



DEN NORSKE ADVOKATFORENING

HOVEDSTYRET

Kristian Augusts gate 9, 0164 Oslo
Telefon 22 03 50 50 Telefaks 22 11 53 25

Landbruksdepartementet
Avdeling for arealforvaltning
Boks 8007 Dep.
0030 Oslo

Dato: 28-11-2003

Vår ref.: #12492v1
Deres ref.: 03/02189

2 003 / 02/89	21
28.11.2003	
ASR/JSK/OAF	420

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL JORDSKIFTEVIRKEMIDLER I BYER, TETTSTEDER OG HYTTEOMRÅDER - URBANT JORDSKIFTE

Vi viser til departementets ekspedisjon av 10. juli 2003.

Saken har vært forelagt Advokatforeningens lovutvalg for tingsrett bestående av Tor N. Rekve, leder, Harald Brørby, Rolf Christensen og Jarle W. Holstrøm.

Utvalget har avgitt følgende uttalelse:

“1. Generelt.

Det vises innledningsvis til at jordskifterettens stilling og funksjon er til vurdering med bakgrunn i NOU 2002:9. I sin høringsuttalelse til denne NOU har Advokatforeningen gitt uttrykk for at jordskifterettens myndighet bør innsnevres med hensyn til avgjørelse av tvister, slik at jordskifteretten som utgangspunkt bare skal fastsette eller justere grenser.

På denne bakgrunn bør jordskifteretten ikke tillegges nye funksjoner før jordskifterettens fremtid, i lys av NOU 2002:9, er endelig avklart. Det vises forsåvidt til arbeidsgruppens mindretalls (Mads Stensrud) prinsipielle betraktninger i rapporten kap. 6.

2. Arealmekling.

Det er en utbredt oppfatning at uenighet mellom parter heller bør søkes løst gjennom forhandling og mekling enn ved tvist og dom i rettsapparatet. Ulike former for mekling - herunder rettsmekling - er således søkt stimulert gjennom lovgivning og ulike prøveprosjekter de senere år.

Advokatforeningen ser klare fordeler ved en styrking av meglingsinstituttet, og har ingen innvendinger mot at arealmekling innføres som et tilbud for å legge til rette for samarbeid om planlegging og gjennomføring innenfor et utbyggingsområde.

Advokatforeningen understreker i den forbindelse at enhver mekling skal være frivillig, og det må gjelde fram til man er kommet til et omforenet resultat. Enhver av partene kan

således på et hvilket som helst tidspunkt trekke seg fra den pågående megling frem til fremforhandlet resultat eventuelt foreligger.

Advokatforeningen er enig i at arealmekling må være gebyrfritt - i alle fall i en prøveperiode. Eventuell innføring av gebyr bør være slik utformet at gebyret dekkes av den - eller de - som fremsetter begjæring om megling. Dersom det offentlige begjærer megling forutsettes således at dette under enhver omstendighet vil være kostnadsfritt for private parter.

3. Jordskifte i urbane strøk.

Forslaget om innføring av jordskifte i urbane strøk ved innføring av ny bokstav h i jordskifteloven § 2 er en rettslig nyskapning, og reiser prinsipielle spørsmål med hensyn til avgrensning mot ekspropriasjonen. Det vises forsåvidt til mindretallet (Mads Stensrud) sine merknader rapporten pkt. 6.4.

Advokatforeningen peker på at de forhold som vil gå inn under denne foreslåtte kompetansen til jordskifteretten vil egne seg for arealmekling, jfr. ovenfor. Dersom det ikke er mulig å oppnå enighet mellom berørte parter om planlegging og eventuelt arealbytte, så er Advokatforeningen av den oppfatning at jordskifteretten ikke bør tillegges kompetanse til å bindende fastsette tvungne ordninger.

Flertallets forslag innebærer at jordskifteretten vil få kompetanse til å fastsette tvungen avståelse og verdsetting av grunn i urbane strøk. Advokatforeningen legger til grunn at slike ordninger reiser kompliserte spørsmål om nytte og verdsetting som mest betryggende kan fastsettes gjennom ordinær ekspropriasjon. Det vises her til mindretallets merknader som Advokatforeningen slutter seg til.

Advokatforeningen legger til grunn at jordskifterettens avgjørelse i saker om jordskifte i urbane strøk skal kunne påankes til lagmannsretten i samsvar med jordskiftelovens § 61. Det vises i denne forbindelse til at ankebehandlingen i jordskiftesaker i dag er uoversiktlig og til dels uklar. Det påpekes at denne uklarhet med hensyn til hvordan anken skal behandles er uheldig og ikke bør videreføres til nye sakstyper - i alle fall ikke før jordskifterettens fremtidige funksjon er avklart, jfr. pkt. 1 ovenfor.

Advokatforeningen vil forøvrig peke på at det fremstår som et generelt problem at jordskiftesaker innenfor dagens ordinære system dels tar svært lang tid - særlig fordi det gjerne avholdes flere rettsmøter før saken tas opp til avgjørelse av jordskifteretten. Den behandlingsform jordskifteretten tradisjonelt forholder seg til synes derfor lite egnet i de aktuelle saker hvor det må legges til grunn at tidsmomentet vil være av stor betydning, jfr. retten til forhåndstiltredelse ved dagens regler om ekspropriasjon.

Forøvrig pekes på at slike saker ofte vil reise rettslige og prosessuelle spørsmål og vil kunne dreie seg om store verdier. Det må derfor legges til grunn at berørte parter i større grad enn ved tradisjonelt jordskifte vil søke juridisk bistand ved advokat. Med den behandlingsform slike saker tradisjonelt har ved jordskifteretten vil prosessen kunne bli meget kostnadskrevende for involverte parter som bistås av advokat. I denne forbindelse vises også til de begrensninger som i dag gjelder i henhold til jordskifteloven med hensyn til å få dekket egne omkostninger i ordinære jordskiftesaker. Det pekes også på at jordskiftesaker heller ikke dekkes av tradisjonelle forsikringer med rettshjelpandel.

Dette innebærer at en privat part som blir involvert i et jordskifte i urbane strøk ikke har

mulighet til å få dekket sine nødvendige utgifter av den annen part som "forgjeves" har iverksatt slikt jordskifte. Forslaget om jordskifte i urbane strøk bør således under enhver omstendighet være betinget av samtlige berørte parter uttrykkelige godkjenning - eventuelt at den som fremsetter begjæringen plikter å dekke sakens utgifter - herunder øvrige parter nødvendige utgifter til juridisk og annen bistand.

Dersom urbant jordskifte kreves av det offentlige, forutsettes at samtlige kostnader - herunder også nødvendig bistand til juridisk bistand for private parter - dekkes av den offentlige part som har krevd urbant jordskifte. Det vises forøvrigt til de tilsvarende bestemmelser med hensyn til dagens adgang til tvangsmessig erverv ved ekspropriasjon.

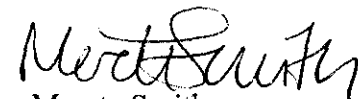
4. Rettsmegling i jordskifteretten.

Advokatforeningen finner å kunne slutte seg til at det åpnes adgang for rettsmegling i forkant av sak for jordskifteretten, forutsatt at samtlige parter samtykker. Ved rettsmegling for jordskifteretten bør gjelde samme regler med hensyn til jordskiftedommerens habilitet som når det gjelder meging for de ordinære domstoler. Dette innebærer at den jordskiftedommer som megler ikke vil kunne fortsette med saken med mindre samtlige parter samtykker, og det også forøvrig fremstår som ubetenkelig."

Advokatforeningen tiltrer utvalgets uttalelse.

Ærbødigst


Helge Aarseth
leder


Merete Smith
generalsekretær