



JORDSKIFTERETTENE

Norges domstoler

Eksempel på saksgang



Denne gjennomgangen illustrerer bakgrunnen for en jordskiftesak og hvordan den kan løses. Vi understreker at behandlingen av en jordskiftesak vil variere mellom de ulike sakstypene.

1. Uklare eiendomsforhold

Alle eiendommer er et avgrenset areal på jordens overflate. Eiendommene er avgrenset av eiendomsgrenser. Gamle eiendomsgrenser følger ofte terrengformasjoner eller menneskeskapte skiller, som for eksempel steingjerder. Når steingjerder holdes ved like, er det ikke tvil om hvor grensa går.

Eiendomsgrenser i tidligere tider var ofte avmerket i marka for eksempel ved innhogde kors i trær, nedsatte grensesteiner med vitnesteiner, kors hogget i fjell. Mange av de gamle grensemerkene kan gjenfinnes i dag, mens andre er forsvunnet.

Når grensemerker ikke finnes og det ikke er gitt nøyaktige opplysninger i dokumenter om eiendomsgrenser, forsøker grunneierne å bli enige i minnelighet om hvor grensa går.

2. Sak hos jordskifteretten

Grunneiere som er usikre på hvor grensa går velger ofte å kreve sak ved jordskifteretten for å få den klarlagt. De starter da gjerne med å ringe eller besøke jordskifterettens kontor. Det gis veiledning for blant annet utfylling av kravsskjema.

Etter jordskifteretten har mottatt utfylt krav, blir det sendt ut melding til naboer og andre som vil bli berørt av saken. Det er en viss ventetid for å få opp saker ved jordskifterettene. Innkalling til rettsmøte blir sendt ut skriftlig minst tre uker på forhånd. Tallet på parter kan variere fra to til flere hundre.

3. Rettsmøter

Vanligvis avholdes det først et saksforberedende rettsmøte før det avholdes ordinært rettsmøte. Det kan mekles under hele saksgangen for å prøve å forlike saken.

Ordinære rettsmøter settes ofte på kommunehus i nærheten av saken. Retten kan settes med jordskiftedommer som enedommer, eller med jordskiftedommer og to meddommere. Retten settes med meddommere dersom minst én av partene krever det eller jordskiftedommeren mener det er nødvendig.

Dokumenter (bevis) som partene fremlegger granskes av retten og partene. Gamle kart som inneholder aktuelle opplysninger, kan være viktig bevis i en jordskiftesak.

Under rettsmøtet er det vanligvis synfaring, så jordskifteretten kan gjøre seg kjent og partene får orientere om sine synspunkter ute i terrenget.

Alle parter kommer til orde, de påviser grensemerker i marka, forteller om tidligere utnyttelse av område og annet. Parter legger også frem sitt syn om for eksempel de mener eiendomsgrensen går.

4. Teknisk arbeid - inne og ute



Gamle grensemerker, detaljer i marka og påstander fra partene blir målt inn av tekniske utredere. Dette blir i stor grad gjort ved hjelp av GPS-utstyr.

Jordskifterettene benytter avansert teknisk utstyr. GPS-settene kombinerer digital kartbehandling og grensemerking på en unik måte, som gjør at produksjonsløypa fra måling i marka til presentasjon på kart er enkel, effektiv og nøyaktig. Målingene gjøres med millimeters presisjon.

Utrederne som utfører det tekniske arbeidet har svært god kompetanse. Både innenfor tekniske fag, og jus- og jordskiftesfag. De utfører sitt arbeide svært nøyaktig og effektivt.

Jordskiftesaker kan gå ut på å bytte hele eller deler av en eiendom. Alt areal som skal gå i bytte, må verdsettes.



Årsaken til at arealer verdsettes, er "ikke-tapsgarantien" i jordskiftesaker, det vil si at ingen skal lide tap som følge av jordskiftet, se jordskifteloven § 3-18.

Bonitering utgjør en del av verdsettingsarbeidet. Måling av tilvekst i skog forteller mye om kvaliteten på jordsmonnet. Dette arbeidet gjøres av jordskifteretten i barmarkssesongen.

Etter innhenting av data fra registreringer i marka, må dataene bearbejdes inne.

Blant annet skal boniteringen som viser markas produksjonsevne, settes inn i økonomiske størrelser (verdsettes). Jordskifteretten bruker verdsettingsfaglig skjønn, sammen med registreringene i marka for å verdsette grunn, skog, jakt og andre verdier i et område.



I tradisjonelle jordskiftesaker, hvor arealer går i bytte, skal det lages et skifteregnskap som viser innehavet til hver enkelt eier.

5. Forslag til jordskifteløsning



I tradisjonelle jordskiftesaker utarbeider jordskifteretten flere forslag til ny eiendoms- og rettighetsutforming. Forslagene presenteres i rettsmøte hvor partene kan uttale seg til forslagene.

Jordskifteretten vedtar det forslaget som vurderes som mest tjenlig for å løse problemene i området.



Jordskifteløsningen fører ofte til nye eiendomsgrenser. Grensemerkene settes og merkes i marka av jordskifterettens personale. Grensene blir varig merket med metallmerker som bores ned i fjell/stein eller festes djupt ned i bakken.

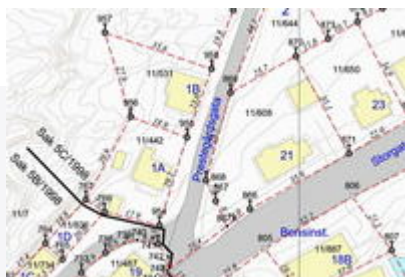
Partene blir vanligvis invitert med for å delta i arbeidet med grensemerkingen. Noe som ofte oppleves som sosialt, og som kan bidra til en fremtidig godt naboskap.

6. Utarbeiding av kart og grensebeskrivelse

Etter at arbeidet med utsetting og innmåling av eiendomsgrensene er utført, lager jordskifteretten et jordskiftekart med nye grenser påtegnet.

Grensemerkene blir dessuten beskrevet med koordinater, sånn at bortkomne grensemerker i fremtiden kan settes ut nøyaktig der de var nedsatt.

7. Avslutning av saken



Avgjørelser, kart, grensebeskrivelser og grensemerkene ute i terrenget er sluttproduktet fra en jordskiftesak.

Jordskifteretten forkynner både kart og avgjørelser til alle involverte parter. I tillegg sørger jordskifteretten for at saken tinglyses på eiendommene.





Proessen i jordskiftesaker er tilrettelagt, slik at det ikke skal være behov for advokat. Underveis i saken får partene informasjon fra jordskiftedommeren, blant annet om adgangen til å anke til lagmannsrett.

Etter at jordskifteretten har hatt saken trenger ingen å være i tvil om grensen. Jordskifteretten har løst problemene, grensemerkene er på plass og dokumentene er tinglyst.
