



**DOMSTOL**  
ADMINISTRASJONEN

# **Gevinstbetraktninger ved jordskifte**

**Rapport fra arbeidsgruppe  
Prosjekt: Jordskifterettens ressursbehov fase 2  
Delprosjekt 1, delrapport 1  
23. september 2008  
Revidert 29. januar 2009**

<b>1</b>	<b>Sammendrag</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Innledning</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Oppdrag .....	4
	2.2 Gruppas sammensetning.....	4
	2.3 Metode.....	4
<b>3</b>	<b>Samfunnets nytte av å ha et eget tvisteløsningsorgan for fast eiendom</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Konfliktnivå i saker for jordskifteretten</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Overordnet gevinstvurdering</b> .....	<b>7</b>
	5.1 Økonomisk- og arronderingsmessig nytte .....	7
	5.1.1 Tradisjonelt innmarksjordskifte .....	8
	5.1.2 Jordskifte i skog.....	8
	5.1.3 Jordskifte i tettbygde strøk.....	8
	5.1.4 Samferdselsjordskifte .....	8
	5.1.5 Bruksordning.....	9
	5.1.6 Felles tiltak.....	9
	5.2 Rettslig (juridisk) nytte.....	9
	5.2.1 Rettsavklaring.....	9
	5.2.2 Jordskifteprosessen.....	10
	5.2.3 Totalleverandør .....	10
	5.3 Miljømessig og sosial nytte .....	10
	5.3.1 Miljø .....	11
	5.3.2 Kulturlandskap .....	11
	5.3.3 Sosial nytte.....	11
	5.4 Samlet behandling i en instans (totalleverandør).....	11
<b>6</b>	<b>Gevinst ved de ulike sakstyper</b> .....	<b>14</b>
	6.1 De ulike sakstypene.....	14
	6.2 Endring av eiendommer og rettsforhold (rettsendrende saker) .....	14
	6.2.1 Oppløsning av sameie .....	14
	6.2.2 Eiendomsdeling og fordeling av tilleggsjord .....	15
	6.2.3 Ny utforming av eiendommer .....	15
	6.2.4 Bruksordning.....	15
	6.2.5 Felles tiltak.....	16
	6.2.6 Avløse bruksretter .....	16
	6.2.7 Fordele planskapt verdier og kostnader innenfor regulert byggeområde.....	17
	6.2.8 Omforme eiendommer og rettigheter i byggeområde .....	17
	6.3 Klarlegging av grenser og rettsforhold (rettsfastsettende saker) .....	17
	6.3.1 Grensegang.....	17
	6.3.2 Rettsutgreiing .....	18
	6.4 Kombinerte saker og skjønn .....	18
	6.4.1 Kombinerte saker (jordskifte og samtidig skjønn) .....	18
	6.4.2 Skjønn .....	20
<b>7</b>	<b>Konklusjon</b> .....	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Kilder</b> .....	<b>22</b>
	<b>Vedlegg 1: Mandat</b> .....	<b>23</b>
	<b>Vedlegg 2: Forespørsel til jordskifterettene</b> .....	<b>25</b>

## 1 Sammendrag

Denne rapporten beskriver gevinstene ved jordskifte på bakgrunn av tilgjengelig litteratur og innsamlede eksempelsaker fra jordskifterettene. Rapporten inneholder en beskrivelse av konfliktnivået i jordskiftesaker, overordnet gevinstvurdering og vurdering av mulige gevinster ved de ulike sakstyper.

Konfliktnivået i saker for jordskifteretten varierer med sakstype, delvis uavhengig av hvilke verdier som er involvert. Saker i urbane strøk, felles tiltak og oppløsning av sameier kan være særlig konfliktfylte, mens kombinerte saker, naturvernsaker og småkraftverkssaker gjennomgående har et lavere konfliktnivå.

Rapporten synliggjør at store verdier og gevinster kan utløses ved jordskifte, og at samfunnsbesparelsene er betydelige. Det synes ikke som om dette knyttes opp mot spesielle sakstyper – at noen gir spesifikt større gevinster enn andre. Gevinstene er av både økonomisk, arronderingsmessig, rettslig, miljømessig og sosial art.

Jordskifterettene er bedt om å beregne nytte i eksempelsaker. Om lag 200 eksempelsaker ble rapportert inn fra de siste 10 årene, og et utvalg av disse sakene er presentert i rapporten. Det er vanskelig å tallfeste gevinstene i kroner. Grappa har likevel kunnet presentere ulike gevinster i disse eksempelsakene.

Gevinstene knyttet til kombinerte saker og småkraftverk er best dokumentert. For kombinerte saker foreligger det flere rapporter og undersøkelser vedrørende effektene og gevinstene. Materialet viser at Staten i gjennomsnitt synes å spare ca. 1 mill. kr. pr. km bygget offentlig veg ved å kombinere vegframføring med jordskifte, sammenlignet med vegframføring uten jordskifte. I tillegg får grunneierne gjennomgående bedre utformede eiendommer enn de hadde før. For småkraftverksakene har en svært god oversikt over saksomfang og effekter. Disse sakene har lagt til rette for utbygging av 164 småkraftverk med en samlet årsproduksjon på 2 Twh, eller tilsvarende 4 Alta-kraftverk. De samla investeringene er beregnet til knapt 4 milliarder kr.

Oppløsning av sameie legger til rette for at den enkelte grunneier kan utnytte egne arealer etter egne ideer uten å måtte tilpasse seg andre sameiere. I ei av de mindre eksempelsakene har en av grunneierne estimert at oppløsning av sameiet utløser framtidige investeringer på 15 mill. kr., økt årlig omsetning på 3 mill. kr. og en sannsynlig økning i fast bosetting på 15-20 personer.

Ei anna eksempelsak viser at ombygging av arealer i tettbygd strøk har medført investeringer på 24 mill. kr, en gevinst for utbygger på 6 mill. kr. og at saka har utløst bruttoinntekter på 30 mill. kr. Rapporten viser at også de øvrige sakstypene ved jordskifteretten gir gevinster som varierer med sakstype, omfanget av saken med mer.

Jordskifterettens vesentligste fortrinn er den kombinerte kompetansen innen jus, jordskiftefag og teknologi (landmåling, kart, IKT, med mer). Denne kombinerte kompetansen gjør at jordskifteretten kan løse komplekse og sammensatte problemer i en og samme sak, noe som gir store gevinster for både partene og samfunnet. Et annet viktig fortrinn er at jordskifteretten kan avklare og fastsette hva som er gjeldende rett mellom parter, uten at tvist foreligger.

## **2 Innledning**

På grunn av store restanser og lang ventetid i jordskifterettene ble det i desember 2006 nedsatt en arbeidsgruppe av Domstoladministrasjonen (DA) som skulle se nærmere på jordskifterettens ressursbehov. Resultatet av dette arbeidet ble presentert i rapporten "Jordskifterettens ressursbehov" som ble lagt fram for styret 15. oktober 2007.

DA startet opp prosjektets fase 2 i møte 2. april 2008. Fase 2 er organisert i tre delprosjekter, og samlet sluttrapport skal foreligge i mai 2009. Målet med arbeidet er å vurdere og foreslå tiltak og virkemidler for å bedre ressurs situasjonen og ressursfordelingen i jordskifterettene slik at saksbehandlingstiden vil bli kortere enn i dag.

### **2.1 Oppdrag**

Mandatet for delprosjekt 1 følger som vedlegg 1 til rapporten. Delprosjektet skal utvikle resultatindikatorer og ressursfordelingsmodell, herunder å

- angi et grunnlag for utvikling av ressursfordelingsmodell og resultatindikatorer
- gjennomføre gevinstbetraktninger ved jordskifte

I første omgang skal gruppa avgi en delrapport vedrørende gevinstbetraktning ved jordskifte. Følgende spørsmål skal forsøksvis besvares:

- Hvordan er konfliktnivået?
- Hva er samfunnsgevinsten?
- Hva oppnår den enkelte ved å kreve jordskifte?

Delprosjektet skal også vurdere om det er ulik gevinstbetraktning for de ulike typer av jordskiftesaker.

### **2.2 Gruppas sammensetning**

Arbeidsgruppen i delprosjekt 1 består av:

- Jordskifterettsleder Ivar Øygard, Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett (leder)
- Avdelingsingeniør Sverre Høyvik, Valdres jordskifterett
- Førstekonsulent Marta Olsen, Sør-Trøndelag jordskifterett
- Seniorrådgiver Lars Verkland, Domstoladministrasjonen, enhet for jordskifte (sekretær)
- Seniorrådgiver Inger Anne Fånes Sætermo, Domstoladministrasjonen, enhet for økonomi og eiendom

### **2.3 Metode**

Rapporten bygger på litteraturstudie (for kapittel om overordnede gevinster, kap. 5) og spørreundersøkelse (for gevinsten ved ulike sakstyper, kap. 6). Alle jordskifteretter har fått tilsendt et spørreskjema vedrørende gevinsten ved jordskifte, se vedlegg 2. De aller fleste jordskifteretter har svart, og gruppa fikk informasjon om ca. 200 eksempelsaker. Disse dekker de fleste av jordskifterettens sakstyper.

### 3 Samfunnets nytte av å ha et eget tvisteløsningsorgan for fast eiendom

God og riktig informasjon om eiendommer er svært viktig både for offentlig og privat sektor i samfunnet. Innen privat sektor er eiendomsinformasjon viktig blant annet for å få færre tvister, mindre arbeid for rettsvesenet, lettere og mer kostnadseffektive transaksjoner om fast eiendom, økte investeringer og bedre finansieringsmuligheter. Innen offentlig sektor er eiendomsinformasjon viktig blant annet for planlegging, utbygging og forvaltning, gjennomføring av politikk, styring, kontroll og skattelekking. Mange brukere har behov for eiendomsinformasjon fra flere kilder og det er derfor stort behov for en sammenstilling og formidling som er hensiktsmessig for brukerne.

Behovet for relevante og riktige eiendomsopplysninger er økende innenfor flere samfunnssektorer. Det er derfor bestemt at det skal etableres et moderne eiendomsregister (matrikkel) for hele landet. Dette registret skal bygge på gjeldende grunneiendoms- adresse- og bygningsregister (GAB-registeret), men skal også omfatte kart som viser plassering, størrelse og form på den enkelte eiendom.

Jordskifterettene har i lang tid vært en betydelig bidragsyter til eiendomsinformasjon og vil i framtida bidra vesentlig til sentrale opplysninger i matrikkelen. I jordskifterettene blir det årlig behandlet ca 1000 saker og merket, oppmålt, kartfestet og beskrevet ca 1500-3000 km grenser.

For å kunne gjennomføre sakene på en hensiktsmessig måte har jordskifteretten fått en avgrenset avgjørelsesmyndighet i tvistesporsmål. Etter § 17 i jordskifteloven skal jordskifteretten avgjøre tvister om grenser, eiendomsrett, bruksrett eller anna innen skiftefeltet eller med utenforstående ved dom om det er nødvendig av hensyn til jordskiftet. På samme måte skal tvist i rettsutgreiingssak og grensegangsak avgjøres ved dom.

Tvister kan også avgjøres ved forlik etter bestemmelsene i tvisteloven og etter bestemmelsene om rettsfastsettende vedtak i § 17 a, 3. og 4. ledd i jordskifteloven.

Den dømmende virksomheten utgjør en vesentlig del av jordskifterettens virksomhet. I gjennomsnitt er det en tvist pr. sak i de ca 1000 sakene som årlig behandles. Jordskifteretten har både juridisk, eiendomsfaglig og teknisk kompetanse. Ved behandlingen i jordskifteretten får derfor partene både juridiske, eiendomsfaglige og tekniske tjenester i en og samme sak. Partene får avgjort tvisten mellom dem og merket, innmålt og kartfestet grensene. Samfunnet får etter at saken er rettskraftig, tilgang til oppdatert og korrekt eiendomsinformasjon både ved kart og eiendomsbeskrivelser. Jordskifteretten er også pålagt å tinglyse alt av varig verdi som er fastlagt i saken.

Tvist om grenser og eiendomsrettslige spørsmål kan bringes inn for de alminnelige domstoler. I motsetning til jordskifterettene foretar ikke de ordinære domstolene merking og måling av grensene. Ved en slik behandling får partene avgjort tvisten mellom seg, men ikke avmerket nøyaktig hvor grensa går i terrenget. Over tid kan dette medføre at det igjen vil oppstå usikkerhet om hvor grensa går. Det foretas heller ikke noen oppdatering av de sentrale eiendomsregistre eller tinglysing. Nytteeffekten både for partene og samfunnet vil derfor bli betydelig mindre ved en slik behandling.

Det er for øvrig ikke fullt ut sammenfallende kompetanse mellom jordskifterettene og de alminnelige domstoler. I grensegang saker for jordskifteretten er det ikke et nødvendig vilkår at det foreligger tvist. Det er tilstrekkelig at grensa framstår som uklar for partene. Jordskifteretten kan i slike tilfeller avgjøre grensespørsmålet med rettskraftvirkning etter bestemmelsen i § 17 a i jordskifteloven. En stor del av grensene blir i dag fastsatt på denne måten. Nyteeffekten for

partene og samfunnet er den samme som om det i utgangspunktet var tvist og grensa fastsatt ved dom.

Jordskifterettens hjemler til tvisteløsning og løsning av uklare rettsforhold gir derfor både god prosessøkonomi og stor samfunnsnytte.

#### **4 Konfliktnivå i saker for jordskifteretten**

Jordskiftesak kan kreves selv om det ikke foreligger noen konflikt i utgangspunktet. I rettsendrende saker kan det være slik at partene ønsker jordskifterettens tjenester – som nøytral instans – for å gjennomføre endringer som de for så vidt er enige om bør gjennomføres, men som de ikke er i stand til å gjennomføre selv. Samme situasjon kan en ha for rettsfastsettende saker; partene er usikre på rettsstillingen uten å ha noen klar formening om hvordan den skal være. I en god del tilfeller er det nok også slik at de ønsker jordskifterettens bistand for å unngå at det skal oppstå en opprivende konflikt, eller at partene har en konflikt som de ikke klarer å løse selv.

Vi har ingen statistikk for hvor ofte det ligger en konflikt til grunn for et sakskrav. De svarene vi har fått inn på spørreundersøkelsen gir heller ikke noe svar på dette. Men for noen av de rapporterte sakene beskrives *”langvarig, heftig nabokrangel”*, *”grunnleggende uenighet om trasévalg”*, *”kryssende interesser”*, *”svært dårlig personkjemi”*, *”helt nødvendig med jordskiftesak for å unngå framtidig konflikt og misnøye”*.

Generelt er det nok slik at konfliktnivået er nokså uavhengig av sakstype, med noen unntak. Alle jordskiftesaker er knyttet opp mot fast eiendom. Folk flest har et sterkt forhold til fast eiendom, kanskje særlig til dyrka arealer som forfedrene har dyrket opp. Det er ofte svært konfliktfylt, og en tung prosess å gjennomgå for partene å ikke få medhold i påstand om eiendomsrett, eller å avgi arealer i bytte mot andre. Men mange konflikter avledes også av partenes handlinger og samarbeidsklimaet mellom partene.

En erfaring mange har gjort, er at det ikke nødvendigvis er størrelsen eller verdien på tvisteområdet som avgjør konfliktnivået. Konfliktnivået er ofte høyt når konflikten gjelder små arealer i urbane strøk.

Saker om felles tiltak og oppløsning av sameier kommer kanskje oftere opp på grunn av konflikter enn andre sakstyper. Utgangspunktet for felles tiltak er svært ofte at partene er uenige om tiltaket, det kan være om tiltaket skal gjennomføres i det hele, om trasevalg, andelsfordeling osv. Sameie kan være en krevende eierform. Utgangspunktet for krav om oppløsning av eller bruksordning i sameier er ofte at medeierne ikke klarer å utnytte de felles ressursene sammen; arealene blir liggende unyttet.

Kombinerte saker (samferdselsjordskifte m.v.) og grensegang for naturvernområder er eksempler på saker der konfliktnivået kanskje er lavere enn for gjennomsnittssakene. I slike saker har gjerne konfliktene vært sterke tidligere i prosessen i forbindelse med vedtak om ekspropriasjon eller fredning. Når tiltaket er vedtatt gjennomført, er de verste konfliktene løst – før sakene kommer til jordskifteretten.

Det kan også synes som om konfliktnivået i småkraftsaker gjennomgående har vært relativt lavt. Dette kan være fordi det her er nokså selvsagt at en må samarbeide for å kunne ta ut gevinst, og at gevinstene kan være relativt store og lett synlige.

Jordskifterettene løser gjennomgående ca. 1100 tvister pr år ved dom eller rettsforlik, dvs. ca en tvist pr. slutta sak. I tillegg løses svært mange uklare rettsforhold ved rettsfastsettende vedtak.

<b>Årsstatistikk (snitt for de siste 10 år):</b>	
Areal i skiftefeltet	515000 dekar
Bygging og/eller organisering av privat veg	249 km
Grenser merket	1721 km
Antall parter	8475
Antall avslutta rettsendrende saker	438
Antall avslutta rettsfastsettende saker	510
Andre avslutta saker/skjønn	15
Alle avslutta saker	963

**Tabell 1.** Utdrag fra Jordskiftedomstolens årsstatistikk (årlig gjennomsnitt fra førsteinstans de siste 10 år (1998-2007)).

## 5 Overordnet gevinstvurdering

Jordskiftevirksomheten gir effekter og gevinster på mange nivåer i samfunnet. Grunneiere opplever den konkrete nytte i den enkelte saken hvor de selv var parter. Dette kan omtales som privatnytt. Effekten av alle jordskiftesaker forteller om den overordnede nytte som storsamfunnet har av instituttet jordskifte. Dette kan omtales som samfunnsnytt. Vi vil i dette kapittelet forsøke å beskrive den overordnede nytten som skapes ved jordskifte.

Jordskiftelovens § 3 bokstav a pålegger jordskifteretten å vurdere nytteeffekten før rettsendrende saker kan fremmes til realitetsbehandling. Saken kan bare fremmes om jordskifteretten mener at det er nytteovervekt totalt sett, og at ingen eiendom påføres et tap.

Nyttebegrepet er nokså sammensatt og udefinerbart, og således vanskelig å gruppere. For å forenkle fremstillingen av ulik nytte ved jordskifte, har vi valgt å sortere nytten slik:

- Økonomisk- og arronderingsmessig nytte
- Juridisk nytte
- Miljømessig- og sosial nytte

### 5.1 Økonomisk- og arronderingsmessig nytte

Jordskiftevirkemidlene sikrer gjennomføring av ønskelig og tjenlig omforming av fast eiendom og bruksretter. Eiendommer og bruksretter endres for å bli mer tjenlige etter tiden og forholdene. Med begrepet arrondering menes eiendommenes utforming.

På et overordnet nivå lar den økonomiske nytten seg vanskelig beregne. Variasjoner i sakstyper over tid og i hvordan partene tilpasser seg jordskiftet er to faktorer som vanskeliggjør studier av hva som oppnås med jordskiftevirksomheten.

Noen økonomiske og arronderingsmessige nytter kan være:

### 5.1.1 Tradisjonelt innmarksjordskifte

Sky (2002) viste til at tradisjonelle innmarksjordskifter kan gi følgende effekter:

- Større teiger (eiendommer får bedre arrondering)
- Endret form på teiger (eiendommer tilpasses moderne landbruksredskap)
- Endret plassering (arealer flyttes nærmere eiendommers driftssentrum)
- Redusert transportbehov (spart transporttid og -lengde)
- Redusert grenselengde

Steinsholt (1994) dokumenterte privat- og samfunnsøkonomiske effekter for 40 eiendommer med kornproduksjon i 4 jordskiftesaker i Vestfold. Han konkluderer med at jordskifte generelt styrker de gjenværende bruk i feltet og bidrar dermed til fortsatt aktiv landbruksdrift. Blant de beregnede privat- og samfunnsseffektene var:

- Beregnet transportkostnad fra eiendommen (kroner pr. daa) ble redusert med 11 %.
- Beregnet totalavkastning fra eiendommen, målt på arealbidragsnivå, økte med 9 %.
- Beregnet totalavkastning fra eiendommen, målt i forrentning, økte med 15 %.
- Beregnet transporttid ved drift av arealene ble redusert med 36 %. Jordbrukstransporten på offentlig veg ble redusert med 43 %.
- Beregnet antall meter jordekant ble redusert med 18 %.

### 5.1.2 Jordskifte i skog

Eid (1999) har omtalt følgende nytte som følge av bedre arrondering i skog:

- Driftsøkonomi (lavere driftskostnader, lavere skogkulturkostnader, lavere faste kostnader, lavere faste administrasjonskostnader og høyere tømmerverdi)
- Produksjon (høyere volumproduksjon, mindre vindfall og kantskader og lettere hensyntagen til flerbruk)
- Diverse (avklaring av juridiske spørsmål)

Den generelle aktiviteten i skogbruket øker etter endt jordskiftesak. Sky (2002) har vist til en undersøkelse utført 5 år etter avsluttet skogjordskifte, som viser at investeringsnivået har økt kraftig og at bruttoinntekten steg. Sky nevner også en annen undersøkelse som viser at skogkultiveringen (planting) øker for arealer som har vært gjennom et skogjordskifte.

### 5.1.3 Jordskifte i tettbygde strøk

Jordskifte i urbane strøk er stadig mer aktuelt. Sky (2002) fant ved gransking av utenlandske undersøkelser at eiendommer som har vært gjenstand for urbant jordskifte øker sin markedsverdi. Økningen har i noen tilfeller vært fra 20 % til 70 % få år etter avsluttet jordskifte.

### 5.1.4 Samferdselsjordskifte

Samferdselsjordskifte er blant annet omtalt i Ot. prp. nr. 32 (1963-64), som sier: *"Det synes klart at store skadevirkninger og store erstatninger kan unngås, hvis en søker å oppnå makeskifte, jordskifte og avløsning og ordning av bruksretter i de tilfeller hvor det blir nødvendig å dele opp eiendommer og skjære av private veger."*

Steinsholt (1994) oppsummerte Statens vegvesens nytte av vegjordskifte slik:

- Antall innsparte krysningpunkter (over- og underganger) ble vurdert til 1-3 krysninger pr. 10-15 km. Dette utgjorde 1 til 5 mill. kroner pr. km i anleggskostnader (1994-kroner). I tillegg kommer sparte vedlikeholdskostnader.

- Reduserte utgifter til grunnerverv. Nivået på grunnerstatningen skiller seg ikke fra erstatningsnivå utmålt ved skjønn hos alminnelige domstoler, men volumet grunnerstatninger reduseres (mindre prosess). Erstatningsvederlaget for ulempe og tilpasningstap var beregnet til 15 % av hva det ville vært uten jordskifte.
- Arealkompensasjon er billigere enn pengeerstatning. Prisen ved kjøp av tilleggsareal vil normalt være langt lavere pr. daa enn grunnverdiestatning for tilsvarende areal.
- Vesentlig reduksjon av jordbrukstransport langs offentlig veg.

Et utvalg ledet av Ove Silkoset (1996) evaluerte grunnervervet til Gardermoprojektet. Utvalget pekte på særs gode erfaringer med jordskifte for omforming av eiendommer. Brukte virkemidler i Gardermoprojektet var offentlig jordskifte og frivillig makeskifte. Utvalget skriver blant annet følgende i rapporten: *”Både grunneiere, tiltakshaver og Fylkesmannens landbruksavdeling har pekt på at jordskifte er å foretrekke fremfor makeskifte. Argumentene er bl.a. jordskifterettens kompetanse og gjennomføringskraft, mens makeskifte bl.a. er avhengig av enighet fra alle involverte og innebærer således risiko for mye forgjeves arbeid.”*

Silkosetutvalget anbefalte arealbytte fremfor ekspropriasjon ved senere arealkrevende tiltak.

### **5.1.5 Bruksordning**

Bruksordning i jordskifteretten omfatter ofte jakt- og beiteordninger. Små eiendommer vanskeliggjør utnyttning, og samarbeid på tvers av grensene er nødvendig for utnyttelse av utmarksressursene. Grappa velger å vise til storviltjakt som et eksempel, hvor jordskifteretten kan gi bestemmelser om forvaltningen av jakta for store sammenhengende områder på tvers av eiendomsgrenser. Slike ordningsregler muliggjør tilrettelegging for grunneieres og andres jakt. Bedre organisering og større driftsplanområder er i tråd med viltmyndighetenes overordna mål for bedre viltforvaltning.

### **5.1.6 Felles tiltak**

Felles tiltak kan eksempelvis være felles utbygging av skogsbilveger. Grappa viser til at bedre vegnett i utmarksområder sikrer enklere tilgjengelighet til skogs- og utmarksressursene, også for allmennheten. Nytte ved økt tilgjengelighet er for eksempel uttransport av virke og jaktbytte, enklere skogkultivering, tilsyn og transport av beitedyr, enklere persontransport og bedre brannberedskap.

## **5.2 Rettslig (juridisk) nytte**

Jordskiftedomstolene klarlegger eiendoms- og rettighetsforholdene, reduserer teigblandingen, oppløser sameier og reduserer oftest grenselengden. For storsamfunnet kan noe av den rettslige nytte være:

### **5.2.1 Rettsavklaring**

Reduksjon av potensielle tvister er samfunnsnyttig ettersom det må kunne forutsettes at tvister genererer negativ nytte. Sameie i eiendom og uklare eiendomsforhold har til alle tider vært kilde til uheldige naboforhold, rettskrenkelser og skadelige prosesser. Det å få delt eller organisert sameier og å få fastslått rådende retter og plikter er derfor nyttig for parter og samfunnet.

Nedsetting av nye grensemerker som blir koordinatfestet og tegnet inn på kart har en positiv effekt i form av mindre usikkerhet og færre fremtidige konflikter, jf. Roalkvam (2003). Selv om dagens eiere kan ha god oversikt over eiendoms- og rettighetsforholdene, er det ikke sikkert eierne om 50 år vil ha det.

Klarlegging av eiendoms- og rettighetsforholdene ved fastsetting av grenser, avklaring av hjemmelsforhold og tilsvarende, påvirker eiendomstransaksjoner (kjøp/salg) positivt. Videre kan uklare rettsforhold være belastende og virke hemmende på grunneiers aktivitet på eiendommen. Store arealer ligger uutnyttet på grunn av uklare eiendoms- og rettsforhold.

### **5.2.2 Jordskifteprosessen**

Jordskifteretten har utstrakt evne til konfliktløsning og rimelighetsbetraktning, noe som brukerne verdsetter høyt, jf. MMI-undersøkelse (2002). Jordskifteprosessen legger til rette for selvprosederende parter, i større grad enn prosessen i tvistemål hos de alminnelige domstoler. For parter og samfunn oppleves dette som en rimeligere og vennligere prosess.

En hovedoppgave fra cand. agric. Anton Solberg (1992) påviste at advokater brukes i 22 % av saker for jordskifteretten (førsteinstans). Solberg fant en geografisk variasjon i advokatbruken. Eksempelvis deltok advokater i en tredjedel av jordskiftesakene i Agder, og bare i 10 % av sakene i Nord-Norge.

En undersøkelse gjennomført i 2000 i forbindelse med NOU 2002:9 viste at advokater brukes i ca. 25 % av jordskiftesakene i førsteinstans (336 av 1364 saker). Tallmaterialet var hentet fra 16 jordskifteretter. I 11 % av sakene var det bare en part som hadde advokat, mens to eller flere parter hadde advokat i 14 % av sakene. I 90 prosent av sakene hvor advokater deltar, er det tvistebehandling.

Gruppen har i tillegg utført en ”spørring” i saksdatabasen for saker under behandling og nylig avslutta saker. Av 3310 saker ved jordskifterett var det registrert en eller flere advokater i 35 % av sakene. Tilsvarende tall for jordskifteoverretten var 581 saker med en advokatfrekvens på 66 %. Spørringen er gjort i september 2008.

Tilsvarende statistisk materiale kan ikke genereres i LOVISA. Gruppen mangler derfor sammenlignbare tall fra de alminnelige domstoler, men legger til grunn at advokatbruken for sivile saker i tingretten er vesentlig høyere enn i jordskifteretten.

I tillegg vil gruppen påpeke at mange uklarheter og tvister ofte løses i forbindelse med ingeniørens markarbeid, og formaliseres senere av jordskifteretten.

### **5.2.3 Totalleverandør**

Jordskifteretten løser hele saken i en og samme instans. Jordskifteretten er en totalleverandør som avgjør saken judisielt, merker, måler og kartfester grenser, besørger tinglysning og innrapporterer grenser o.a. til offentlige registre. Tilsvarende saker som behandles i tingretten, impliserer flere aktører og offentlige instanser og medfører høyere kostnader for parter og samfunn. Tingretten sørger eksempelvis ikke for tinglysning eller rapportering. Det vises til kapittel 4.4 for nærmere beskrivelse.

## **5.3 Miljømessig og sosial nytte**

Med miljømessig nytte menes de positive effekter ved jordskiftetiltakene for de omgivelser eller ytre forhold som et menneske, et dyr eller en plante lever under. Det kan være nyttevirkninger av økologisk, estetisk og etisk karakter.

### **5.3.1 Miljø**

En omfattende jordskiftesak fra Tynset synliggjør noen positive miljømessige effekter som oppnås ved jordskifte. Den miljømessige nytten var i hovedsak relatert til sikkerhet og mindre ressurskrevende jordbruksvirksomhet. Jordskiftedommer Ivar Sund har forklart at noen miljøgevinster var:

- sikker kryssing av jernbane for kjørende/syklende/gående som følge av at 5 farlige overganger ble nedlagt
- at endret arrondering resulterte i redusert behov for krysningspunkter på offentlig veg
- en årlig reduksjon av 1450 traktorekvipasjer langs offentlig veg (Rv. 3)
- en reduksjon i årlig samlet transportavstand med landbruksutstyr (estimert til 11.000 km.)
- at allmennheten ble sikret tilgang til fiske og ferdsel langs vassdrag (etablering av gangveg langs Glomma)
- reetablering og opprusting av den gamle pilegrimsveg slik at den følger den historisk riktige trasé
- etablering av leplantinger (5 stk.) for bedre lokalklima
- tilrettelegging for flomsikring langs vassdragene
- istandsetting av kanaler (opprensning)

### **5.3.2 Kulturlandskap**

Kulturlandskapet slik det fremstår i dag er et betydelig påvirket av jordskiftevirksomheten som har pågått i lang tid. Dette gjelder dyrkingslandskapet (landbruket) så vel som høstingslandskapet (beiting, slått og hogst), i tillegg til bosettingslandskapet i rurale strøk (oppløsning av klyngetun). Gevinstene kan vanskelig måles.

### **5.3.3 Sosial nytte**

Selv om jordskiftesaker kan virke opprivende mens de pågår, vil de langt fleste på sikt bidra til å redusere konflikter og å etablere bedre betingelser for godt naboskap i lokalsamfunn. Noen av tiltakene kan være bygging av felles grendaveg og bedre tilrettelegging og forvaltning av jakt og fiske.

### **5.4 Samlet behandling i en instans (totalleverandør)**

Jordskifteretten behandler og løser saker med mange parter og ulike problemstillinger på en slik måte at partene får løst hele sakskomplekset, og ikke bare de enkelte tvistepunkter. Med jordskifteretten har grunneierne den store fordel at noen samler trådene og ser helheten. Enkelttvistløsning ved tingretten fanger ikke opp dette viktige aspektet. Ved samlet behandling i en og samme instans:

- løses flere problemer og tvister i en og samme sak
- står jordskifteretten inne i saken til hele problemet for partene er løst, herunder sikring og rapportering av informasjon til ulike registre

Jordskifterettens rettsutgreiings- og bruksordningsinstitutt er skreddersydd for å løse saker med mange og sammensatte problemer. All relevant problematikk blir løst, enten det er litt uklart, veldig uklart eller direkte omtvistet. Alle tråder samles, og det hele munner ut i ett produkt.

Et eksempel kan være at flere grunneiere ønsker å utnytte kraftpotensialet i et vassdrag. Nedenfor tar vi med eksempel på en slik konkret sak som viser saksgangen ved jordskifte. Jordskiftesaken oppsummeres i ett samlet dokument (rettsboka).

Saksgangen i jordskifteretten	
1.	Registrering av ukklarheter og tvister. Planlegging av sakens framdrift.
2.	Tvisteløsning: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hovedforhandling og domsavsigelse i tvist om fallrett for gnr. 13, bnr. 44.</li> <li>- Hovedforhandling og domsavsigelse i tvist om fallrett for gnr. 13, bnr. 77.</li> </ul>
3.	Behandling av ukklarhet/tvil <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avgjørelse om fallrett for gnr. 13, bnr. 78 – løst ved rettsfastsettende vedtak.</li> <li>- Avgjørelse om fallrett for gnr. 13, bnr. 122 – løst ved rettsfastsettende vedtak.</li> <li>- Avgjørelse om fallrett for gnr. 13, bnr. 174 – løst ved rettsfastsettende vedtak.</li> <li>- Avgjørelse om fallrett for gnr. 12, bnr. 38 – løst ved oppnådd enighet under saksforberedelsen.</li> </ul>
4.	Befaringer sammen med samtlige grunneiere for å få påvist og definert alle punkter som skal legges til grunn for fallhøydemålingene.
5.	Avgjørelse om grense og dermed også fallrett mellom gnr. 12, bnr. 17 og gnr. 12, bnr. 18 – løst ved oppnådd enighet under saksforberedelsen.
6.	Tvist/tvil om fallrettsvirkningene for gnr. 12, bnr. 20 og gnr. 13, bnr. 23 av et pantebrev fra 1943 – løst ved rettsfastsettende vedtak.
7.	Tvisteløsning: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avgjørelse (dom) om fallrettskonsekvensene av et tidligere makeskifte mellom gnr. 13, bnr. 23 og gnr. 15, bnr. 2.</li> <li>- Avgjørelse om grense og dermed også fallrett mellom gnr. 10, bnr. 6 og gnr. 11, bnr. 5 – løst ved rettsforlik.</li> </ul>
8.	Forhandling og mekling for å få til minnelig ordning mellom driftsselskapet (Fallaget DA) og de falleiere som til da ikke hadde inngått avtale med fallaget om å frigi sine fallrettigheter i vassdraget for utbygging.
9.	Vurdering av vannmengdefordeling rundt øyene i vassdraget og avklaring av fallrettsforholdene alle steder der elva har flere løp innenfor den aktuelle strekning.
10.	Tvisteløsning: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avgjørelse i tvist om eiendomsretten til gnr. 9, bnr. 16, med tilhørende fallrett i elva.</li> </ul>
11.	Måling av fallhøyde (kraftpotensiale) for hver eiendom innenfor den regulerte elvestrekning.
12.	Beregning av hver enkelt grunneiers prosentvise andel i vassfallet som reguleres.
13.	Avsluttende rettsmøte med partene for å gjennomgå og drøfte de endelige resultater av saken.
14.	Fastsette med rettslig bindende virkning det endelige resultat av jordskiftesaken, nemlig hvor stor andel hver part har av det totale vannfall i vassdraget som blir utbygd og utnyttet til kraftproduksjon samt de grenser som er fastlagt i saken.
15.	Tinglyse saken og rapportere til offentlige registre.

**Tabell 2.** Saksgang i jordskifteretten i en konkret fallrettssak.

Jordskifteretten organiserer og koordinerer hele sakskomplekset fra begynnelse til slutt. Alternativ løsningsmåte ved en og samme instans finnes ikke.

En sammenlikning av kostnader knyttet til behandling av ett og samme sakskompleks i tingrett og i jordskifterett blir som utgangspunkt en konstruert og upresis øvelse både i et privatøkonomisk- og samfunnsøkonomisk perspektiv. Dette fordi kompetanse- og saksbehandlingsreglene for jordskifteretten og tingretten er så vidt forskjellig. Vi tillater oss likevel å komme med noen betraktninger omkring temaet.

En sak for jordskifteretten kan i større grad enn for tingretten omfatte flere problemstillinger og flere parter. Men reglene i tvisteloven kapittel 15 om forening av krav og søksmål vil langt på vei danne grunnlag for at tingretten gjennom mekling og/eller hovedforhandling og dom kan gjøre et større sakskompleks med mange involverte parter til gjenstand for felles behandling. Spørsmål som skal behandles gjennom skjønnsprosessen må dog behandles særskilt dersom mekling ikke fører frem. Sett i et privatøkonomisk perspektiv vil forskjellen mellom de to domstolsalternativene for det første være rettsgebyret. Hvor flere saker etter saksanlegg er forent til felles behandling eller den/de saksøkte fremmer motkrav, vil hvert saksanlegg (også motkrav) gjøres gjenstand for særskilt gebyrberegning i tingretten. Dette i motsetning til en jordskiftesak hvor sakskomplekset ville være å anse som en sak i forhold til gebyrreglene i jordskifteloven § 74, dog med et mindre tillegg pr part.

Dommerne i jordskifteretten og i tingretten besitter vesentlig forskjellig kompetanse og erfaring. Det er grunn til å anta at en i tingretten i større grad vil benytte seg av medhjelpere under eventuell rettsmekling og/eller fagkyndige meddommere/rettsoppnevnte sakkyndige for å skaffe den fagkyndighet som dommere og ingeniører i jordskifteretten besitter. En rekke vurderinger og

målinger som jordskifteretten har hjemmel og kompetanse til å foreta vil for tingretten måtte skje gjennom slik oppnevning. Dette er kompetanse som partene for tingretten må dekke utgiftene til. Dersom ikke annet er avtalt vil kostnadene gjerne være 870 kroner pr time for forberedelse, møter/rettsmøter og etterarbeid. I et samfunnsøkonomisk perspektiv innebærer dette at partene må dekke en større del av de totale kostnadene ved å oppnå et endelig resultat under ”tingrettsalternativet”.

En vesentlig forskjell i saksbehandlingen for jordskifterett og tingrett er at avmerking og innmåling av grenser er en del av avgjørelsen for jordskifteretten. Slik avmerking og innmåling må foretas særskilt på grunnlag av tingrettens dom. Hvem som foretar slik avmerking og innmåling er for så vidt tingretten uvedkommende og partene må besørge dette selv og eventuelt dekke kostnadene til ekstern bistand. Dette i motsetning til jordskifteretten hvor det betales særskilt grenselengdegebyr. At avmerking og innmåling ikke utgjøre en del av avgjørelsen for tingretten kan danne grunnlag for uklarheter og eventuelt senere tvister med de kostnader som dette fører med seg.

For jordskifteretten synes det å være mer vanlig at partene ikke møter med prosessfullmektig. Adgangen til å være selvprosederende er i så måte ikke innskrenket for tingretten. Tingrettsdommeren vil ha en vidtgående veiledningsplikt både når det gjelder materielle og prosessuelle spørsmål.

I hvilken grad, og eventuelt i hvilket omfang, saksbehandlingen og det totale kostnadsbildet vil påvirkes av at dommerne i jordskifteretten og tingretten har forskjellig kompetanse vil det føre for langt å vurdere. Vi nøyer oss med å reise spørsmålet.

## 6 Gevinst ved de ulike sakstyper

### 6.1 De ulike sakstypene

Jordskifteretten disponerer en rekke virkemidler som kan reparere på de ulemper som uklare og utjenlige eiendoms- og bruksrettsforhold skaper. Virkemidlene er i hovedsak hjemlet i jordskifteloven. De ulike virkemidler blir også kalt sakstyper. Sakstypene er i denne sammenheng gruppert slik:

- Endring av eiendommer og rettsforhold (rettsendrende saker)
- Klarlegging av grenser og rettsforhold (rettsfastsettende saker)
- Kombinerte saker og skjønn

Nedenfor presenteres noen ulike konkrete eksempler som viser mulige gevinster i de forskjellige sakstyper. Eksempelene kan ha elementer av ulike virkemidler i jordskifteloven, men vi tar utgangspunkt i hovedvirkemidlet. Enkelte av eksempelsakene er små og lite arbeidskrevende saker, men gir samlet sett store gevinster for parter og samfunn.

### 6.2 Endring av eiendommer og rettsforhold (rettsendrende saker)

#### 6.2.1 Oppløsning av sameie

Der grunn og retter ligger i sameie mellom flere eiendommer, kan jordskifteretten løse opp sameiet og dele arealene slik at hver sameier blir eeneier til et areal tilsvarende eiendommens andel i sameiet. Ofte utgjør store utmarksområder slike sameier. Gjennom denne sakstypen kan hver eier få rådighet over sin del av arealet – og på den måten få nye muligheter til å utnytte området.

#### Eksempel:

En pågående sak fra Romsdal jordskifterett gjelder deling av utmarkssameie i et øysamfunn der partene er uenige om utnyttingsform med mer. Jordskifteretten har fremmet oppløsning av sameiet, noe som resulterer i at hver grunneier vil kunne utvikle eiendommen etter eget ønske. Saken er ikke endelig avsluttet.

Rekvirenten har som begrunnelse for å kreve sak blant annet uttalt følgende: ”Ved å klargjøre områder for utbygging av feriehus får samfunnet tilført viktige ressurser på mange områder:

- økt handel på butikken
- økt restaurantomsetning
- med på å sikre infrastrukturen
- lettere å få tak i sesongarbeidere til reiselivsbedriftene
- ressurssterke hytteeiere som engasjerer seg i lokalsamfunnet

Konklusjonen er at utbygging av feriehus ute på øya vil få store positive konsekvenser for et fra før av svært marginalt samfunn.”

Beregnete investeringer i kroner utløst av jordskiftesak	15.000.000
Rekvirenten har estimert inntekter utløst av jordskiftesak slik:	
- salg av tomter	3.500.000
- årlig økt omsetning på overnattingssted	3.000.000
Andre gevinster for parter eller samfunn som ikke kan omregnes i kroner	Økt bosetting (15-20 nye faste bosatte)

## 6.2.2 Eiendomsdeling og fordeling av tilleggsjord

Jordskifteretten kan dele en eiendom dersom delingstillatelse er gitt. Dette gjelder for eksempel ved fradeling av tunet, ved fordeling av tilleggsjord eller oppløsning av personlige sameier.

<b>Eksempel:</b> Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett behandlet ei sak der en landbrukseiendom ble fordelt på tre naboeiendommer. Utgangseiendommen beholdt tunet og ei tomt rundt tunet på 6 daa. To av naboeiendommene fikk økt innmarksarealene med knapt 50 daa. hver, mens to naboeiendommene fikk økt utmarksarealet med 150 – 175 daa. hver. Noen av grensene for eiendommen var uklare i utgangspunktet. Disse ble fastlagt, og noen av grensene ble regulert slik at eiendommene fikk mer rasjonell utforming. Jordskifteretten foretok nødvendige fradelinger og sammenføyninger, og brønnrettigheter ble regulert.	
Andre gevinster for parter eller samfunn som ikke kan omregnes i kroner	Tre landbrukseiendommer fikk styrket næringsgrunnlaget betydelig, samtidig med at rettsforhold ble avklart og endret i nødvendig grad.

## 6.2.3 Ny utforming av eiendommer

Ofte består eiendommer av flere teiger (teigblanding). De kan også på annen måte ha en uhensiktsmessig form. Dersom en annen utforming på eiendommene er mer tjenlig, kan eiendommene omformes ved at de bytter arealer. Slik ny utforming gjennom arealbytte kan og være aktuelt i forbindelse med deling av eiendom og salg av tilleggsjord.

I forbindelse med offentlige utbyggingstiltak som veg, jernbane m.m. kan det også være nødvendig å utforme eiendommene på nytt for at de skal bli tjenlig utformet i forhold til det nye tiltaket. I slike saker kan jordskifteretten samtidig holde skjønnet og fastsette erstatninger for skade den enkelte eiendom blir påført gjennom det nye tiltaket. Slike ”kombinerte saker” er nærmere beskrevet i kap. 5.4.1.

<b>Eksempel:</b> Nedre Telemark jordskifterett har behandlet en sak som gjaldt ombytting av areal i tettbygd strøk som ga mulighet for bygging av ytterligere 12 leiligheter.	
Konkrete gevinster som kan måles i kroner - estimert gevinst for utbygger	6.000.000
Investeringer i kroner utløst av jordskiftesaken	24.000.000
Bruttoinntekter utløst av jordskiftesak	30.000.000

## 6.2.4 Bruksordning

Bruksordningsregler kan gis der det er sameie, eller der eiendomsforholdene gjør at enkelteieendommer blir vanskelige å bruke. Slike bruksordninger forandrer ikke selve eiendoms- og rettighetsforholdene, men gir regler om hvordan sambruken skal utøves på tvers av eiendomsgrensene. En bruksordning kan og løse problemer der det er nødvendig at flere grunneiere samarbeider for å få til utbygging i et område. Nedenfor viser vi til tre forskjellige bruksordningssaker.

<b>Eksempel 1:</b> Romsdal jordskifterett gjennomførte ei ordningssak for masseuttak av sand. Sandforekomsten strakk seg over flere eiendommer, og grunneierne ble ikke enige om ny avtale for videre drift. Jordskifteretten etablerte eierlag og driftslag som tilrettela for videre drift.	
Konkret gevinst ved jordskiftet	Sikrer videre uttak av ca. 2.000.000 tonn sand
Årlig inntekter utløste av jordskiftesak for grunneiere (eksklusive driftsselskapet)	1.000.000

<b>Eksempel 2:</b> I en sak ved Sør-Trøndelag jordskifterett var temaet ordning av storviltjakta på et 18.000 dekar stort utmarksområde. I utgangspunktet jaktet bare en del av grunneierne, mens utbetalingen til de passive grunneierne var meget mangelfull. Samtlige grunneiere ble etter jaktordningen sikret årlig utbytte.	
Årlig inntekter utløst av saken	70.000
Årlig gevinster for parter	Mer rettferdig fordeling av utbyttet

<b>Eksempel 3:</b> Rogaland jordskifterett har organisert fisket og etablert grunneierlag i en del av ei lakseførende elv. Elva er regnet som svært attraktiv for laksefiskere, men uklare rettsforhold og organisering har medført at ressursene til nå har vært lite utnyttet.	
Årlig inntekter utløst av saken	400.000
Andre gevinster for parter	Klarlegging av rettstilstanden, som har vært uklar siden 1890.

### 6.2.5 Felles tiltak

Ofte er det ikke tilstrekkelig å gi regler for bruken av et område. Når det også er nødvendig å foreta investeringer for å løse problemet eller legge til rette for utnytting, kalles sakstypen felles tiltak (sams tiltak).

For å løse problemer med for eksempel adkomst til et område, må det i tillegg til å ordne med rettigheter også bygges veg. Ofte vil en slik investering være til nytte for flere eiendommer. Etter denne sakstypen kan retten få i stand felles tiltak og fordele kostnader.

<b>Eksempel:</b> Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett etablerte felles tiltak mellom grunneierne for flomforebygging, kanalisering og vegbygging. Som en del av saken ble det gjennomført betydelig ombygging av innmarksarealer. Planene om flomforbygging og senking utløst av myggplage i boligområdene ved Ringebu sentrum, herunder et bo og service senter for eldre. Kommunelegen ga uttale om at myggplagen var til stor sjenanse om sommeren, spesielt for barn, og at mange barn i området hadde fått allergiske reaksjoner. Kommunen og Oppland fylke ga 1.715.000 kr i tilskudd. Grunneiernes egenandel ble 365 000 kr. Total kostnad 2 080 000 kr. Flomforbygging, vannpumpe og kanaler er bygd. Reduksjon av myggplage en indirekte følge av jordskiftesaken. Uten jordskifte ville det neppe blitt noe flomforbygging og senking.	
<i>Privat økonomisk nytte:</i>	
Avlingsøkning og spart gjødsling:	ca 1 300 000 kr
Grunneiernes egenandel	ca 365 000 kr
Netto nytte	ca 935 000 kr
<i>Samfunnsøkonomisk nytte:</i>	
Vesentlig redusert myggplage i boligområdene	
Kommunalt og fylkeskommunalt tilskudd	1 715 000 kr
Konkret netto gevinst	935.000
Investeringer i kroner utløste av jordskiftesak	2.080.000
Andre gevinster for parter eller samfunn som ikke kan omregnes i kroner	Reduserte myggplager som følge av drenering og tørrlegging

### 6.2.6 Avløse bruksretter

Varige bruksretter som hogstretter, beiteretter, slåtteretter m.m. kan gjøre det vanskelig for grunneierne å bruke eiendommene som rettene hviler på. Slike rettigheter kan avløses (fjernes) ved at jordskifteretten utmåler erstatning i form av areal, penger eller på andre måter.

Jernbanemyndighetene har benyttet denne hjemmelen til å fjerne bruksretter til farlige planoverganger.

<u>Eksempel:</u> I en sak ved Øvre Telemark ble bruksretter i skog avløst. Bruksrettene lå i et populært fjellområde på 3000 dekar som var planlagt til utbyggingsområde for skiheiser, hytter og hotell. Det var planlagt konsentrert utbygging, som ikke ville vært mulig uten avløsning av bruksrettene. Grunnverdien var kr. 77.800 og verdien på skogen var kr. 380.000.	
Konkrete gevinster	Betydelige, men ikke målbare
Investeringer i kroner utløste av jordskiftesak	Betydelige (hundretalls hytter, leilighetskomplekser, hoteller, skitrekk med mer)
Inntekter utløste av jordskiftesak	Tomteprisen ligger på ca. 1 mill/daa.
Andre gevinster for parter eller samfunn som ikke kan omregnes i kroner	Mange arbeidsplasser og inntekter til kommunen.

### 6.2.7 Fordele planskapte verdier og kostnader innenfor regulert byggeområde

Jordskifteretten kan fordele utbyggingsverdier og kostnader ved fellestiltak innenfor et regulert byggeområde. Dette innebærer blant annet at grunneiere som får sitt areal utlagt til friområder, boligveier m.v. i reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen, kan få andel i utbyggingsverdier på andre eiendommer innenfor byggeområdet.

<u>Eksempel:</u> Romsdal jordskifterett har avsluttet en sak hvor grunneierne hadde sprikende interesser til graden av hyttebygging i et allerede spredt utbygd hytteområde. Det var 23 grunneiere som ikke greide å utarbeide felles reguleringsplan for fremtidig bruk. Som del av jordskiftesaken ble det utarbeidet plan, og sørget for tilrettelegging for bortfeste av 42 nye tomter. Grunneierne fikk tildelt festetomter innenfor regulert område fordelt etter utbyggingsverdien. I tillegg ga jordskifteretten regler for etablering av vinterparkeringsplass og vedlikehold av eksisterende veger.	
Konkrete gevinster som kan måles i kroner (nåverdien av fremtidig festeavgift på 42 tomter var estimert til kr. 75.000)	3.150.000
Investeringer i kroner utløste av jordskiftesak (42 nye hytter á kr. 1.000.000)	42.000.000
Andre gevinster for parter eller samfunn som ikke kan omregnes i kroner	Rettferdig fordeling av utbyggingsverdien Økt utnytting av utmarksressursene

### 6.2.8 Omforme eiendommer og rettigheter i byggeområde

Jordskifteretten kan avbøte ulemper som følge av tiltak som er forutsatt i regulerings- eller bebyggelsesplanen ved å omforme eiendoms- eller rettighetsstrukturen. Eksempler på dette er omforming av eiendommer som blir oppdelt av veger, og endring av eiendomsgrenser, slik at disse blir sammenfallende med tomtegrensene i planen.

Hjemmelen for denne sakstypen trådte i kraft 1.1.2007 og gruppa kjenner ikke til eksempelsaker.

## 6.3 Klarlegging av grenser og rettsforhold (rettsfastsettende saker)

### 6.3.1 Grensegang

Grensegang er en egen sakstype. Der det er uklare grenser mellom eiendommer, kan jordskifteretten fastsette hvor grensen går. Grensegang kan også gjelde grenser for bruksretter til veger, stier, båtfester m.m. Etter å ha fastsatt hvor grensen går, avmerkes grensen i terrenget og kartfestes og beskrives med koordinater for å forebygge framtidige tvister.

<b>Eksempel:</b> Akershus og Oslo jordskifterett behandlet grensetvist mellom to strandeieendommer ved Oslofjorden. Reguleringsplan for bukta tillater opprettelse av bryggeanlegg for inntil 1700 båt plasser. Småbåthavn på begge sider av den omtvistede grensen. Grensetvisten gjorde det umulig å bygge brygger i området. Jordskifteretten fastsatte grensa ved dom.	
Konkrete gevinster som kan måles i kroner	40 nye båt plasser à kr. 50.000 pr. plass.
Andre gevinster for parter eller samfunn som ikke kan omregnes i kroner	Saken bidrar til etablering av flere båt plasser i et område med stor mangel på plasser.

### 6.3.2 Rettsutgreiing

Uklare eiendoms- og bruksrettsforhold kan avklares gjennom ei rettsutgreiing. Formålet med rettsutgreiing er å klarlegge eiendoms- og bruksrettigheter i områder der det antas å være sameie eller sambruk mellom eiendommer. For eksempel kan en i en rettsutgreiing få avklart hvem som har grunneiendomsrett, jaktrett eller beiterett når det antas at flere eiendommer har rett til å utnytte området i fellesskap.

Avklaring av rettsforhold er aktuelt i stadig større grad. Særlig gjelder dette for utnytting av utmarka til energiproduksjon, for eksempel for å fastsette eierandeler i fallrettigheter i vassdrag og avklare eiendoms- og rettsforhold for vindkraftutbygging.

Teknas etatsforening for jordskifterettene intervjuet jordskifterettene i de aktuelle strøk av landet i 2008. De kan fastslå at i de senere år har jordskifterettene vært "fødselshjelpere" for 164 småkraftverk (mange er utbygd, noen er under utbygging og de fleste vil bli bygd). Noen nøkkelopplysninger om sakene er:

- Investeringskostnadene er stipulert til 3,9 milliarder kroner.
- Årsproduksjonen på disse verkene kommer opp i 2TWh, eller tilsvarende 4 Alta-kraftverk.
- Med en strømpris på 30 øre pr KWh genererer disse anleggene årlig en verdi på 600 mill.
- Utbyggingene har skjedd så skånsomt at miljøvernorganisasjonene har hatt få merknader.

De intervjuede jordskiftedommerne uttaler at det er et betydelig større uutbygd kraftpotensiale enn det som er utbygd.

<b>Eksempel:</b> Aust-Agder jordskifterett gjennomførte rettsutgreiing for ei elv, hvor det på begge sider av elva var kløyvd eiendomsrett. I tidligere jordskifter på begge sider (1936 og 1948) sto det at fallrettene skulle være "som før". Partene var enige om at fallrett tilhørte skogeier. Jordskifteretten la gamle jordskiftekart (digitalisert) inn i nytt kartverk og la inn gamle eiendomsgrenser mot elva. Det ble foretatt fotogrammetriske beregninger og stikkprøvemåling av disse med GPS. Deretter ble fallretten til den enkelte utregnet. En grensetvist ble avgjort ved dom.	
Konkrete gevinster	Det var en forutsetning for å kunne investere at eierbrøkene ble avklart.
Investeringer i kroner utløste av jordskiftesak	Planlagt investering: 48,5 millioner kroner for kraftverk.
Inntekter utløste av jordskiftesak	Salg av 20,5 GWh/år.

## 6.4 Kombinerte saker og skjønn

### 6.4.1 Kombinerte saker (jordskifte og samtidig skjønn)

Jordskifteretten kan fremme jordskifte og avholde ekspropriasjonsskjønn/erstatningsskjønn samtidig for de samme eiendommene, som en integrert del av jordskiftesaken. Dette er aktuelt ved offentlig ekspropriasjon ved veg- eller jernbaneutbygging og ved offentlige rådgighetsinnskrenkninger, som for eksempel naturvern.

Gjennom virkemidlene i jordskifteloven avbøter jordskifteretten skader og ulemper som utbyggings- eller vernetiltaket medfører. Deretter holder jordskifteretten skjønn, basert på alminnelige ekspropriasjonsrettslige regler, og fastsetter erstatning for det økonomiske tapet som ikke erstattes fullt ut gjennom jordskiftedelen av saken.

Ved framføring av veganlegg forandres eiendomsstrukturen i et område negativt og det påføres vanligvis vesentlige driftsulemper. Dette gjør seg særlig gjeldende i landbruksområder, men også i andre næringsområder. For i det hele tatt å kunne utnytte arealene må det opprettes transportåre i form av over- og underganger på tvers av veien med tilhørende driftsveier langs veien. Resultatet blir en sterkt redusert bruksverdi på arealene. Oppdeling, ødelagt arrondering og ofte vesentlig økte transportlengder gir svakere netto. Uten å foreta jordskifte ved framføring av veg, reduseres ressursene i et område.

Ved å kombinere vegframføring med jordskifte, kan ulempene unngås eller reduseres. Østfold jordskifterett har med utgangspunkt i 17 slike saker, tallfestet sparte kostnader for Staten slik:

*”Utbyggingssakene i Østfold omfatter saker for Statens vegvesen. Skiftegevinst for den enkelte eiendom ut over sparte erstatninger er ikke med i dette beløpet.*

– Gjennomsnittlig reduksjon i over/underganger i forhold til uten jordskifte: 0 til 3 pr. sak	1 pr. sak	2,5 mill
– Gjennomsnittlig innsparing i anlegg av driftsveier	1 km pr. sak	1,5 mill
– Spart grunnerstatning pga erstatningsarealer i gjennomsnitt	50 da pr. sak	0,5 mill
– Sparte driftsulemper pga redusert kjøring	5 km	0,1 mill
– Sparte arronderingsulemper	anslag	0,3 mill
– Sparte ulemper ved transport på off. vei	anslag	0,1 mill
<i>Total innsparing for Staten pr. sak i gjennomsnitt</i>		<i>5,0 mill”</i>

**Eksempel:**

Akershus og Oslo jordskifterett har under behandling ei kombinert sak i forbindelse med bygging av 10 km ny 4-felts motorveg. 30 parter i saken. Jordskiftetfeltet er på 3500 dekar, hvorav 2700 dyrka mark. Staten har ervervet 976 dekar erstatningsareal (760 dekar dyrka mark). Lavt konfliktnivå i jordskiftesaken pga. den store andelen erstatningsareal. Konflikten i saken har nok knyttet seg mer til valg av trase.

Konkrete gevinster for parter	Av åpenbare positive effekter for privatnytte kan det pekes på: <ul style="list-style-type: none"> <li>– kortere transportavstand</li> <li>– samling og utforming av teiger</li> <li>– redusert landbrukstransport langs offentlig veg</li> <li>– styrking av arealgrunnlaget til de fleste eiendommene ved at det gjennom skifteplanen tilrettelegges for kjøp av tilleggsjord (overskytende erstatningsarealer)</li> </ul>
Konkrete gevinster for samfunnet	På samme måte som for privatnytte er det vanskelig å vurdere uten å gå tungt inn i materien. Kan peke på noen forhold: <ul style="list-style-type: none"> <li>– sparte kryssinger: Anslagsvis to til en kostnad av 4 mill. pr stk.</li> <li>– sparte ulempeserstatninger for SVV (bygging av driftsveger, innløsning av areal, videresalg av innløst areal).</li> <li>– bedre arealutnyttelse (utnyttelse av små arealer, slipper å legge beslag på arealer til driftsveger og kryssinger).</li> <li>– mindre transport (forurensning)</li> <li>– trafikk sikkerhet (landbrukstransport langs off veg, kryssing)</li> </ul>

## 6.4.2 Skjønn

Jordskifteretten har hjemmel til å holde skjønn som egen sak etter ulike lover. Hjemmelen er i hovedsak avgrenset til areal som er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Jordskifteloven gir jordskifteretten hjemmel til å holde ekspropriasjonsskjønn/erstatningsskjønn som egen sak når partene har avtalt dette.

Gjerdeloven gir jordskifteretten hjemmel til å holde gjerdeskjønn, for eksempel i forbindelse med fordeling av kostnader ved oppsetting og vedlikehold av gjerde.

Vegloven gir jordskifteretten hjemmel til å holde vegskjønn for private veger som egen sak, for eksempel for å etablere vegrett ved tvang.

Servituttløven gir jordskifteretten hjemmel til å holde servituttskjønn som egen sak, for eksempel for å flytte eller avvikle bruksretter.

Reindriftsloven gir jordskifteretten hjemmel til å holde skjønn som egen sak i forbindelse med tiltak en reindriftsutøver eller grunneier har gjennomført i reinbeiteområde, erstatningsskjønn i forbindelse med at rein har gjort skade på innmark med mer.

### Eksempel:

Sør-Trøndelag jordskifterett behandlet skadeerstatningsskjønn for avlingstap på dyrka mark. En flokk på 20 reinsdyr hadde i 45 dager oppholdt seg inne på dyrka mark i avlingssesongen. Grunneierens påstand av kr. 180.000 for dekt avlingstap med mer. Reinbeitedistriktet ble pålagt å betale erstatning på kr 10.900.

## 7 Konklusjon

Konfliktnivået i saker for jordskifteretten varierer med sakstype, delvis uavhengig av hvilke verdier som er involvert. Saker i urbane strøk, felles tiltak og oppløsning av sameier kan være særlig konfliktfylte, mens kombinerte saker, naturvernsaker og småkraftverkssaker gjennomgående har et lavere konfliktnivå.

Rapporten synliggjør at store verdier og gevinster kan utløses ved jordskifte, og at samfunnsbesparelsene er betydelige. Gevinstene er av både økonomisk, arronderingsmessig, rettslig, miljømessig og sosial art. Det synes ikke som om graden av gevinst er knyttet opp mot spesielle sakstyper – at noen sakstyper gir spesifikt større gevinster enn andre. Men gevinstene har vært lettest å dokumentere for kombinerte saker og saker vedr. småkraftverk.

Det er ikke nødvendigvis slik at de økonomiske gevinstene alltid er de viktigste. Konfliktløsning og løsning av problemer før alvorlige konflikter oppstår kan i mange saker være vel så viktig. Den spesielle avgjørelsesformen rettsfastsettende vedtak er særlig viktig ved at parter på denne måten kan få rettskraftig avgjort uklare rettsforhold uten at en må reise tvist først.

Jordskifterettene gjennomfører også svært mange små saker som samlet sett gir betydelige gevinster for parter og samfunn.

Jordskifterettens virksomhet utløser også andre viktige samfunnsverdier.

Alle avgjørelser jordskifteretten fatter som er av varig verdi blir tinglyste. Dette gjelder bl.a. grenser, eiendoms- og bruksrettsforhold.

Jordskifteretten er en viktig bidragsyter til eiendomsregisteret (matrikkelen). Alle eiendoms- og bruksrettsgrenser som fastlegges av jordskifteretten (1500 – 3000 km pr år), blir innrapporterte til

de offentlige registrene. Korrekt eiendomsinformasjon er viktig både for offentlig og privat sektor. Det bidrar til færre tvister, mindre arbeid for de alminnelige domstolene, enklere og mer kostnadseffektive transaksjoner om fast eiendom, økte investeringer og bedre finansieringsmuligheter, og det er viktig for planlegging, utbygging og forvaltning, gjennomføring av politikk, styring, kontroll og skattlegging.

## **8 Kilder**

- Eid, Trond, Potensielle gevinster ved endret arrondering av skogeiendommer, Oppdragsrapport nr. 19, Institutt for skogfag, NLH, 1999
- MMI, Undersøkelse om holdninger til jordskifteretten, 2002
- Roalkvam, Oddmund, Jordskiftelovas § 3 a og ”nyttien for kvar einskild eigedom”, ILP NLH, 2003
- Silkoset, Ove (leder), Thor Falkanger, Nils Erik Lie, Pål Kraft og Reidar Olsen, Ekstern kvalitetsrevisjon av grunnervervet i Gardermoprojektet, 1996
- Sky, Per Kåre, Effekter ved jordskifte – et litteraturstudium (ISBN 82-575-6064-2), ILP UMB, 2002
- Steinsholt, Håvard, Vegjordskifte; effekt og fremdrift, Prosjektrapport, Institutt for landskapsplanlegging, NLH, 1994

## Vedlegg 1: Mandat

For alle tre delprosjektene gjelder det å se på hva som kom frem under arbeidet med fase 1 i rapporten "Jordskifterettens ressursbehov". Rapporten skal danne grunnlaget for det arbeidet som skal gjøres i fase 2, og det skal bygges videre på det som fremkommer av den.

### **Delprosjekt 1: *Utvikling av resultatindikatorer og ressursfordelingsmodell.***

#### *Angi et grunnlag for utvikling av ressursfordelingsmodell og resultatindikatorer Gevinstbetraktninger ved jordskifte*

Temaet i delprosjekt 1 er av en slik art at det er nødvendig med medlemmer med betydelig kompetanse innen statistikk og utarbeidelse av ressursfordelingsmodeller, kunnskap om sakstypene i jordskifterettene og hvordan det jobbes i jordskifterettene. Det er blitt laget en ressursfordelingsmodell for de ordinære domstolene, og det er ønskelig med representanter med erfaring fra dette.

Delprosjektet skal også foreta en gevinstbetraktning ved jordskifte. Hva oppnår den enkelte ved å kreve jordskifte, hva er samfunnsgevinsten, hvordan er konfliktnivået etc. Delprosjektet skal vurdere om det er ulik gevinstbetraktning for de ulike typer av jordskiftesaker.

Delprosjektet består av:

- Jordskifterettsleder Ivar Øygard, leder, Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jsr
- Avdelingsingeniør Sverre Høyvik, Valdres jordskifterett
- Førstekonsulent Marta Olsen, Sør-Trøndelag jordskifterett
- Seniorrådgiver Lars Verkland, DA, JORD
- Seniorrådgiver Inger Anne Fånes Sætermo, DA, ØKE

Delprosjektet skal:

- Munne ut i en gevinstbetraktning ved jordskifte. Dette arbeidet skal være ferdigstilt innen 1. november 2008
- Angi mål for saksbehandlingstid og eventuelt ventetid
- Angi et grunnlag for utvikling av en ressursfordelingsmodell for jordskifterettene.
- Gi en definisjon av hva saksbehandlingstid i jordskifterettene er
- Angi hvordan stopp i saksbehandlingen (anke, offentlig behandling m.m.) skal synliggjøres
- Ta stilling til om vi skal ha ulik saksbehandlingstid for ulike saker, og eventuelt om man skal ha mål for saksbehandlingstid for alle sakstyper
- Avklare om jordskifterettene skal ha mål for ventetid, og eventuelt foreslå slikt mål
- Se på muligheten for å utvikle resultatindikatorer som i større grad angir *kvaliteten* på det arbeidet som gjøres i jordskifterettene og eventuelt foreslå slike indikatorer
- Synliggjøre evt. behov for økte økonomiske rammer som følge de foreslåtte tiltak og resultatindikatorer som blir fastsatt for jordskifterettene.

Underveis i arbeidet må gruppen se hen til arbeidet som gjøres med ny jordskiftelov og nytt saksbehandlingssystem for jordskifterettene. Resultatet av gruppens arbeid skal kunne implementeres i nytt saksbehandlingssystem. Videre må gruppen tenke på at tvistelovens krav til aktiv saksavvikling skal oppfylles.

## Vedlegg 2: Forespørsel til jordskifterettene

**Fra:** Øygaard, Ivar  
**Sendt:** 7. april 2008 12:19  
**Til:** JSR\_postmottak  
**Emne:** Gevinstbetraktninger ved jordskifte

### **Gevinstbetraktninger ved jordskifte**

DA har startet opp fase II av prosjektet Jordskifterettens ressursbehov.

En del av delprosjekt 1 under dette prosjektet er å foreta en gevinstbetraktning.

Hva oppnår den enkelte ved å kreve jordskifte, hva er samfunnsgevinsten, hvordan er konfliktnivået m.v. Prosjektet skal vurdere om det er ulike gevinster ved de ulike typer av jordskiftesaker.

Prosjektgruppa som skal arbeide videre med dette delprosjektet har i utgangspunktet frist til 15.09.2008 med å legge fram en innstilling for DA vedr. dette.

Vi ønsker tilbakemelding fra alle jordskifterettene om mulig

**innen 18.04.2008**

hvor dere utfordres til å presentere minimum ei eksempelsak hvor dere beregner **privatnytte og samfunnsnytte** med saka.

I denne omgangen er det spesielt interessant å få tilbakemelding om følgende sakstyper:

- saker vedr. fallrettigheter (småkraftverk)
- utbyggingssaker (samferdselsjordskifte)
- bruksordninger (jakt, fiske, beite, veg)
- felles tiltak
- urbane jordskifter (både byer/tettbygde strøk og hytteområder)

Vi ønsker følgende opplysninger:

- Konkrete gevinster som kan måles i kroner
- Investeringer i kroner utløste av jordskiftesak
- Inntekter utløste av jordskiftesak (engangs/årlige/framtidige)
- Reduserte utbyggingskostnader pga jordskifte, f.eks. som følge av sparte underganger ved samferdselsjordskifte
- Antall årsverk utløst som følge av saka, f.eks. som følge av tilrettelegging for utbygging
- Andre gevinster for parter eller samfunn som ikke kan omregnes i kroner

Vi ønsker også å få en kort begrunnelse for de beregninger som gjøres.

Spørsmål vedr. dette kan evt. rettes til ett av medlemmene i prosjektgruppa:

Sverre Høyvik

Marta Olsen

Lars Verkland

Inger Anne Fånes Sætermo, DA

Ivar Øygaard

Med hilsen

Ivar Øygaard

Prosjektgruppeleder