

Ny jordskiftelov – en undervegsrapport

Anton Bachke

Hvor er vi i arbeidet

Landbruks- og matdepartementet er godt i gang med skriving av lovproposisjonen. Planen er at den skal til Stortinget våren 2012. Det som står i denne artikkelen, står for min regning. Det gjenstår politiske avklaringer av en rekke spørsmål.

Et høringsnotat på 300 sider med forslag til ny lov og endring i en rekke paragrafer i andre lover – til sammen 150 paragrafer – ble sendt på høring med frist 31.01. 2010.

Det kom inn 400 sider med høringsuttalelser med forslag til endring i 140 av de 150 paragrafene. I tillegg ble det tatt opp noen forhold som ikke var inne i høringsnotatet. Det har vært en betydelig jobb å systematisere det innkomne. I proposisjonen skal vi behandle samtlige innspill, men tematisk sammenfallende innspill blir behandlet under ett.

Fra to til en ankeinstans

Det er rimelig sannsynlig at jordskifteoverretten blir slått sammen med lagmannsretten. Jordskifteoverdommeren blir jordskiftelagdommer og lagmannsretten får jordskifteteknisk personell. Dersom dette blir resultatet, er det utvilsomt den største organisatoriske endringen og en nyskaping i norsk rettsvesen.

Jordskiftelagdommeren skal forberede og delta i alle ankesaker over jordskifteavgjerd. Jordskiftelagdommeren kan delta i alle ankesaker som ellers kommer fra jordskifterett og muligens også i saker fra tingrett som kunne ha gått for jordskifterett. Førstelagmannen blir ansvarlig for at lagmannsretten blir riktig sammensatt i forhold til ankesakens innhold dvs anke over dom og/eller jordskifteavgjerd.

Det er særlig blitt arbeidet med gjennomsyn. Målet er å unngå at det skal fungere

som en ekstra mulighet til omkamp etter at ankemulighetene er uttømt.

Ingen stedlig kompetansebegrensning

Jordskifteretten vil få samme kompetanse over hele landet. Nytt vil være at jordskifteretten kan holde skjønn i byer og tettsteder.

Jordskifteretten får flere skjønnsoppgaver og opprydding i begrepsbruken når det gjelder skjønn

Jordskifteretten får eksklusiv kompetanse til å holde skjønn etter beiteloven, servituttloven, vegloven kapittel VII (private vegger) og grannegjerdelova.

Det blir rydda i begrepsbruken slik at ordet «skjønn» bare blir brukt om erstatningsutmåling. «Andre avgjerder» blir brukt som samlebegrep for mye av det som tidligere ble kalt skjønn. «Fritt skjønn» forsvinner. Det blir skilt mellom skjønn som egen selvstendig sak, og skjønn i samband med jordskifte. Skjønn som egen sak, skal gå etter skjønnsprosessloven. Skjønn i samband med jordskifte skal gå etter jordskifteloven.

Lettere å kreve urbant jordskifte

Vilkåra for å kunne kreve jordskifte blir de samme som for jordskifte ellers. Det betyr at reglene om enighet og kvalifisert flertall blir tatt bort.

Oppgaver som blir borte

I høringsnotatet ble det foreslått at minnelig jordskifte og utflytting skulle gå ut av loven. Høringsuttalelsene har neppe gitt departementet grunn til vesentlige endringer av det som lå i høringsnotatet.

Jordskifte – eller det egentlige endringsarbeidet til jordskifteretten

Det blir lagt arbeid i skrive dette kapitlet slik at Peder Ås fortsatt skal kunne klare seg uten advokat eller annen rettshjelper.

De to kumulative vilkåra om samla netto nytte, og individuelt vern mot tap, blir videreført. Disse to vilkåra er selve særmerket på jordskifte. De har vist seg å være både robuste og fleksible i forhold til stadige endringer i innholdet i jordskiftesakene gjennom jordskifterettens nå mer enn 150 års lange historie.

Høringsnotatets opplegg med en paragraf for hvert virkemiddel blir beholdt.

Forslaget om å kunne opprette sameie, ser ut til å overleve høringsrunden.

Omskiping og avskiping etter servituttløven blir nok jordskifte (bruksordning og avløsning) så langt endringene lar seg gjennomføre med oppgjør i eiendom eller bruksrett. Dersom det ikke går, vil jordskifteretten kunne holde skjønn etter servituttløvens opplegg.

Rekvirenten vil – sammen med de andre partene – ha hand om innholdet i saken. Det vil være de som avgjør hvilke eiendomsutformingsmessige forbedringer som skal etterstrebes. Etter kontradiksjon skal jordskifteretten fortsatt velge jordskifteløsning – det vil si avgjøre i hvilken utstrekning eiendommene etter jordskiftet faktisk realiserer de etterstrebede forbedringer. Men jordskifteretten opererer bare i det privatrettslige rommet. Jordskifteløsningen må ikke være i strid med bindende bestemmelser om arealbruk. Nødvendige offentlige tillatelser må foreligge før jordskifteretten kan beslutte hvordan jordskifteløsningen skal være.

Grensesak og rettsutgreiing – de rettsfastsettende sakene

Høringsrunden medfører neppe vesentlige endringer i dette kapitlet. Altså går det mot at jordskifteretten får hjemmel til å kunne holde rettsutgreiingssak for utomhusareal til eierseksjoner, grensesak for anleggseiendom og innstramming av adgangen til grensejustering.

Det blir fortsatt ikke krav om tvist for å reise slike rettsfastsettende saker.

I grensesak vil nok jordskifteretten kunne avgjøre gjerdespørsmål – en slags minibruksordning.

Saksbehandlingsreglene

Opplegget med eget saksbehandlingskapittel blir videreført. Målet er også her at Peder Ås skal kunne få nok informasjon til å være selvprosederende etter å ha lest de aktuelle delene av loven. Dette kapitlet er utvilsomt det mest krevende å få god skikk på. Særlig krevende er det å få til et godt samspill med tvisteloven. Nest etter overgangen fra to til en ankeinstans, er eget saksbehandlingskapittel den største enkeltstående endringen i jordskifteloven.

Saksbehandlingsreglene blir generelle i forhold til sakstypene – så langt det lar seg gjøre. Det er også krevende å få til gode «sporskifter» når en skal håndtere en blanding av tvisteløsning, jordskifteavgjerder og skjønn i ett og samme sakskompleks uten at det blir unødig forskjellsbehandling sammenlignet med om hver enkelt del hadde gått som egen sak.

Fremmingsvedtaket blir nok borte. Ved påstand om avvising av sak, vil jordskifteretten ta stilling i kjennelses form. Målet er å redusere prosessmulighetene knyttet til fremmingsspørsmålet.

Muligheten for å trekke sak uten at det får konsekvenser for rettssituasjonen til rekvirenten, vil bli beholdt. Dette gjelder fram til realitetsbehandlingen har begynt. Årsaken er at det er tilstrekkelig med usikkerhet omkring eiendomsforholda for å kunne kreve sak for jordskifterett. I sak for tingrett vil det alltid være tvist, og frafall av sak innebærer at motparten vinner. Ingen kan vinne når det bare er usikkerhet.

Sakene skal starte i jordskifteretten. Det blir ikke noe krav til behandling i forlikrådet eller på annen måte.

Ordningen med rettsmekling blir videreført

Kravet til koordinatfesting og rapportering av nye grenser etter jordskifte og grenser fastsatt i sak for jordskifterett blir videreført. Det blir trolig lovfesta at begge instan-

ser skal ha teknisk personale. Hovedgrunnen til dette er å sikre habiliteten til dette personalet. I det hele legger loven opp til å følge opp slagordene: «One stop shopping» og «Jordskifteretten – en problemløser for den som eier en bit av Norge».

Jordskifterettens sammensetning

Hovedregelen blir jordskiftedommeren som enedommer. Enhver part kan kreve to meddommere og jordskiftedommeren kan bestemme at det skal være to meddommere. Maksimalt antall meddommere blir fire i tiltaks- og vernejordskifter.

Ved anke over jordskifteavgjerd blir hovedregelen at lagmannsretten settes med jordskiftelagdommer og to meddommere. Max antall meddommere blir fire. Det vil være tilfellet om en part krever det og førstelagmannen finner det nødvendig.

I begge instanser blir meddommerne oppnevnt for å sikre ønskelig kompetanse.

Sakskostnadene

Gjeldende rett blir nok i det alt vesentlige videreført. Det gjelder for hovedregelen om fordeling av kostnader etter den nytte den enkelte part oppnår. Høringsrunden har ført til at partsgebyret er på plass igjen. Det er et mål at gebyrene skal ha en slik størrelse at det ikke blir nevneverdig konkurransevridning i forhold til oppmålingsforretning. Det er også et mål at reglene skal være slik at de aktuelle myndighetene vil fortsette å kreve tiltaks- og vernejordskifter.

Andre endringer

Jordskifteloven vil få ni kapitler. Romertallsinndeling vil bli brukt i flere kapitler. Paragrafene får nummer etter plasseringen i kapitlene på samme måte som i høringsutkastet. Hver paragraf skal ha en overskrift og helst omhandle ett fenomen. I utgangs-

punktet prøver vi å ha ikke mer enn fire ledd i hver paragraf, men lykkes nok ikke helt med det.

Loven opphever UMB sitt utdanningsmonopol. Mastergrad i jordskiftesfag vil være utdanningskravet og Innstillingsrådet for dommere vil være det organet som i praksis avgjør hva slags utdanning som vil kvalifisere for å bli jordskiftedommer.

Likestilling mellom kjønn er bare aktuelt i forbindelse med valg av jordskiftemeddommere og sammensetting av jordskifteretten i den enkelte sak. Kommunestyrene skal velge like mange jordskiftemeddommere av hvert kjønn og de skal være kompetente i saker som jordskifteretten til vanlig har i kommunen. Utvalget skal ha så mange medlemmer at det er påregnelig at alle skal bli brukt i en sak i løpet av valgperioden. Dermed skulle likestillingen i stort være ivaretatt.

En særdomstol må ha spesialkompetanse i forhold til de alminnelige domstolene. Satt på spissen må derfor kompetanse gå foran likestilling.

Jordskifterettene ved neste lovendring

En jordskiftelov ser ut til å vare mellom 30 og 40 år dersom en ser bort fra den mer eller mindre løpende tilpassingen av loven mellom de «nye» lovene. Når neste generasjon jordskiftelov skal skrives, vil den måtte ta inn over seg at jordskifteretten i praksis har blitt spesialdomstolen for fast eiendom. Loven må fortsatt ta utgangspunkt i at partene er selvprosederende. Alle saker om tilpassing av fast eiendom for bedre bruk av eiendommene går for jordskifterett. Alle skjønner går for jordskifterett. Alle grensesaker går for jordskifterett. Alle rettsutgreiingsliknende saker går for jordskifterett. Jordskifterettene er samlokalisert med tingrettene og den nye loven skal iverksette at jordskifterettene blir en selvstendig avdeling i tingrettene. Og sist og forhåpentlig minst: Endelig kan vi få retta opp de siste svakhetene i 2012-loven.