



## Informasjon om ny jordskiftelov

### Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.

Jordskifteretten er ein særdomstol som arbeider med saker knytt til fast eigedom og bruksrettar. Jordskiftedomstolane er einerådande på fleire område knytt til fast eigedom, det er til dømes berre gjennom ei jordskiftesak ein kan få oppløyst sameige mellom eigedomar. Jordskiftedomstolane har dei siste ti åra hatt ein markant auke i saksmengda. Frå 1. januar 2016 trår ny jordskiftelov i kraft. Lova inneheld nye regler om saksbehandlinga i jordskifterettane. Både reglane om kva sakstypar jordskiftedomstolane kan behandla og saksbehandlingsreglane er modernisert og oppdatert i den nye lova. Målsettinga er at reglane skal gje ei enklare og meir effektiv saksbehandling. Ei viktig målsetting er også at lova skal vera lettare å forstå for brukarane enn tidlegare lov. Det er lagt vekt på at sjølvprosederande partar, det vil seia partar som ikkje er representert ved advokat, kan føra saka for jordskifteretten sjølv.

Den nye lova endrar ikkje på det som er særtrekka ved jordskifteretten som domstol. Jordskifteretten vil fortsatt kunna omforma ulike typer eigedomar, og bruken av dei, slik at eigedomane blir meir tenlege.

Ei viktig målsetting i arbeidet med lova, har vore å endra språk og innhald slik at det går klart fram at jordskiftelova gjeld alle typar eigedom. Ordlyden i lova er slik at sakstypane like godt kan nyttast på urbane eigedomar, bustadtomter og hyttetomter, som på landbrukseigedomar. I saker som gjeld fordeling av planskapt verdiauke er rollefordelinga mellom jordskifteretten og planmyndigheitene no klarare. Jordskifteretten fordeler verdiauken. Planmyndigheitene gjev bestemmelsar i planane om at verdiauken som fylgje av planen skal fordelast, og fastset det område i planen som fordelinga skal gjelde for. Målsettinga er at dette skal bli eit meir brukt verktøy i plansamanheng, og stimulera til meir effektive og hensiktsmessige utbyggingar når fleire grunneigarar er involvert, enten det er i urbane områder eller utkantstrøk.

Arbeidsområdet til jordskiftedomstolane går mellom anna fram av formålsparagrafen i jordskiftelova:

*«Formålet med lova er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom 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.»*

Jordskiftedomstolane skal med dette som utgangspunkt behandla problem kring fast eigedom. Sakstypane jordskifterettane arbeidar etter, kan i hovudsak delast inn i:

- rettsfastsetjande saker,
- rettsendrande saker og
- skjønn.



## NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT

**Rettsfastsetjande saker** er saker der jordskifteretten fastset gjeldande rettstilstand og er delt opp i grensefastsetjing og rettsutgreiing. Den vanlegaste sakstypen til jordskiftedomstolane er grensefastsetjing. I desse sakene fastset jordskifteretten grenser for eigedom og rettar som eiga sak. Slike saker kan omfatta alt frå ei enkel eigedomsgrense mellom to bustadeigedomar til ei lang eigedomsgrense mot utmarka der fleire hundre eigedomar er involvert. Det er viktig å merka seg at det ikkje vert stilt krav om tvist for å få ei grense avklart hjå jordskifteretten. Det er nok at grensa er uklar. Ved ei grensefastsetjing vert grensene merka i marka og koordinatane målt inn slik at dei offentlege eigedomskartverka blir retta opp. Rettsutgreiing er ein sakstype som vert nytta når fleire eigedomar har bruks- eller eigedomsrettar i eit område, og det er tvist eller uvisse om kven som har rett til å nytta arealet og kva retten omfattar. Eit døme kan vera eit utmarksområde ein grunneigar ynskjer å bygga ut til hyttefelt, men der naboane stoggar utbygginga fordi dei meiner at dei har rett til å ha dyr på beite i området eller at dei har rett til å ta ut ved. Ei rettsutgreiing kan altså gå ut på å fastsetja innhaldet og omfanget av ein bruksrett. Sakstypen vert også mykje nytta for å greia ut om kven som har jaktrett, kven som eig fallretten i ei elv eller kven som har rett til å nytta ein veg i område med sambruk eller sameige.

**Dei rettsendrande sakene** vert tradisjonelt kalla jordskiftesaker. I ei jordskiftesak ynskjer ein å endra eigedomstilhøva og/eller regulera bruken slik at eigedoms- eller bruksrettar kan nyttast meir rasjonelt etter dagens behov. Vilråa for å gjennomføra ei slik sak er at minst éin av dei involverte eigedommane er vanskeleg å bruka og at jordskiftelova sine verkemiddel er eigna til å løysa dei utenlege forholda. Det er vidare eit vilkår at ingen av eigedomane i ei jordskiftesak skal lida økonomisk tap eller verta dårlegare stilt som følgje av saka. Samfunnet er i stadig endring, og ei naturleg følgje av dette er at behov knytt til eigedom vert endra. Ei jordskiftesak kan mellom anna omhandla byte av areal eller rettar, oppløysing eller oppretting av sameige, felles tiltak for fleire eigedomar og utforming av reglar om bruk av areal og rettar. Det siste vert i jordskiftelova kalla bruksordning. Ved ei bruksordning ordnar jordskifteretten bruken av til dømes eit jaktfelt, eit naustområde, ei småbåthamn eller ein veg. I tillegg til å laga reglar for bruken av eit område, kan jordskifteretten oppretta eit lag som skal administrera den vidare bruken. Ei slik bruksordning kan gjelda ein eigedom der fleire har rettar, eller gjelda på tvers av eigedomsgrensene. Jordskiftedomstolane kan i utgangspunktet oppretta lag og forma ut reglar for all sambruk, så lenge vilråa i jordskiftelova er til stades.

**Skjønn er ein prosess** for å utmåla erstatning, etablara, fjerna eller endra rettar eller plikter. Som følgje av den nye jordskiftelova skal lensmannsskjønnet avviklast i fleire særlover. Jordskiftedomstolane vil vera den einaste instansen for behandling av skjønn etter grannegjerdelova, beitelova, veglova kapittel VII og servituttlova.

Som det går fram ovanfor har jordskiftedomstolane i ei rekke sakstypar høve til å løysa usemjer og legga til rette for ein rasjonell og rettferdig bruk av fast eigedom. Det er nok at éin eigar eller rettsinnehavar krev sak, og ein kan få avklara fleire problemstillingar i ei og same sak. Avgjerdene vert tinglyst. Grenser vert merkt og målt inn i marka, og det vert forma ut kart i dei sakene der det er naudsynt.



---

NORD- OG MIDHORDLAND  
**JORDSKIFTERETT**

---

I tillegg til modernisering av språk og sakstypar i den nye lova, er ankeordninga ei viktig endring. Etter den nye lova er dei to ankeinstansane, Gulating jordskifteoverrett og Gulating lagmannsrett, slått saman, og alle anker skal rettast til Gulating lagmannsrett. Endringa fjernar risikoen for å anke til feil instans. Dette styrker rettstryggleiken.

Fortsatt skal slike anker behandlast av ein dommar med spesialkompetanse innan jordskiftefaget. Ein jordskiftelagdommar får hovedansvaret for å behandle anke over dei jordskiftefaglege avgjerdene. I tillegg kan jordskiftelagdommaren vera ein av tre fagdommarar i lagmannsretten ved behandling av anke over andre spørsmål frå jordskifterett, og ved anke frå tingrett når saka gjeld bruks- eller eigedomsrett til fast eigedom. Jordskiftelagdommaren får difor eit noko vidare arbeidsfelt, enn det jordskifteoverdommaren tidligare hadde.

Nord- og Midhordland jordskifterett kan kontaktast for ev. nærare orientering:

**E-post:** [jberpost@domstol.no](mailto:jberpost@domstol.no)

**Internett:** [www.domstol.no/jber](http://www.domstol.no/jber)

**Telefon:** 5569 3700

**Telefaks:** 5569 3701