samme måte som i saker uten fri rådighet, vil det være større sannsynlighet for at eiendomsgrensene ble fastsatt materielt riktig. Dette vil medføre en større trygghet for det offentlige, fordi jordskifteretten kan ta mer ansvar for at Norge får et pålitelig eiendomsregister. En fravikelse fra prinsippet vil kunne sikret at grensefastsettingssakene får et materielt riktig resultat, og ikke bare et formelt riktig resultat. Spørsmålet er egentlig om hensynet til et pålitelig eiendomsregister bør veie tyngre enn partenes frie rådighet, noe som igjen egentlig kommer an på om eiendomsgrenser er en privatsak eller et offentlig ansvar.

Eksisterende eiendomsgrenser er en privatsak, og jordskifteretten skal fastsette eksisterende eiendomsgrenser. Samtidig gjør disposisjonsprinsippet at jordskifteretten ikke kan være sikre på at det faktisk er den eksisterende eiendomsgrensen de fastsetter, når disposisjonsprinsippet gjelder. Det må gjøres en avveining av hva som er viktigst av det offentlige interesse i et materielt riktig resultat, og partenes disposisjonsfrihet over eksisterende eiendomsgrenser. I

de fleste sivile saker, er det viktigste at partene beholder sin disposisjonsfrihet. Dette fordi det er privatrettslig. For sakene som er unntatt fri rådighet, er det ansett viktigere at det offentlige kan være trygg på at saken får et materielt riktig resultat. Hvilken kategori bør grensefastsettingssaker tilhøre? Ordinære sivile saker, eller saker uten fri rådighet?

En viktig fordel med disposisjonsprinsippet er at det gjør rekvirenten trygg på at ikke saken blir mer omfattende enn det vedkommende selv ønsker. Dette både med tanke på å unngå unødig personlig belastning, og med tanke på å begrense sakskostnader i tvistesaker. Gjennom disposisjonsprinsippet er jordskifteretten forhindret i å trekke inn andre relevante eiendommer som eventuelt hadde måttet bli trukket inn i saken for å få en fullstendig eiendomsgrense registrert i matrikkelen. Selv om dette kan trygge rekvirenten, vil det på den andre siden ikke bidra til å øke påliteligheten i eiendomsregisteret.

Disposisjonsprinsippet gjør eiendomsgrenser avhengig av hvem som til enhver tid er grunneier. En kan argumentere for at det ikke burde ha noe å si for påliteligheten til en eiendomsgrense, hvem som til enhver tid er eier. Om partene er «gode» eller «dårlige» til å føre sin sak i jordskifteretten bør ikke gå ut over hvor eiendomsgrensen blir fastsatt av jordskifteretten. Eiendomsgrensen har et stiftelsesgrunnlag, og jordskifteretten burde finne det, uavhengig av hva partene måtte synes og mene. På samme måte; det at partene er uenige eller enige med hverandre bør ikke være bestemmende for fremgangsmåten jordskifteretten benytter for å avgjøre hvor eiendomsgrensen går.

Eiendomsgrenser kan på lik linje med rettigheter i fast eiendom bli sett på som tinglige, ved at de blant annet får utvidet rettskraft. Det er flere enn kun partene som kan ha interesse i hvor eiendomsgrensen går, for eksempel bruksrettshavere. Disposisjonsprinsippet bidrar til at subjektive forhold mellom partene kan virke bestemmende for hvor eiendomsgrensen blir fastsatt, noe som kanskje ikke er ønskelig.

For å oppsummere dette må en kunne si at partenes privatrettslige disposisjonsfrihet over eksisterende eiendomsgrenser skal stå sterkt. Eksisterende eiendomsgrenser er privatrettslig, og det offentlige skal ikke kunne blande seg opp i det. Samtidig gjør disposisjonsprinsippet at jordskifteretten ikke kan være sikker på at det er den eksisterende eiendomsgrensen som fastsettes, og ikke egentlig en «ny». Det offentlige har interesse i at eiendomsgrensene får et materielt riktig resultat, fordi de er ansvarlige for nye eiendomsgrenser.

Grensefastsettingssaker har mange likhetstrekk med saker uten fri rådighet, der disposisjonsprinsippet fravikes, nettopp av hensyn til viktigheten av et materielt riktig resultat. Det er flere enn kun partene som har interesse av hvor eiendomsgrensen går.

#### 5.4.3 En fastsatt eiendomsgrense partene kan leve med contra viktigheten av at eiendomsgrensen blir fastsatt materielt riktig

Det kan argumenteres for at disposisjonsprinsippet gjennomslagskraft bør reduseres fordi det vil øke sannsynligheten for et materielt riktig resultat. På den andre siden kan en spørre seg om kanskje det viktigste bare er at det blir fastsatt en eiendomsgrense slik at partene får en avklaring, og at det ikke nødvendigvis betyr så mye om det er den materielt riktige eiendomsgrensen.

En avgjørelse som kan illustrere at det ikke nødvendigvis er avgjørende for det offentlige at det er den materielt riktige eiendomsgrensen som fastsettes er Rt. 1968 s. 1209. I saken hadde jordskifteretten fastsatt en eiendomsgrense. I ettertid av saken avtalte partene å se bort fra denne eiendomsgrensen, og gikk heller tilbake til eiendomsgrensen som de forholdt seg til før saken i jordskifteretten fant sted. Høyesterett konkluderte med at partene lovlig kunne inngå en slik avtale, til tross for at jordskifteretten hadde fastsatt noe annet. Dette blant annet fordi det ikke var noen offentlig interesse i at eiendomsgrensen ble trukket på den ene eller den andre måten. Samtidig, denne saken gjaldt i realiteten et lite arealbytte, og derfor var det ikke slik at jordskifteretten hadde gått inn for å finne den originale eiendomsgrensen. I tillegg hadde avtalen om eiendomsgrensen blitt inngått før 1955, altså på en tid der det ikke var krav om delingstillatelse for overføring av fast eiendom, kun krav om oppmåling. Saken kan likevel illustrere at det ikke nødvendigvis er slik at det offentlige har interesse i hvor eiendomsgrensen går.

På bakgrunn av dette vil kanskje mange mene at disposisjonsprinsippet bør gjelde fullt ut, nettopp fordi det ikke nødvendigvis er så viktig at det er den riktige eiendomsgrensen som fastsettes av jordskifteretten. Det viktigste er kanskje bare at det blir fastsatt en eiendomsgrense, slik at konflikter og andre problemer mellom partene unngås. På den andre siden vil det å fastsette eiendomsgrenser som ikke er materielt riktige kunne gå på bekostning av et pålitelig eiendomsregister. Vi har et lovfestet krav om å ha et pålitelig eiendomsregister i Norge. Det kan for eksempel by på problemer dersom dommeren vet at eiendomsgrensen går

et annet sted enn det som har kommet frem gjennom partenes prosesshandlinger<sup>152</sup>. Dette kan være spesielt problematisk i tvistesaker, fordi det er kun det som faktisk har blitt dokumentert under hovedforhandlingen som retten kan bygge sin avgjørelse på, etter tvisteloven § 11-1 første ledd.

Eiendomsregisteret blir ikke pålitelig dersom det ikke stemmer overens med de riktige rettsgrunnlagene. Det å begrense disposisjonsprinsippet gjennomslagskraft, vil kunne bidra til å øke påliteligheten i eiendomsregisteret.

#### 5.4.4 Partenes frie rådighet og handlefrihet contra det offentliges kontroll over arealbruk

Partenes frie rådighet kan sies å veie tungt, nettopp fordi eksisterende eiendomsgrenser er en privatsak. Partene må dermed ha handlefrihet i retten, på lik linje som de har utenfor retten. Samtidig er det ikke sikkert partene har full handlefrihet utenfor retten når det gjelder eiendomsgrenser. Dette fordi det offentlige har myndighet over arealbruk i Norge.

Det er en trygghet for partene at disposisjonsprinsippet er gjeldende i grensefastsettingssaker. Dersom ikke disposisjonsprinsippet hadde vært gjeldende for grensefastsettingssaker, kan det tenkes at ikke mange ville ønsket å benytte jordskifteretten for å få avklart eiendomsgrensen. Det hadde ikke bedret påliteligheten til eiendomsregisteret. Spørsmålet i denne sammenheng er om den private råderetten kan veie tyngre enn den offentliges kontroll over arealbruk.

En viktig grunn til at disposisjonsprinsippet bør ha mindre gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker er at det offentlige skal ha en kontroll med privates bruk av fast eiendom. Slik vi har sett, er ikke fast eiendom nødvendigvis helt privatrettslig. Myndighetene stiller en god del krav til bruk og ikke-bruk av eiendom, krav om tillatelser til deling og liknende. Ved å delvis fravike disposisjonsprinsippet vil en kunne forhindre at jordskifteretten avsier dommer som strider mot offentlige rammer for arealbruk.

Det er en grunn til at det offentlige har satt rammer for privates arealbruk. Slik systemet er i dag, vil parter kunne få mer privat disposisjonsrett over sine eiendomsgrenser i jordskifteretten, enn de ville hatt utenfor retten. Dette på grunn av disposisjonsprinsippet.

---

<sup>152</sup> Bergsholm 2016: 102



Disposisjonsprinsippet åpner for at parter kan benytte jordskifteretten til å få fastsatt eiendomsgrensen etter sine egne disposisjoner. Det skal være en tydelig forskjell mellom jordskifteretten som domstol, og forvaltningen. Jordskifteretten skal kun avklare eksisterende rettsforhold mellom partene. Disposisjonsprinsippet gjør det riktignok vanskelig for jordskifteretten å kontrollere nettopp dette.

Utenfor retten blir private avtaler om eiendomsgrenser, som strider mot offentligrettslige føringer om arealbruk, begrenset av reglene for hva som kan matrikkelføres og tinglyses. Jordskifteretten er, etter en endt grensefastsetting, pliktig til å gjennomføre oppmåling, og å sørge for matrikkelføring og tinglysing av resultatet. Det kan sies at disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker er med på å svekke rolleforskjellen mellom jordskifteretten som domstol, og forvaltningen.

#### 5.4.5 Rettens veiledningsplikt contra rettens egen kompetanse og erfaring

En kan hevde at det er unødvendig og uforholdsmessig å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft fordi rettens veiledning bør fange opp situasjoner der det ville vært nødvendig å fravike prinsippet. Samtidig kan det tenkes at det ville vært mer hensiktsmessig og effektivt om disposisjonsprinsippet ikke hadde like stor gjennomslagskraft, slik at jordskifteretten kunne benyttet sin egen kompetanse og erfaring direkte, fremfor å videreformidle den til partene.

Når disposisjonsprinsippet er fullt ut gjeldende, har jordskifteretten kompetanse og erfaring som forblir ubenyttet. Samtidig er det mer tradisjon i jordskifteretten, enn i de ordinære domstolene, for å hjelpe partene med å finne frem til bevis og dokumenter. Denne argumentasjonen taler både for og imot å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft. På den ene siden kan det sies at det ikke er nødvendig å redusere prinsippets gjennomslagskraft, nettopp fordi partene får hjelp av jordskifteretten uansett. I og med at det er tilfelle, er det kanskje ikke så problematisk at disposisjonsprinsippet forblir gjeldende. På den andre siden kan det argumenteres for at prinsippet da like gjerne bør ha mindre gjennomslagskraft, i og med at retten ofte er nødt til å hjelpe partene uansett. Det å fravike disposisjonsprinsippet vil kunne øke sannsynlighet for et materielt riktig resultat, også i de tilfellene partene ikke ønsker veiledning fra jordskifteretten.

Et av argumentene for at disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft bør stå ved lag, er at det bidrar til å gjøre rettsprosessen effektiv. Dette fordi jordskifteretten selv ikke behøver å finne frem til dokumenter og bevis. Samtidig må jordskifteretten uansett bruke mye tid på å hjelpe partene gjennom materiell veiledning, nettopp fordi jordskifteretten er en særdomstol i et snevert fagfelt. Jordskifteretten selv har erfaring med blant annet tolkning av gamle dokumenter og grensebeskrivelser. I tillegg har de erfaring med hvordan finne frem til de relevante og riktige dokumentene for å belyse saken, og har disse lett tilgjengelig, ofte i sine egne arkiver<sup>153</sup>. Det er kanskje mye som taler for at å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft heller kan gjøre prosessen mer effektiv, fremfor å forsinke den.

Dersom disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft reduseres, vil jordskifteretten få økt ansvar for riktige eiendomsgrenser. Selv om jordskifteretten har kunnskap og erfaring, vil en aldri kunne ha noen garanti for at eiendomsgrensen blir materielt riktig. Samtidig er det slik at vi har jordskifteretten i Norge, som er eksperter på eiendom og eiendomsgrenser. Hvem er vel bedre skikket enn jordskifteretten til å håndtere og avklare spørsmål som har med eiendomsgrenser å gjøre? En kan argumentere for at disposisjonsprinsippet, med veiledning, er en fin ansvarsbalanse mellom partene og jordskifteretten. På den andre siden vil kanskje jordskifteretten ha større sannsynlighet for å fastsette den riktige eiendomsgrensen, dersom disposisjonsprinsippet ikke har like stor gjennomslagskraft i slike saker.

Et utslag av disposisjonsprinsippet er at dommen må ligge innenfor rammen av partenes påstander. Det er sannsynlig at den materielt riktige eiendomsgrensen som oftest er innenfor rammen av partenes påstander. Dersom dommeren ser at dette ikke er tilfelle, kan veiledningen forhindre at det avsies dommer som er materielt uriktig. I hvert fall i de tilfellene dommeren vet at eiendomsgrensen går et annet sted enn det som fremkommer i partenes prosesshandlinger. Samtidig er det viktig å merke seg at veiledningen kun er nettopp; veiledning. I teorien kan partene se bort fra dommerens veiledning, og stå ved sine prosesshandlinger. Dette kan reise noen prinsipielle spørsmål. Det er kanskje i nettopp de tilfellene der partene ikke lytter til veiledningen, at det er nødvendig at disposisjonsprinsippet ikke har like stor gjennomslagskraft.

---

<sup>153</sup> Bergsholm 2016: 103

## 5.4.6 Oppsummering

Det er mange argumenter som taler for og imot disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker i jordskifteretten. Det kan trygt sies at det er mye offentlig interesse i eiendomsgrenser, og at grensefastsettingssaker kanskje bør falle innunder kategorien av saker som skal behandles uten fri rådighet etter tvisteloven § 11-4. På den andre siden er eksisterende eiendomsgrenser en privatsak, og det kan bryte med rettstradisjonen å skulle frata partene mulighet til å råde fullt og helt over egne eiendomsgrenser. Samtidig er det slik at det er et lovfestet krav om et pålitelig eiendomsregister i matrikkelloven § 1. For å kunne være sikker på å fastsette materielt riktige eiendomsgrenser, må disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft reduseres i grensefastsettingssaker.

## 5.5 Forslag til nye løsninger av grensespørsmål

### 5.5.1 Innledning

Slik vi har sett, kan det tenkes mange grunner til å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker i jordskifteretten. Samtidig er det vanskelig å konkludere med et generelt forslag om dette, slik prosessen er bygget opp i dag. Spørsmålet er kanskje heller om det burde bli et nytt system for grensefastsetting - annerledes enn slik vi kjenner det i dag.

Slik prosessen i jordskifteretten er i dag, vil en generell regel om å redusere disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker kunne gå på bekostning av mye. Selv kun en delvis fravikelse fra prinsippet vil gå utover blant annet partenes rettssikkerhet slik systemet er i dag. For eksempel hvis jordskifteretten kan utvide rekvirentens krav, vil det gi konsekvenser for blant annet partenes sakskostnader, spesielt i tvistesakene. Det bør kanskje en større endring i systemet til for å løse mange av utfordringene denne drøftelsen har belyst. I de videre delkapitlene vil det pekes på forslag til mulige nye løsninger av grensefastsettingssaker der disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft er svakere. Disse forslagene er ikke forsket noe nærmere på om ville fungert i praksis. De er heller bare ment å være som et tilbud til videre refleksjon og diskusjon.

### 5.5.2 Alle grensefastsettingssaker behandles etter prosessen uten tvist mellom partene

Der det ikke er tvist mellom partene, står ikke nødvendigvis disposisjonsprinsippet like sterkt som i saker der det er tvist. Prosessen med utarbeidelse av forslag etter jordskifteloven § 6-22, skiller seg sterkt fra prosessen med hovedforhandling etter tvisteloven §§ 9-13 til 9-17. Når disposisjonsprinsippet står litt svakere, er det større sannsynlighet for at jordskifteretten finner den materielt riktige eiendomsgrensen. Dette fordi det at jordskifteretten får utarbeide forslag kan gjøre det lettere å balansere disposisjonsprinsippet og prinsippet om et materielt riktig resultat. For eksempel det at jordskiftedommeren, etter jordskifteloven § 6-14, kan bygge sin avgjørelse på alt som har fremkommet i løpet av saken, bidrar til det. Dette som en motsetning til tvistebehandling, der det kun er det som faktisk har blitt dokumentert i hovedforhandlingen som kan bygges på, jf. tvisteloven § 11-1 første ledd. En kan hevde at det er større sannsynlighet for et materielt riktig resultat i saker der det ikke er tvistebehandling. Forholdet mellom partene bør ikke ha betydning for prosessen i jordskifteretten.

Dette forslaget innebærer også at det ikke lenger blir mulig å inngå rettsforlik i grensetvister. Et alternativ til å fjerne muligheten til rettsforlik er at retten hadde gjennomført en kontroll av rettsforliket, i større grad enn det er krav om i dag. Etter tvisteloven § 19-11 tredje ledd er retten pålagt å kontrollere at rettsforliket nøyaktig angir det partene er enige om. Hvis partenes rådighet er begrenset, som for eksempel i saker om barns rettsforhold, skal retten påse at forliket ikke strider mot offentlige hensyn, slik som hensynet til barnets beste<sup>154</sup>. En liknende løsning kunne en sett for seg også for grensefastsettingssaker. På den andre siden; når jordskifteretten likevel må kontrollere den materielle siden, så er det mer ressurseffektivt å ikke tillate inngåelse av rettsforlik for grensefastsettingssaker.

### 5.5.3 jordskifteretten som eneste instans for behandling av grensespørsmål

For behandling av grensetvister har jordskifteretten og tingretten sammenfallende kompetanse. Samtidig er det slik at jordskifteretten er en særdomstol med spesialkompetanse på alt som har med fast eiendom å gjøre. Jordskifteretten er eneste instans som kan behandle for eksempel en jordskiftesak eller en grensefastsettingssak uten tvist mellom partene. Dette fordi jordskifteretten må benytte sin spesielle faglige kompetanse i disse sakstypene. Når en

---

<sup>154</sup> Robberstad 2018: 315

sier det, så sier en samtidig at for avgjørelse av grensetvister behøves det ingen spesialkunnskap om eiendom.

Denne masteroppgaven har belyst at det ikke alltid er formålstjenlig at disposisjonsprinsippet har så stor gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker. Dersom det åpnes for en mulighet til å redusere prinsippet gjennomslagskraft, ved at for eksempel alle grensefastsettingssaker skal behandles som om det ikke er tvist, vil det være naturlig at jordskifteretten er eneste instans for behandling av grensetvister også. Behandling av grensefastsettingssaker uten tvist mellom partene kan kun behandles i jordskifteretten, nettopp fordi behandlingen krever jordskiftefaglig utdanning og erfaring. At jordskifteretten blir eneste instans for avgjørelse av grensetvister også, er en naturlig konsekvens hvis alle grenser skal fastsettes etter behandlingsmåten som benyttes der det ikke er tvist mellom partene.

Det kan virke som en stor forandring å eventuelt frata partene muligheten til å velge mellom jordskifteretten og tingretten ved behandling av grensetvister. På den andre siden ble dette fremmet som forslag i allerede i forarbeidene til jordskifteloven av 2013<sup>155</sup>. Tekna foreslo at jordskifteretten skulle være eneste instans til å behandle grensetvister, nettopp fordi tingretten ikke har den samme kompetansen som jordskifteretten. Tekna fokuserte riktignok mest på at tingretten mangler de tekniske apparatene til å håndtere de tekniske arbeidsoppgavene i grensetvister. Tekna mente derfor at dette talte mot å la tingretten ha kompetanse til å fastsette eiendomsgrenser. Departementet uttalte at de var enige i at jordskifteretten var bedre rustet til å håndtere grensefastsettingssaker, enn tingretten. Likevel mente departementet at det ikke ga grunnlag til å fremme forslag om at jordskifteretten skulle være eneste instans med kompetanse til å avgjøre grensetvister<sup>156</sup>. Forslaget ble derfor ikke sendt på høring, og loven ble også videreført med sammenfallende kompetanse for jordskifteretten og tingretten for grensetvister.

Argumentet Tekna benyttet var at tingretten ikke har den samme tekniske kompetansen om eiendomsgrenser, som jordskifteretten har. Etter drøftelsen i denne masteroppgaven kan det kanskje tenkes flere grunner til at jordskifteretten er bedre skikket enn tingretten til å håndtere grensefastsettingssaker. Kanskje departementet ville stilt seg annerledes til et slikt forslag i dag.

---

<sup>155</sup> Prop. 101 L (2012-2013): 214

<sup>156</sup> Prop. 101 L (2012-2013): 214

#### 5.5.4 Utvide og tydeliggjøre virkeområdet til jordskifteloven § 3-17

Jordskifteloven § 3-17 oppstiller en skranke for jordskifteretten til å holde seg innenfor offentligrettslige rammer for arealbruk. Bestemmelsen tydeliggjør med dette forskjellen mellom jordskifteretten som domstol, og forvaltningen. Dette er et viktig hensyn, og det kan hevdes at det ikke er noen grunn til at bestemmelsen kun skal gjelde jordskiftesaker etter kapittel 3. Å utvide bestemmelsen til å også gjelde for grensefastsettingssaker, ville medført at disposisjonsprinsippet ikke alltid kunne hatt like stor gjennomslagskraft.

Bestemmelsen utgjør dermed også en skranke for disposisjonsprinsippet. For at jordskifteretten skal kunne vite om dommen vil stride mot offentlige føringer om arealbruk, må disposisjonsprinsippet kunne fravikes. For eksempel må dommeren kunne vite at eiendomsgrensen som fastsettes faktisk er den eksisterende eiendomsgrensen, og ikke i realiteten en «ny» eiendomsgrense, som ville krevd offentlig delingstillatelse. Det er viktig å skille mellom hva som er jordskifterettens oppgaver og hva som er kommunens oppgaver. Hvis disposisjonsprinsippet fravikes, får jordskifteretten mer ansvar for at eiendomsgrensene blir materielt riktig. Dette medfører også et ansvar for at eiendomsgrensene som fastsettes ikke strider mot offentligrettslige rammer. Jordskifterettens grensefastsetting må være innenfor en betingelse om at de holder seg innenfor offentlige regler. Dette slik at jordskifteretten skiller seg fra å være et politisk organ.

Det kan hevdes at i Sak 19-160588RFA-JSKI BJERKETVEDT ble det avsagt dom som stred imot offentlige føringer om arealbruk. Eiendomsgrensene som ble fastsatt stred mot en offentlig nektelse om deling. Disposisjonsprinsippet gjorde at partene hadde full rådighet over saken, og derfor så jordskifteretten forbi den offentlige delingsnektelsen. Det kan hevdes at dette er kritikkverdig, nettopp fordi avgjørelsen er med på å viske ut forskjellen mellom domstolen og forvaltningen. Det kan tenkes at det ikke er en tydelig nok skranke for disposisjonsprinsippet i grensefastsettingssaker, nettopp fordi jordskifteloven § 3-17 er hjemlet i jordskifteloven kapittel 3. Det kan likevel hevdes at dommen strider mot offentligrettslige rammer, og derfor burde vært unngått kun i kraft av at jordskifteretten er en domstol. Jordskifteretten burde ikke avsagt dom om eiendomsgrenser som stred imot offentlig nektelse til fradeling.

Det er også en annen konsekvens av dommen i denne saken, som kunne vært unngått ved å tydeliggjøre og utvide virkeområdet til jordskifteloven § 3-17. Det at jordskifteretten så bort fra den offentlige delingsnektelsen, gjorde at partene fikk oppmålt, matrikkelført, og tinglyst eiendomsgrensen i tråd med avtalene. I og med at delingssøknaden hadde blitt nektet, var registrering og oppmåling elementer som begrenset avtalens gjennomslagskraft. Det at eiendomsgrensene ble fastsatt i tråd med avtalene i jordskifteretten, medførte at de fikk nettopp oppmålt og registrert eiendomsgrensene. Dette kan sies å være en uheldig blanding av domstolvirksomhet og forvaltningsvirksomhet.

I denne sammenheng er det naturlig å påpeke at situasjonen heller ikke ville stilt seg annerledes dersom partene aldri hadde søkt om delingstillatelse, og dermed heller ikke hadde blitt nektet deling. Hvis jordskifteretten skal behandle en grensefastsettingssak, så må den angå den eksisterende eiendomsgrensen. Dersom det viser seg at partenes disposisjoner i realiteten gjelder fastsetting av en eiendomsgrense som er «ny», så er ikke jordskifteretten rette instans. Partene må heller benytte forvaltningen til dette. Jordskifteretten kan bare avklare de eksisterende rettsforholdene i grensefastsettingssaker.

Ved å utvide og tydeliggjøre virkeområdet til jordskifteloven § 3-17 til å også gjelde for grensefastsettingssaker, vil eiendomsgrensene som fastsettes ikke stride mot offentligrettslige rammer. Det vil tydeliggjøre rolleforskjellen mellom domstolen og forvaltningen, slik at situasjoner som i Sak 19-160588RFA-JSKI BJERKETVEDT kan unngås. Automatisk vil det også medføre at disposisjonsprinsippet må ha mindre gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker i jordskifteretten.

### 5.5.5 Tettere samarbeid mellom kartverket og jordskifteretten

Det går an å se for seg et tydeligere samarbeid mellom kartverket og jordskifteretten i grensefastsettingssaker. Et tettere samarbeid, for eksempel ved å gjøre kartverket og jordskifteretten til en felles instans, vil kunne forhindre problemene som oppstår ved registrering av grensefastsettingssaker i matrikkelen. Disposisjonsprinsippet forhindrer at alle relevante eiendommer kan tas med i saken, noe som igjen fører til svakheter i matrikkelen. Et slikt samarbeid vil kunne bidra til å sikre et pålitelig eiendomsregister, ved at kartverket lettere kan stille krav til at alle relevante eiendommer må gjøres til parter. Dette innebærer altså at disposisjonsprinsippet må ha mindre gjennomslagskraft i slike saker.

En slik ordning vil ha store likhetstrekk med Lantmäteriet i Sverige. Lantmäteriet er et svensk statlig organ som kan sammenlignes med en blanding av jordskifteretten og kartverket i Norge. Grensespørsmål i Sverige blir løst gjennom «fastighetsbestämning» i Lantmäteriet. Dette er en undersøkelse av hvordan de eksisterende grensene går mellom eiendommene<sup>157</sup>. I Lantmäteriet gjelder ikke noen form for disposisjonsprinsipp eller tvistebehandling. Lantmäteriet gjør egne undersøkelser, og bruker sin kunnskap om eiendom og kart mm. for å bestemme hvor grensene går. Det som bestemmes i «lantmäteriförrättningen» blir rettslig bindende for fremtiden<sup>158</sup>.

Det kan hevdes at Lantmäteriet har stort ansvar for å fastsette eiendomsgrensene riktig sted. Samtidig er det dette som er spesialfeltet til Lantmäteriet, så hvem er vel bedre skikket enn dem til å fastsette eiendomsgrensene. Det at det heller ikke gjennomføres noe tvistebehandling eller liknende gjør at instansen ivaretar sin nøytralitet. Det er også naturlig å se for seg at saksbehandlingen blir effektiv.

Jordskifteretten har, i likhet med Lantmäteriet, kompetanse på eiendom, og på det å finne ut hvor den materielt riktige eiendomsgrensen faktisk går. I Norge er jordskifteretten imidlertid begrenset av partenes prosesshandlinger gjennom disposisjonsprinsippet. Når jordskifteretten har spesialkompetanse på å finne ut hvor eksisterende eiendomsgrense faktisk går; hvorfor ikke benytte denne kompetansen, slik som de gjør i Lantmäteriet i Sverige?

### 5.5.6 utfordringer

Det å eventuelt skulle innføre et nytt system for avgjørelse av grensespørsmål, kan bringe med seg en del utfordringer. En ny måte å avgjøre grensespørsmål, som skiller seg sterkt ut fra slik vi kjenner prosessen i dag, vil bryte kraftig med den norske rettergangsordningen og norsk rettstradisjon. Dette vil være kontroversielt. Kanskje kan det også sees på som kontroversielt å i det hele tatt påpeke at det kan tenkes å finnes svakheter og prinsipielle problemstillinger i rettssystemet i dag, fordi det er viktig at den norske befolkningen har tillit til domstolsystemet.

---

<sup>157</sup> Lantmäteriet u.å.

<sup>158</sup> Fastighetsbildningslagen (1970:988).



## Kapittel 6. Avslutning

### 6.1 Avsluttende refleksjoner

Målet med oppgaven har vært å besvare hvilken gjennomslagskraft disposisjonsprinsippet bør ha i grensefastsettingssaker i jordskifteretten. Formålet med jordskifteloven er blant annet å legge til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom til beste for eiere, rettighetshavere og samfunnet. Gjennom grensefastsetting og et pålitelig eiendomsregister med materielt riktige eiendomsgrenser, kan dette formålet opprettholdes.

Disposisjonsprinsippet kan, slik oppgaven har vist, redusere sannsynligheten for å komme frem til et materielt riktig resultat. I oppgaven har det derfor blitt konkludert med at disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft bør reduseres i grensefastsettingssaker i jordskifteretten.

Forslagene til nye måter å løse grensefastsettingssaker i jordskifteretten på, der disposisjonsprinsippet har mindre gjennomslagskraft, er nettopp kun forslag. Forslagene er basert på egne refleksjoner etter å ha studert disposisjonsprinsippets innvirkning på grensefastsettingssaker i jordskifteretten. Imidlertid må disse forslagene utvikles og undersøkes videre. Tanken, og håpet, er at forslagene kan medføre videre diskusjon og refleksjon innen fagfeltet.

Sak 19-160588RFA-JSKI BJERKETVEDT har blitt trukket frem flere ganger i oppgaven. Den har både illustrert forskjellen på privatrettslige og offentligrettslige sider ved eiendomsgrenser, og den har vist hvordan disposisjonsprinsippet kan medføre at jordskifteretten avsier dommer som ikke blir materielt riktige. Det kan tenkes at denne saken ikke burde blitt behandlet i jordskifteretten i det hele tatt. Dette selv uavhengig av om fradeling var søkt om eller ei. Sett at partene ikke hadde søkt om fradeling, så ville nettopp det vært neste steg. Saken gjaldt ikke fastsetting av eksisterende uklare eiendomsgrenser, som er jordskifterettens hjemmel. Saken gjaldt opprettelse av nye eiendomsgrenser, som krever delingstillatelse. Situasjonen kunne muligens vært forhindret dersom disposisjonsprinsippet hadde hatt mindre gjennomslagskraft i grensefastsettingssaker. Videre kunne situasjonen også vært forhindret dersom det var større fokus på jordskifterettens rolle som domstol, og dermed ikke som et forvaltningsorgan. Til informasjon er Sak 19-160588RFA-JSKI BJERKETVEDT rettskraftig. Den ble ikke anket.

Slik oppgaven har belyst er det mange gode grunner som taler for at disposisjonsprinsippets gjennomslagskraft bør reduseres i grensefastsettingssaker. Dette fordi det kanskje ikke alltid er slik i grensefastsettingssaker at partene har rett på å ha herredømme over saken. Til syvende og sist vil diskusjonen uansett koke ned til om eiendomsgrenser er et privat anliggende eller et offentlig ansvar. Det er det ikke nødvendigvis noen fasit på.

## 6.2 Forslag til videre forskning

Siden det i oppgaven reises forslag til nye måter å løse grensefastsettingssaker på i jordskifteretten, ville det vært interessant om disse ble forsket videre på, og videreutviklet. For eksempel kunne en undersøkt om, og hvordan, de ville fungert i praksis.

Et annet forslag til videre forskning er å undersøke viktigheten av at Norge har en pålitelig matrikkel, utover at det er et lovfestet krav om det i matrikkellovens formålsparagraf. Det hadde vært interessant å undersøke hvilke aktører som faktisk har nytte av at eiendomsgrenser blir klarlagt og avgjort materielt riktig. I forlengelsen av dette kunne det også vært nyttig å finne ut hvor viktig folk flest mener det er at eiendomsregisteret er pålitelig.

Dokumentstudier av jordskifterettspraksis kunne bidratt til å besvare flere spørsmål i forlengelse av denne oppgaven. Blant annet kunne en slik studie undersøkt om det blir avsagt dommer om eiendomsgrenser som strider mot offentlige føringer om arealbruk, og hvor ofte det skjer i praksis at materielt riktig eiendomsgrense går et annet sted enn innenfor partenes påstander.

## Referanseliste

### Lover

Grunnloven. (1814). *Kongeriket Norges Grunnlov* (LOV-1814-05-17). Lovdata.

<https://lovdata.no/NL/lov/1814-05-17>

Utskiftningslova. (1821) *Lov angående Jords og Skovs Utskiftning af Fællesskap*.

OPPHEVET.

Utskiftningslov for jord og skog. (1857). *Lov om Jords og Skovs Utskiftning af Fællesskap* (LOV-1857-10-12-6). OPPHEVET.

Utskiftningslova. (1882). *Lov om utskiftning m.v.* (LOV-1882-03-13-2). OPPHEVET.

Jordlova. (1928). *Lov om ordning av visse jordspørsmål* (LOV-1928-06-22-25). OPPHEVET.

Lovdata. <https://lovdata.no/pro/NLO/lov/1928-06-22-25>

Jordskifteloven. (1950). *Lov om jordskifte o.a.* (LOV-1950-12-22-2). OPPHEVET. Lovdata.

<https://lovdata.no/pro/NLO/lov/1950-12-22-2>

Jordlova. (1955). *Lov om tilskiping av jordbruk* (LOV-1955-03-18-2). OPPHEVET. Lovdata.

<https://lovdata.no/pro/NLO/lov/1955-03-18-2>

Hevdslova. (1966). *Lov om hevd* (LOV-1966-12-09-1). Lovdata.

<https://lovdata.no/NL/lov/1966-12-09-1>

Fastighetsbildningslag. (1970:988). Riksdagen. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988\\_sfs-1970-988](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988_sfs-1970-988)

Jordskifteloven. (1979). *Lov om jordskifte o.a.* (LOV-1979-12-21-77). OPPHEVET. Lovdata.

<https://lovdata.no/pro/NLO/lov/1979-12-21-77>

Avhendingslova. (1992). *Lov om avhending av fast eiendom* (LOV-1992-07-03-93). Lovdata. <https://lovdata.no/NL/lov/1992-07-03-93>

Jordlova. (1995). *Lov om jord* (LOV-1995-05-12-23). Lovdata. <https://lovdata.no/NL/lov/1995-05-12-23>

Tvisteloven. (2005). *Lov om mekling og rettergang i sivile tvister* (LOV-2005-06-17-90). Lovdata. <https://lovdata.no/NL/lov/2005-06-17-90>

Matrikkellova. (2005). *Lov om eigedsregistrering* (LOV-2005-06-17-101). Lovdata. <https://lovdata.no/NL/lov/2005-06-17-101>

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/NL/lov/2008-06-27-71>

Jordskifteloven. (2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigeds- og rettshøve på fast eiendom m.m.* (LOV-2013-06-21-100). Lovdata. <https://lovdata.no/NL/lov/2013-06-21-100>

## Lovforarbeider

Ot.prp. nr. 39 (1934). *Om lov om forandring i lov om utskifting m.v. av 13. mars 1882*. Landbruksdepartementet.

NOU 1999: 1. (1999). *Lov om eiendoms-registrering— Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven*. Klima- og miljødepartementet.

NOU 2001:32. (2001). *Rett på sak — Lov om tvisteløsning (tvisteloven)*. Justis- og beredskapsdepartementet.

NOU 2002: 09. (2002). *Jordskifterettens stilling og funksjoner*. Landbruks- og matdepartementet.

Ot.prp. nr.70 (2004-2005). *Om lov om eigedsregistrering*. Klima- og miljødepartementet.

Ot.prp. nr. 51 (2004-2005). *Om lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)*.  
Justis- og beredskapsdepartementet.

Prop. 101 L (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova)*. Landbruks- og matdepartementet.

## Rettspraksis

Rt.1968 s. 1209

Rt. 1993 s. 312

Rt. 2002 s. 310

Rt. 2006 s. 539 (Rennesøydommen)

HR-2019-500-U

Sak 19-160588RFA-JSKI BJERKETVEDT

## Litteratur

Bergsholm, E. (2011a). Bør eiendomsgrenser være en privatsak eller et offentlig ansvar?  
*Tidsskrift for eiendomsrett*, 2011(3), 147-164. <https://www.idunn.no/file/pdf/66870616/.pdf>

Bergsholm, E. (2011b). Overdragelse av eiendom uten delingstillatelse etter jordloven § 12.  
*Lov og rett*, 2012(5), 259-271.  
[https://www.idunn.no/lor/2012/05/overdragelse\\_av\\_eiendom\\_uten\\_delingstillatelse\\_etter\\_jordlo](https://www.idunn.no/lor/2012/05/overdragelse_av_eiendom_uten_delingstillatelse_etter_jordlo)

Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom – En innføring i tingsrett*. Fagbokforlaget.

Bergtun, V. & Isberg, T. (2015). Tvangskraft og jordskifte. *Kart og plan*. 2015(2), 176-190.  
<http://www.kartogplan.no/Artikler/KP2-2015/Tvangskraft%20og%20jordskifte.pdf>

Bjerva, J. B., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven kommentarutgave*. Universitetsforlaget.

Bjerva, Ø. J. (2019). *Jordskifterettens saksbehandlingsregler - forslag til forenkling og økt fokus på effektivitet*.  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/367acaf16a2941bfaf5e3b1ae7bfe95f/no/sved/02.pdf>

Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett* (8. utg.). Universitetsforlaget.

Langnes, M. (2009). Frå utskiftningsvesen til jordskifterett – jordskifterettane si historie fra 1800-talet og fram til i dag. I Ø. Ravna (Red.), *Perspektiver på Jordskifte*. (1. utg., s. 93-137). Gyldendal Norsk Forlag AS.

Lantmäteriet (u.å.). *Fastighetsbestämning*. <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/Oklarheter-kring-fastighet/Fastighetsbestamning/>

Lid, Olav. (1961). Grensegangssaker for jordskifterett. *Norsk tidsskrift for jordskifte og landmåling*, 53(7), 351-376.

Lilleholt, K. (Red.) (2014). *Knophs oversikt over Norges rett* (14. utg.). Universitetsforlaget.

Ravna, Ø. (2015). Disposisjonsprinsippets plass i jordskifteloven av 2013. *Kart og plan*, 108(75), 121-132. <https://site.uit.no/ravna/files/2016/11/KP-2015-2-Disposisjonsprinsippets-plass-i-jordskifteloven-av-2013.pdf>

Robberstad, A. (2018). *Sivilprosess* (4. utg.). Fagbokforlaget.

Sevatdal, H., Sky, P. K. & Berge, E. (2017). *Eigedomshistorie. Hovudlinjer i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida (foreløpig utgave)*. Universitetsforlaget.

Sky, Per. Kåre. & Bjerva, Ø. J. (2018). *Innføring i jordskifterett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Tuseth, B. S. & Winge, N. K. (2018). *Masteroppgaven i juss. 2. utgave*. Oslo:  
Universitetsforlaget



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway