



GOD LØSNING: Tapsgarantien i jordskifteoven sikrer at alle parter gis en gunstig løsning, og er den største fordel ved å søke løsning i jordskifteretten. Skriver Harald Skjerve-Nielsen. (Illustrasjonsfoto: Bjornar Frønes)

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. Min erfaring er at tvistesaker angående fast eiendom best kan anlegges for jordskifteretten

Det spesielle ved jordskifteoven er de mange muligheter loven gir av og til på:

- a) Ombytting av eiendommen på nytt - ved ombytting
 - b) Lage tinglysninger om bruken i satubruk
 - c) Oppbeholdning av sameie
 - d) Avløsning av bruksrettigheter
 - e) Del og av eiendom etter verdiforhold
 - f) Omformning av utjevnede eiendomsforhold
- I jordskifteoven finnes også flere andre muligheter. De mange mulighetene innebærer en annen tilnærning for løsning i jordskifteretten, enn ved en alminnelig domstolbehandling.

Tapsgaranti

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

Jordskifteoven forutsetter at begge parter ytter noe fra sin eiendom, kanskje bytter - eller forandrer - til begge parters gunst. Det er vel det som ligger i ordet «skifte» - som tilsvarende «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.

Dermed ta tapsgarantien i jordskifteoven sikrer at alle parter gis en gunstig løsning, og er den største fordel ved å søke løsning i jordskifteretten.

Mangler de tapsgaranti

Der som kriteriene i tapsgarantien ikke er oppfylt - således at en av partene ikke oppnår noen fordel, men bare får utløst, kan dette benyttes på to måter i jordskifteoven.

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

Den andre måten er å la retten forsette saken - men å forbeholde seg å påberøpe på at tapsgarantien ikke er oppfylt, når de enkelte kravene, eller stridsposisjonene senere skal avgjøres av jordskifteretten.

Da vil spørsmålet om tapsgarantien bli vurdert i dommen. Dermed kan andre spørsmål i saken kunne finne sin avgjørelse - selv om det kanskje kan falle på grunn av tapsgarantien.

IV. Ordinære regler dom og saksomkostninger

Hvis saken ikke finner sin løsning ved forhandling i jordskifteretten - eller etter jordskifteoven - kan jordskifteretten avsi ordinære dom basert på de vanlige reglene om tvisteløsning. I tillegg gjelder ikke tapsgarantien.

På nå jordskifteretten ta standpunkt til saksomkostnings-spørsmålet 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 - en vanlig forsikringspolise knytter til den eiendom saken gjelder, der er det ofte innlagt klausuler om rettshjelpdekning. Ofte dekkes de prosentvis utgifter til advokat, men ofte er det maksimert til

150 000. Kun de resterende 20 prosent, pluss en liten egenandel, må rieren bære selv.

VI. Dommerne i Jordskifteretten

Jordskifteretten ledes av en eller tre dommere med spesialutdannelse innenfor jordskifte.

De har lang erfaring i jordskiftesaker, meget gode kunnskaper, og er i stor grad enn dommerne i vanlige instanser inn-

“ I Jordskifteretten er det lettere å få til en gunstig praktisk ordning

stilt på å finne gode praktiske løsninger, helst ved enighet, forlik eller lignende mellom partene i retten.

Jordskifteretten tar saken straks opp til forhandlingen og søker etter løsninger nderveis - man trenger ikke en ekstra runde med forlikshandlinger.

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. Den finnes på forskjellige steder over hele landet. I jordskifteretten er det lettere å få til en gunstig praktisk ordning - enn ved saksmål for de ordinære domstoler.

Jordskiftedommeren er også fink til å orientere partene under rettsmøtet om hvilke regler som kommer til anvendelse. Først og fremst i jordskifteoven, men også andre lover. Det gjøres på tidlig stadium under første møte i jordskifteretten.

Dermed vil partene kunne orientere seg i saken med et riktig utgangspunkt, eller i hvert fall få kjemskap 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.



KRONIKK

Høyesterettsadvokat, Skjerve-Nielsen & Co Advokatfirma

Klippet & klart

Listhaug

Først bur hun ta en tur til Var Havn for å overtale ham til å rekonstruere Norge, slik at vår dyrkbare jord kan bli sandet i sammenhengende arealer store nok til å tilfredsstille hjemmeforsøner på rasjonelt landbruk.

Ragne Kyllingstad, Farnes, i Bondevennens

Diktat

Bondene lykter at Fip i regjering vil svekke avtalestatuttet, der regjering og organisasjonene forhandler om et opplegg, som så blir sendt til Stortinget for godkjenning. Norske bønder kan ikke akseptere at deres inntektsutvikling blir basert på diktat fra staten.

Leder i Adresseavisen

Har luktast

Vi har luktast med våre protester. Det har vært trykke arbeid, men det har gitt resultat.

Håkon Haug Lun til Hallingdalen

Hard kamp

Kampen om norsk matproduksjon i dag er kanskje den hardeste kampen som har vært i norsk politikk siden folkekonferansen om EU i 1994.

Stortingetspresident Geir Pollestad (Sp) i Nationen

Større import

Norge har en stadig større import av internasjonale råvarer og ferdige produkter. Skal norsk jordbruk og matindustri være i stand til å hevde seg i denne konkurranse, må det en endring til.

Dirktør i NHO Mat & Drikke, Roald Gulhaugen, i Handelsbladet

Korrupt bransje

Fattige arbeidere, de fleste av dem fra Afrika og Øst-Europa, jobber under slavelignende forhold i italiensk matproduksjon. Myndighetene forsummer kontroll og saksomkostning i en korrupt bransje.

Leder i Aftenposten

Trør i maten

Q-metere er sjokk om å utvide virksomheten på Øksnevad. Et miljølykkelig løysing er å flytte fagelsvillvegen ut på et beitenark. ... Snakk om å tro i egne måfat.

Leder i Jærbladet

Vakrare

Norsk natur er vakrare man uly enn med uly.

Leder i Møre og Romsdal Sun og Geit, Odd Bjørne Bjørndal, til Møre-Nytt

Ulovleg jakt

Det forbastelege med denne jakttoema, er måten dyra lir på. Et skot i mørket er usikkert, og det er stor sjans for skadeskying og at hønten får en pinfull død.

Leder i Grammar

Biodrivstoff

Vi har i dag 40 rundt biler som går på biometanol. I tillegg har vi fire som går på biopass. Et av problemene er at slike drivstoff gir relativt liten kraft, slik at bilene egner seg best til korte transporter i byene.

Anvarlig for biogastikk og miljø i Norg-Gruppen, Forbjørn Johannsen, til Daglysevarhandelen