



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Utjenligheter i jordskifteretten

Impractical property arrangements in the land
consolidation court

Erlend Alvestad
Master i eiendom

Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen på fem trivelige år som student. Tre av årene ble tilbrakt i Bergen ved Høyskolen på Vestlandet, og to som masterstudent ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er skrevet våren 2022, og tilsvarer 30 studiepoeng. Veilederen av oppgaven var professor Per Kåre Sky.

Gjennom studie har vi lært et vidt spekter av eiendomsfaglige emner. Spørsmålet om utjenlighet har vært sentralt. Utjenlighet kan tolkes på mange måter i dagliglivet. En nettbasert ordbok beskriver ordet som: uegnet, ikke tjenlig, utjenlig som, til menneskeføde. Uegnet er den beste beskrivelsen av utjenligheter i jordskifteretten. Ordet er knyttet til ulike situasjoner, og er et ord som jeg ikke helt har forstått betydningen av før nå. Utjenlig eller uegnet eiendommen, er grunnen til at vi har jordskifteretten.

Jeg vil takke kollektivet mitt for trivelige stunder med latter, dans og sang. Videre vil jeg også takke alle de nydelige personene jeg har fått mulighet til å møte her på Ås. Studentene er virkelig hjertet av NMBU. Tross et sterkt preget første år med korona, har tiden min her på Ås, vært kjennetegnet av gode minner.

Til slutt vil jeg takke Per Kåre Sky for god faglig veiledning gjennom oppgaven, via veiledning og kommentarer til oppgaven. I tillegg vil jeg takke for forslaget til analyseskjema.

Ås, 15. mai 2022

Erlend Alvestad

Sammendrag

Jordskifteretten behandler utjenlige eiendomsforhold. Gjennom partene sine påstander om utjenlige eiendomsforhold foretar jordskifteretten en vurdering om utjenlighetsvilkåret i jskl. § 3-2 er oppfylt eller ikke. Begrepet «utjenlighet» er knyttet til jordskifterettens skjønn. Formålet med oppgaven er å få fram hva som ligger i begrepet «utjenlighet» eller «utjenlige eiendomsforhold». I et forsøk på å få dette fram, er det innsamlet saker, hvor utjenlighet blir uttrykket gjennom partene og jordskifteretten.

Oppgaven er begrenset til dette begrepet, og til utjenligheter ved arealbytte og bruksordninger. Hovedproblemstillingen er: «*Utjenligheter ved arealbytte etter jskl. § 3-4 og bruksordninger etter jskl. § 3-8, uttrykket av parter og jordskifteretten i Urbane, semi-urbane og rurale områder*». For å svare på hovedproblemstillingen er det utarbeidet tre delproblemstillinger:

- 1) Hva anser partene som utjenlig og hvilke vurderinger av utjenlighetsvilkåret tar jordskifteretten ved arealbytter i urbane, semi-urbane og rurale områder?
- 2) Hva anser partene som utjenlig og hvilke vurderinger av utjenlighetsvilkåret tar jordskifteretten ved bruksordning i urbane, semi-urbane og rurale områder?
- 3) Hva blir definert som ikke utjenlig av jordskifteretten, og hva peker rekvirent på som utjenlig?»

Hva som anses som utjenlig er i stor grad avhengig av eiendomsforholdene, partene og til dels området eiendommer befinner seg i. Problemstilling 1 og 2 tar for seg hvilke forhold parter og jordskifteretten anser som utjenlig i de ulike områdene. Den tredje problemstillingen omhandler eiendommer som ikke ble betraktet som utjenlig av jordskifteretten. Undersøkelsen bygger på 57 jordskiftesaker for jordskifteretten, lagmannsrett og høyesterett. Hvor det er hovedvekt av saker for jordskifteretten. Videre viser undersøkelsen at eiendomsforhold som utforming, arrondering, veier, rettigheter, bruksretter, avtaler, reguleringsplan, formålsgrenser i reguleringsplan, samarbeid, adkomst m.m. blir ansett som utjenlig av både parter og jordskifteretten.

Abstract

The land consolidation court solves impractical property arrangements. Through the parties claims about impractical property, the land consolidation court makes an assessment of the term «impractical» in jskl. § 3-2 is fulfilled or not. What the term «impractical» contains is up to the court to decide. The purpose of the studie is to clarify what the term «impractical» or «impractical property arrangements» contains. In an attempt to clarify the term, multiple court cases have been analysed, where the term «impractical» is expressed through parts and the land consolidation court.

The studie is limited to this term, and to impractical property conditions with the use of modifications to property and rules on joint use. The main issue is: «*The term «impractical» in area exchange section 3-4 and usage arrangement section 3-8 expressed by parts and the land consolidation court in urban, semiurban and rural areas*». To answer the main question, three subproblems have been developed.

- 1) What does the parts perceive as «impractical» and which assessments does the Land consolidation court take to account in area exchange in urban, semiurban and rural areas.
- 2) What does the parts perceive as «impractical» and which assessments does the Land consolidation court take to account in usage arrangements in urban, semiurban and rural areas.
- 3) What is defined as not impractical by the land consolidation court, and what does the requester perceive as impractical.

What is perceived as impractical is dependent of the property conditions, parts and partly where the property is. Subproblem one and two takes in account what conditions the parts and the court assesses as impractical in the different areas. The third subproblem concerns cases that were not considered impractical by the land consolidation court.

The survey builds upon a documentstudie of 57 cases before the land consolidation court, court of appeal and the supreme court. There is mainly cases from the land consolidation

court. The survey show that the shape of the property, roads, rights, agreements, zoning plans, purpose limits in zoning plans, cooperation, main access to property and more is evaluated as impractical conditions by parts and the land consolidation court.

Innholdsfortegnelse

Forord	3
Sammendrag	4
Abstract	5
Figurer	9
1 Innledning.....	10
1.1 Problemstilling.....	10
1.2 Hovedproblemstilling	10
1.3 Delproblemstillinger	11
1.3.1 Delproblemstilling 1	11
1.3.3 Delproblemstilling 2	11
1.3.4 Delproblemstilling 3	11
1.4 Avgrensning	12
1.5 Tidligere arbeid	12
1.5.1 «Utjenlighetsvilkåret ved jordskifte».....	12
1.5.2 «Arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder»	13
1.5.3 «Fysisk omskaping av eiendom eller bruksrett i urbane områder» - Kap 2	13
1.6 Kapittel inndeling.....	13
2 Metode	15
2.1 Forskningsmetode	15
2.2 Valg av metode	15
2.3 Dokumentanalyse	15
2.4 Fremgangsmåte	16
2.5 Begrensninger i LovdataPro.....	17
2.6 Reliabilitet og validitet.....	17
2.6.1 Reliabilitet	17
2.6.2 Validitet	18
3 Teori.....	19
3.1 Innledning	19
3.2 Hvorfor har vi jordskifteretten?	19
3.2.1 Formålet med lova § 1-1	19
3.3 Materielle vilkår	20

3.3.1 Utjenlighetsvilkåret i jordskiftelov av 1979 § 1-1	20
3.3.2 Utjenlighetsvilkåret i jordskiftelov av 2013 § 3-2	21
3.3.3 § 3-3 Mer tjenlig eiendomsforhold	25
3.3.4 § 3-18 Vern mot tap	26
3.3.5 §3-17 Løsningen kan ikke være i strid med bindende arealplaner.....	28
3.3.6 Oppsummering av de materielle vilkårene.....	29
3.4 Arealbytte og bruksordning.....	29
3.4.1 § 3-4 Ny utforming av eigedom og alltidvarande bruksrett	29
3.4.2 § 3-8 Reglar om sambruk (bruksordning)	33
3.5 Kort om offentlige planer	35
3.6 Rural, semi-urban og Urban	36
4 Empiri og drøfting.....	37
Innledning 4.1	37
4.2 Kapittel inndeling.....	37
4.3 Arealbytte i rurale områder	37
4.3.1 «tradisjonelle arealbytter»	38
4.3.2 Utjenlig bruksrett	39
4.3.3 Arealbytter rettstridigtilstand	39
4.4 Arealbytte i Semi-urbane områder.....	40
4.5 Arealbytte i urbane områder	45
4.5.1 Bruksrett og parkering	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4.6 Drøfting av utjenlighetsvilkåret ved arealbytte.....	49
4.6.1 Rurale utjenligheter ved arealbytte.....	49
4.6.2 Semi-urbane utjenligheter ved arealbytte	51
4.6.3 Urbane utjenligheter ved arealbytte	53
4.7 Bruksordninger	55
4.7.1 Bruksordning i rurale områder	55
4.7.2 Bruksordninger i semi-urbane områder	57
4.7.2 Urbane bruksordninger.....	59
4.8 Drøfting av utjenligheter ved bruksordning.....	63
4.8.2 Konflikt	63
4.8.3 Private veier	63

4.8.1.3 Eksisterende veilag	64
4.8.1.4 Utearealer	65
4.9 Saker hvor vilkåret i § 3-2 ikke var til stede.....	65
4.10 Drøfting av saker hvor vilkåret i § 3-2 ikke er til stede.....	71
4.10.1 Tillatelser.....	72
4.10.2 Arealbytte med velarronderte eiendom.....	73
4.10.3 Utjenlig på eget initiativ.....	73
Kap 5 Konklusjon	75
Videre arbeid	76
Ettertanke	76
Kilder.....	77

Figurer

Figur 1 Hentet fra sak nr. JSAR-2018-20104-1, grensekart datert 13.11.2018. Eiendomsgrensen (markert med rød) og bruksgrensen (markert med lilla) til 1106/1/40 går ut i den aktuelle veien.....	42
Figur 2 hentet fra sak nr. LF.2019-43264, løsning til jordskifte, tilrettelagt for utvidet drift, rød linje markerer ny eiendomsgrense.....	44
Figur 3 hentet fra sak nr. JARD-2018-189339, bruksordning for parkering. Parkeringsrett markert med rød, innkjørsel markert med blå.	59
Figur 4 hentet fra sak nr. JTRD-2018-83417, situasjonskart før bruksordning	61
Figur 5 Hentet fra sak nr. JLST-2015-202043-1, illustrasjon over rør, kummer og eiendomsgrenser.....	62
Figur 6 Hentet fra sak nr. JBER-2017-162901, utsnitt av matrikkelkart, gul innramming er bnr 132, rød innramming er bnr. 148.....	66
Figur 7 Hentet fra sak nr. JTON-2017-72385, situasjonskart av den ikke fradelte parsellen. Gnr 130/1 til høyre.....	69

1 Innledning

1.1 Problemstilling

Saker som følger kapittel 3 i jordskifteloven har krav om å oppfylle tre materielle vilkår, i tillegg til et fjerde, når det gjør seg gjeldene. Vilkårene må oppfylles for å gjennomføre jordskifte. Alle kravene fremgår av jordskifteloven kapittel 3. Det første kravet er § 3-2 (utjenlig eiendom), det andre kravet er § 3-3 (mer tjenlig eiendom), det tredje kravet § 3-18 (ingen lider tap) og det fjerde kravet § 3-17 (føresegner og løyve), se kapittel 3.

Undersøkelsen har hovedfokus på utjenligheter tilknyttet eiendommer i urbane, semi-urbane og rurale områder, se kapittel 3.4. Det er lagt vekt på hva rekvirent av saken har uttrykket som utjenlig ved eiendommen, og hva jordskifteretten har ansett som et utjenlig forhold, jf. § 3-2. Temaet er interessant ettersom det er partene i jordskifteretten som må påvise det utjenlige forholdet, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s.125 og 422, og jordskifteretten kan ikke gå utenfor hva partene har tatt opp som utjenlig, jf. § 3-2 andre ledd. I en relativt ny høyesterettsdom, HR-2020-1910-A, ble det uttalt at forarbeider er «*vage med hensyn til hva som skal tillegges vekt i vurderingen*» etter jskl. § 3-2. Høyesterett uttalte derimot at ordlyden og forarbeider har oppstilt et krav om «*et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres av den nåværende eiendomsutforming*».

Jordskifteloven § 3-2 er med andre ord preget av skjønn. Ved en skjønnsvurdering kan jordskifteretten ta hensyn til alle relevante momenter, og bygge avgjørelsen på skjønnsvurderingen. Hva som beregnes som utjenlig av partene, og hva retten anser som et utjenlig eiendomsforhold er derfor av stor interesse.

1.2 Hovedproblemstilling

Hovedproblemstillingen lyder som følger:

«Utjenligheter ved arealbytte etter jskl. § 3-4 og bruksordninger etter jskl. § 3-8, uttrykket av parter og jordskifteretten i Urbane, semi-urbane og rurale områder».

For å svare på hovedproblemstillingen er det utformet tre forskjellige delproblemstillinger. Gjennom delproblemstillingene ble oppgaven avgrenset og konkretisert.

1.3 Delproblemstillinger

Delproblemstillingene er utformet med hensikt å avdekke hva som ligger i ordet «utjenligheter» ved arealbytte og bruksordninger.

1.3.1 Delproblemstilling 1

«Hva anser partene som utjenlig og hvilke vurderinger av utjenlighetsvilkåret tar jordskifteretten ved arealbytter i urbane, semi-urbane og rurale områder?»

Her er det fokus på hvilken type utjenligheter rekvirent i saken har tatt opp og hva jordskifteretten vurderer som utjenlige eiendomsforhold. Videre under denne problemstillingen blir det undersøkt om det fremkommer ulike utjenligheter i rurale, semi-urbane og urbane områder. I denne problemstillingen blir også jordskifterettens praksis rundt utjenlighetsvilkåret belyst.

1.3.3 Delproblemstilling 2

«Hva anser partene som utjenlig og hvilke vurderinger av utjenlighetsvilkåret tar jordskifteretten ved bruksordning i urbane, semi-urbane og rurale områder?»

Under denne problemstillingen blir det lagt vekt på hva partene og jordskifteretten anser som et utjenlig forhold ved bruksordninger. Videre ønsker jeg å finne ut om hvilken type bruksordninger det blir utarbeidet i jordskifteretten, og om det er samsvar mellom type bruksordning og område.

1.3.4 Delproblemstilling 3

«Hva blir definert som ikke utjenlig av jordskifteretten, og hva peker rekvirent på som utjenlig?»

Under denne problemstillingen er det hovedfokus på hvilke forhold jordskifteretten anser eiendomsforholdene som tjenlige, hvor rekvirent anser forholdet som utjenlig.

Problemstillingen tar også for seg underliggende elementer som gjør at jordskifte ikke kan fremmes.

1.4 Avgrensning

Sakene er avgrenset til saker som er behandlet av jordskifteretten etter lov av 21.juni 2013 nr. 100 om «fastsetjing og endring av eigheds- og retshøve på fast eiendom m.m (jordskifteloven)». Undersøkelsen er avgrenset i den grad at den gjelder utjenlighetsvilkåret, jskl § 3-2. Temaet er relativt snevert og er preget av skjønsmessige vurderinger.

Videre er undersøkelsen avgrenset av hovedproblemstillingen og delproblemstillinger. Undersøkelsen er avgrenset til å gjelde arealbytter og bruksordninger, og hva parter og jordskifteretten har uttalt som utjenlig. Det er altså valgt vekk de øvrige virkemidlene jordskifteretten har tilgjengelig, herunder jskl. §§ 3-5, 3-6, 3-7, 3-9 og 3-10. Når det gjelder type rettsinstans er det gjort et bevisst valg om å se på saker i jordskifteretten. Dette er gjort med tanke på hovedproblemstillingen og for å klargjøre praksisen til jordskifteretten når det gjelder vilkåret § 3-2.

1.5 Tidligere arbeid

Ved formuleringen av problemstillingen og hvordan innholdet skulle bli fremlagt har jeg valgt en noe annerledes fremgangsmåte, enn tidligere studier. Utjenlighetsvilkåret i denne oppgaven er lagt fram av parter og jordskifteretten selv, hvor utjenlighetene er blitt kategorisert etter type område og sak (arealbytte og bruksordning). Dette er ikke gjennomført i tidligere oppgaver, men det er gjennomført studier om utjenlighetsvilkåret.

1.5.1 «Utjenlighetsvilkåret ved jordskifte»

Lenschow (2021) undersøkte i sin masteroppgave utjenligheter i jordskifteretten.

Undersøkelsen har funnet fire hovedformer for utjenlighet: uhensiktsmessig arrondering,

uegnet sameieform, manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter og utilstrekkelig felles infrastruktur. Undersøkelsen bygger på gjeldene rettspraksis.

Datagrunnlaget i undersøkelsen er hentet fra LovdataPro. Undersøkelsen baserer seg på en juridisk tilnærming ved forståelse av utjenlighetsvilkåret.

1.5.2 «Arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder»

Brundell (2021) undersøkte effekten av arealbytte i bolig- og næringsområder. Hvor delproblemstilling 1 og 2 tar for seg utjenligheter. Første problemstillingen tar for seg jordskifteretten sine vurderinger av utjenlighetsvilkåret. Den andre problemstillingen tar for seg momenter som kan føre til utjenlige eiendomsforhold. Oppgaven har funnet ut at reguleringsplan og fortetting, kan være momenter som fører til utjenlige eiendomsforhold. Datagrunnlaget i oppgaven bygger på intervjuer med jordskiftedommere, og analyse av rettsdokumenter.

1.5.3 «Fysisk omskaping av eiendom eller bruksrett i urbane områder» - Kap 2

Nord og Sky (2022) tar for seg bruken av de ulike virkemidlene i jordskifteloven, og hvordan anvende de i urbane områder. Kapitlet omtaler utjenligheter, i korte trekk, i urbane og semi-urbane områder. Det blir pekt på manglende samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser, som kan føre til utjenlige eiendomsforhold.

1.6 Kapittel inndeling

Kapittel 2 redegjør for metoden som er valgt i undersøkelsen, og fremgangsmåten for å svare på problemstillingen.

Kapittel 3 tar for seg gjeldene teori om emne, herunder formålet med jordskifteretten, materielle vilkår, virkemidlene i jordskifteretten, kort om offentlig plan og definisjonen av de ulike områdene i denne undersøkelsen. Dette danner en nødvendig forståelse av jordskifterettens rammer. Blant annet når jordskifteretten kan ta sak til behandling og fullføre jordskifte. Det danner også bakgrunnen og rammer for drøftelsen av jskl. § 3-2.

Kapittel 4 tar for seg utjenligheter ved arealbytte og bruksordninger uttrykket av jordskifteretten og partene i jordskifte. Videre i kapittelet fremgår det en drøfting av utjenlighetene i sakene.

Kapittel 5 inneholder en konklusjon, knyttet opp imot hovedproblemstillingen.

2 Metode

2.1 Forskningsmetode

Undersøkelsen tar utgangspunkt i publiserte jordskiftesaker, i LovdataPro. Videre tar den for seg utjenlighetsvilkåret, jskl. § 3-2. Hvor vi skal se nærmere på hva parter tar opp som utjenlig, og hva jordskifteretten hensyntar ved utjenlighetsvilkåret. I grunn foreligger det en kvalitativ metode. Bakgrunnen for dette er knyttet opp mot hovedproblemstillingen.

2.2 Valg av metode

Undersøkelsesmetoden har stor innvirkning på hvilken type data man tilegner seg. Det går et hovedskille mellom kvantitativ og kvalitativ data (Halvorsen 2008, s.128). Kvantitative data er målbare, og kan bli uttrykket i tall eller andre målbare faktorer. Kvalitativ datainnsamling er kjennetegnet av åpenhet (Jacobsen 2005, s.193). Kvalitativ blir også beskrevet som en metode som får fram nyanserte beskrivelser av en situasjon (Kvale & Brinkmann 2015, s.68). Med andre ord er ikke kvalitativdata uttrykket i tall, men som regel i tekst eller utsagn, eller gjennom intervju med intervjuobjekter (Halvorsen 2008, s.128).

2.3 Dokumentanalyse

Undersøkelsen baserer seg på dokumentanalyser eller rettsanalyse av publiserte jordskifteavgjørelser via LovdataPro. Hovedproblemstillingen er i stor grad avhengig av hva som blir uttalt av partene i hver sak, og hva jordskifteretten har uttalt om utjenlighetsvilkåret. Jordskifterettens vurdering av jordskifteloven § 3-2 (utjenlighetsvilkåret) er sentralt.

For å besvare problemstillingen har jeg analysert rettsavgjørelser etter jskl. § 6-23 tredje ledd bokstav a), se vedlegg 1. Jordskifteavgjørelsen tar for seg om vilkårene for jordskifte er oppfylt, samt saklig og geografisk avgrensning av saken. Oppgaven bygger på partene og jordskifteretten sine utsagn om utjenlighet. Da ble det naturlig å velge en kvalitativ metode (rettsanalyse), ettersom utsagn er vanskelig å kategorisere etter tall eller andre målbare

enheter. Uttalelser bidrar med å klarlegge jordskifterettens praksis ved en skjønsmessigvurdering av utjenlighetsvilkåret.

2.4 Fremgangsmåte

Fremgangsmåten i undersøkelsen er relativt enkel, men analysen har vært krevende. Som nevnt over er dataen innhentet gjennom LovdataPro. Hvor jeg har tatt utgangspunkt i arealbytter og bruksordninger, og avgjørelser gjort ved § 6-23 tredje ledd bokstav a).

Ved oppstart av innhenting av data ble det tatt i betraktning ulike elementer. For det første var det identifikasjon, som er sentralt for senere gjennomgang og identifisering av sakene. Med identifikasjon er det her ment saks nummer (for eksempel JBER-2017-162901). Type virkemiddel som er brukt, herunder arealbytte eller bruksordning. For det tredje er det lagt vekt på hva jordskifteretten og partene har ansett som utjenlige forhold. Fjerde elementet tar høyde for om det er bruksrett eller bruksordning som fremstår som utjenlig. Det ble også lagt vekt på jordskifterettens uttalelser om § 3-3 og § 3-18. Den femte faktoren tar for seg området eiendommen befinner seg, herunder urban, semi-urban eller ruralt område. Det sjette faktoren er om vilkårene for jordskifte er til stede. Totalt er det gjennomgått flere saker enn det som fremgår av skjema, men etter sortering av data, sett opp mot kriteriene, uteble flere saker som ikke var relevant for undersøkelsen. Dette var blant annet saker med manglende informasjon, saker tatt med feil avgjørelsesgrunnlag og saker som ble behandlet etter andre virkemidler. Det fremgår ikke en total analyse av sakene i vedlegg 1, dette er grunnet vanskeligheter med å fremstille alle momentene på en hensiktsmessig måte. Det fremgår derimot de nødvendige momentene knyttet til denne undersøkelsen.

Jeg har også sett det nødvendig i forhold til problemstillingen å fokusere på saker ført for jordskifteretten. Som nevnt i problemstillingen vil sakene vise praksisen i jordskifteretten og hvilke eiendomsforhold som blir ansett som utjenlig.

2.5 Begrensninger i LovdataPro

LovdataPro har den begrensning at det som blir publisert ikke er en komplett samling av dokumenter, uttalelser, bak foreliggende forhold, økonomiske vurderinger og andre relevante momenter. Dette kan føre til en mer generell tolkning av det utjenlige eiendomsforholdet. På en annen side er dataen som er publisert spesifikt for problemstillingen, hvor det fremgår hva jordskifteretten vektlegger, og hva partene har anført.

2.6 Reliabilitet og validitet

I all forskning er spørsmålet om reliabilitet og validitet sentralt. Utrykket «reliabilitet» innebærer at det som fremgår av undersøkelsen er til å stole på, om forskningsresultatet er konsistens og troverdig. Ved sterk reliabilitet vil resultatet på undersøkelsen være det samme på andre tidspunkt og ved reproduksjon av andre forskere. Med andre ord dreier det seg om nøyaktighet eller pålitelighet (Grenness 2012 s. 106). Validitet derimot dreier seg om undersøkelsen måler det den er ment til å måle. Begrepet er også beskrevet som «*hvorvidt en metode er egnet til å undersøke det den skal undersøke*» (Grenness 2012 s. 106).

2.6.1 Reliabilitet

Når det gjelder reliabiliteten til undersøkelsen vil jeg vurdere den som sterk. Dette er på bakgrunn av at dokumentene som er analysert ikke vil endre seg over tid. Dokumentene i undersøkelsen er etterprøvbare. Andre personer kan i midlertidig vurdere de ulike situasjonene noe annerledes. Noe jeg finner vanskelig, ettersom vurderingene tatt i undersøkelsen er på bakgrunn av uttalelser av parter og jordskifteretten. Sakene tar for seg ulike problemstillinger tilknyttet utjenlighetsvilkåret, hvorvidt den tar for seg alle typer utjenligheter er vanskelig å konkludere. Dataen som er publisert via LovdataPro omfatter ikke alle jordskifteavgjørelser, dette setter en begrensning på informasjonen og ulike problemstillinger. Det har også vært nødvendig å avgrense omfanget av saker, ettersom analysering og sortering av sakene har tatt tid. Ved opprettelsen av analyseskjema er det valgt saker som nødvendigvis ikke har samme problemstilling, for å oppnå en mer nyansert samling av saker. Dette fører også til en større bredde i ulike utjenligheter i jordskifteretten.

2.6.2 Validitet

Når det gjelder validiteten til undersøkelsen vil jeg anse den som sterk. Dokumentene som er innsamlet er basert på offentlig tilgjengelig data. Slik type data kan oppfattes som svært troverdig. Som nevnt tidligere er det lagt vekt på uttalelser av jordskifteretten og parter tilknyttet jordskifte. Dette fører også til en høy grad av troverdighet. Dokumentanalyse er blitt brukt til å svare på hovedproblemstillingen. Det er akkurat denne type informasjon som er relevant for hovedproblemstillingen og delproblemstillingene. Dette gjør dokumentanalyse til en egnet metode for å besvare oppgaven. Det kan tenkes at intervju med parter og jordskiftedommere hadde skapt en lignende forståelse av utjenlighetsvilkåret. På en annen side er det tidkrevende å intervju tilstrekkelig mange parter om vilkåret, for å fange opp alle de ulike utjenlighetene ved eiendom.

3 Teori

3.1 Innledning

I dette kapitlet er det beskrevet tidligere teori om de ulike aspektene til jordskifteretten. Teorien bygger på blant annet forarbeider, lov kommentar, teoretiske bøker m.m. Teorien er viktig for å forstå gjennomgangen av sakene, og drøftelsen av utjenlighet. Det er også viktig for å få en generell forståelse av hvordan jordskifteretten arbeider og hvilken rammer som er lagt for jordskifteretten avgjørelser. Det er lagt hovedfokus på de materielle vilkårene i jordskifteretten, og virkemidlene i jskl. §§ 3-4 og 3-8.

3.2 Hvorfor har vi jordskifteretten?

3.2.1 Formålet med lova § 1-1

«Formålet med lova er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet. Dette skal skje ved at jordskifteretten bøter på utenlege eigedoms- og brukstilhøve, klarlegg og fastset grenser og rettar, og behandlar skjønn og andre avgjerder etter denne og andre lover.

Lova skal òg leggje til rette for rettferdig, forsvarleg, rask, effektiv og tillitsskapande behandling av sakene gjennom offentleg rettgang for uavhengige og upartiske jordskifterettar»

Jordskifteretten skal etter første ledd første punktum tilrettelegge for rasjonell og effektiv utnytting av fast eiendom og ressurser. Denne vurderingen skal skje på bakgrunn av hva som er best for grunneiere, rettighetshavere og samfunnet, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 414. Etter første ledd andre punktum skal dette bli gjennomført ved å bøte på utjenlige eiendoms- og bruksrettsforhold, klarlegge grenser og bruksretter, og behandle skjønn og andre avgjørelser etter jordskifteloven og andre lover, Prop. 101 L (2012-2013) s. 414.

Av forarbeider fremgår det ett særlig fokus på den privatrettslige og økonomiske nytten av å løse utjenlige problemer, knyttet til fast eiendom og retter, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s.

414. Andre ledd er bygget på samme prinsipper for saksbehandlingen for sivile rettsaker, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 414. Jordskifteretten skal legge til rette for en rettferdig, forsvarlig, rask, effektiv og tillitskapene prosess for partene i jordskifteretten. Sakene skal bli behandlet av uavhengige og upartiske jordskifteretter.

3.3 Materielle vilkår

Materielle vilkår er grunnpilarene for at jordskifteretten kan ta saken til behandling. Hvis et eller flere vilkår ikke er oppfylt, kan ikke jordskifteretten ta saken til behandling. Saken kan heller ikke avsluttes hvis vilkårene ikke er oppfylt. Med andre ord må alle vilkårene være oppfylt. Dette kalles også for kumulative vilkår. Her er det viktig å påpeke at vilkårene gjelder bare for saker som blir behandlet etter jskl. § 3-4 til § 3-10, altså de rettsendrende sakene for jordskifteretten. En rettsendrendesak er en sak hvor den rettslige situasjonen endrer seg.

3.3.1 Utjenlighetsvilkåret i jordskiftelov av 1979 § 1-1

«Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på teneleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven

Det same gjeld når tilhøva vil bli utenlege som følgje av:

a) gjennomføring av tiltak, byggjing, utbetring, vedlikehald og drift av anlegg, herunder nedleggjing av private jernbaneovergangar.

b) offentlig regulering av eigarrådvelde.»

Etter jordskifteloven av 1979 var hovedvilkåret for jordskifte at eiendomsforholdene gjorde nåværende utnyttning eller påtenkt utnyttning vanskelig, og at eiendomsforholdene kunne bøtes på med virkemidlene som gikk fram av loven, jf. Ot.prp.nr.56 (1978-1979) s. 3. Det kunne kreves jordskifte dersom utnyttningen ble vanskeliggjort som følge av bygging, offentlige veier og jernbane, før ulempene var et faktum, jf. Ot.prp.nr.56 (1978-1979) s. 3. Det samme gjelder for utjenligheter som følge av offentlig regulering. Det fremgår av

forarbeider videre at «*nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve*», er et skjønsspørsmål, og må ses i lys av driftsmåtene som er aktuelle for tiden, Ot.prp.nr.56 (1978-1979) s. 74.

3.3.2 Utjenlighetsvilkåret i jordskiftelov av 2013 § 3-2

Ordlyden i § 3-2 lyder som følger:

«Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§3-4 til 3-10 dersom minst éin eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva. Det same gjeld dersom det er grunn til å rekne med at minst éin eigedom eller bruksrett vil bli vanskeleg å bruke på tenleg måte som følgje av eit offentleg eller privat tiltak. Som offentleg tiltak skal òg reknast offentleg regulering av eigaråvelde eller vedteken reguleringsplan med tilhøyrande omsynssone.

Jordskifteretten kan ikkje gjere andre endringar enn dei som er nødvendige for å bøte på dei utenlege eigedomstilhøva som partane har teke opp i jordskiftet.»

Etter første ledd første setning, kan jordskifteretten bare holde jordskifte når minst én eiendom eller bruksrett er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter «*tid og tilhøva*». Det er da et utjenlige eiendomsforhold.

3.3.2.1 «*Eiendom*»

Begrepet «*eiendom*» er ikke omtalt i jordskifteloven eller i Prop. 101 L (2012-2013). Av NOU 1976: 50 s.8 er «*Eiendom*» definert som:

«... den eining som jordskiftet primært gjeld, har ein nytta ordet «eigedom». Denne eininga kan bestå av eitt eller fleire bruksnummer, men er karakterisert ved at bruksnummera er på same eigarhand».

Med andre ord er «*eigedom*» brukt om enheter som har et eller flere bruksnummer, men er karakterisert ved at bruksnumrene tilhører én grunneier og det er den enheten jordskifte primært gjelder. Det fremgår av høyesterett at leiejord ved landbrukseiendom, kan også inngå i begrepet eiendom, jf. HR-2020-27-A, avsnitt 35.

3.3.2.2 «vanskeleg å bruke på tenleg måte»

Videre i ordlyden må eiendommen eller bruksretten være «vanskeleg å bruke på tenleg måte», jf. § 3-2 første punktum. Det fremgår av lovforarbeider at begrepet «å bruke på tenleg måte» ikke trenger å være knyttet til et bestemt bruksformål, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 423.

Tjenlighet trenger ikke å omhandle et bestemt bruksformål, men kan knyttes til ulike former for utjenligheter. Når det gjelder konkrete utjenligheter kan det være arrondering, utformingen av eiendommen, teigblanding, drift, samarbeid, utjenlige bruksretter o.l. Det fremgår av forarbeideren at første ledd gjelder også i de situasjonene hvor eiendommen er vanskelig å bruke til et bestemt formål; landbruk, bosetting eller næringsformål. Dette forutsetter at de nødvendige tillatelsene foreligger, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 423. Se også kapittel 3.2.5. Av forarbeider fremgår det videre at jordskifteretten som sådan skal forholde seg nøytral til grunneiers motiv for bruken av eiendommen, Prop. 101 L (2012-2013) s. 423.

I jordskiftesaker er det ofte ikke utformingen av eiendommen som utgjør et utjenlig forhold, men eierformen i seg selv. Det er lagt til grunn i lovkommentaren at også slike situasjoner, hvor eiendom er eid av flere personer, og eierformen påvirker bruken av eiendommen i negativ forstand, kan være utjenlig i forhold til § 3-4 (Bjerva et al 2016, s. 59-60).

Med andre ord kan utjenlighet dreie seg om eiendomsforhold, fysisk- og bruksrettighetsforhold eller eierformen, som ikke er gunstig eller optimalt ovenfor eiendommen.

3.3.2.3 «tid og tilhøva»

Begrepet «*tid og tilhøva*» åpner for en dynamisk vurdering av situasjonen. I slike tilfeller kan forhold som tidligere har vært tjenlig, bli utjenlig (Bjerva et al 2016, s.58). Ved tolkningen av «*tid og tilhøva*» må det gjøres en konkret vurdering av relevante momenter. Ordlyden i jskl. § 3-2 legger også til rette for å hensynta en utvikling, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 125. Det ligger til jordskifterettens skjønn å avgjøre hva som fremgår som utjenlig ved denne vurderingen (Bjerva et al 2016, s.58).

Med andre ord kan jordskifteretten ta høyde for en utvikling i området, og den generelle utviklingen i samfunnet. Det fremgår derimot ikke noe konkret vurdering jordskifteretten må foreta. Departementet uttaler i Prop. 101 L (2012-2013) s. 125: «... *ingen krav i lova om kva jordskifteretten skal byggje på ved vurderinga av om eigedommen er vanskeleg å bruke etter tid og tilhøve*». Det fremgår videre av forarbeider at vurderingen kan bygge på så mangt, og at vurderingen er overlat til retten.

Videre fremgår det av ordlyden i § 3-2 første ledd andre punktum, at det kan holdes jordskifte hvis det er grunn til å regne med at en eller flere eiendommer blir utjenlig på bakgrunn av offentlig eller private tiltak, se kapittel 3.5. Av forarbeider fremgår det at jordskifteretten må gjøre en konkret vurdering av de påregnelige følgende av et offentlig eller privat tiltak, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 423. Dette er også kalt tiltaksjordskifte, jf. jskl. § 1-3 b). «Offentlige tiltak» inkluderer også offentlig regulering, jf. § 3-2 første ledd tredje punktum. Dette kan være reguleringsplan og arealplan m.m., se kapittel 3.5.

3.3.2.4 «Utjenligheter partene har tatt opp»

Ordlyden i andre ledd er en innskrenkning av jordskifterettens kompetanse. Hvor jordskifteretten ikke kan gjøre flere endringer enn det som må til for å løse det utjenlige forholdet partene har tatt opp i saken. Det vil si at jordskifteretten er bundet av hva partene mener er utjenlig i jordskifteområdet. Jordskifteretten kan likevel velge det mest hensiktsmessige virkemiddelet for å bøte på det utjenlige forholdet.

3.3.2.5 «HR-2020-1910-A»

I HR-2020-1910-A er det lagt til grunn at tjenlighetsvurderingen må ses i lys av formålsparagrafen, jf. § 1-1, se kapittel 3.2.1. Som nevnt i innledningen er det i HR-2020-1910-A uttalt at forarbeider er vage til hva som skal tillegges vekt i vurderingen av § 3-2. Det fremgår derimot av høyesterett at forarbeider og ordlyden har lagt ned krav om «*et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres av den nåværende eiendomsutforming*». Begrepet «reelt» inneholder en lav terskel, og mange hensyn kan være relevante. Jf. HR-2020-A, avsnitt 44. Videre fremgår det at når eiendom ikke lenger er «regningssvarende» er åpenbart for strengt ved denne vurderingen.

I lagmannsretten ble det uttalt følgende; «Det er tilstrekkelig at *eiendomsforholdene hindrer det som for en alminnelig objektiv eier ville vært den mest rasjonelle utnyttelsesmåten*». Høyesterett betraktet rettsanvendelsen som riktig. I korte trekk omhandler saken utvidelse av driftsbygg på landbrukseiendom, se kapittel 4.4.

3.3.2.6 «Rt-2000-1119 Skrautvål»

Skrautvål-kjennelsen omhandle et mindre arealbytte mellom to eiendommer.

Høyesterettsdommen omtaler hva som kan beregnes som utjenlig. Det blir uttalt følgende på s.1122: «*De kjærende parters eiendom spisser ut i en trekant og har som følge av dette en svært uhensiktsmessig form. Dette medfører at de kjærende parter ikke kan nyttiggjøre seg den vestre del av eiendommen (spissen) på en hensiktsmessig måte*»

Videre i saken fremgår det at: «*Det at bakgrunnen for begjæringen om jordskifte er at de kjærende parter har bygd over nabogrensen, kan ikke tillegges vekt*». Jordskifteretten skal altså ikke tillegge vekt på bygninger som utgjør et utjenligforhold, når de står på eller kommer i konflikt med eiendomsgrensen. Dette er også omtalt som en rettstridig tilstand. Ved rettstridig er det ment at noe strider med loven, for eksempel oppføring av bygg på, over eller nærmere enn fire meter fra eiendomsgrensen, lagt til grunn at det ikke foreligger

tillatelser til dette, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. Som nevnt over er det likevel mulighet for å tillegge vekt på potensiell/påregnelig utnyttning av eiendom.

3.3.2.7 Oppsummering

Kort oppsummert omfatter det første materielle vilkåret, § 3-2, en fast eiendom eller bruksrett. Forholdet på én eiendommen må være utjenlig eller bli utjenlig som følge av et framtidig tiltak eller regulering. Jordskifteretten har ikke kompetanse til å gå utenfor partene sine påstander om utjenlighet.

3.3.3 § 3-3 Mer tjenlig eiendomsforhold

Ordlyden i § 3-3 lyder som følger:

«Jordskifteretten kan berre halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet»

Det andre materielle vilkåret sier at jordskifteretten kan bare gjennomføre jordskifte når løsningen er bedre enn utgangspunktet. Løsningen må løse eller bedre situasjonen på eiendommen og skape en mer tjenlig eiendom. Hva som regnes som en mer tjenlig situasjon må vurderes individuelt for eiendommene.

Rammene for vurderingen skal bygge på en samlet vurdering av eiendomsforholdene, og vurderes opp imot hva partene har ansett som et utjenlig forhold. Kostnadene ved jordskifte skal bli inkludert i vurderingen. Kostnader til sakkyndig hjelp i tvister er ikke inkludert i denne vurderingen, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 424.

En forbedring av «*eiendomstilhøva*» også kalt eiendomsforholdet, trenger ikke å føre til en endring i økonomien, som bedre avkastning eller mindre kostnader, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 423. En bedring av eiendomsforholdene kan være at samarbeide mellom partene blir bedre, og konfliktnivået minker, slik at det ikke går utover bruken av eiendommen, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 423

Jordskifteretten må vurdere hele jordskifteområdet, og alle eiendommene.

«jordskifteområde» er definert i jskl. § 1-3 bokstav a). Lovteksten fastsetter ikke hva som skal til for å skape mer tjenlig eiendomsforhold. Det er tilstrekkelig at det er en liten tjenlighetsforbedring (Bjerva et al 2016, s.63). På en annen side må det skape positiv nytte i jordskifteområdet, se kapittel 3.2.4.2 om «nytte». Regelen skal ikke forstås slik at nytten må beregnes, for eksempel ved tallfesting eller dokumentasjon, jf. Prop L 101 (2012-2013) s. 127. Nytten kan som nevnt være en forbedring av forholdet mellom grunneiere. Noe som er vanskelig å tallfeste eller dokumentere. Det er lagt til grunn at når § 3-18 er oppfylt, er § 3-3 i praksis også oppfylt (Bjerva et al 2016, s.63).

3.3.4 § 3-18 Vern mot tap

Vern mot tap er relevant for undersøkelsen, ettersom flere parter i kapittel 4 anser vilkåret som ikke oppfylt. Det legger også begrensninger for jordskifteløsningen. Lovens ordlyd er som følger:

«Jordskifteretten skal ikke føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett»

Etter ordlyden kan ikke jordskifteløsningen føre til at «kostnadene og ulempene» blir større enn «nytten» for eiendom eller bruksrett. I motsetning til § 3-3 hvor jordskifteløsningen skal bedre situasjonen i jordskifteområde, skal § 3-18 påse at ingen av eiendommene lider tap. Dette gjelder eiendom og bruksretter i jordskifteområdet. Det vil si at jordskifteretten må vurdere hver enkelt eiendom eller bruksrett, og vurdere om nytten av løsningen er større enn tapet, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 433

Bestemmelsen er også et vern for endringer som kan redusere panteverdien av eiendommen eller bruksretten for andre interesser, herunder panthaver eller leietaker (Bjerva et al s. 105). Vilkåret i § 3-18 er en absolutt prosessforutsetning, og hvis vilkåret ikke er oppfylt, kan ikke jordskifteretten fullføre jordskifte. Jordskifteretten skal på eget initiativ

påse at vilkåret er oppfylt (Bjerva et al 2016, s. 105). Paragrafen er ikke et vilkår for å fremme jordskifte, men et krav for den endelige jordskifteløsningen. Dette er blant annet nytt fra jordskifteloven av 1979. I eldre lov var dette et krav ved fremmingsvedtak (bjerva et al 2016, s.105).

3.3.4.1 «Kostnadene og ulempene»

Det fremgår av forarbeider at begrepet «*kostnadene og ulempene*» må forstås på samme måte som det ble uttrykt i jordskifteloven av 1979 § 3 a), jf. Prop. 101 L (2012-2013) s.433. Bestemmelsen lyder som følger:

«jordskifte kan ikkje fremmast:

a) dersom kostnadene og ulempene blir større en nytten for kvar einskild eigedom»

Jordskifteretten må vurdere om nytten er større en kostnadene og ulempene for enhver eiendom eller bruksrett. Vurderingen må også hensynta påregnelig framtidig bruk av eiendommen eller bruksretten, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 433. Hva som regnes som påregnelig bruk vil blant annet være avhengig av kommunal og offentlige planer (Bjerva et al 2016, s. 106), se kapittel 3.5. Det fremgår videre av forarbeider at dette innebære at eiendom eller bruksrett ikke kan byttes på slik måte at det hindrer en fremtidig utviklingsmulighet betraktelig. Det samme gjelder for en mulig fremtidig verdiendring av arealer. Arealer hvor det er påregnelig med en fremtidig verdiendring, blir ikke byttet, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 433.

3.3.4.2 «Nytten»

«*Nytten*» kan beskrives som omstendigheter som blir bedre som følge av en jordskifteløsning. Begrepet «*nyttten*» er et vidt begrep som fanger flere ulike momenter. «*Nytten*» er utdypet i Austenå og Øvstedal 2000 s. 46, hvor «*nyttten*» er beskrevet som: gårdrift blir lettere, bedre veier, kortere avstander, letter å vanne og drenere, avlingen blir større, skogdrift blir lettere o.l.

3.3.5 §3-17 Løsningen kan ikke være i strid med bindende arealplaner

Ordlyden i § 3-17 lyder som følger:

«Jordskifteløysinga skal ikkje vere i strid med bindande offentlege føresegner om arealbruk. Nødvendige offentlege løyve skal liggje føre når jordskifteretten tek avgjerd om den endelege jordskifteløysinga. Jordskifteretten kan søkje om dei løyve som trengst for å setje i verk jordskiftet»

Det er lagt til grunn i HR-2018-942-U og HR-2019-2102-A at jskl. § 3-17 er et materielt vilkår.

Det vil si at jordskifteløsningen ikke kan være i strid med bindende offentlig arealbruk.

«*Bindende offentlig arealbruk*» i denne sammenheng er lover, forskrifter, kommune- og reguleringsplaner og verneplaner, jf. prop. 101 L (2012-2013) s. 432. En plan er bindende når den er endelig vedtatt. Med andre ord er ikke en plan bindende når det foreligger innsigelser, eller hvis verneplanen er påklaget. Når det foreligger dispensasjon etter plan- og bygningsloven, er tiltaket lovlig.

Jordskifteretten skal på eget initiativ påse at jordskifteløsningen ikke strider med bindende plan og at nødvendige tillatelser er gitt, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 432. Jordskifteretten skal som hovedregel ikke søke på vegne av partene i jordskifte, men dette kan gjøres hvis det er nødvendig for å gjennomføre saken, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 432

Med andre ord har jordskifteretten muligheten til å søke om tillatelse, men i praksis er det pålagt partene å søke om nødvendige tillatelser. Dette kan være fordi at en søknad fra jordskifteretten potensielt «veier tyngre», kontra en søknad fra en individuell part. Dette tema skal jeg ikke gå videre innpå her.

3.3.6 Oppsummering av de materielle vilkårene

Det er i alt fire vilkår som må være oppfylt for å gjennomføre jordskifte etter kapittel 3 i jordskifteloven.

- § 3-2 Det må foreligge et eller flere utjenlige forhold på minst én eiendom eller bruksrett.
- § 3-3 Den totale jordskifteløsningen må forbedre det utjenlige forholdet.
- § 3-18 Ingen av eiendommene kan mister verdi som følge av jordskifteløsningen.
- § 3-17 løsningen må ikke stride med offentlig bindende plan.

Når alle vilkårene er oppfylt, kan jordskifteløsningen gjennomføres.

3.4 Arealbytte og bruksordning

Virkemidlene under jordskiftelovens kapittel 3 (jf. §§ 3-4 til 3-10) er de midlene jordskifteretten har til å forbedre det utjenlige forholdet. Her skal vi fokusere på virkemidlene som er tilknyttet hovedproblemstillingen. Dette er virkemidlene arealbytte etter § 3-4 og bruksordning etter § 3-8.

3.4.1 § 3-4 Ny utforming av eieendom og alltidvarande bruksrett

Ordlyden i § 3-4 lyder som følger:

«Jordskifteretten kan forme ut eieendom og alltidvarande bruksrett på nytt. Bruksretten må liggje til fast eieendom.

Jordskifteretten kan påby at vassleidningar, damanlegg, kraftleidningar og liknande som står på grunn so går i byte etter første ledd, blir overførte til ny eigar. Det same gjeld bygningar»

Etter ordlyden i bestemmelsen har jordskifteretten kompetanse til å utforme eieendom og alltidvarende bruksretter på nytt. «Forme ut eieendom» innebærer at jordskifteretten kan endre eieomsgrensar, tatt i betrakting at § 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylt. Arealbytter kan føre til redusering av teigblandingar, sammenhengende eieendom, bedre arrondering (utforming på eiedommen) o.l. Bruksrettene må ligge til fast eieendom.

3.4.1.1 «Alltidvarende bruksretter»

Alltidvarende bruksretter er i forarbeider omtalt som en rett til en bestemt form for bruk. Dette kan være ferdselsrett, beiterett, fiskerett, parkering av bil, båtfeste eller uttak av skog, jf. Prop. L 101 (2012-2013) s.424.

«Alltidvarende bruksretter» omfatter ikke «tidsavgrensete bruksretter», eller «negative servitutter». Det er allikevel mulighet til å inkludere slike retter hvis det er til hinder for en tjenlig jordskifteløsning, jf. Prop L 101 (2012-2013) s. 424. En «alltidvarende bruksrett» er bruksretter som ligger til fast eiendom. Dette kan være veirett, hogstrett, jaktrett, fallrettighet o.l.

Begrepet «tidsavgrenset bruksretter» kan beskrives som bruksretter som strekker seg over en bestemt tidsperiode. Det vil si en bruksrett som er tidsavgrenset. Retter som ikke «*ligge til*» fast eiendom er heller ikke omfattet av bestemmelsen. Det dreier seg da om personlige bruksretter som tilhører et enkeltindivid, jf. Prop L 101 (2012-2013) s. 424. Dette kan være oppholdstillatelse, gangrett eller veirett på en annen eiendom, som er spesifikk til ett enkeltindivid.

«*Negative servitutter*» er en begrensning eller et påbud om noe. En negativ servitutt kan gå ut på å forby ulik type virksomhet, blant annet industri- eller handelsvirksomhet. «*Negative servitutter*» kan også være påbud om en viss type byggestil eller utforming av bygg, blant annet villamessig bebyggelse (Holth & Winge 2019, s. 183).

3.4.1.2 Hva skjer ved et arealbytte?

Hvordan jordskifteretten skal bytte arealer og bruksretter er regulert av ordlyden i jskl. §§ 3-19 og 3-20. Jordskifteloven § 3-19 regulerer hvordan jordskifteretten skal legge ut grunn og bruksretter. Bestemmelsen lyder som følger:

«Jordskifteretten skal leggje ut grunn og bruksrettar etter §§3-20 til 3-26 på teneleg måte ut frå grunnlaget for jordskifte.

Jordskifteretten skal med unntak av §3-20 andre og tredje ledd, §3-21, §3-25 eller §3-26 leggje ut grunn og bruksrettar i jordskifteområde slik at kvar eigedom får att tilsvarande den verdien som eigedommen misser».

Med ordlyden «*leggje ut grunn og bruksrettar*» har jordskifteretten kompetanse til å forme eller omforme eiendommen eller bruksretten på nytt, Prop. 101 L (2012-2013) s. 434. Begrepet «*Teneleg måte*» betyr at det må oppnå en forbedring av situasjonen, se kapittel 3.3.3.

Hva som er tillat å bytte fremgår av jskl. § 3-20 første ledd. Av ordlyden fremgår det at jordskifteretten har kompetanse til å bytte grunn mot grunn, bruksrett mot bruksrett, grunn mot bruksrett og bruksrett mot grunn. Etter andre ledd kan jordskifteretten også bytte grunn eller bruksrett mot penger eller andre verdier. Dette unntaket gjelder for de sakene hvor det ikke er mulig å løse situasjonen etter første ledd, jf. § 3-20 andre ledd.

Ved et arealbytte (utenom bruksrett mot bruksrett) vil eiendommen endre form. Med «form» sikter jeg her til grensene som innrammer eiendommen. For å gjennomføre et arealbytte må det først og fremst foreligge en verdsetting for å sikre at vilkåret § 3-18 er oppfylt. Dette blir pålagt av ordlyden i jskl. § 3-14;

«Jordskifteretten skal verdsetje det som går i byte.

Fører jordskifteløysinga til at vederlag skal fastsetjast i pengar eller anna, skal jordskifteretten fastsetje vederlaget særskilt».

Det vil si at områder som ikke bytter eier, ikke blir verdsatt. I praksis er dette vanskelig å påse. Det som går i bytte, enten om det er bruksrett eller areal, må verdsettes. Hvordan jordskifteretten skal verdsette fremgår av § 3-15. Bestemmelsen lyder som følger:

«Jordskifteretten skal verdsetje det som går i byte, ut frå pårekeleg bruk.

Ved verdsetjing av skog kan verdien av standskogen dragast inn i grunnlaget for jordskiftet».

«Pårekeleg bruk» er den bruken av arealet som er mest sannsynlig. Dette er også omtalt som bruksverdi, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 431. Forarbeider beskriver «bruksverdi» som tilnærmet lik salgsverdi for de fleste tomter. «Bruksverdi» er også beskrevet som *«økonomiske verdien av eiendommen ved å kapitalisere en årlig eller periodisk nettoinnbetaling»* (Hauge et al 2021, s.174). I boken er det videre beskrevet som tap av løpende inntekter. Dette kan være inntekter fra skog, landbruk eller leieinntekter o.l.

Arealbytter hvor det blir byttet mindre arealer er det tilstrekkelig at retten anser arealene som likeverdige eller at partene er enig i at arealene har samme verdi (Bjerva et al 2016, s.96). Det fremgår av forarbeider at når partene ikke krever verdsetting, må jordskifteretten på eget tiltak vurdere om det er nødvendig. Når verdsetting er nødvendig, trenger ikke jordskifteretten å begrunne hvorfor, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s.431.

Det fremgår videre av forarbeider at jordskifteretten må kunne vektlegge et vidt spekter av omsyn og faktiske forhold ved eiendommen, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 431. Faktiske forhold kan være arealbruk på tidspunkt av verdsettingen, størrelse på teigene, arrondering, opparbeidet areal, helling, infrastruktur, bygninger, hogstklassefordeling i skog o.l. Jordskifteretten kan også vurdere påregnelig fremtidig bruk av eiendommen. I slike tilfeller må jordskifteretten gjøre en konkret vurdering av påregnelig bruk og faktiske forhold, for eksempel bindende arealplaner, løyve og dispensasjon, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 431.

3.4.2 § 3-8 Reglar om sambruk (bruksordning)

Ordlyden i § 3-8 lyder som følger:

«Jordskifteretten kan gi eller endre reglar for eksisterande sambruk mellom eigedommar. Jordskifteretten kan skipe sambruk og gi reglar om sambruk der det ikkje er sambruk frå før, dersom det er særlege grunnar for det. Jordskifteretten kan ordne tilhøva mellom eigar og bruksrettshavar og mellom bruksrettshavarar. Jordskifteretten kan mellom anna avgrense feltet for utøving av bruksrett, og gi reglar om bruksmåte.

Jordskifteretten kan både gi varige og mellombelse reglar.

Jordskifteretten kan gi reglar om sambruk av uteareala til eigarseksjonar. Første og andre ledd gjeld for skiping av sambruk i uteareala til eigarseksjonar.

Jordskifteretten kan gi reglar om bruken i det samiske reinbeiteområdet der det blir drive reindrift. Retten kan ikkje regulere tilhøva mellom dei som driv slik reindrift»

Bestemmelsen omhandler «*sambruk mellom eigedommar*», dette blir også kalt for bruksordning, Prop. 101 L (2012-2013) s. 426. Begrepet «*sambruk*» omfatter områder hvor flere eiendommer enn én eiendom har rett til å utnytte et areal. Paragrafen gjelder bare for sambruk «*mellom eigedommar*», altså ikke personlige bruksretter, Prop. 101 L (2012-2013) s. 426, se også punkt 3.3.1.2.

3.4.2.1 Hva inneholder en bruksordning?

En bruksordning inneholder regler som regulerer bruken av et område. Reglene variere i forhold til behovet eiendommen har, og hvor omfattende bruken er. Ved «bruken» er det ment bruksretter, for eksempel veirett, beiterett, hogstrett og fiskerett o.l. Virkemiddelet er ikke like inngripende som jskl. § 3-4 og skaper ingen fysiske endringer for området. Den skaper derimot en organisatorisk endring på eiendommen eller arealet (Sky og Bjerva 2018, s.78).

Første ledd første punktum i bestemmelsen gir jordskifteretten kompetanse til å ordne bruken innad i et bestemt område, Prop. 101 L (2012-2013) s. 426. Ved «ordne bruken» er det ment tilrettelegging for mer strukturert bruk, av et avgrenset område. Dette er gjort ved å gi eller endre regler for bruken. Første setning gjelder for eksisterende sambruk. «Eksisterende sambruk» omfatter bruk mellom eiere, eiere og bruksrettshavere, eller mellom bruksrettshavere, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 426. Begrepet «Bruksrettshavarar» omhandler bruksrett som er utlagt på egen eiendom eller på én annen eiendom.

Etter ordlyden i § 3-8 første ledd andre punktum kan jordskifteretten opprette sambruk (bruksordning) i de tilfellene det ikke er sambruk fra før. Med andre ord kan jordskifteretten tilrettelegge en organisering av bruken til et spesifikt område, hvor det ikke er sambruk fra før. I de tilfellene det ikke er sambruk fra før, må det foreligge «*særlege grunnar*». Det fremgår av forarbeider at «*særlige grunner*» innebærer at det bør være mer enn alminnelige grunner for å tvinge eneeide eiendommer inn i en bruksordning med andre, jf. Prop. 101 L s. 426. I praksis er ikke vilkåret om «*særlege grunnar*» veldig strengt (Sky og Bjerva 2018, s.79). Det fremgår videre av forarbeider at «*særlige grunnar*» foreligger når eiendoms- eller rettsforhold hindrer andre i en tjenlig utnytting, eller tvinger alle til urasjonell og ikke optimal drift, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 140.

Paragrafen er ikke ment for å tvinge eneeide eiendommer inn i en bruksordning. Meningen er at jordskifteretten skal ha kompetanse til å fastlegge bruken av en ressurs som ligger til fast eiendom, og om ressursen skal brukes sammen med eller i samspill med andre eiendommer, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 140.

Det følger av ordlyden i andre ledd at jordskifteretten har kompetanse til å gi varige og midlertidige regler. Dette kan være midlertidig regler som nekter eller tillater en type bruk, når saken er til behandling.

Etter tredje ledd i § 3-8 kan jordskifteretten gi eller endre regler om sambruk av utearealer til eierseksjoner. Eierseksjon er definert i eierseksjonsloven § 4 a) og omfatter: «*eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen*». Med ander ord er dette leiligheter, lokaler, rekkehus hvor eieren har enerett til en bestemt bruksenhet i eiendommen. I forarbeider er det lagt vekt på behovet for å gi regler om sambruk av utearealer til eierseksjoner, Prop. 101 L (2012-2013) s. 144. Det pekes blant annet på at slik type eierform er svært utbredt, og henvendelser fra eiere i eierseksjoner. Hva bruksordningen omhandler og hvilken type regler som blir opprettet i jordskifteretten, er avhengig av bruken av utearealet til eierseksjonen. Dette kan være regler om adkomst, parkering, bruksrett, utearealer o.l.

Fjerde ledd er ikke gjennomgått i denne oppgaven, ettersom undersøkelsen ikke omhandler samisk reinbeiteområder.

3.5 Kort om offentlige planer

Offentlige planer har stor sammenheng med hva som anses som påregnelig i ulike sammenhenger. Det er derfor lagt ved en kort forklaring hvordan offentlige planer legger føringen for bruken av arealer. Kommuneplanens arealdel er en enkel plan uten flere detaljer enn nødvendig (Holth & Winge 2019, s. 111). Det fremgår av forarbeider at arealplanen er en «*grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp hovedtrekkene i arealbruken*», Ot.prp.nr 32 (2007-2008) s. 213.

En reguleringsplan fastsetter arealformål med videre tilhørende bestemmelser, herunder bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. § 12-1 første ledd. Reguleringsplan i en kommune tilhører et geografisk bestemt område (Holth og Winge 2019, s. 111). Rettsvirkningene av en reguleringsplan fremgår av ordlyden i pbl. § 12-4 første ledd. Ordlyden er som følger; «*En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6*». I andre ledd fremgår det at reguleringsplanen skal ikke stride med planens

formål og bestemmelser. Hovedpoenget i denne sammenhengen er at reguleringsplanen «fastsetter framtidig arealbruk».

3.6 Rural, semi-urban og Urban

Denne undersøkelsen tar for seg ulike områder. Jeg har sett det hensiktsmessig å definere rural, semi-urban og urbane områder. Definisjonene er rettet mot hvilken type eiendommer som faller under de ulike kategoriene i analyseskjema. Hvordan ordene blir definert i denne undersøkelsen, kan avvike mot andre betydninger av ordene.

Et ruralt område er definert av Wikipedia som landlig eller landsbygd. I denne oppgaven er det definert som eiendom med lite eller ingen bebyggelse i nærheten, og lengre vekke til by eller tettbebygd område. Typiske eiendommer som ligger i slike områder, er landbrukseiendommer og/eller mindre felt med boliger.

Semi-urban er definert som tettere bebyggelse mellom rural og urbane områder av Wikipedia. Området kan være i nærheten av en større eller mindre by, men må opprettholde en tettere bebyggelse enn rurale områder. Det er også tatt med tettere bebygd områder som ligger lengre vekke fra nærmeste by.

Urbane områder er definert som områder med bybebyggelse av Wikipedia. I denne undersøkelsen er det definert som høy tetthet av bebyggelse, i en større sammenheng. Området har ikke nødvendigvis status by, men det er hovedvekt på tettheten av bebyggelsen.

4 Empiri og drøfting

Innledning 4.1

Undersøkelsen er basert på 57 jordskiftesaker som ligger offentlig tilgjengelig på LovdataPro. Alle sakene inneholder jordskifteavgjørelse etter jordskifteloven § 6-23 a). Avgjørelsen behandler spørsmålet om de materielle vilkårene er oppfylt eller ikke, og en geografisk avgrensning av saken. Sakene er organisert etter rural, semi-urban og urbane områder, og type sak, arealbytte eller bruksordning. Videre i dette kapittelet skal vi se på ulike saker som har vært oppe i jordskifteretten, herunder ulike arealbytter og bruksordninger, med hovedfokus på utjenlighetsvilkåret, jskl. § 3-2.

Ved gjennomgang av empirien er det lagt vekt på hovedmomentene og utjenlighetene i hver sak. Det er ikke meningen å gjennomgå alle sakene i dybden, men få fram hva som er utjenlig i de ulike sakene. I gjennomgangen er det tatt utdrag av ulike utsagn av parter og jordskifteretten. Utdragene har som hensikt å vise hva partene og jordskifteretten legger vekt på ved utjenlighetsvilkåret. Grunnet mangel på sidetall i LovdataPro, er dette ikke lagt ved. De ulike utdragene/utsagnene tilhører saken som er nevnt i teksten.

4.2 Kapittel inndeling

I kapittel 4.3 til 4.5 fremgår det utjenligheter ved arealbytte i rurale, semi-urbane og urbane områder. Videre i kapittel 4.6 fremgår det en drøftelse av utjenlighetsvilkåret. Kapittel 4.7 er det lagt fram flere eksempler for bruksordning, og hva som fremgår som utjenlig. Kapittel 4.8 inneholder en drøftelse av utjenligheter ved bruksordning. Kapittel 4.9 tar for seg saker hvor vilkåret i § 3-2 ikke er til stede, etterfulgt av en drøftelse av sakene i kapittel 4.10.

4.3 Arealbytte i rurale områder

Arealbytte i rurale områder omfatter et bredt spekter av saker, og utjenligheter parter har tatt opp i jordskifteretten. Analyseskjema inneholder totalt 17 arealbytter i rurale områder.

4.3.1 «tradisjonelle arealbytter»

Overskriften sikter til saker som omhandler det vi kan kalle tradisjonelle arealbytter. Med dette menes arealbytter på landbrukseiendom som fører til færre teiger, bedre arrondering og rasjonell drift av eiendommen, se kapittel 3.4.1. Skiftegrunnlaget i slike tilfeller er areal mot areal. Hvilken type areal kan variere, skog mot dyrket mark, skog mot skog o.l. Videre skal vi se på ulike saker som omhandler denne type arealbytter.

Sak JKON-2016-132166 omhandler et minnelig skifte av skog mellom tre skogseiere. Det totale arealet er ca 18.000 daa. Saken ble krevd av fire grunneiere i felleskap, hvor ønske var å «*reducere antall teiger for hver part og samtidig redusere antall veier hver part var involvert i*». Jordskifteretten har i denne saken lagt vekt på antall teiger, grunneierens medlemskap i flere veilag og vedlikeholds arbeid tilknyttet grensene til teigene. Denne typen krav er vanlig i flere saker, hvor løsningen er tilnærmet lik. Altså redusere teigblanding.

I JSAR-2020-96013 fører arealbytte til færre teiger, en mer sammenhengende eiendom, samt driften av arealet blir lettere. Saken ble krevd av tre parter, det er også disse partene saken primært gjelder. Kravet i saken er som følger: «*Kravet gjelder arealbytte mellom eiendommene 209/1 og 209/2, 3 i Halden kommune*». Jordskifteretten peker på følgende: «*Jordskifteretten mener at parsellenes størrelse hindrer rasjonell drift av eiendommene*». Løsningen (som nevnt over) fører til;

*«færre teiger enn de har i dag. Arealet **Part 1** avstår vil bli sammenhengende med **Part 2** inntilliggende dyrka mark, og arealet **Part 2** avstår vil bli sammenhengende med **Part 1** inntilliggende skogteig*». (rød skrift, ikke original)

Problemstillingen i sak JKON-2017-188522 er tilnærmet lik. I dette tilfelle er størrelsen på teigene mindre, men utgangspunktet for jordskifte er det samme. Arealbytte vil føre til bedre arrondert eiendom, færre teiger og beite muligheter for én part.

Det samme gjelder i JVOs-2015-200499, det blir blant annet uttrykket: «*På grunn av arronderingsmessige ulemper og vanskar med å nytta gnr. 355 bnr. 1, 3 og gnr. 355 bnr. 2, 6 på ein tenleg måte, ynskjer eigarane av nemnde eigedomar ombyting av grunn for å få færre teigar og betre utforma eigedommar*». Saken er av litt annen karakter, fordi partene i saken måtte søke om tillatelse til fradeling, samt fradeling av tilleggsareal til to ulike eiendommer, jf. § 3-17. Sett bort ifra det materielle vilkåret § 3-17 er problemstillingen tilnærmet lik problemstillingene presentert over. Samme problemstillinger finner vi i JHAM-2016-160480, JTYN-2016-195130 og JSUR-2020-26499.

4.3.2 Utjenlig bruksrett

Kravet i sak nr. JOOV-2021-26055 var opprinnelig krav om arealbytte (areal mot areal). Bakgrunnen for kravet var ny atkomstvei (avtalt mellom partene) til bnr. 1, hvor den gamle atkomstveien gikk igjennom tunet til bnr. 5. Det ble under befaringsforeslått av jordskiftedommer at «*areal burde byttes mot rettighet, framfor areal mot areal*». I vurderingen av utjenlighetsvilkåret, § 3-2, har jordskifteretten vektlagt følgende «*Jordskifteretten mener det er en utjenlig situasjon for bnr. 5 at det ligger en stripe inne på tunet som tilhører bnr. 1*». I dette tilfellet blir det byttet areal mot bruksrett, jf. 3-4.

I sak nr. JLHM-2016-206186 gjelder kravet «*bytte av areal mot rettighet (gjerdeplikt)*». Partene i saken ønsker å «*flytte grensa for å oppnå mere tjenlige eiendomsforhold, og få fastsatt gjerdehold og rett til brønn*». Rekvirent av saken har pekt på utjenlige eiendomsforhold, fastsette gjerdehold og rett til brønn. Hvor den ene parten gir fra seg arealet og den andre parten pådrar seg gjerdeholdet på strekningen. Jordskifteretten har i denne saken vektlagt følgende; «*Jordskifte vil føre til at grensa blir gående langs med vegen, noe som er mere tjenlig for eiendommene*».

4.3.3 Arealbytter rettstridigtilstand

Om rettstridigtilstand se kapittel 3.3.2.6. Det forekommer saker i jordskifteretten som har andre problemstillinger enn teigblanding og dårlig arrondert eiendommer. Under er det lagt fram to problemstillinger som jordskifteretten har håndtert med arealbytte.

Problemstillingen i JKON-2019-123208 er noe utenom det vanlige. Kravet gjelder «arealbytte mellom tre berørte eiendommene». Det utjenlige i arealbytte baserer seg på at i 1990 ble det bygd en hytte på den ene eiendommen, hvor deler av hytten ble plassert på nabotomten. Først i 2019 ønsket partene å rydde i eiendomsforholdene. Saken bygger på enighet mellom partene og de involverte partene ønsker arealbytte for å klargjøre problemstillingen. Det er også hensyntatt fremtidige generasjoner med eiere. Jordskifteretten har lagt til grunn at «Arealbyttet framstår som svært fornuftig, da det rydder opp i uheldige eiendomsforhold. Hytteeiendommen «Koseli» framstår nå som velarrondert».

En tilnærmet lik sak er JFOR-2017-57587. Kravet i saken gjelder følgende;

«Problemstillinga er at ei hytte som er oppført på bnr. 30 kjem for nær grensa, og spørsmål om eigedomsgrensa kan flyttast for å rette på dette. I tillegg er det krav om å fastsette vassrett og trasè for felles vassleidning og tilkopling for bnr. 30 til vassleidning».

Jordskifteretten har uttalt følgende om kravet;

«Jordskiftelova gir ikkje heimel for arealbyte som utelukkande skal rette opp ein rettstridig tilstand. Rettsstridig plassering av hytte for nær grensa gjer ikkje eiendommen utenleg, jf. jordskiftesak JBOD-2014-19».

Saken er likevel vurdert etter bestemmelsen § 3-2, og vurderingen baserer seg på om eiendommen som en enhet kan bli mer tjenlig etter «tid og tilhøva». Jordskifteretten har i denne saken fokus på utformingen av eiendommen, og poengterer at grensejusteringen som oppnår parallelle grenser vil føre til en mer tjenlig eiendom. I samme sak er det også behandlet tvist om vannrett og trasé for felles vannledninger.

4.4 Arealbytte i Semi-urbane områder

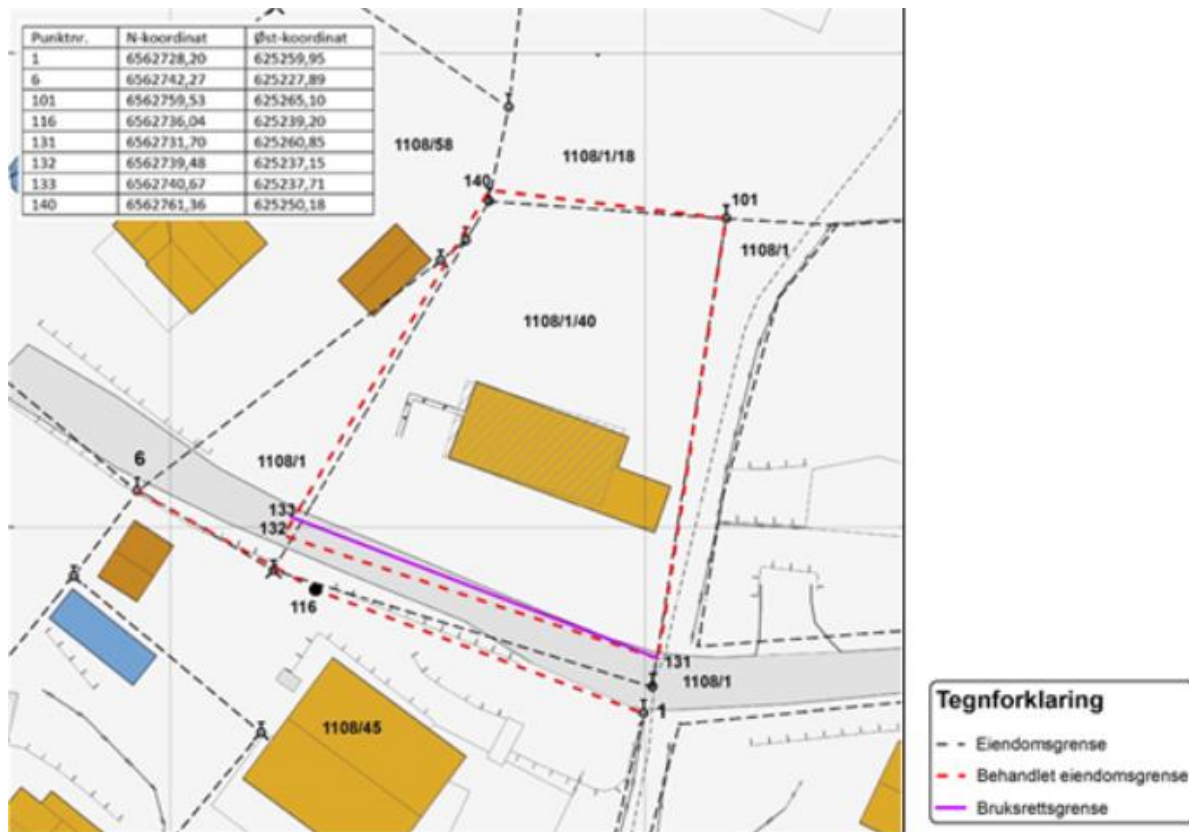
I likhet med rurale områder er det flere saker i semi-urbane områder som omhandler det som er beskrevet i kapittel «tradisjonelle arealbytter». Her finner vi sak nr. JSAR-2020-103648 og JARD-2020-159473, JARD-2019-4704, JLST-2017-149394 og Jfle-2015-198319-1/2. I alle sakene er problemstillingen utformingen og arrondering av eiendommen.

I sak nr. JKON-2017-137783 er det avtalt arealbytte mellom grunneier og Statskog Glomma AS. I kravet er det krevd: «... *jordskiftesak for å gjennomføre et avtalt makebytte med Staskog Glomma AS*». Differansen i byttet areal er 37 daa til fordel for Statskog. Jordskifteretten har i denne saken lagt vekt på arronderingen før jordskifte, og vurdert den som uhensiktsmessig for begge partene. I begrunnelsen blir det uttalt «*Statskog eier en stripe skog mellom gnr/bnr. 82/1 og Odalsvegen som er relativt smal og ikke så lett lar seg utnytte alene. Stenseth på sin side er avskåret fra Odalsvegen av den samme stripen*». Avtalt arealbytte fremkommer også i sak nr. JARD-2019-187257.

I sak nr. JSAR-2018-20104-1 ble det krevd sak om grensefastsettelse og makebytte. Det ble gjennomført rettsmekling i saken, partene kom ikke til enighet. Saken ble også utvidet til å omhandle klarlegging av adkomstrettighet. Det er noe ulikt syn på saken av de ulike partene. Det blir blant annet uttalt av rekvirent: «... *har alltid ment og trodd at veiene i hytteområdet har ligget på hans eiendom. Det er fordi alle skal kunne benytte seg av veiene som adkomst til sine hytter. Det er ingen som har eksklusiv bruksrett på veiene*». Det ble avsagt dom i saken hvor blant annet eiendomsgrensen til gnr. 1108/1/40 ble klarlagt, se figur 1. Grensen til eiendommen går ut i veien. På bakgrunn av dette anså én part forholdet som utjenlig. Parten uttalte følgende: «... *gnr. 1108/1/40 har sin sydlige grense noe ut i veien, er dette utjenlig da det er gjort tiltak som hindrer framkommeligheten for gnr. 1108/58. Tiltakene har også berørt adkomsten for gnr. 1108/45*».

Motparten derimot, peker på at arealet som ønskes byttet er deres uteareal. Parten ønsker heller ikke gjennomkjøring på eiendommen. Jordskifteretten har vektlagt følgende; «*Slik retten ser det, må det sies å være utjenlig at veiretten til gnr. 1108/58 er vanskelig å bruke på en tjenlig måte «etter tida og tilhøva»*». Jordskifteretten har videre vurdert forholdet som utjenlig, ettersom gnr.1108/1/40 ikke aksepterer bruksretten, og veien er vanskelig å bruke etter «*tida og tilhøva*». Ved «*tida og tilhøva*» sikter retten til at veien har utvidet seg noe over tid. Videre blir det uttalt av jordskifteretten at «*Arealet på bnr. 1, som ligger igjen mellom fnr. 0.0.40 og bnr. 45 og som har vært ment å være til vei, er etter rettens syn*

vanskelig å bruke på en tjenlig måte «etter tida og tilhøva» både for grunneier og bruksrettshaver».



Figur 1 Hentet fra sak nr. JSAR-2018-20104-1, grensekart datert 13.11.2018. Eiendomsgrensen (markert med rød) og bruksgrensen (markert med lilla) til 1106/1/40 går ut i den aktuelle veien.

I sak nr. JMOL-2017-49804 ble det krevd følgende «... å få byttet fulldyrka jord med naboeiendommen 111/3, tilhørende Ole Moen, med den hensikt å få tilstrekkelig areal til å kunne utvide egen driftsbygning mot sørvest». Rekvirent, representert av advokat, anla følgende påstand i saken; «Oterholm har behov for å utvide produksjonen til 50 ammekyr for å kunne leve av gårdsdrifta på heltid, slik han har planer om og ønsker».

Motparten i saken ønsker ikke jordskifte. Parten er også representert med advokat, og har anført følgende: «jordskiftekrav er grunnlagt i et ønske om å styrke driftsgrunnlaget på gården. Det foreligger imidlertid ikke noen utjenlighet ved hans eiendom, da han fint kan utvide driftsbygningen i en annen himmelretning inne på eget areal». Videre har parten også

uttalt følgende: «Jordskifte blir et merkelig institutt hvis man kan bruke jordskifteloven til å skaffe seg arealer på denne måten, når man har muligheter på egen eiendom. Det må sidestilles med ekspropriasjon når man tvinger seg på naboens arealer, og begrunner behovet med at utvidelsesalternativene på egen eiendom blir urimelig dyre eller urasjonelle»

Saken inneholder lengre argumenter både for og imot jordskifte. Jordskifteretten har lagt vekt på «tid og tilhøva», og påregnelig utviklingen av landbruket i stor grad. Det blir blant annet uttalt fra jordskifteretten sin side at «utvidelsen og investeringen på egen eiendom framstår som en rasjonell og bevisst tilpasning for å sikre egen framtidig arbeidsplass på gnr 111/1». Jordskifteretten legger til grunn at jskl. § 3-2 er oppfylt, og at det fremkommer en utjenlig situasjon etter «tid og tilhøva». Om ekspropriasjon har jordskifteretten uttalt: «Arealbytte må også kunne brukes når en påregnelig utvikling av eiendommen etter tida og tilhøva er vanskelig, forutsatt at vilkårene i § 3-3 og § 3-18 er oppfylt. Når de to sistnevnte vilkår er oppfylt, er det heller ikke noen ekspropriasjon som skjer».

Saken er blitt anket til lagmannsrett, LF-2019-43264, og videre til høyesterett, HR-2020-1910-A. Saken ble tatt opp til høyesterett, hvor anken ble forkastet, jf. HR-2020-1910-A. Høyesterett anså lagmannsretten anvendelse av jskl. § 3-2 som riktig. I lagmannsretten ble § 3-2 ansett som oppfylt og begrunner dette med:

«Det er tilstrekkelig at eiendomsforholdene hindrer det som for en alminnelig objektiv eier ville vært den mest rasjonelle utnyttelsesmåten, nemlig et påbygg i sørvestlig retning.

Etter lagmannsrettens vurdering er vilkåret i § 3-2 oppfylt. Eiendommen gnr. 111/1 er vanskelig å utnytte etter dagens forhold. Tunet med de omkringliggende arealer begrenser videre utvikling av landbrukseiendommen».

En lengre vurdering av utjenlighetsvilkåret finnes i HR-2020-1910-A, se også kapittel 3.3.2.5. I figur 2 er lagmannsrettens jordskifteløsning.



Figur 2 hentet fra sak nr. LF.2019-43264, løsning til jordskifte, tilrettelagt for utvidet drift, rød linje markerer ny eiendomsgrense.

I sak nr. JTRD-2017-153534 er det satt fram krav om flytting av veirett for flere boenheter. Kravet kommer inn på bakgrunn av en ny anlagt vei. Veien er opprettet av entreprenøren som har utviklet området. Veien som er opprettet er i samsvar med vedtatt reguleringsplan. I kravet kommer det fram at entreprenøren «*krever gjennom jordskiftesaken å legge all trafikk fra dagens trasé over på den nye vegen ved at bruksrettshaverne får sin vegrett flytta til den nye vegen. Den eksisterende adkomstvegen ønskes nedlagt slik at arealene som vegen krysser, kan tas i bruk som tomtegrunn*». Det er ikke komnt innsigelser mot kravet.

Jordskifteretten har lagt vekt på følgende;

«*Den opprinnelige vegen antas å være etablert etter en trasé som var hensiktsmessig for brukerne og for eieren av gnr. 99 bnr. 1. Men vegtraseen i dag kommer i konflikt med planene for tomteutnytting. Retten mener at dagens vegtrasé hindrer effektiv og rasjonell utnytting av eiendommen i form av boligbygging, og at det dermed er grunnlag for jordskiftesak*»

Det fremgår at jordskifteretten tar hensyn til videre utvikling av eiendommen.

I sak nr. JLST-2016-170686 ble det krevd sak for jordskifteretten av Kongeveien Utvikling AS. Kravet i saken gjelder endring av eiendomsforhold i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplan. Eiendommene som er underlagt reguleringsplanen er i hovedsak regulert til boligformål. Kongeveien Utvikling AS ønsker å bygge ut eiendommene. Rekvirenten har i hovedsak pekt på det utjenlige ved «*Problemet er at dagens eiendomsgrenser mellom gnr. 136 bnr. 31 på den ene siden og gnr. 136 bnr. 49 på den andre ikke fullt ut er i samsvar med formåls grensene i reguleringsplanen*». Grensene i området er ikke i tråd med reguleringsplanen. Én part motsatte seg kravet om jordskifte. Jordskifteretten har vurdert vilkårene, og henviser til jordskifteavgjørelsen av 28.09.2018. Trolig på bakgrunn av reguleringsplanen, «*tid og tilhøve*», påregnelig bruk og rasjonell utnyttelse av eiendom.

4.5 Arealbytte i urbane områder

Den første saken er relativt omfattende, og behøver en mer fyldig gjennomgang. Det fremkommer mange ulike momenter i saken. Saken som sådan ble fremmet av jordskifteretten, og påventer endelig jordskifteavgjørelse.

Sak nr. JOOV-2021-7406 behandler krav om jordskifte for realsameie. I kravet fremkommer det ulike virkemidler som kan være aktuelt. Det blir blant annet nevnt oppløsning av sameie, og ny utforming av eiendom, jf. § 3-4. Rekvirent av saken er St. Hansfjellet eiendom AS. Firmaet fremmet forslag til reguleringsplan for eiendommene. Fredrikstad kommune vedtok reguleringsplanen i 2014. St. Hansfjellet eiendom AS har i senere tid fått tillatelse for oppføring av blokkbebyggelse i planområdet. I reguleringsplanen er realsameiet planlagt delvis bebygget. Partene som sådan har ikke kom til enighet om realsameiet skal bygges ut. Det er heller ikke enighet om hvordan en eventuelt skal bygge ut realsameiet. Delvis er også problemet knyttet rundt en avtalt utbygging av parkeringsplass på realsameiet. Avtalen har ikke blitt oppfylt.

St. Hansfjellet eiendom AS har i det vesentlige anført følgende;

«... både sameiet som sådan og sameiet som en del av planområdet er utjenlig. Selv om arealet ligger i sameie mellom flere eiendommer, er det i praksis bare gnr. 300 bnr. 1399 som bruker eiendommen. Det er utjenlig at arealet kun kan benyttes av én av medeierne. Eiendomsgrensene gjør eiendommen vanskelig å bruke til det opprinnelige formålet som var adkomst og parkering for de tre medeierne i realsameiet. Avtalen om å opparbeide arealet har aldri blitt realisert, og arealet tjener ikke det opprinnelige formålet i dag»

Det er i tillegg lagt vekt på hvordan en rasjonell eier ville utnyttet arealet, samt at realsameiet hindrer realiseringen av gjeldende reguleringsplan, altså utbygging. Angående reguleringsplanen er det også vist til at det er påregnelig med utbygging, og Fredrikstad kommune har lagt til grunn at boligvekst skal foregå i sentrumsområde. Rekvirenten har sett på dette forholdet som uhensiktsmessig. Videre er det tatt hensyn til «tid og tilhøva» i forbindelse med den eksisterende avtalen, hvor de anser avtalen som fortært.

Motparten i saken ønsker ikke at saken blir fremmet. Parten legger vekt på at eiendommen slik den er i dag ikke er utjenlig. Det ble anført følgende;

«Den nye reguleringsplanen er ikke til hinder for å bruke eiendommen til det den er anskaffet for, altså som adkomst og parkering. Det er ikke motstrid mellom den bruken som er i dag og den bruken reguleringsplanen legger opp til. At det har kommet en ny reguleringsplan gjør verken realsameiet eller de andre eiendommene til St. Hansfjellet eiendom AS utjenlige»

Av motpart blir det anført at rekvirenten har vist til HR-2020-1910-A, hva rekvirenten har pekt på i dette tilfelle, fremgår ikke av LovdataPro. Når det gjelder tolkningen av HR-2020-1910-A ble det anført følgende av motpart: *«Denne avgjørelsen krever en presisering. Saken gjaldt en eiendom på landet, og omhandler derfor helt andre verdier enn vi har i vår sak. I avgjørelsen legger Høyesterett til grunn at vurderingen av utjenlighetsvilkåret må ta utgangspunkt i et reelt behov for en alminnelig, rasjonell eier. I den saken ble vilkåret vurdert ut fra hvordan en rasjonell gårdbruker ville bygget fjøs. Eiendommen ble sett på som en*

næringseiendom fordi det var en driftsenhet i landbruket. Saken kan derfor ikke sammenlignes med vår sak, hvor jordskifte er krevd for å optimalisere utbyggergevinsten».

Jordskifteretten har vektlagt manglende opparbeidelse i samsvar med avtalen, og konfliktnivået mellom partene. Konflikten går ut over bruken av eiendommen. Jordskifteretten peker også på at den opprinnelige avtalen er vanskelig å gjennomføre, grunnet spiss vinkel på eiendommen, se kapittel 3.3.2.6. Hvor eiendomsgrensen bidrar til å gjøre eiendommen utjenlig. Jordskifteretten har videre uttalt følgende om forholdet;

«Slik jordskifteretten ser det, er eiendommen utjenlig i dag som følge av «tida og tilhøva». Eiendommen utnyttes ikke på en tjenlig måte, og den er også til hinder for utvikling i området. Slik jordskifteretten ser det er eiendommen, uten at det gjøres tiltak, både utjenlig i forhold til det formålet den opprinnelig skulle tjene og sett i sammenheng med «tida og tilhøva»

Om forholdet til saken HR-2020-1910-A har jordskifteretten uttalt følgende;

«Slik jordskifteretten ser det er dette relevant også i vår sak. Det er ikke et krav om at eiendommen ikke kan brukes dersom det ikke gjennomføres et jordskifte. Hvorvidt St. Hansfjellet eiendom AS kan bygge ut sine eiendommer uten å bruke sameiet er derfor ikke avgjørende. Det sentrale er hva som er økonomisk rasjonelt og en rasjonell bruk av eiendommen for en normalisert eier. Slik jordskifteretten ser det, er eiendommen vanskelig å bruke på en rasjonell måte».

Det ble også uttalt følgende om tilknytningen og forskjellen mellom HR-2020-1910-A og denne saken:

«En sentral forskjell mellom Høyesterettsavgjørelsen og vår sak er at i Høyesterettsavgjørelsen ville rekvirenten bygge nytt fjøs på naboens eiendom og krevde derfor jordskifte for å bytte til seg grunn fra naboen. I vår sak er St. Hansfjellet eiendom AS medeier i eiendommen det kreves jordskifte på. Slik jordskifteretten ser det, kan ikke

vilkårene for jordskifte tolkes strengere i vår sak enn det Høyesterett legger til grunn. St. Hansfjellet eiendom AS har krevd jordskifte for å kunne bruke sin del av sameiet på en mer tjenlig måte»

4.5.1 Bruksrett og parkering

I sak nr. JLST-2015-200440 ble det krevd jordskifte på bakgrunn av uhensiktsmessig situasjon for parkering og garasje. Saken gjelder bruksretter. Jordskiftesaken omhandler en vertikaldelt tomannsbolig. Boligen ble fradelt i 1982. Ved delingen ble det tinglyst en erklæring om servitutter for eiendommene. Denne inneholder regler om adkomst, parkering/garasje, snuplass og bruk av innkjørsel, se sak.nr JLST-2015-200440 for hele erklæringen. Rekvirenten av saken ønsker at parkering skal foregå på egen eiendom. Løsningen i jordskifteretten opphever delvis erklæringen. I tillegg blir det formulert ny rettighet om varig rett til kjøre- og gangadkomst for rekvirent over motpart sin eiendom.

Motpart i saken argumenter blant annet med følgende;

«Dermed opphører også snumuligheten for bnr. 646 slik den fungerer i dag, da det ikke er mulig å snu kun på egen eiendom. Bnr. 646 er dermed henvist til å rygge ut på en trafikkert vei. Dette medfører at bnr. 646 påføres tap jf. jordskifteloven § 3-18».

Jordskifteretten uttaler følgende om utjenlighetsvilkåret;

«Situasjonen er i dag utjenlig som følge av at partene er avhengige av hverandre når det gjelder parkering. Dette har ført til et svært anstrengt forhold mellom partene. Begge eiendommene er utjenlige fordi partene tvinges inn i en sambrukssituasjon med hyppige konflikter. Vilkåret i jordskifteloven § 3-2 er dermed oppfylt»

Løsningen i saken forbedrer situasjonen på den måten at partene ikke trenger å ta hensyn til den andre parts parkeringsrett. Saken ble videre anket til lagmannsretten, LH-2017-191936. Anken omhandler; *«saksbehandlingsfeil og faktiske feil ved deler av jordskifteavgjørelsens*

innhold og avgjørelsesgrunnlag». Ankene part peker på at jordskifteretten har skapt utjenlige forhold, og medført tap for eiendommen. Parten er enig med deler av jordskiftløsningen, men bestemmelsene som omhandler veg og snuplass er det ikke enighet om. Motpart (rekvirent av jordskiftesaken) peker på vilkårene for jordskifte, og anser de som oppfylt. Lagmannsretten fant ikke grunn til å endre jordskifteavgjørelsen, og sluttet seg til begrunnelsen i jordskifteretten.

4.6 Drøfting av utjenlighetsvilkåret ved arealbytte

Totalt sett omhandler utjenligheter diverse emner, herunder tradisjonelle utjenligheter (arrondering, teigblanding), rettstridende utjenligheter, avtaler, bruksretter, reguleringsplan og utvidet drift. Ordene blir nærmere forklart og drøftet videre.

4.6.1 Rurale utjenligheter ved arealbytte

I denne drøftelsen blir det drøftet hva partene og jordskifteretten har uttalt om utjenlighet ved arealbytte i rurale områder. Hovedtemaene i drøftelsen er tradisjonelle utjenligheter og rettstridende utjenlighet.

4.6.1.1 Tradisjonelle utjenligheter

Når det gjelder arealbytte i rurale områder er partene i sakene stort sett enig om arealbytte. Dette blir også i flere tilfeller beskrevet som avtalt arealbytte, se kapittel 4.6.2.1 for en nærmere drøftelse av avtalt arealbytte. I slike typer saker er partene samstemt når det gjelder kravet til jordskifteretten. Partene legger vekt på teigblanding, arrondering og driftsmessigulemper, og anser dette som utjenlig. Det blir også lagt vekt på kostnader tilknyttet arealene i jordskifteområdet. Hvor dette kan bli redusert gjennom arealbytte. Jordskifteretten har samme oppfatning av utjenlighet for slike typer arealbytter. Hvor utjenligheten fremgår av arrondering, teigblanding og driftsmessigulemper. Eiendommer med teigblandinger, kan være eiendommer som har tidligere vært tjenlig, hvor grunneiere hadde behov for ulike type ressurser, herunder beite, skog, vann, dyrket mark o.l. Utviklingen i samfunnet har tilrettelagt for mer ensidig bruk av eiendommer og levemåte

generelt, jf. «tida og tilhøva». Utviklingen i samfunnet har også tilrettelagt for mer rasjonell utnyttelse av eiendom.

4.6.1.2 Rettstridende utjenligheter

Når det gjelder arealbyttene i kapittel 4.3.3 blir det i sak nr. JKON-2019-123208 anført av partene at «eiendomsforholdet» er utjenlig som følge av at deler av en eldre bygning er oppført på nabotomten. Jordskifteretten har i dette tilfelle ansett forholdet som utjenlig, og sikter til uheldige «eiendomsforhold». Videre i sak nr. JFOR-2017-57587 anser rekvirenten forholdet som utjenlig ettersom hytten er plassert for nært eiendomsgrensen.

Jordskifteretten har ikke vektlagt hvorvidt bygningen er oppført for nært grensen, men den generelle utformingen av eiendommen, parallelle grenser og «tid og tilhøva».

Utjenlighet ligger til jordskifterettens skjønn å vurdere, og etter en skjønnsmessig vurdering skal det bli hensyntatt alle relevante momenter. I dette tilfelle er utjenlighetsvilkåret vurdert noe annerledes i de to sakene og kan virke motstridene. Om det er vektlagt andre momenter i JKON-2019-123208 fremgår ikke av LovdataPro. Det fremgår derimot at hyttetunet fremstår som vel arrondert etter arealbytte. Det kan tyde på at jordskifteretten har her siktet til eiendomsgrensene, og ikke bygningen i seg selv. Hvis vurderingen er tatt på bakgrunn av bygningen, er dette et moment som ikke skal tillegges vekt ved vurderingen av utjenlighet, jf. RT-2000-1119. Om hvorvidt bygg som er oppført nært grensen er et moment som i praksis blir hensyntatt i en vurdering av utjenlige «eiendomsforhold», er det ikke grunnlag for å konkludere med i denne undersøkelsen. Det er på en annen side hensiktsmessig å omforme eiendommen på en slik måte at den oppnår parallelle grenser og oppnår en bedre utforming. Jordskifteretten er ikke ment som en rettsinstans for å rette opp i rettstridende tilstander, men tilrettelegge for rasjonell utnyttelse av eiendom, jf. § 1-1. Hadde det derimot vært bygg som ikke var oppført før jordskifte, hadde det vært mulighet for å vurdere om utbygging over grensen eller nærmere grenser var påregnelig, og om eiendomsforholdene hindrer en rasjonell utnyttelse av eiendommen, jf. HR-2020-1910-A. Tilfelle som er beskrevet krever også nødvendige tillatelser, jf. § 3-17.

4.6.2 Semi-urbane utjenligheter ved arealbytte

Videre i denne drøftelsen blir det drøftet hva partene og jordskifteretten har uttalt om utjenlighet ved arealbytte i semi-urbane områder. Hovedtemaene i drøftelsen er avtaltbytte, bruksretter, utvidet drift og reguleringsplan.

4.6.2.1 Avtaltbytte

Ved avtalt arealbytte fungerer jordskifteretten som en rettsinstans som muliggjør en avtale mellom grunneiere, se sak JKON-2017-137783 og JARD-2019-187257. Partene er i grunn enig om at eiendommene er utjenlig. Det blir blant annet pekt på utjenligheter tilknyttet utformingen/arronderingen av eiendommen. Jordskifteretten er også av den oppfatning at utforming/arronderingen av eiendommen er utjenlig. Hvor utbredt avtalt arealbytter forekommer, er det ikke grunnlag for å si noe om i denne undersøkelsen. På en annen side, tross utjenligheter, kan avtalt arealbytter være uheldig i jordskifteretten. Ettersom saken bruker tid på noe partene er enig om. Når partene er enig om en endring av den rettslige situasjonen, gjenstår det i utgangspunktet bare den formelle siden av saken. En kan si at utjenligheten foreligger fysisk, men et tjenlig eiendomsforhold er alt vedtatt av partene. Etter ordlyden i § 3-2 andre ledd skal ikke jordskifteretten bøte på andre forhold enn det partene har tatt opp som utjenlig. En avtale i slike tilfeller vil legge føringen for hva som er ønsket effekt av jordskifte. Det kan tenkes at avtalte arealbytter burde være mulig å håndtere utenomrettslig.

Av ordlyden i § 1-1 skal jordskifteretten legge til rette for effektiv og rasjonell utnyttning av eiendom, til det beste for partene. Det fremgår ingenting av ordlyden som hindrer grunneiere å avtale arealbytte. Jordskifteretten skal heller ikke hensynta grunneiers motiv for bruken av eiendommen, se kapittel 3.3.2.2. Ved inngåelse av en avtale vil det foreligge et motiv eller en ønsket effekt. En bakenforliggende avtale, kan kategoriseres som et motiv for bruken av eiendommen.

Jordskifteretten kan på en annen side, utforme forslag som er bedre for eiendommen, enn det partene har avtalt. Jordskifteretten hensyntar hele området og alle relevante momenter,

innenfor det partene anser som utjenlig. En avtale derimot, kan dreie seg om mindre deler av eiendommen. Jordskifteretten er også pålagt å verdsette arealene som går i bytte, jf. jskl. § 3-14. Dette kan gjøre avtalen mer rettferdig, da partene ikke nødvendigvis vet grunnverdien av arealene. I tillegg skal jordskifteretten påse at ingen eiendom lider tap, jf. § 3-18. Ved en avtale er det ikke sikkert at ingen vil lide tap.

4.6.2.2 Bruksretter

Det blir blant annet pekt på utjenligheter ved veirett og adkomstrett. I sak JSAR-2018-20104-1 oppstår utjenligheten når parten hindrer rasjonell bruk av adkomstretten. Etter ordlyden i § 3-2 vil en slik situasjon føre til at bruksretten blir vanskelig å bruke etter «tida og tilhøva». Jordskifteretten legger også vekt på «tida og tilhøva». Hvor bruken av bruksretten er vanskeliggjort.

Hva som gjør at en bruksrett blir vanskelig å utøve etter «tida og tilhøva», kan ha opphav i ulike elementer. Ved veirett som i JSAR-2018-20104-1, har veien utvidet seg i terrenget. Det er naturlig at en vei utvider seg. Dette forekommer når det blir kjørt med fremkomstmidler (bil, lastebil o.l.) gjentatte ganger på strekningen. I de tilfelle veibanen utvider seg, kan det føre til et utjenligforhold, sett i lys av ordlyden i § 3-2 «tid og tilhøva». Blant annet fører det til en endring i bruksrettsgrensen og utøvelsen av bruksretten over tid. Utjenligheten inntreffer når grunneiere blir oppmerksomme på utviklingen.

Bruksretter kan også bli utjenlig når partene sine oppfatninger av bruksrettsforhold ikke er i samsvar med faktiske forhold, se sak JSAR-2018-20104-1.

4.6.2.3 HR-2020-1910-A – Påbygg

Denne drøftelsen omhandler innholdet i HR-2020-1910-A.

Ordlyden i § 1-1 viser at formålet med jordskifteloven er å legge til rette for effektiv og rasjonell utnytting av eiendom. Bestemmelsen må ses i sammenhengen med vurderingen av

utjenlighet, se kapittel 3.3.2.5. Det ble nedlagt et krav i HR-2020-1910-A om «*et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres av den nåværende eiendomsutforming*». Dette innebærer at parten i saken må påvise en påregnelig utnyttelse, og utnyttelsen må bli hindret av eiendomsutforming. I hvilken grad en må påvise en påregnelig utnyttelse er avhengig av driften eller utnyttelsen på eiendommen. Hadde parten ikke drevet gårdsbruk, ville det trolig ikke eksistert et utjenlig eiendomsforhold. Kravet i seg selv er interessant, i den forstand at det gjelder for alle typer eiendommer som omfattes av jordskifteloven, blant annet næringseiendommer.

Av ordlyden i HR-2020-1910-A har jordskifteretten mulighet til å vurdere om eiendommen har potensiale til videre utvikling, og vurderer om tilhørende eiendom hindrer utvikling på en rasjonell måte. Når det foreligger slike omstendigheter, vil det blir ansett som utjenlig. Med andre ord må muligheten til å utvikle egen eiendom være uhensiktsmessig, og utvikling utover egne grenser må veie tyngre. Ved denne vurderingen kan det hensyntas økonomi, terrengforskjeller og uhensiktsmessig utforming av eiendommen. Eventuelt andre momenter som hindrer rasjonell utnyttelse av eiendommen.

I forbindelse med reguleringsplanen i slike tilfeller, må det tillegges vekt, spesielt i tettere bebygde områder, se sak JOOV-2021-7406. Reguleringsplaner legger føring for hvilken områder som skal utvikles i samfunnet, se kapittel 3.5. Når det foreligger en plan, kan man anta at det er den mest rasjonelle og påregnelige utviklingen, se sak nr. JLST-2016-170686.

4.6.3 Urbane utjenligheter ved arealbytte

Videre i denne drøftelsen blir det drøftet hva partene og jordskifteretten har uttalt om utjenlighet ved arealbytte i urbane områder. Hovedtemaene i drøftelsen er reguleringsplan og bruksretter.

4.6.3.1 Reguleringsplan

Partene i urbane områder peker på utjenligheter tilknyttet reguleringsplan og realiseringen av gjeldene plan. Det er også lagt vekt på hvordan en rasjonell eier ville utnyttet arealet og «tid og tilhøva», se sak JOOV-2021-7406.

Jordskifteretten legger også vekt på slike momenter. I urbane områder vil det nok forekomme flere slike tilfeller. Spesielt i de stedene hvor reguleringsplanen legger til rette for utvikling og tettere bebyggelse. Steder som tidligere var tjenlig, kan bli utjenlig som følge av ny reguleringsplan. I slike tilfeller samsvarer ikke eiendomsgrenser og formålsgrenser i reguleringsplanen, noe som fører til et utjenlig forhold, jf. § 3-2 første ledd andre og tredje punktum. Det kan også tenkes at formålet med eiendommene endrer seg. Med formålet er det ment at tidligere skogsbruk blir omgjort til boligbebyggelse. En kan også tolke dette som vanskelig å bruke etter «tid og tilhøva». Utviklingen i samfunnet, og mål om å fortette urbane områder, kan føre til at flere urbane eiendommer blir utjenlig.

Sett fra grunneieres perspektiv kan dette virke noe urettferdig. For eksempel ved utarbeidelse av reguleringsplan, i de tilfelle reguleringsplanen er lagt fram av utbygger, se sak JOOV-2021-7406. Sett i lys av HR-2020-1910-A vil en reguleringsplan også kunne påvise et reelt og påviselig behov for utnyttelse av eiendommen. Som i sak JOOV-2021-7406 er det i tillegg en uhensiktsmessig eiendomsutforming som hindrer utnyttelsen av eiendommen. Videre av § 1-1 skal loven legge til rette for effektiv og rasjonell utnytting, til beste for eierne, rettighetshavere og samfunnet. Det beste for samfunnet kan jo bli representert gjennom en reguleringsplan. Som «vanlig» grunneier kan slike situasjoner føles urettferdig. Drøftingen setter hensynet til reguleringsplanen litt på spissen.

4.6.3.2 Bruksretter/Servitutter

Bruksretter fører til utjenlighet når parter er avhengig av hverandre, og det er grobunn for hyppige konflikter. Både parter og jordskifteretten anser påtvunget samarbeid som utjenlig, jf. JLST-2015-200440. I sak nr. JLST-2015-200440 er dette på bakgrunn av tidligere erklæringer av servitutter på eiendommen. Eiendomsforholdet den gang tilsa at det var en

ønsket eller tjenlig løsning for grunneierne, men etter «tid og tilhøva», kan en tolke situasjonen noe annerledes.

4.7 Bruksordninger

Det er totalt 18 bruksordninger i analyseskjema tilknyttet ulike områder. Videre blir bruksordningene gjennomgått. Etterfulgt av en drøftelse om utjenligheter tilknyttet bruksordninger.

4.7.1 Bruksordning i rurale områder

Problemstillingen i JLEI-2016-131120-1 er bruken av veien, hvor de to partene i saken har stadig komt i konflikt med hverandre. Det blir blant annet uttalt av én part at «det har oppstått fleire konfliktsituasjonar» og at «*dei har vore innstilt på å flytta bilar når Sæbø har behov for å passera, men at ei varslingsordning ikkje har fungert*». Videre blir det også uttalt av den ene parten at «*Bruken til dei to eigedomane fører til konflikt. Det er derfor naudsynt å bøta på den utenlege situasjonen som er oppstått. Slik Thune ser det vil ei praktisk og forutsigbar bruksordning kunne gjera dette*». Motparten i denne saken motsetter seg kravet om bruksordning og begrunner det med følgende argument «*Utgangspunktet må, slik Sæbø ser det, vera at ein ikkje kan parkera på vegen. Så lenge Thune ikkje sperrar vegen er det ikkje noko problem. Det vil då ikkje oppstå konfliktsituasjonar*».

Jordskifteretten har på sin side vektlagt hindring i bruk av veirett, og anser § 3-2 som oppfylt. Det blir også vektlagt partene sin fraværende evne til å samarbeide om bruken av veien. Resultatet av jordskiftesaken ble en mindre bruksordning. Hvor det blant annet er bestemmelser om vedlikehold, snøbrøyting og parkering. Det fremkommer av analyseskjema lignende saker, blant annet JDRA-2018-92850 (bruksordning og veilag) og JDRA-2015-206759.

sak JAGD-2020-50146 omhandler to veistrekninger, hvor den ene veien er ca. 3840 meter og den andre er ca. 1350 meter. Veien brukes av både hytteeiere, beboere og andre interesser

(jakt, uttak av skog). Problemstillingen i dette tilfelle er at flere parter har kjørt på veien gratis, og mangler veirett. Eierne av de to veistrekningene uttalte følgende om hvordan eierforholdet bør være «*Nasvatnveien er bygd av eier av 7/4, mens Toskestøyelveien er bygd av eier av 7/3. De to eierne har en avtale som går ut på at eier av 7/4 er eier av hele Nasvatnveien og står for alt vedlikehold av den, mens eier av 7/3 er eier av hele Toskestøyelveien og står for alt vedlikehold av den. Dette er enkelt å praktisere og blir rimelig rettferdig, fordi eier av Toskestøyelveien må kjøre på deler av Nasvatnveien, mens eier av Nasvatnveien kan bruke deler av Toskestøyelveien*».

Jordskifteretten hadde ikke noe innspill til denne fordelingen. Eierne av den ene veistrekningen krevde 150 000 kr for veirett som dekker opprettelse av vegen og vedlikehold, hvor jordskifteretten poengter at «*en engangssum for veirett basert på hva veien har kostet er en mulig tankegang, men det vil da føre til at de som kjøper seg inn må bli medeiere i veien. Med andre ord vil de da være i en posisjon som gjør at de vil få del i eventuelle engangssummer for veirett fra nye hytter i framtida*». En slik løsning var ikke ønskelig for verken eiere av veien eller de med veirett til veien. Prisen for veiretten ble derfor nedjustert kraftig. Den endelige bruksordningen omhandler engangssum for veirett, etterbetaling, innkjøpssum, parkering, båtplasser mm.

I sak JTEL-2020-96191 ble det satt fram krav om «*... jordskiftesak for bruksordning på Furuvannsveien. Det er i kravet satt fram ønske om revidering av vedtekter og andelsfordeling*». Saken dreier seg om et allerede eksisterende veilag, med bruksordning. Veilaget ble opprettet i 1978. Veien gir hovedsakelig tilgang til skogarealer og vernet skog. Det er totalt åtte parter i saken. Rekvirent av saken, samt øvrige medeiere ønsket saken fremmet. De resterende partene i saken motsatte seg kravet. Motparten pekte på muligheten til å behandle saken innad i veilaget og kostnadene jordskiftesaken ville medføre. Jordskifteretten oppfattet veilaget som fungerende. Det ble også vektlagt muligheten for å gjøre forholdene bedre, slik at samarbeidet blir lettere og en unngår konflikter innad i veilaget. Jordskifteretten uttalte følgende om organisasjonsformen til veilaget «*Organisasjonsformen er andelslag. Dette er en organisasjonsform som ikke kan*

registreres lenger. Uten registrering og organisasjonsnummer vil det ikke være mulig å opprette bankkonto i lagets navn. Det er ingen ønsket løsning at et av medlemmene i veglaget skal stå som eier av kontoen, både for den som har kontoen og veglaget».

Jordskifteretten vurderer dette som utjenlig. Videre blir det pekt på omreguleringen av området, hvor andelsfordelingen fra 1978 ikke er tilsvarende dagens situasjon.

4.7.2 Bruksordninger i semi-urbane områder

I analyseskjema fremkommer det i stor grad bruksordning for vei. Dette er tilfellet for følgende saker JHAM-2019-184979, JLST-2016-100250, JOOV-2020-84488 og JARD-2020-29625.

I sak JHAM-2019-184979 ble det lagt fram krav om å fastlegge regler for bruk og vedlikehold av vegstrekning som brukes av flere parter. Jordskifteretten sluttet seg til kravet. Når det gjelder § 3-2 har jordskifteretten uttalt følgende; *«Jordskifteretten konstaterer at dette vilkåret er oppfylt, jf. krav om sak. Retten har ikke mottatt innsigelser på at vilkåret er oppfylt».* Saken som sådan har ingen kompleksiteter knyttet til seg. Utfallet av saken var bruksordning tilknyttet veien.

Videre i sak JLST-2016-100250 ble det krevd *«avklaring av veiretter og oppretting av lag med vedtekter for etablering av vei, vann og kloakk»* i fellesskap av seks parter. Eiendomsfeltet består av hytter og ubebygde eiendommer. Traséen saken omhandler er en eldre traktorvei/hestevei. Veien (på tidspunktet saken ble krevd) er ikke opparbeidet til å kjøre med privatbil. Det har blitt forsøkt å opparbeide en løsning for kloakk og vei i området. Én part motsatte seg kravet, med delvis tilslutning av andre parter. Begrunnelsen er vedlagt under;

«Han mener fritidseiendommen som han representerer blir påført tap ved at dagens hestevei/sti oppgraderes til bilvei. Hytta har i flere generasjoner vært benyttet som et fristed for rekreasjon og ro. Den pågående prosessen med etablering av vei, vann og kloakk åpner for helårsbruk av eiendommene langs Øvre Fjellvei. Dette er et skrekkscenario for Grenager

Koch og eiendommen blir påført ubotelig tap. Bruksverdien vil rakne fullstendig og de blir fratatt noe av det mest verdifulle de har».

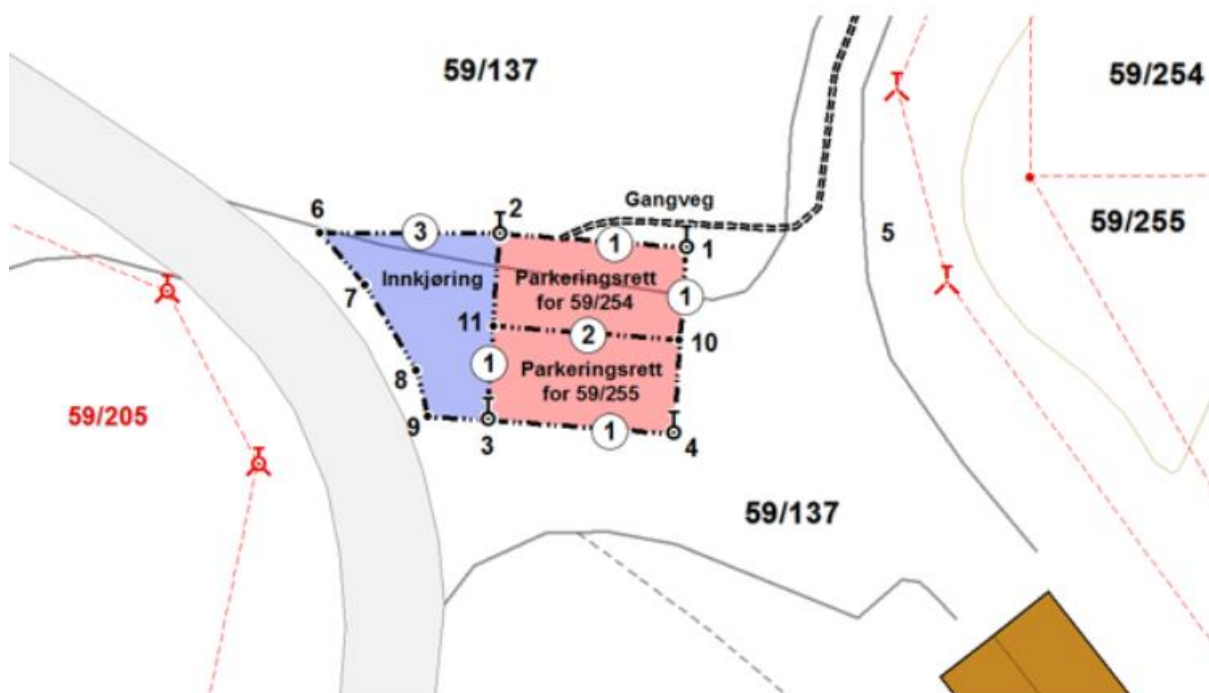
Parten har videre anført at «Nytteverdien av vei, vann og kloakk er minimal og vil i sum heller være negativ for deres bruk av eiendommen».

Jordskifteretten har lagt vekt på partene sin utnytting av veiretten. Videre har jordskifteretten påpekt at forholdet er utjenlig fordi partene ikke har mulighet til å utnytte veiretten. Det ble også uttalt følgende om motparten sitt syn på saken «*Dette området ligger tross alt ganske sentralt med blant annet relativt kort vei til jernbanestasjon. Etter jordskifterettens syn er det påregnelig med en viss utvikling i området*». Det ble opprettet bruksordning og veilag, jf. §§ 3-8 og 3-10.

Sak nr. JARD-2018-189339 omhandler bruksordning for parkering. Det ble opprinnelig krevd sak etter jordskifteloven kapittel 4. Etter befaring ble det klarlagt at det egentlig dreide seg om bruksordning.

Problemstillingen i saken er følgende «*Partene har ingen klare regler for hvordan det skal parkeres. De klarer ikke å komme til en minnelig løsning. De har gang på gang parkert i veien for hverandre, noe som har skapt irritasjon og frustrasjon på begge sider*».

Jordskifteretten har lagt vekt på manglende regelverk og samarbeidsevnen mellom de to partene. Retten så på forholdet som utjenlig. Etter flere uheldige forsøk på å skaffe en løsning partene kunne være tilfreds med, satte jordskifteretten strek og besluttet at saken var endelig avsluttet. Jordskifteretten sin løsning er lagt ved under:



Figur 3 hentet fra sak nr. JARD-2018-189339, bruksordning for parkering. Parkeringsrett markert med rød, innkjørsel markert med blå.

4.7.2 Urbane bruksordninger

Analyseskjema inneholder fem saker som omhandler bruksordninger i urbane områder. Hvor flere av sakene omhandler samarbeid mellom partene, og anser dette forholdet som utjenlig.

Den første saken JEID-2018-47627 er det lagt fram krav om å fastsette bruksordningsregler for deler av en vei. Det er to parter som bruker veien. Begge partene i saken har pekt på problemer med samarbeid, og manglende regler for bruken. Jordskifteretten har ansett forholdet som utjenlig, og mener at en bruksordning kan forbedre forholdet mellom eiendommene. Jordskifteretten har også tilrettelagt en ordning slik at partene ikke trenger å samarbeide i stor grad. Hvor den ene parten får ansvar for vegbanen, samt brøyting. Den andre parten får ansvaret for grøfter, vegkanter, støttemur og gjerde.

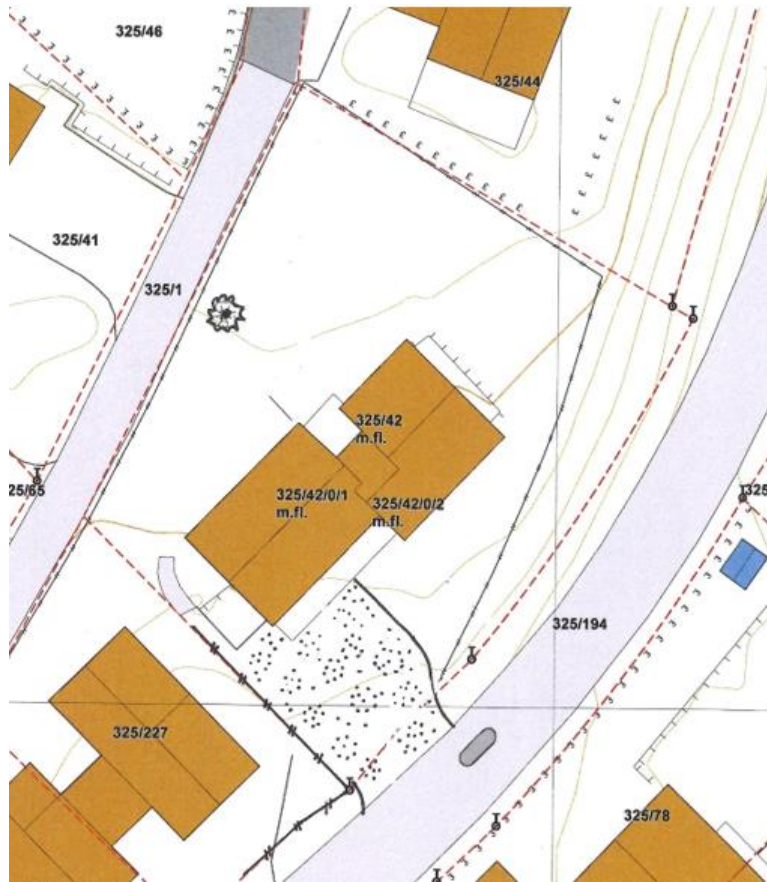
Samarbeid er også problemstillingen i sak nr. JLST-2015-202236. Saken er av noen annen karakter og omfatter flere parter. I saken ble det satt fram krav av flere parter, hvor kravet

gjelder bruksordningsregler for vei. Den totale veistrekningen er delt opp i to deler. Jordskifteretten har lagt vekt på vansker med samarbeidet mellom de to delene. Videre har jordskifteretten opprettet ett felles veilag for hele veistrekningen. Hovedtema i saken angår tilknytningsavgift, bekostning av veien og hvor mye hver part skal betale.

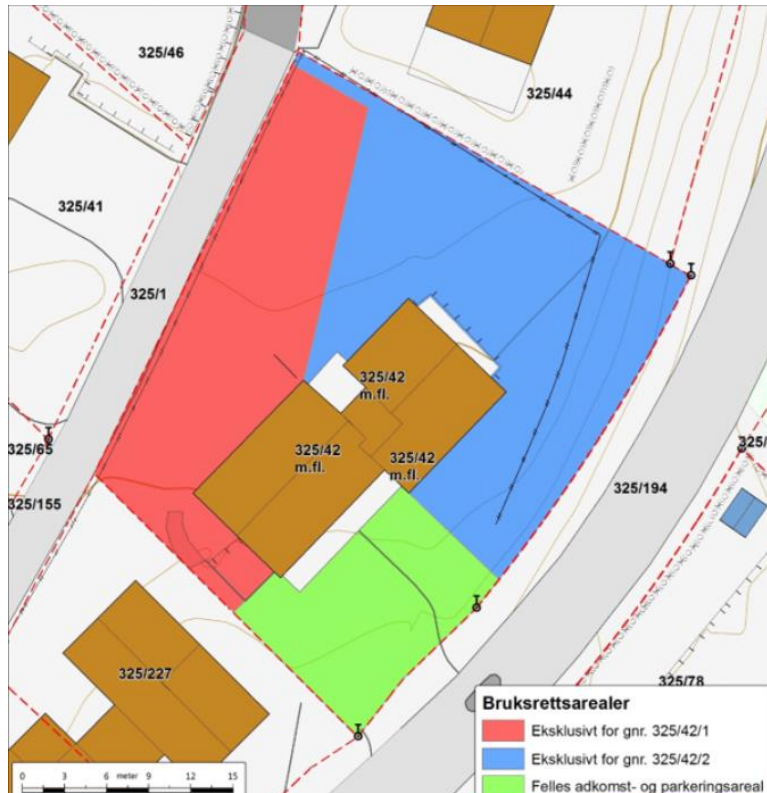
Sak nr. JTRD-2018-107211 omhandler et seksjonssameie, hvor eiendommen er bebygd med rekkehus. Det fremgår av kravet følgende *«Rekvirentene og parten er uenig i forståelsen av sameiets vedtekter når det gjelder bruk av de delene av fellesarealene som er tilknyttet boligenes hagearealer. Disse forholdene er nødvendig å få klarlagt og få fastsatt regler for gjennom rettsutgreiing»*. Videre i kravet fremgår det at de aktuelle virkemidlene for å bøte på det utjenlige eiendomsforholdet kan være §3-4, §§3-5 og 3-7. Kravet nevner videre at *«Det er i alle tilfeller nødvendig å fastsette bruksordning, jf. §3-8»*.

Det utjenlige rekvirenten har pekt på er uenighet i forståelsen av sameiets vedtekter, og bruken av fellesarealene som er tilknyttet boligenes hagearealer. Jordskifteretten har uttalt følgende om utjenlighet *«Retten anser bruksforholdene som uhensiktsmessig og at det derfor er grunnlag for jordskiftesak, jf. jordskifteloven § 1-1 og § 3-2»*.

Det samme gjelder for sak nr. JTRD-2018-83417. Også i dette tilfelle gjelder saken en tomannsbolig som er seksjonert. Kravet gjelder bruksordning for utomhusarealene. Arealene er i sameie mellom de to partene. Partene er ikke enig om bruken av dette arealet. Jordskifteretten har vektlagt partenes ulike syn på hvordan hagearealet skal brukes. Hagearealet har vært kilden til uenighet og konflikt mellom partene, se figur fire (førsituasjonen) og figur fem (bruksordning). Jordskifteretten har uttalt følgende om forholdet *«I dette tilfellet er det uenighet og konflikt om bruk av utomhusarealene som er felles»*.

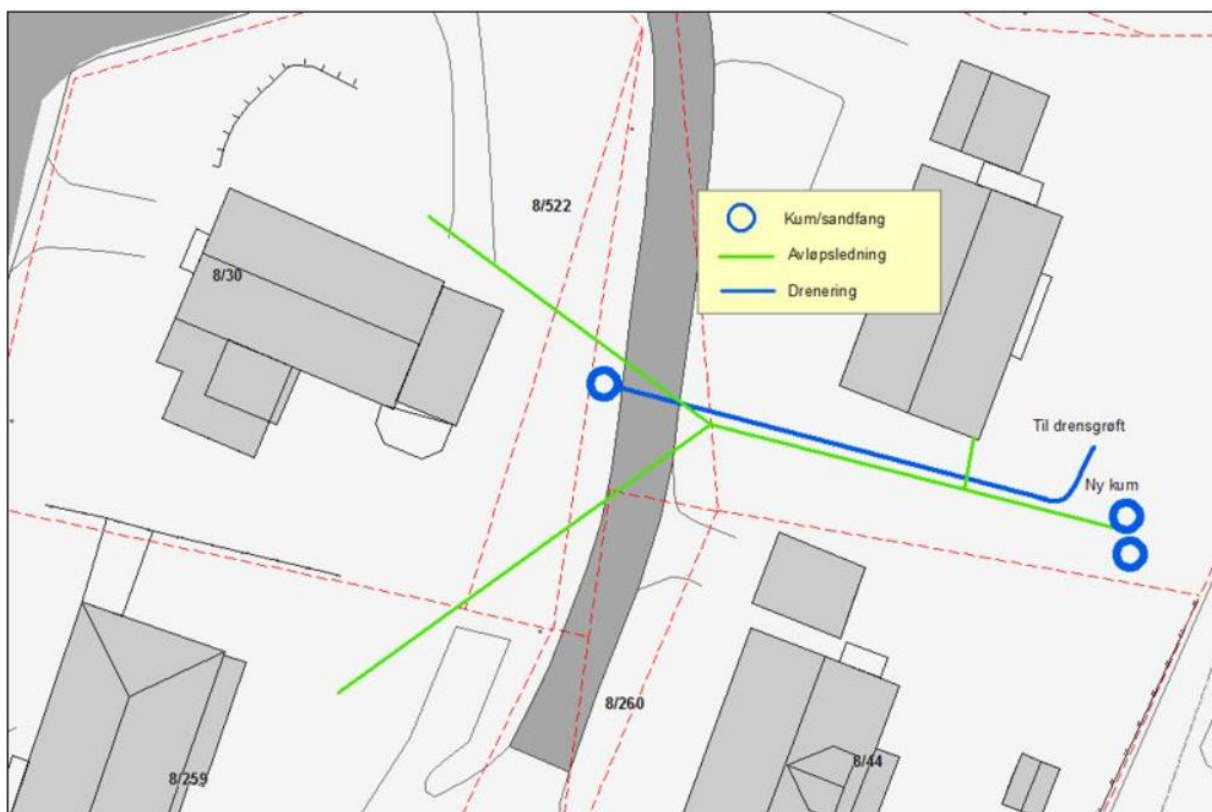


Figur 4 hentet fra sak nr. JTRD-2018-83417, situasjonskart før bruksordning



Figur 5 hentet fra sak nr. JTRD-2018-83417, situasjonskart med bruksordning. Blå tilhører gnr. 325/42/2, rød tilhører 325/42/1, grønn er fellesareal til adkomst og parkering

Den siste bruksordningen i analyseskjema er tilknyttet bruksordning for vei og bruksordning for fremtidig vedlikehold og ansvar for avløpsrør. I sak nr. JLST-2015-202043-1 ble det krevd tilbakebetaling av utlegg til renovering av avløpsrør, jf. § 3-9, samt bruksordning for vei. Kravet om tilbakebetaling ble ikke tatt til følge. Jordskifteretten har her vist til at § 3-9 ikke gjelder for allerede påløpte utgifter, jf. Bjerva m.fl. s. 81. Rekvirenten av saken hadde på eget initiativ startet renovering av avløpsrør, og først ved igangsettelsen av renoveringen ble gnr. 8/30 varslet, se figur 5. Veien i saken har vært opprettholdt av kommunen. Kommunen har som sådan fraskrevet seg ansvaret for veien, og mener at den ligger i privat eie. Det ble videre opprettet bruksordning for vei og for fremtidig vedlikehold og ansvar for avløpsrør. Jordskifteretten ved bruksordning for avløpsrør mellom gnr. 8/43 og 8/30 har lagt vekt på at gnr. 8/43 er «vanskelig å bruke på tjenlig måte uten at det foreligger nærmere regler om bruken av rørene». Det er også tatt hensyn til samarbeidsevnen mellom de to partene. Jordskifteretten har blant annet uttalt at «Rettighetssituasjonen gjør at partene er tvunget inn i et samarbeid. Dette har vist seg å gi grobunn for konflikter, da det tidligere ikke har vært enighet rundt renovering av avløpsrørene og fordeling av kostnadene tilknyttet arbeidet».



Figur 5 Hentet fra sak nr. JLST-2015-202043-1, illustrasjon over rør, kummer og eiendomsgrenser.

Når det gjelder bruksordning for vei er partene enig at det er nødvendig med nærmere regler om drift og vedlikehold av veien. Jordskifteretten har i dette tilfelle ikke vurdert vilkårene for jordskifte. Det er påventet ettersom veien ikke er godt nok opplyst, jf. § 6-4 (3).

4.8 Drøfting av utjenligheter ved bruksordning

Drøftingen av bruksordninger har jeg sett det hensiktsmessig å drøfte dette sammen. Ettersom det stort sett dreier seg om de samme emnene (vei og parkering). Det fremgår ikke store forskjeller på hva som er ansett som et utjenlig eiendomsforhold i de ulike områdene. Videre blir det drøftet konfliktnivå, private veier, eksisterende veilag og utearealer.

4.8.2 Konflikt

I flere av sakene har partene vurdert konfliktnivået som utjenlig. Jordskifteretten hensyntar samarbeidsevnen mellom partene og konfliktnivået mellom dem. En kan anse konfliktnivå som utjenlig ovenfor eiendommen ut ifra jordskifterettens praksis. Sett i lys av ordlyden i § 3-2 «vanskelig å bruke», vil konfliktnivået føre til en begrensning i evnen til å samarbeide, bruksretten blir da vanskelig å bruke. Dette kan ha røtter i sedvane, og innarbeidet atferd ovenfor bruken. Det kan også være vanskeligheter med å hensynta andres behov i området, og dårlig kommunikasjon, se sak JLEI-2016-131120-1, JEID-2018-47627, JTRD-2018-83417. Slike situasjoner må ses i lys av ordlyden «tida og tilhøva», jf. § 3-2, med vekt på forholdene (tilhøva).

4.8.3 Private veier

Private veier som etter «tida og tilhøva» blir bruk til nye formål, kan bli utjenlig. Dette er veier som opprinnelig er til formål som uttak av skog, jakt, fiske, fallrettigheter o.l

I sak nr. JAGD-2020-50146 har partene ansett «gratis passasjerer», problemer med vedlikehold, bruken av veien og mangel på veirett som utjenlige. Dette tilfelle er nok ikke bare begrenset til denne saken, men en utbredt problemstilling for flere veier.

Jordskifteretten har i slike situasjoner vurdert manglende system, regelverk og manglende veiretter som utjenlig. Ved bruksordninger for vei er det i nesten alle saker vurdert fra jordskifteretten sin side «manglende regelverk». Altså manglende retningslinjer for bruk og vedlikehold. Det fremgår et behov for et overordnet system.

4.8.1.3 Eksisterende veilag

I eksisterende veilag blir det i sak nr. JTEL-2020-96191 vurdert vedtakene og andelsfordelingen som utjenlig. Dette er i forbindelse med omregulering, hvor områder som tidligere hadde større verdi, er nå underlagt vern. Vern har en tendens til å redusere verdien til arealer. Noe som kan gi en skjev fordeling i andelene innad i et veilag. Sett i lys av ordlyden i § 3-2 «tid og tilhøva», endrer situasjonen seg.

Akkurat slike tilfeller er kanskje noe mer utbredt enn hva som fremgår av sakene i analyseskjema. Det kan tenkes at eldre andelsfordelinger og eldre lag har denne type utjenligheter. Dette er avhengig av partene i veilaget, og hvorvidt andelsfordelingen er tatt opp som tema innad i laget. Det er her siktet til de veilagene som er blitt underlagt ny regulering eller vern av bruksrettsområde. I tillegg de veiene hvor bruken har utvidet seg, jf. «tida og tilhøva».

Jordskifteretten anser eldre organiseringsformer til et lag som utjenlig. I en slik vurdering tar den utgangspunkt i at organisasjonsformen ikke kan registreres, manglende organisasjonsnummer og at organisasjonen ikke kan opprette bankkonto. Vurderingen kan også ta sikt på skjev andelsfordeling.

4.8.1.4 Utearealer

Det som skiller seg ut i urbane områder er bruksordning for utearealer. Det utjenlige i slike situasjoner er også samarbeid om bruken av arealet og uenigheter om hvordan arealet skal fordeles. Jordskifteretten anser eiendomsforholdet som utjenlig når grunneierne ikke er samspilt i hvordan utearealet skal brukes, jf. § 3-2 «vanskelig å bruke». Konflikten har på en annen side opphav i andre elementer, herunder oppsetting av garasje, bygg, parkering, adkomst, gangrett og i hvilken grad grunneierne kan benytte utearealet. På mange måter stammer det utjenlige forholdet ut ifra egne interesser og hvordan partene ønsker å benytte utearealet. Sett i lys av § 1-1 begrenser dette rasjonell drift av eiendommen. Det kan i slike tilfeller være et behov for å definere bruksgrenser, adkomstrett og parkering o.l. Som i sak JTRD-2018-83417 bidrar bruksordning med å bøte på det utjenlige ved å legge til rette for momentene som nevnt over.

4.9 Saker hvor vilkåret i § 3-2 ikke var til stede

I analyseskjema fremkommer det totalt fem saker som ikke ble fremmet i jordskifteretten, hvor et eller flere vilkår ikke ble oppfylt. Videre skal vi se på hva rekvirent har tatt opp som utjenlig i situasjonen, hvor jordskifteretten har ansett forholdet som tjenlig. Det foreligger også underliggende omstendigheter som har betydning for sakene.

I sak nr. JBER-2017-162901 ble det fremmet krav om «*jordskifte for å legge om privat veg fram til gnr. 121 bnr. 131 og 148, herunder utvide og heve vegbanen. Det er også satt fram krav om skjønn*». Eiendommene saken omhandler ligger i Bergen Kommune, nærmere bestemt på Nordås. Kravet ble fremmet av to parter. Den ene parten har fått tinglyst rett til utskilt tomt på bnr.132. Den andre parten er eier av bnr. 148. Eiendommene er markert i vedlagt utsnitt av matrikkelkart.



Figur 6 Hentet fra sak nr. JBER-2017-162901, utsnitt av matrikkelkart, gul innramming er bnr 132, rød innramming er bnr. 148.

I kapittel «Bakgrunn» i saken blir det uttalt følgende om planstatusen til de to eiendommene;

«Planstatus for bnr. 132 og 148 er at eiendommene ikke er regulert. I kommuneplanens arealdel vises eiendommen som «Bebyggelse og anlegg». Dette går fram av de framlagte rammetillatelsene til deling på visse vilkår. Det går også fram av drøftingene i begge rammetillatelsene, at omsøkte parsell og gjenværende eiendom vil tilfredsstille de krav til utnyttingsgrad, parkering og uteoppholdsareal, som er gitt i kommuneplanens bestemmelser pkt. 10, 15 og 23».

Videre fremgår det at begge eierne av bnr. 148 og 132 har ønske om å bygge nye boliger på eiendommene. Rekvirenten har sagt at kommunen har gitt tillatelse til deling av eiendommene, med vilkår om utvidelse av avkjørselen fra fylkesveg. Statens vegvesen har gitt føringer for utvidelsen, før det gis tillatelse til utvidet bruk.

Rekvirentene av saken har i hovedsak anført følgende «... det er utjenlig at to rammetillatelser til deling ikke kan oppfylles grunnet uegnet adkomst til offentlig veg».

Videre har rekvirentene argumentert med «Den nye vegen er samfunnsnyttig og god løsning for brukerne av vegen og har stor betydning for eierne av de nye eiendommene hvor vegen er avgjørende for deling og boligbygging».

Motparten krever saken avvist på grunnlag av, vilkåret i § 3-18 ikke oppfylles, og at det ikke foreligger et utjenlig forhold, jf. § 3-2. Det fremgår videre av motparten at Bergen kommune ikke har gitt tillatelse til boligbebyggelse. Motpart argumenterer også med at det ikke er sikkert kommunen vil godta ny reguleringsplan som legger til rette for utbygging, jf. § 3-2 andre ledd. Et av de mest sentrale punktene motparten tar hensyn til er følgende;

«Rekvirentene ønsker at jordskifteretten legger til rette for at tilkomsten til gnr. 121 bnr. 132 og 148 blir ordnet, slik at det kan fradeles areal fra disse to eiendommene til boligformål. I kravet gir rekvirentene uttrykk for at fra de kommunale og statlige organer ligger alt til rette for ytterligere boligbygging på de to aktuelle bruksnumrene, bare forholdet til vegen kommer i orden.

Dette er ikke korrekt. Bergen kommune har gitt avslag på søknad om oppføring av enebolig på del av gnr. 121 bnr. 132. Søknaden ble avvist som følge av plan- og bygningsloven § 27-1 vannforsyning, § 27-4 om adkomst, § 29-2 visuelle kvaliteter og kommuneplanens § 1 plankrav. Kommunens avvisning av bygging på bnr. 132 vil også gjelde bnr. 148 idet de samme hensyn gjør seg gjeldende»

Jordskifteretten avviste krav om skjønn, hvor hovedgrunnen var at det ikke ble opplyst om hvilken lovhjemmel som var grunnlag for skjønnet, jf. tvl. §16-5 fjerde ledd.

Når det gjelder vurderingen av hva som framkommer som utjenlig la jordskifteretten vekt på dagens faktiske bruk av eiendommene og at dagens bruk er i samsvar med gjeldende formål i arealdelen i kommuneplanen. Det ble uttalt følgende;

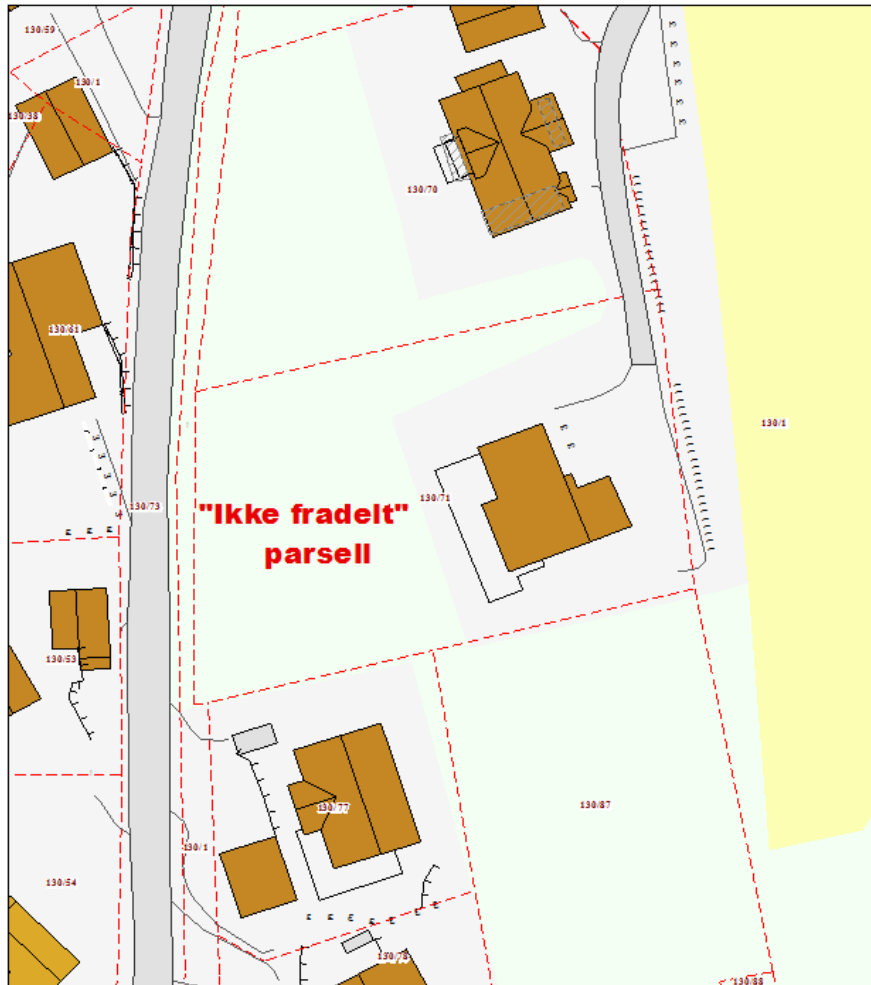
«Partene sine beskrivelser viser ikke at dagens faktiske bruk av bnr. 132 og bnr. 148, er utjenlig etter tid og tilhøve. Eiendommene bnr. 132 og bnr. 148 blir i dag utnyttet til boligformål. Dette er i tråd med gjeldende overordnede formål i arealdelen i kommuneplanen, bebyggelse og anlegg. Det kommer ikke fram at det foreligger pålegg om tiltak fra forvaltningen i forhold til dagens bruk.

Det forhold at det foreligger vilkår om omlegging av veg for å gjennomføre deling av bnr. 132 og bnr. 148, er ikke et utjenlig eiendomsforhold i forhold til jordskifteloven § 3-2, fordi det ikke er avklart om de eventuelt fradelte arealene vil bli tillatt utbygd»

Videre har jordskifteretten uttalt at det ikke fremgår utjenligheter ved vedlikehold eller andre forhold knyttet til veien. Ved vurderingen av om minst én eiendom eller bruksrett blir vanskelig å bruke etter «tid og tilhøva», som følge av offentlig eller privat tiltak, blir det vektlagt manglende byggetillatelse for ønsket utbygging.

I sak nr. JTON-2017-72385 har rekvirent kjøpt en «ikke fradelt» parsell med gnr.130/71, se figur syv. Rekvirenten har også pådratt seg arbeidet med fradelingen av parsellen. Kommunen har krevd tinglysning av avtale om veirett og VA-rett, før parsellen kan bli fradelt. Eieren av 130/1 ønsker ikke å gi parsellen veirett eller VA-rett. Det er på bakgrunn av dette at rekvirenten har krevd jordskifte. Rekvirenten ønsker å overta en mindre del av bnr. 130/1. Det blir argumentert med at eier av gnr. 130/1 hindrer en god arealutnyttelse av rekvirentens eiendom. Videre blir det påpekt at gnr.130/71 ikke får realisert verdien på eiendommen, og er vanskelig å utnytte etter «tida og tilhøva». I kommuneplanen er også arealet avsatt til boligformål.

Eier av gnr. 130/1 har anført følgende *«det er verken dokumentert eller påregnelig at fradeling vil bli godkjent og at situasjonen således kan bli tjenlig ved å gjennomføre jordskiftet. Kommunen er skeptisk til fradeling av den «ikke fradelte» parsellen».*



Figur 7 Hentet fra sak nr. JTON-2017-72385, situasjonskart av den ikke fradelte parsellen. Gnr 130/1 til høyre.

Jordskifteretten har i saken lagt vekt på om det blir gitt tillatelse til fradeling av eiendommen og avkjøringstillatelse til den «ikke fradelte» parsellen, da den ikke har veirett. Det fremgår av jordskifteretten at avgjørelsen er gjort under noe tvil, men at det ikke er tilstrekkelig sannsynlighet at slik tillatelse blir gitt. Jordskifteretten har også vurdert tjenlighetsvilkåret i § 3-3, og av rettens vurdering hadde jordskifteområdet oppnådd en positiv nytte for den «ikke fradelte» parsellen.

Sak nr. JOOV-2021-72881 er det krevd sak om «ny utforming av eiendom etter jordskifteloven § 3-4. Skogteig i Heberget tilhørende rekvierten, gnr. 38/1, ønskes byttet med skogteiger tilhørende Våler kommune». Skogteigene som tilhører Våler kommune ligger ikke inntil arealet til gnr. 38/1.

Rekvirent av saken har i det vesentlige anført;

«Jeg mener at kravet kan behandles da eiendomsforholdene ikke er tjenlig for min driftsform og at skissert skifteløsning gir bedre eiendomsforhold for begge parter. Videre overlates verdsetting av arealene til jordskifteretten for å sikre vern mot tap. Villkårene for å behandle saken er følgelig til stede, jf. jordskiftelovens §§ 3-2, 3-3 og 3-18».

Rekvirent i saken har et ønske om å dyrke opp arealet, og peker på at han kan oppdyrke kommunens parseller. Rekvirenten mener at dette fører til bedre arrondering, og et mer fremtidsrettet jorde.

Kommunen setter seg imot kravet, og argumenter med at eiendommene slik de fremgår i dag, er allerede *«store og lett tilgjengelige driftsenheter med god arrondering»*. Videre er fremgår det at ingen av eiendommene er vanskelig å utnytte på rasjonell måte. Kommunen sier at det ikke foreligger *«utenlege eignedomstilhøve»*.

Jordskifteretten uttaler følgende om vilkåret i § 3-2;

«Retten har vurdert eiendommen til rekvirenten Brede Svenneby. Eiendommen i Heberget som ønskes flyttet til ny beliggenhet er en skogteig på 598 dekar. Slik retten ser det har eiendommen normalt god arrondering. Det er heller ikke påvist andre forhold som tilsier at driften av denne skogteigen på noe vis er vanskelig; og slik kunne vært å se på som utjenlig. Med bakgrunn i slik vurdering finner ikke retten grunnlag for å si at eiendommen er «vanskelig å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva»».

Det blir videre lagt til grunn at avstanden mellom eiendommene er relativt stor, og det utgjør ikke en naturlig enhet. Jordskifteretten legger også til grunn at kommunens eiendommer er godt arrondert.

I JOOV-2020-108736 gjelder kravet *«... ny utforming av eiendom etter jordskifteloven § 3-4. Deler av driftsenheten til landbrukseiendommen tilhørende rekvirentene, teigen gnr. 55/9,14 ønskes byttet med skogsarealer tilhørende gnr. 55/1. I forslaget forutsettes at arealene som rekvirentene bytter til seg ligger inntil eiendommen gnr. 56/6 som også tilhører rekvirentene»*.

Det er to parter som har sendt inn kravet, og eier gnr.55/9, 55/14, 56/1, 56/6. Hovedbruket og de resterende arealene er delt av en jernbane, hvor teig 55/9 og 55/14 befinner seg. Kravet har bakgrunn i en ny planovergang til rekvirentens arealer. Planovergangen går nå på gnr. 55/1, og fungerer i dag som adkomst til teigene 55/9 og 55/14. Rekvirent peker her på følgende;

«Denne planovergangen er fint opparbeidet og passer naturlig inn for naboeiendommen gnr. 55/1. For drift av mine eiendommer fra tunet på gnr. 56/6, har imidlertid denne planovergangen blitt en driftsmessig ulempe. Dette på grunn av lang kjøreadkomst». Det utjenlige i saken er i hovedsak lang kjøreadkomst til teig 55/9 og 55/14.

Motparten i saken eier av gnr. 55/1 og har anført i det vesentlige; *«Jeg er betenkt over nytten av dette forslaget til jordskifte»* og *«skogen på eiendommen gnr. 55/1 har god arrondering slik det er i dag og det er slik sett ikke behov for et jordskifte».*

Jordskifteretten har i denne saken vurdert driftsenheten til rekvirenten. Teigene i denne saken fremstår som godt arrondert. Det blir videre uttalt at; *«Enkelte teiger har imidlertid noe stor driftsavstand fra tunet som utgjør sentrum for driftsenheten. Dette gjelder de teigene som ligger vest for jernbanen».* Om kjøreadstanden ble det også uttalt; *«Slik retten vurderer det er kjøreadstanden fra tunet til rekvirentene til teigen gnr. 55/9,14 betydelig lengre i dag enn før stenging av jernbaneovergangen. Retten vurderer likevel adkomstveien for å være av forholdsvis god kvalitet, og sannsynligvis bedre hva som var tilfellet for den gamle adkomsten».*

Videre har jordskifteretten lagt vekt på at rekvirenten av saken har på eget initiativ kjøpt arealene som ligger vest for jernbanen, og at det ikke har utgjort en naturlig del av driften i utgangspunktet.

4.10 Drøfting av saker hvor vilkåret i § 3-2 ikke er til stede

Første saken som er gjennomgått i kapittel 4.9 omhandler utbygging, og eventuell fradeling av eiendom, se sak. JBER-2017-162901. Partene har lagt vekt på at veien må utvides for å få

tillatelse til å føre opp bolig. Jordskifteretten har tatt utgangspunkt i dagens bruk av eiendommen, reguleringsplanen og manglende tillatelser til utbygging ikke fører til utjenlighet. Det er lagt hovedvekt på at eiendommene følger dagens formål i arealdelen i kommuneplanen. Partene i saken har heller ikke påvist andre utjenligheter med veien som tilsier at den er utjenlig etter tid og tilhøve.

Sett i lys av § 3-2 og § 1-1 foreligger det ikke momenter som vanskeliggjør bruken av eiendommen, eller hindrer utnyttelsen på en rasjonell og effektiv måte. Som følge av manglende tillatelse, fremgår det ikke som rasjonelt eller påregnelig å oppføre bolig. Sett i lys av HR-2020-1910-A er det ikke eiendomsutformingene som hindrer en rasjonell bruk av eiendommen.

4.10.1 Tillatelser

Når det gjelder tillatelser til utbygging er dette ett moment som må vurderes til å være påregnelig eller reelle, for at det skal foreligge utjenlighet, se kapittel 3.3.2.5. Når jordskifteretten ikke anser utbygging som påregnelig på eiendommen, forekommer det heller ikke utjenlighet, se sak JBER-2017-162901 og JTON-2017-72385.

Manglende tillatelse blir vektlagt i sak nr. JTON-2017-72385. I akkurat denne saken ble utjenlighetsvilkåret vurdert under noe tvil av jordskifteretten. Sett i lys av HR-2020-1910-A, kan det tenkes at eiendomsforholdene tilsier at den hindrer en rasjonell utnyttelse av eiendommen, og et reelt behov for bolig, sett vekk ifra tillatelser og veirett, jf. jskl. § 3-17 andre ledd.

Det kan også tenkes at tillatelser hadde blitt gitt, hvis jordskifteretten hadde søkt om tillatelse, jf. jskl § 3-17 andre ledd andre punktum. Totalt sett vil verdien på eiendommen ikke bli realisert uten gitt tillatelse, og det fremgår ingen utjenligheter hvis tillatelse ikke blir gitt.

4.10.2 Arealbytte med velarronderte eiendom

Sak nr. JOOV-2020-108736 ønsker grunneier å bytte arealer som ligger lengre unna hovedbruket. Jordskifteretten har vektlagt at arealene ikke fremstår som vanskelig å drive, avstanden og at arealene har god arrondering. Det at avstanden til ønsket arealbytte er stor og har god arrondering, må tillegges stor vekt, jf. § 3-2 «vanskelig å bruke».

Dette er fordi at jordskifteretten skal legge til rette for effektiv og rasjonell bruk av eiendom, jf. jskl. § 1-1. Ved «effektiv og rasjonell bruk» skal vurderingen bygge på hva som er best for grunneierne og samfunnet. Når en eiendom allerede har god arrondering, vil dette være det beste for parten. Det fremgår heller ikke noe forhold som tilsier at driften av eiendommen er utjenlig etter «tid og tilhøva». Med andre ord anser ikke jordskifteretten en tjenlig eiendom som utjenlig, når det ikke foreligger utjenlige eiendomsforhold i utgangspunktet. Hadde situasjonen vært en annen, for eksempel at rekvierten driftet tilhørende arealer og nabotomten var til hinder for en rasjonell og effektiv bruk av eiendommen. I et slikt tilfelle hadde det muligens vært aktuelt med en jordskiftesak, sett i lys av HR-2020-1910-A. Når dette ikke er situasjonen, vil ikke overtagelse av slike arealer føre til rasjonell eller effektiv bruk av eiendom, jf. § 1-1.

4.10.3 Utjenlig på eget initiativ

Når det gjelder sak nr. JOOV-2020-108736 ønsker parten å bytte arealer med en annen eiendom. I dette tilfelle er avstanden fra hovedbruket og teigene stor. Jordskifteretten har vurdert avstanden som lang, men vektlegger også at rekvierten har på eget initiativ kjøpt teigene. Utjenligheten i denne vurderingen er skapt av rekvierten selv. Det kan tenkes at når en part kjøper arealer som ikke faller inn i en naturlig eiendomsstruktur, er det ikke utjenlighet etter «tid og tilhøve», men en utjenlighet som er pådratt.

Det hadde vært merkelig hvis jordskifteretten skulle blitt brukt til pådratte utjenligheter. I et slikt tilfelle, kunne grunneiere kjøpt arealer, for å så bytte arealene til fordel for kortere

avstand og en bedre arrondering av eiendommen. Slike arealbytter er noe kontraintuitivt. Hvis tilstanden var slik i sak nr. JOOV-2020-108736 at kjøreavstanden ble betraktelig mye lengre og kostnadene forbundet med driften av teigene hadde økt betydelig eller i det vesentlige, kan det tenkes at eiendomsforholdene hadde blitt utjenlig. Sett i lys av ordlyden i § 3-2 «tid og tilhøva» og offentlige tiltak, som i dette tilfelle.

Kap 5 Konklusjon

Undersøkelsen har tatt for seg hva parter og jordskifteretten har ansett som et utjenlig eiendomsforhold. I de rurale områdene fremgår det av undersøkelsen at det utjenlige eiendomsforholdet partene har uttrykket er tilknyttet teigblandinger, utforming eller arrondering, redusering av utgifter, vansker med utnytting av eiendommen, bruksretter, drift og gjerdehold. Dette er også utjenligheter som var forventet i rurale områder. Jordskifteretten har vektlagt hovedsakelig de samme momentene. Utsagnene til jordskifteretten er på en annen side bundet opp mot lovens ordlyd i jskl. § 3-2 og vektlegger i den grad noe annerledes. Dette fremgår av formuleringen til jordskifteretten.

I de semi-urbane områdene er det uttrykket av partene noe av de samme utjenlighetene. I tillegg fremgår det av partene at veirett, utvidelse av drift, reguleringsplan, og eiendomsgrenser som ikke er i samsvar med formålsgrenser i reguleringsplan er grobunn for utjenligheter ved eiendom. Jordskifteretten har på mange måter vurdert de samme momentene. I rurale områder har parter uttrykket utjenlighet i forhold til reguleringsplan, eierform, tidligere avtaler og erklærte servitutter. Når det gjelder utjenlighet i de ulike områdene fremgår det ikke store forskjeller på hva som er utjenlig, bortsett fra reguleringsplan, som er mer utbredt i semi-urbane områder og urbane områder.

Når det gjelder bruksordning er det i all hovedsak utjenlighet tilknyttet samarbeid om vei, konfliktnivå som går utover bruken, vedlikehold, parkering og utearealer. Jordskifterettens vurderinger bygger generelt på forarbeider og tidligere teori om emne ved arealbytte og bruksordning.

Begrepet «utjenlighet» tilknyttet arealbytte og bruksordning, kan uttrykkes på følgende måte: *«Utjenlighet fremgår når eiendomsforhold hindrer en rasjonell eller påregnelig utnyttelse av eiendom, eller på grunn av eiendomsutforming, eierform eller konflikt på eiendommen».*

Videre arbeid

Det er ulike momenter i analyseskjema som jeg personlig ikke fikk tid til å gjennomgå i denne undersøkelsen. Det er blant annet gjennomført «skjønsmessigvurdering» i ulike saker i forbindelse med jskl. § 3-18, hvor flere parter er enig i at arealverdiene er tilnærmet lik. Dette gjelder blant annet sak JOOV-2021-26055 og JLHM-2016-206186. Det blir som nevnt i teoridelen at det er tilstrekkelig at retten anser arealene som likeverdige eller at partene er enig i at arealene har samme verdi (Bjerva et al 2016, s.96). En tiltenkt problemstilling kan omhandle tålegrensen for når det kan foreligge en slik enighet i jordskifteretten, sett opp imot ordlyden i jskl. §3-14 «*jordskifteretten skal verdsetje det som går i byte*». Her er det også mulighet for å se på begrepet «*nytte*» i jordskifteretten, og hvilken momenter som faller under begrepet «*nytte*», jf. jskl § 3-18. Som nevnt i teoridelen er det skrevet om nytte i Austenå og Øvstedal 2000 s. 46. Så vidt jeg vet er «*nytte*» i urbane områder ikke undersøkt i stor grad.

Ettertanke

Undersøkelsen i sin helhet har vært en lærerikopplevelse, med mye lesing. Det hadde trolig vært en fordel å være to personer på en slik oppgave, ettersom sortering, lesing, analysering og vektlegging av de ulike sakene har krevd mye tid. I retrospekt burde jeg formulert én konkret problemstillingen og holdt meg til den, men med en slik oppgave vet jo man aldri helt hvor man ender opp.

Kilder

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

Bjerva, Ø.J. Holth, F., Reiten, M., Sky, P.K., Aasen, I. (2016) Jordskifteloven kommentarutgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Brundell, I.T.P. (2021). Arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder. Masteroppgave, Institutt for eiendom og juss, NMBU.

Grennes, T. (2012) Hvordan kan du vite om noe er sant? (2.utgave). Cappelen Damm AS.

Halvorsen, K. (2008). Å forske på samfunnet (5. utgave), Cappelen Damm AS.

Hauge, K.B., Holth, F. og Larsen, I. W. (2021) Ekspropriasjonsrett: kort forklart. Oslo: Universitetsforlaget.

Holth, F. og Winge, N.K. (2019). Plan- og bygningsrett: kort forklart (2. utgave). Oslo: Universitetsforlaget.

Holth, F., Sky, P.K. og Nord, E. (2022) Eiendom og Juss (Vol.2: Urbane områder). Oslo: Universitetsforlaget.

Jacobsen, I. D. (2005), Hvordan gjennomføre undersøkelser? (2. utgave). Cappelen Damm AS.

Kvale, S., Brinkmann, S. (2015) Det kvalitative forskningsintervju (3.utgave). Oslo Gyldendal Akademisk.

Lenschow, V. (2021). Utjenligjetsvilkåret ved jordskifte. Masteroppgave, Institutt for eiendom og juss, NMBU.

Sky, P.K. og Bjerva, Ø.J. (2018) Innføring i jordskifterett. Oslo: Universitetsforlaget.

Rettskilder

LOV-1979-12-21-77 Lov om jordskifte o.a (jordskifteloven)

LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

LOV-2013-06-21-100 Lov om jordskifte o.a (jordskiftelova)

LOV-2017-06-16-65 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

LOV-2005-06-17-90 Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

Forarbeider

NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven

Ot.prp.nr 32 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)

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

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

Rettspraksis

Høyesterettsavgjørelser

Rt-2000-1119

HR-2018-942-U

HR-2019-2102-A

HR-2020-1910-A

Lagmannsrettsavgjørelser

LH-2017-191936

LF-2019-43264

Jordskifteavgjørelser

JDRA-2015-206759

JLST-2015-200440
JLST-2015-202043-1
JLST-2015-202236
JVOS-2015-200499
JHAM-2016-160480
JKON-2016-132166
JLEI-2016-131120-1
JLHM-2016-206186
JLST-2016-100250
JLST-2016-170686
JTYN-2016-195130
JBER-2017-162901
JFOR-2017-57587
JKON-2017-137783
JKON-2017-188522
JLST-2017-14939
JMOL-2017-49804
JTON-2017-72385
JTRD-2017-153534
JARD-2018-189339
JDRA-2018-92850
JEID-2018-47627
JSAR-2018-20104-1

JTRD-2018-107211

JTRD-2018-83417

JARD-2019-4704

JHAM-2019-184979

JKON-2019-123208

JAGD-2020-50146

JARD-2020-159473

JARD-2020-29625.

JOOV-2020-108736

JOOV-2020-84488

JSAR-2020-103648

JSAR-2020-96013

JSUR-2020-26499

JTEL-2020-96191

JOOV-2021-26055

JOOV-2021-72881

JOOV-2021-7406

Vedlegg 1

Rurale arealbytter

Jordskifterett	Sak. Nr	Type sak	Momenter drøftet, §3-2
Glåmdal jordskifterett	JKON-2016-132166	§3-4, §3-10	Antall teiger, utforming, part i antall veier, drift
Aust-agder jordskifterett	JARD-2019-67149	§3-4, §3-6	sameie, eierform
Nordmøre jordskifterett	JSUR-2020-26499	§3-4	Partenes enighet, utforming, eiendomsforhold, arrondering
Østfold jordskifterett	JSAR-2020-96013	§3-4	drift, utforming
Glåmdal jordskifterett	JKON-2017-188522	§3-4	utforming, arrondering
Østfold jordskifterett	JSAR-2019-33621	§3-4	avtale, eiendomsforhold, utforming,
Nord-Østerdal jordskifterett	JTYN-2017-175972	§3-4	ukjent
Sør-rogaland jordskifterett	JSTA-2017-182478	§3-4	ulempe ikke stor nok, make bytte for gjerde, gjerde, ikke vanskelige forhold
Indre hordaland jordskifterett	JVOS-2015-200499	§3-4	tjenlighet, utforming
Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett	JHAM-2016-160480	§3-4	krav om arealbytte, utforming
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett	JFOR-2017-57587	§3-4	Utforming, vannledninger, vannrør, rettstridig tilstand
Nord-Østerdal jordskifterett	JTYN-2016-195130	§3-4	utforming, enighet om bytte
Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett	JLHM-2016-206186	§3-4	utjenlig eiendomsforhold, utforming, gjerdeplikt, rett til brønn
Glåmdal jordskifterett	JKON-2019-123208	§3-4	Eiendomsforhold, utforming, hus plassert på annen eiendom (ved feil)
Oslo og Østre Viken	JOOV-2021-26055	§3-4	Utforming, areal mot veirett
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett	JFOR-2015-198485	§3-4	Uklar tilkomstrett, veirett, utjenlige grenser, utjenlig tilkomst, utforming
Aust-Agder jordskifterett	JARD-2018-59108	§3-4	utforming, teig

Semiurbane arealbytter

Jordskifterett	Sak. Nr	Type sak	Momenter drøftet, §3-2
Oslo og Østre Viken jordskifterett	JOOV-2020-108736	§3-4	Arrondering, adkomstvei, påregnelig bruk, utjenlighet
Østfold jordskifterett	JSAR-2020-103648	§3-4	utforming, eiendomsforhold
Aust-Agder jordskifterett	JARD-2020-159473	§3-4	utforming
Glåmdal jordskifterett	JKON-2017-137783	§3-4	arrondering, utforming, avtalt arealbytte
Aust-agder jordskifterett	JARD-2019-4704	§3-4	utforming
Akershus og Oslo jordskifterett	JLST-2016-170686	§3-4	endring av eiendomsforhold, i forbindelse med reguleringsplan
Akershus og Oslo jordskifterett	JLST-2017-149394	§3-4	utforming, teig blanding. Terrengforskjeller, drift
Østfold jordskifterett	JSAR-2018-20104-1, JSAR-2018-20104-2	§3-4	veirett, bruksrett, part har lagt hindringer og vanskeliggjort bruken av veien
Romsdal jordskifterett	JMOL-2017-49804, LF-2019-43264, HR-2020-1910-A	§3-4	påregnelig utvikling, normal utvikling, økonomi, driftsbygning, tid og tilhøva
Vestfold jordskifterett	JTON-2017-72385	§3-4	vanskelig å bruke en "ikke fradelt" parsell, ingen veirett, nødvendige tillatelser er ikke tilstede, ingen utjenlig situasjon
Sør-Trøndelag jordskifterett	JTRD-2017-153534	§3-4	Vegtrasé er uhensiktsmessig, hindrer effektiv og rasjonell utnyttning, hindrer rasjonelt bruk.
Oslo og Østre Viken jordskifterett	JOOV-2021-72881	§3-4	Ikke utjenlig eiendomsforhold, tilgang til vei, ikke utjenlig eiendomsstruktur
Østfold jordskifterett	JSAR-2018-82562	§3-4	bruksrett, adkomstvei
Aust-agder jordskifterett	JARD-2019-187257	§3-4	avtale, partene er enig om alt
Lista jordskifterett	JFLE-2015-198319-1, JFLE-2015-198319-2	§3-4	arrondering, utforming

Urbane arealbytter

Jordskifterett	Sak. Nr	Type sak	Momenter drøftet, §3-2
Oslo og Østre Viken jordskifterett	JOOV-2021-7406	§3-4	Utjenlighet, underliggende avtale, konflikt, utforming, «tid og tilhøva», rasjonell bruk, reguleringsplan
Nord-Østerdal jordskifterett	JTYN-2020-15565	§3-4, §3-8	utbygging
Nord- og Midhordland jordskifterett	JBER-2017-162901	§3-4	faktisk bruk, bruk av vei, ikke utjenlig, bruken av veien er i samsvar med arealdel i kommuneplanen, kommuneplanen
Akershus og Oslo jordskifterett	JLST-2015-200440, LH-2017-191936	§3-4	avhengig av nabo for parkering, utjenlig parkering, parkering på nabo sin eiendom, sambrukssituasjon, konflikter

Arealbytte Ukjent hvor eiendommen ligger

Jordskifterett	Sak. Nr	Type sak	Momenter drøftet, §3-2
Østfold jordskifterett	JSAR-2018-83941	§3-4	utforming, drift, tidskrevende
Nedre Telemark jordskifterett	JSKI-2017-13690	§3-4	vern, drift, bratt terreng, utforming
Aust-agder jordskifterett	JARD-2018-173313	§3-4	utforming

Bruksordninger

Rural

bruksordning

Jordskifterett	Sak. Nr	Type sak	Momenter drøftet, §3-2
Indre Sogn jordskifterett	JLEI-2016-131120-1, JLEI-2016-131120-2	§3-8	sambruk, samarbeid, bruksrett, veibruk, veirett
Agder jordskifterett	JAGD-2020-50146	§3-8	Ingen veirett, ikke tinglyst veirett, tilskudd til vedlikehold, regler, gratis passasjerer
Romsdal jordskifterett	JMOL-2018-188598	§3-8	samarbeid, vedlikehold, grøft, gjerde
Indre Hordaland jordskifterett	JVOS-2019-188085	§3-8	Vurdert i rettsmøte 15.11.2019
Telemark jordskifterett	JTEL-2020-96191	§3-8, §3-10	Forhold, unngå konflikter, vedtekter, opprette bankkonto for veilag
Nedre Buskerud jordskifterett	JDRA-2018-92850	§3-8, §3-10	Uklare forhold, samarbeid, uenighet, vedlikehold, betaling , bruksrett, drift av veg
Nedre Buskerud jordskifterett	JDRA-2015-206759	§3-8, §4-2	Veirett, vedlikehold av vei, klarlagt én grense

Semiurban

bruksordning

Jordskifterett	Sak. Nr	Type sak	Momenter drøftet, §3-2
Hedemarken og sør- østerdal jordskifterett	JHAM-2019-184979	§3-8	bruk og vedlikehold
Østfold jordskifterett	JSAR-2017-184973	§3-8	adkomst til fritidseiendom, bruk av privat vei
Aust-agder jordskifterett	JARD-2018-189339	§3-8	Ingen klare regler for parkering, ingen minnelig løsning, parkert i veien for hverandre
Akershus og Oslo jordskifterett	JLST-2016-100250	§3-8, §3-10	veirettighet, vanskelig å nytte veirettighet
Oslo og Østre Viken jordskifterett	JOOV-2020-84488	§3-8, §3-9	samarbeid, bruk og vedlikehold, atkomstveg
Aust-Agder jordskifterett	JARD-2020-29625	§3-8, kap 4	Nedslitt felles vei,ingen regler, vedlikehold

Urban bruksordning

Jordskifterett	Sak. Nr	Type sak	Momenter drøftet, §3-2
Nordfjord jordskifterett	JEID-2018-47627	§3-8	samarbeid, manglende regler
Sør-Trøndelag jordskifterett	JTRD-2018-107211	§3-8	bruksforhold, uteareal
Akershus og Oslo jordskifterett	JLST-2015-202043-1, JLST-2015-202043-2	§3-8	Rettighetssituasjonen, tvungen samarbeid, uklarhet, uenighet knyttet til kostnader og renovering av avløpsrør
Sør-trøndelag jordskifterett	JTRD-2018-83417	§3-8	Uenighet, konflikt, samarbeid, felles utomhusareal
Akershus og oslo jordskifterett	JLST-2015-202236	§3-8, §3-10	Samarbeid, bruk av vei



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway