

Jordskifteretten som konfliktløser

Magne Reiten

Magne Reiten: The land consolidation court as conflict solver

KART OG PLAN, Vol. 72, pp. 227–229, P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

Unlike the other Nordic countries, Norway has chosen a system in which issues regarding real estate will be resolved by a special court, the land consolidation court. Although the theme of this lecture focuses on conflict resolution, I want to emphasize that it is not a condition for carrying out a case for a land consolidation court that there is a conflict between the parties. However, the issues that are brought to the land consolidation courts are often also largely about conflict management.

Key words: Land consolidation court, conflict management

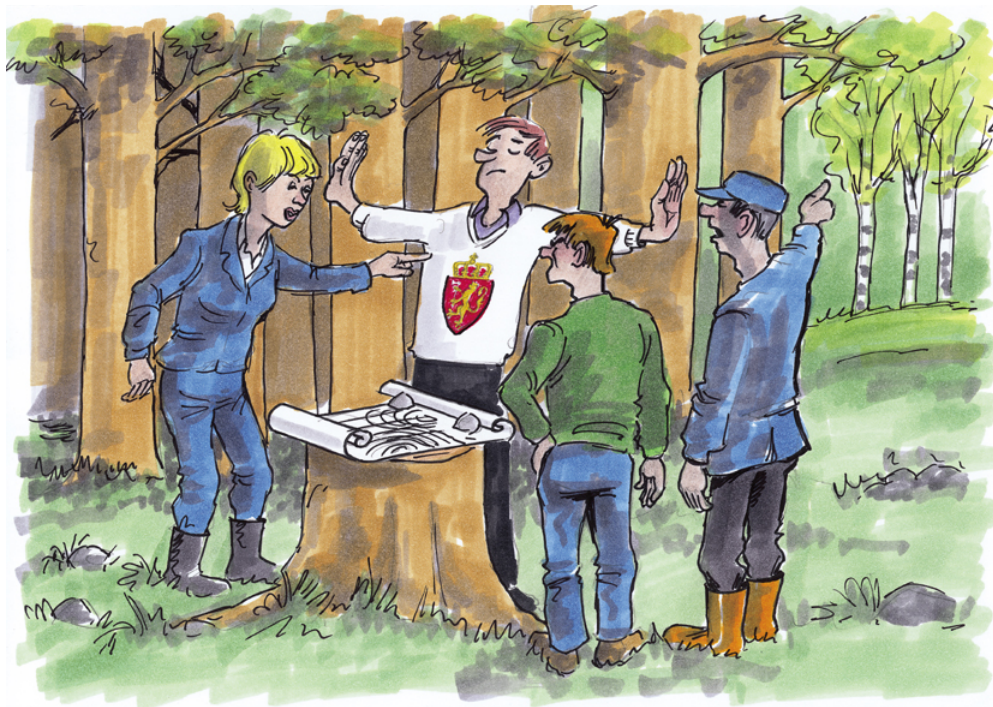
Magne Reiten: Land consolidation court of appeal judge, Julsundveien 8 NO-6404 Molde.

E-mail: magne.reiten@domstol.no

Innledning

Fast eiendom har stor betydning både for samfunnet og for den enkelte. Det har i all tid knyttet seg konflikter til utnytting av fast eiendom, og det har alltid vært behov for samfunnsinstitusjoner som kan løse slike konflikter. Mest typisk knytter konfliktene

seg til uenighet om hvor grensene går mellom eiendommene. Det kan være eiendomsgrenser eller bruksrettsgrenser. Et annet område det ofte oppstår uenighet om er hvem som eier fjellområder, vannkraft, jakt m.v. Typisk kan mange slike områder være eid av flere eiendommer sammen, og det blir



Jordskifteretten – en problemløser for alle som eier en bit av Norge

da nødvendig å fastslå hvem som er sameiere og hvor stor eierandel den enkelte har.

Utnyttelsen av eiendommer skaper også konfliktstoff. En nabo kan ønske seg en rasjonell og effektiv eiendom, mens en annen ønsker kun å beholde eiendommen slik den har vært fra historisk tid. En nabo ønsker å få bygd en god bilveg til eiendommen mens de andre mener at det må være tilstrekkelig med en enklere løsning. En nabo ønsker å leie ut jakt til høystbydende, mens en annen ønsker å jakte selv eller frede viltet og nekte all jakt. Listen over potensielt konfliktstoff er lang, nærmest uendelig, og slike konflikter kan være krevende å løse.

I motsetning til systemet i de andre nordiske land, har Norge valgt et system der slike spørsmål blir løst av en spesialdomstol. Partene kan komme til jordskifteretten og kreve å få fastsatt eiendom- og bruksrettsgrenser og rettighetsforhold. De kan også kreve jordskifte for å endre eiendommene eller bruken slik at utnyttelsen blir mer rasjonell. Alt dette gjøres av jordskifteretten, uten at partene på forhånd må ha prøvd saken for kommunale myndigheter eller andre statlige myndigheter. I Norge kan derfor slike konflikter løses fullt ut i domstolsystemet. Hele prosessen foregår i domstolen, fra den starter i jordskifteretten og til eventuell prøving i Høyesterett.

Jordskiftedomstolene

Jordskiftedomstolene benyttes som fellesbetegnelse på jordskifterettene og jordskifteoverrettene. Totalt er det 250 ansatte, fordelt på 34 jordskifteretter og 5 jordskifteoverretter.

De ansatte dekker ulike fagfelt. Det er 4 jordskifteoverdommere og ca. 90 jordskiftedommere med utdanning på masternivå fra UMB. Det er omtrent like mange ingeniører, normalt med en treårig (bachelor) utdanning innen landmåling/geodesi, og den siste store gruppen er administrativt personell, ofte med en utdanning på bachelornivå innen administrasjon og økonomi. Jordskiftedomstolene har også noen rekrutteringsstillinger til fremtidige dommere, og noen landskonsulenter som har spesialkompetanse innenfor bl.a. landmåling, gis og skog.

Jordskifterettene er førsteinstans, og behandler alle saker som kommer inn, totalt ca. 1200 saker pr. år. Det er årlig totalt ca. 10.000 parter i de sakene jordskifterettene avslutter. Jordskifteretten som behandler den enkelte sak er vanligvis sammensatt av jordskiftedommer og to meddommere (lek-dommere), eller av jordskiftedommeren alene.

Jordskifteoverrettene behandler anke over en del av jordskifterettens avgjørelser. Jordskifteoverretten i den enkelte sak settes med jordskifteoverdommer og to eller fire meddommere (lek-dommere).

I tillegg er lagmannsrettene ankeinstans for de øvrige avgjørelser i jordskifteretten, og for avgjørelser av jordskifteoverretten. Fra lagmannsretten kan saken prøves videre til Høyesterett.

Domstoladministrasjonen (DA) har det administrative ansvaret for jordskiftedomstolene. DA er et frittstående forvaltningsorgan som skal administrere uavhengige domstoler. DA har også det administrative ansvaret for tingrettene, lagmannsrettene og Høyesterett, samtidig som de også har ansvaret for Finnmarkskommisjonen og utmarksdomstolen for Finnmark. Landbruksdepartementet har fortsatt ansvaret for jordskifteloven, og det ventes en proposisjon om ny lov høsten 2012.

Jordskiftedomstolene behandler tre forskjellige typer saker etter reglene i jordskifteloven.

Jordskifte, jf. jordskifteloven § 2 a–i, betegnes ofte som rettsendrende virksomhet. Her er jordskifterettens oppgave å endre eksisterende eiendoms- eller bruksrettsforhold slik at utnyttelsen av eiendommen blir mer tjenlig.

Grensegang og rettsutgreiing, jskl §§ 88 og 88a, betegnes ofte som rettsfastsettende virksomhet. Her er jordskifterettens oppgave å fastslå hvordan eiendoms- og bruksrettsforholdene er, for eksempel å fastslå hvor eiendomsgrensen går mellom eiendommer.

Skjønn, jf. jordskifteloven §§ 6 og 6a, er den tredje hovedgruppen av arbeidsoppgaver. Dette kan være ekspropriasjonsskjønn og det kan være andre typer skjønn mellom private

Konfliktløser

Selv om temaet for denne forelesning fokuserer på konfliktløsning, vil jeg understreke at det ikke er et vilkår for å gjennomføre sak for jordskifteretten at det eksisterer en konflikt mellom partene. Ofte ønsker partene å få inn en objektiv part utenfra for å finne løsninger. Andre ganger kan de transaksjoner partene ønsker å gjøre være så kompliserte at bruk av jordskifteretten er et godt alternativ for å få i stand endringene. Det er derfor ikke uvanlig at det går saker for jordskifterettene uten konflikter eller annen form for uenighet mellom partene.

Det er likevel ikke til å komme forbi at de sakene som går for jordskiftedomstolene også i stor grad handler om konflikthåndtering. Det faktum at denne virksomheten i Norge er organisert som domstol, understreker vel dette tydelig.

Som domstol kan jordskifteretten få saken belyst fra partene, og treffe en avgjørelse som etter ankefristen sitt utløp blir rettskraftig. Det å avgjøre en tvist ved dom på denne måten, er imidlertid bare en av flere måter å løse en konflikt på.

Konflikter som gjelder fast eiendom er alvorlige, fordi de som deltar i konflikten ofte er naboer eller bor i samme område. Det å bryte opp og flytte til et nytt sted er drastisk for de fleste, og derfor må en være forberedt på at konfliktløsningen også skal være et grunnlag for fremtidig naboskap. Det å involvere partene, og ansvarliggjøre partene i forhold til den løsning som velges, har vært og er sentralt i jordskifterettens arbeidsmåte. Mekling er en metode som er mye brukt i jordskifterettene. Selv om det kan være både effektivt og gi et mer korrekt resultat å avsi en dom, er mekling og arbeid med å finne minnelige løsninger sterkt vektlagt.

Rettsmekling er en variant av mekling, som i dag benyttes i utvalgte saker i ting- og lagmannsrettene. Ordningen kan også benyttes av jordskifterettene, men den er i liten grad benyttet her. Gjennom rettsmekling går dommeren eller en annen som mekler langt mer aktivt inn i meklingsprosessen.

Han kan holde særmøter med partene hver for seg, kartlegge interesser og være aktiv i å legge fram forslag til løsninger. Dersom saken likevel ikke finner sin løsning gjennom rettsmekling er det vanlig at mekleren ikke deltar i den videre behandling av saken, og at en ny dommer derfor avgjør konflikten mellom partene. Ved vanlig mekling holder dommeren kortene adskillig tettere til bryttet og utviser mindre aktivitet i å fremme forslag. Her forutsettes det at dommeren også i det videre skal avgjøre saken, selv om meklingen mislykkes.

En viktig konfliktløsningsmetode er ingeniørenes arbeid i terrenget, med moderne måleutstyr. Historisk sett har Norge et dårlig eiendomskartverk. Det vil gå for langt å komme inn på bakgrunnen for dette her. Likevel har jordskifterettene laget eiendomskart siden 1859, og det finnes også andre kart som vi kan støtte oss til ved rekonstruksjon av grenser. Ved georeferering og ved bruk av GPS og mye erfaring blir svært mange konflikter løst ute i terrenget ved hjelp av dyktige ingeniører.

Selv om jordskifteretten som domstol har gode virkemidler for å skjære gjennom og treffe avgjørelser uavhengig av om partene blir enige, legges det likevel ned betydelige anstrengelser i å finne løsninger som partene kan bli enige om. Det er likevel slik at det faktum at retten vil treffe en avgjørelse om ikke partene blir enige, er med på å øke forliksviljen. Ved å inngå et forlik har parten kontroll over resultatet. Ved å overlate avgjørelsen til jordskifteretten, mister de denne kontrollen. Dette er med på å legge til rette for at jordskifteretten også er en effektiv meklingsarena.

For de som arbeider i jordskifteretten dreier slik konflikthåndtering seg mye om å møte partene på en god og respektfull måte, forstå deres interesser og ikke minst de underliggende forhold som alltid ligger bak konflikten. Gjennom denne innsikten koblet med kreativitet og fagkompetanse, gir våre folk viktig bistand til håndtering av slike konflikter.