

Innhold

Forord	5
Om forfatterne	7
Kapittel 1 Jordskifterett	17
1.1 Innledning	17
1.2 Bokas oppbygning	20
1.3 Hva er jordskifte?	21
1.4 Litt jordskiftehistorie	23
1.5 Jordskifte i andre land	24
1.6 Eiendommene i jordskiftesaker	25
1.7 Saker i jordskifteretten er mellom naboer	26
1.8 Store regionale forskjeller og ulike måter å løse samme sak på ...	27
1.9 Jordskifte og fast eiendoms rettsforhold	28
1.10 Jordskiftelovens oppbygning	28
Kapittel 2 Om rettskilder og andre faglige kilder	33
2.1 Innledning	33
2.2 Lovens ordlyd og rettskildene	34
2.3 Lovforarbeider	34
2.4 Rettsavgjørelser	35
2.5 Andre faglige kilder	36
2.5.1 Juridisk litteratur og doktoravhandlinger	36
2.5.2 Fagtidsskrifter	37
2.5.3 Internasjonale fagtidsskrifter	37
2.5.4 Grå litteratur	37
2.5.5 Masteroppgaver	38
Kapittel 3 Jordskifterettene – formelle rammer og organisering	40
3.1 Innledning	40
3.2 Sentrale lover som gir regler for jordskifterettens organisering og saksbehandling	41
3.3 Jordskifterettens organisering	42

3.4	Aktørene i jordskifteretten	43
3.4.1	Dømmende stillinger i jordskifteretten.	43
3.4.2	Tekniske saksbehandlere – ingeniører.	44
3.4.3	Partene i sakene.	44
3.4.4	Prosessfullmektiger.	45
3.4.5	Vitner og sakkyndige	46
3.4.6	Jordskiftemeddommere, skjønnsmedlemmer og rettens sammensetning	47
3.5	Habilitet	48
Kapittel 4 Rettsutgreiing og grensefastsettelse		
– de rettsfastsettende sakene		
4.1	Innledning.	50
4.2	Rettsutgreiing.	50
4.3	Grensefastsettelse.	52
4.4	Geografisk avgrensning av krav om grensefastsettelse.	57
4.5	Tvist om underliggende rettsforhold	57
Kapittel 5 Jordskifte – de rettsendrende sakene		
5.1	Innledning.	60
5.2	De materielle vilkårene for å kunne behandle en rettsendrende sak.	60
5.2.1	Utjenlige eiendomsforhold.	61
5.2.2	Mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet	65
5.2.3	Vern mot tap	66
5.3	Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett	68
5.4	Opprettelse av sameie	72
5.5	Oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer.	74
5.6	Deling av eiendom	76
5.7	Regler om sambruk (bruksordning).	78
5.8	Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringer	83
5.9	Etablering av lag med vedtekter	85
5.10	Opprettelse av driftsselskap	87
5.11	Endring og avløsning av tidsavgrenset og alltidvarende bruksrett som ikke ligger til fast eiendom	89
5.12	Avløsning av alltidvarende bruksrett som ligger til fast eiendom, og negativ servitutt.	90
5.13	Tiltaksjordskifte.	91
5.14	En sak – bruk av flere virkemidler	93

Kapittel 6 Fordeling av planskapt netto verdiøkning	96
6.1 Innledning	96
6.2 Forskjeller mellom jordskifte og fordeling av planskapte verdier	97
6.3 Reguleringsbestemmelse om fordeling av planskapte verdier ..	98
6.4 Saksgangen i jordskifteretten	99
6.4.1 Kravet, geografisk avgrensning og det materielle vilkåret	99
6.4.2 Tvister og uklarheter	100
6.4.3 Grunnlaget for jordskifteløsningen	100
6.4.4 Verdsetting	100
6.4.5 Utformingen	103
6.4.6 Teknisk arbeid	104
6.5 Kan planskapte verdier fordeles med bruk av andre virkemidler?	105
Kapittel 7 Prosessregler i jordskifteretten/saksbehandling i saker etter jordskifteloven	108
7.1 Hva er jordskifteprosess?	108
7.2 Koblingen mellom jordskifteloven og tvisteloven	109
7.3 Hensynene bak jordskifteprosessen	112
7.4 Sakens gang	114
7.4.1 Kravet	114
7.4.2 Saksforberedelse	115
7.4.3 Kontroll og forkynning av kravet	116
7.4.4 Kort om de formelle prosessforutsetningene	116
7.4.5 Prosessledelse og veiledning	119
7.4.6 Rettsmøter	120
7.5 Avgjørelsesformer i jordskifteretten	122
7.5.1 Dom	123
7.5.2 Jordskifteavgjørelse	124
7.5.3 Kjennelser og beslutninger	126
7.5.4 Rettsforlik	127
7.6 Avgjørelsen om kravet skal tas til behandling, og saklig og geografisk avgrensning av saken	128
7.7 Om jordskifteloven § 3-17	129
7.8 Mekling og rettsmekling	129
7.8.1 Mekling	129
7.8.2 Rettsmekling	131
7.9 Tilbaketrekking av kravet	132

7.10	Avsluttende arbeid og rapportering	132
7.11	Rettskraft og rettskraftvirkninger.	133
7.12	Tvangsfullbyrdelse av avgjørelser fra jordskifteretten	134
7.13	Saksgangen fra et krav kommer inn til saken avsluttes.	134
Kapittel 8 Jordskiftekravet, problemanalyse og arbeidet med jordskifteløsningen		137
8.1	Innledning.	137
8.2	Eiendomsforhold og arealbruk.	137
8.3	Kravet	139
8.4	Problemanalyse	142
8.4.1	Teknisk saksforberedelse	144
8.4.2	Kravet og klarlegging av dette	144
8.4.3	Kan problemene løses ved jordskifte?	145
8.4.4	Har andre offentlige myndigheter noen rolle i forbindelse med problemløsningen?	147
8.4.5	Sakens framdrift	148
8.5	Grunnlaget for jordskifteløsningen	148
8.6	Arbeidet med jordskifteløsningen	150
8.6.1	Noen prinsipper ved utarbeidelse av jordskifteløsningen	150
8.6.2	Bestemmelser om hvordan jordskifteretten kan legge ut nye eiendommer	151
8.6.3	Pålegg om felles investeringer	153
8.7	Den endelige jordskifteløsningen	155
Kapittel 9 Grunnlagsdata i saker for jordskifteretten		158
9.1	Innledning.	158
9.2	Partenes bevisførsel – realbevis.	159
9.3	Situasjonskart	160
9.4	Matrikkelen.	162
9.5	Boniteringsfigurer/verdsettingsfigurer.	165
9.6	Kart og opplysninger fra tidligere saker for jordskifteretten. . .	172
9.7	Arealressursdata	172
9.7.1	Innledning	172
9.7.2	Markslag.	172
9.7.3	Jordsmonn	173
9.7.4	Gårdskart.	174
9.7.5	Vegetasjonskart	174
9.7.6	Skogdata.	176

9.8	Ortofoto	179
9.9	Digital plandialog	181
9.10	Jordskifteregnskap	182
Kapittel 10 Verdsetting og verdivurderinger		186
10.1	Innledning	186
10.2	Gangen i verdsettingen	188
10.3	Reglene for verdsetting i jordskiftesaker	189
10.3.1	Hva jordskifteretten skal verdsette	190
10.3.2	Hvordan jordskifteretten skal verdsette	190
10.4	Verdsetting i ulike sakstyper	191
10.4.1	Verdsetting og verdivurdering etter § 3-4, § 3-6 og § 3-7	191
10.4.2	Verdsetting og verdivurdering etter § 3-5	192
10.4.3	Verdsetting og verdivurderinger etter § 3-8, § 3-9 og § 3-10	192
10.4.4	Verdsetting og verdivurderinger ved avløsning av rettigheter	194
10.5	Når jordskifteretten fastsetter vederlag i penger	195
10.6	Ulike måter å verdsette på	196
10.6.1	Arealbidragskalkyle	196
Kapittel 11 Saksgang i en rettsendrende sak		201
11.1	Innledning	201
11.2	Bruksordning og fellestiltak	201
11.2.1	Kravet om sak og forberedende behandling	201
11.2.2	Forkynning av kravet	201
11.2.3	Foreløpig kontroll av vilkårene for å behandle sak og grunnlaget for jordskifteløsningen	202
11.2.4	Verdsetting	203
11.2.5	Forslag til jordskifteavgjørelse	204
11.2.6	Avsluttende arbeid	205
11.3	Arealbytte	206
11.3.1	Kravet om sak og forberedende behandling	206
11.3.2	Forkynning av kravet	206
11.3.3	Saklig og geografisk avgrensning og materielle vilkår mv.	206
11.3.4	Plan for behandlingen	207
11.3.5	Grunnlaget for jordskifteløsningen	208
11.3.6	Verdsetting	208

11.3.7	Forslag til jordskifteavgjørelse	209
11.3.8	Avsluttende arbeid	209
Kapittel 12 Jordskifteretten som skjønnsrett		211
12.1	Hva er skjønn?	211
12.2	Prosessformen ved skjønn styrt av jordskifteretten	211
12.3	Jordskifterettens skjønnskompetanse	212
12.4	Skjønn med hjemmel i oreigningsloven	214
12.5	Skjønn med hjemmel i særlov	215
12.5.1	Friluftsløven	215
12.5.2	Grannegjerdeløven	216
12.5.3	Beiteløven	216
12.5.4	Vegløven	216
12.5.5	Servituttløven	217
12.5.6	Kulturminneløven	217
12.5.7	Løsningsrettsløven	217
12.5.8	Vannressursløven	218
12.5.9	Borettslagsløven	218
12.5.10	Ekomløven	218
12.5.11	Matrikkelloven	219
12.5.12	Reindrifsløven	219
12.5.13	Plan- og bygningsløven	220
12.6	Kort introduksjon til skjønnsprosessen	220
12.7	Skjønnsforutsetninger	221
12.8	Tvisteløsning i skjønnsprosessen	222
12.9	Skjønnsforretningen	223
Kapittel 13 Hva koster saken?		225
13.1	Innledning	225
13.2	Hva utgjør sakskostnader i saker etter jordskifteløven kapittel 3 og 4?	227
13.3	Fordeling av sakskostnader i saker etter jordskifteløven kapittel 3 og 4	228
13.4	Fordeling av sakskostnader ved ulike sakstyper	229
13.5	Kostnader til juridisk og annen bistand til partene	231
13.5.1	Erstatning for kostnader til bistand ved dom i tvist	232
13.5.2	Skjønn	233
13.6	Eksempel på kostnader og kostnadsfordeling	233
13.7	Sakskostnader ved ankebehandling	235

Kapittel 14 Rettsmidler	237
14.1 Innledning.	237
14.2 Ordinære rettsmidler og når de kan benyttes	238
14.3 Ankeerklæringen – krav til innhold og saksforberedelse	239
14.4 Lagmannsrettens sammensetning.	240
14.5 Hvilke prosessregler gjelder for behandling i lagmannsretten?.	241
14.5.1 Ved anke over dom, kjennelse og beslutninger	241
14.5.2 Ved anke over jordskifteavgjørelse	241
14.5.3 Ved overskjønn	242
14.6 Gjenåpning	243
14.7 Oppfriskning	243
Kapittel 15 Historiske dokumenter fra jordskiftesaker	245
15.1 Innledning.	245
15.2 Reglement mv.	245
15.3 Utskiftningsprotokollen	248
15.4 Jordskiftekartet.	250
15.4.1 Innholdet i jordskiftekartet	250
15.4.2 Gjennomgang av jordskiftekart.	255
15.4.3 Innholdet i grensekartet	258
15.5 Jordskifteregnskap og boniteringsliste.	262
Litteratur	265
Forarbeider, utredninger mv.	271
Lovregister	272
Rettsavgjørelser	282
Stikkordregister	283