

# Jordskifterettens mange muligheter

Fast eiendoms grenser, bruksrett, veirett, utgiftsfordeling og lignende spørsmål skaper mange tvister landet rundt, som kan løses etter forskjellige regelsett og ulike domstoler. I byene benytter man gjerne de ordinære domstoler - Forliksrådet, Tingretten og Lagmannsretten.

På landet brukes ofte en egen domstol - Jordskifteretten.

De ordinære domstolene bygger gjerne på naboloven, servituttloven og andre alminnelige lover.

Jordskifteretten tar derimot utgangspunktet i jordskifteloven.

## I. Mulighetene i Jordskifteloven

Det spesielle ved jordskifteloven er de mange muligheter loven gir anvisning på:

- Utforming av eiendommen på nytt - ved ombytting.
- Lage regler om bruken i sambruk
- Oppløsning av sameie
- Avløsning av bruksrettigheter
- Deling av eiendom etter verdiforhold
- Omforming av utjenelige eiendomsforhold

I jordskifteloven finnes også flere andre muligheter

De mange mulighetene innebærer en annen tilnærming for løsning i Jordskifteretten, enn ved en alminnelig domstolbehandling

## II. Tapsgaranti !

Jordskifteloven har en sentral bestemmelse som er ukjent i alle andre norske lover, partene gis en tapsgaranti.

Jordskifteloven forutsetter at begge parter yter noe fra sin eiendom, kanskje bytter - eller forandrer - til begge parters gunst. Det er vel det som ligger i ordet "skifte" - som tilsvarer "bytte".

En løsning som er til fordel for en eller flere av partene, men - derimot bare fører til tap for en annen, kan ikke gjennomføres. Det er dette som ligger i uttrykket Tapsgaranti

Denne tapsgarantien i jordskifteloven sikrer at alle parter gis en gunstig løsning, og er den største fordelene ved å søke løsning i Jordskifteretten

## III. Manglende tapsgaranti - som avvisningsgrunn - eller i Dommen

Dersom kriteriene i tapsgarantien ikke er oppfylt - således at en av partene ikke oppnår noen fordel - men bare får ulempe, kan dette benyttes på 2 måter i jordskiftesaken.

Den ene måten er å kreve saken avvist - dette kan gjøres i startfasen.

Den andre måten er å la retten forsette saken, men å forbeholde seg å prosedere på at tapsgarantien ikke er oppfylt, når de enkelte kravene, eller strids spørsmålene senere skal avgjøres av Jordskifteretten.

Da vil spørsmålet om tapsgarantien bli vurdert i Dommen.

Derved kan andre spørsmål i saken kunne finne sin avklaring – selv om ett kanskje bortfaller p.g.a. tapsgarantien.

## **IV. Ordinære regler dom og saksomkostninger**

Hvis saken ikke finner sin løsning ved forhandlinger i jordskifteretten - eller etter jordskifteloven – kan jordskifteretten avsi ordinær dom basert på de vanlige reglene om tvisteløsning. I tilfelle gjelder ikke tapsgarantien.

Da må jordskifteretten ta standpunkt til saksomkostningsspørsmålet - etter vanlige regler - som oftest slik at den som vinner får dekket sine saksomkostninger av den som taper.

## **IV. Ordinære regler dom og saksomkostninger**

Hvis saken ikke finner sin løsning ved forhandlinger i jordskifteretten - eller etter jordskifteloven – kan jordskifteretten avsi ordinær dom basert på de vanlige reglene om tvisteløsning. I tilfelle gjelder ikke tapsgarantien.

Da må jordskifteretten ta standpunkt til saksomkostningsspørsmålet - etter vanlige regler - som oftest slik at den som vinner får dekket sine saksomkostninger av den som taper.

## **V. Rettshjelpdekning**

Når det gjelder saksomkostnader som kan bli betydelig vil disse ofte kunne dekkes under eiendommens forsikring - i en vanlig forsikringspolise knyttet til den eiendom saken gjelder: der er det ofte inntatt klausuler om rettshjelpdekning. Ofte dekkes 80% av utgifter til advokat - men ofte er det maksimert til 100 000. Kun de resterende 20% + en liten egenandel må eieren bære selv.

## **VI. Dommerne i Jordskifteretten**

Jordskifteretten ledes av en eller tre dommere med spesialutdannelse innen jordskifte. De har lang erfaring i jordskiftesaker, meget gode kunnskaper, og er i større grad enn dommere i vanlige instanser innstilt på å finne gode praktiske løsninger, helst ved enighet, forlik eller lignende mellom partene i retten. .

Jordskifteretten tar saken straks opp til forhandlinger og søker etter løsninger underveis - man trenger ikke en ekstra runde med forliksforhandlinger.

Den andre måten er å la retten fortsette saken, men å forbeholde seg å prosedere på at tapsgarantien ikke er oppfylt, når de enkelte kravene, eller strids spørsmålene senere skal avgjøres av Jordskifteretten.

Ofte er andre spesialister, f.eks. ingeniører med spesiell kyndighet tilknyttet Jordskifteretten. Disse kan være en god støtte, for partene, eller dommeren.

## **VII. Anbefaling : benytte Jordskifteretten**

Min erfaring er at tvistesaker angående fast eiendom best kan anlegges for Jordskifteretten - som finnes på forskjellige steder over hele landet. I Jordskifteretten er det lettere å få til en gunstig praktisk ordning - enn ved søksmål for de ordinære domstoler

Jordskiftedommeren er også flink til å orientere partene under rettsmøtet om hvilke regler som kommer til anvendelse. Først og fremst i jordskifteloven, men også andre lover - og det gjøres på tidlig stadium under første møte i Jordskifteretten.

Derved vil partene kunne orientere seg i saken med et riktig utgangspunkt, eller i hvert fall få kjennskap til hvilket utgangspunkt Jordskifteretten vil legge seg på.

Min erfaring med Jordskifterettene flere steder i landet er meget positiv.

Jeg vil anbefale at man vurderer å benytte Jordskifteretten ved tvist om fast eiendom