



LISTA
JORDSKIFTERETT

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Arkivnummer

Deres referanse

Vår referanse

Vår dato

19/2116-1

36/2019

30.08.2019

Felles høringsuttalelse fra Lista jordskifterett m.fl.

Det vises til høringsnotat med svarfrist 01.09.2019.

Det vises kap 3.5 Privatrettslige forhold - § 21-6, side 32 - 36.

Oppsummert har vi følgende uttalelse:

Alternativ 1 opprettholder eller øker problemet i forhold til jordskifteloven § 3-17.

Vi går inn for alternativ 2 som løser forholdet til jordskifteloven § 3-17 på en god måte.

Bakgrunnen for vår uttalelse:

Høringsnotatet, kap. 3.5.2, gir en god oversikt over bakgrunnen for dagens regel i plan- og bygningsloven.

Se vedlegg, når det gjelder bakgrunnen for jordskifteloven § 3-17.

Endringen fra "kan" til "skal" i plan- og bygningsloven § 21-6 første ledd andre punktum trådte i kraft 01.07.2015, jf. Prp. 99 L (2013-2014).

Jordskifteloven av 2013 ble vedtatt mens ordlyden var "kan". Prp. 101 L (2012-2013), [kap. 8.22 Føresegner og løyve](#), viser at det var enighet mellom Landbruks- og matdepartementet og Miljøverndepartementet om at § 20a i jordskifteloven av 1979 var en rekkefølgebestemmelse. Miljøverndepartementet mente at «løyve må vere gitt før jordskiftet blir avgjort». Bestemmelsen (§ 3-17 i jordskifteloven av 2013) medfører at den offentligrettslige avgjørelsen i noen tilfeller skal tas før den privatrettslige avgjørelsen. Formuleringen "kan" i plan- og bygningsloven er ikke til hinder for at den offentligrettslige avgjørelsen tas først.

Prp. 99 L (2013-2014), [kap. 14.1](#) og [særmerknad til § 21-6](#), omtaler ikke forholdet til jordskifteloven.

Vi er enig i at det er behov for en endring av § 21-6, jf. høringsnotatet kap. 3.5.3. Departementet skriver her bl.a.: "I en jordskiftesak kan det, ..., være åpenbart at det foreligger privatrettslige rettigheter, og bygningsmyndighetene vil i slike tilfeller være forpliktet til å avvise søknaden, jf. § 21-6."



LISTA JORDSKIFTERETT

Dette er ikke helt treffende. En eller flere parter forlanger sak for jordskifteretten for å få en rettslig avklaring eller endring av ett eller flere privatrettslige forhold. Utgangspunktet kan være at tiltaket som skal vurderes med hjemmel i jordskifteloven kapittel 3, avviker fra gjeldende privatrettslige forhold. Det kan være hele poenget. Det skal skapes noe nytt privatrettslig. Det kan være ny eiendomsutforming, etablering eller endring av felles tiltak, mm, se jordskifteloven §§ 3-4 til 3-12 og § 3-30.

Ut fra ordlyden i gjeldende § 21-6 står vi derved overfor motstrid mellom plan- og bygningslov § 21-6 og jordskifteloven § 3-17. Saken etter plan- og bygningsloven kan ikke gjøres ferdig før saken etter jordskifteloven er avgjort, og saken etter jordskifteloven kan ikke gjøres ferdig før saken etter plan- og bygningsloven er avgjort.

Situasjonen er i dag er at noen saksbehandlere i kommunene kjenner til forarbeidene til gjeldende jordskiftelov og formålet med jordskifteloven § 3-17. Disse vil behandle den offentligrettslige søknaden som sendes inn av jordskifteretten eller noen av partene i saken. Jordskifteretten tar så stilling til det privatrettslige forholdet mellom partene. Tiltaket kan kun gjennomføres dersom det gis tillatelse etter plan- og bygningsloven og resultatet av saken for jordskifteretten blir at tiltaket skal eller kan gjennomføres.

Andre saksbehandlere vil forholde seg bokstavelig til bestemmelsen i § 21-6 og nekte å behandle søknaden. Kombinert med jordskifteloven § 3-17 blokkeres derved behandlingen både i forvaltningen og i jordskifteretten til plan- og bygningsloven § 21-6 blir endret. Alternativt til Fylkesmannen ved behandling av klage endrer det kommunale vedtaket om at søknaden ikke skal behandles.

1. På side 33 i høringsnotatet heter det bl.a.: "Når det er åpenbart at tiltakshaver ikke har den privatrettslige rådighet over den aktuelle eiendom, kan det virke rimeligere at han skaffer en rettslig avklaring før søknaden behandles etter plan- og bygningsloven."
I sak etter jordskifteloven blir det motsatt. Det offentligrettslige forholdet må avklares før partene privatrettslig blir pålagt f.eks. et felles tiltak. Dette er avklart med miljøverndepartementet, se ot. prp. nr. 57 (1997-1998) kap. 7.5 som vi omtaler senere.
2. I overgangen mellom side 33 og 34 i høringsnotatet heter det: "Dette alternativet vil således ivareta hensynet til grunneier."
Dette gjelder når jordskifteretten ikke tar stilling til hva som skal gjelde mellom partene.
3. På side 34 i høringsnotatet heter det så: "Alternativet kan muligens også være egnet til å ivareta hensynet til ... jordskifterettene,"
Ved jordskifte er forutsetningen at det offentligrettslige spørsmålet avgjøres før partene privatrettslig pålegges en løsning. Alternativ 1 vil ikke løse forholdet til sak etter jordskifteloven.



LISTA JORDSKIFTERETT

4. På side 34 i høringsnotatet heter det om alternativ 2: "Dette alternativet vil ... være mest ressursbesparende for det offentlige, og mer i tråd med den opprinnelige intensjonen om at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold."

Dette er vi enige i.

Det heter videre om alternativ 2: "På den annen side kan forslaget støte mot den alminnelige rettsoppfatning, ved at grunneieren kan risikere å måtte ta ut midlertidig forføyning for å hindre eventuell realisering av tiltaket."

Dette vil normalt ikke bli tilfelle for sak etter jordskifteloven hvor jordskifteretten tar stilling til hva som skal gjelde mellom partene. Alternativ 2 løser forholdet til sak etter jordskifteloven.

5. På side 34 i høringsnotatet kommenteres alternative løsninger f.eks. å endre "skal" tilbake til "kan": "Det vil heller ikke bidra til en tilfredsstillende løsning på utfordringene som jordskifterettene har påpekt."

Dette vil ikke være en optimal løsning for sak etter jordskifteloven, men "kan" bidro ikke eller i liten grad noe problem for sak etter jordskifteloven. Det er "skal" som er problemet.

6. På side 34 i høringsnotatet heter det videre: "Ved å vise til utvalgte privatrettslige lover i § 21-6, samt et eget ledd som regulerer forholdet til jordskifteloven, blir bestemmelsen enda mer komplisert. Dette kan igjen føre til nye og større utfordringer med tolkning og praktisering av bestemmelsen som vi ikke har oversikt over. Vi vurderer derfor heller ikke dette alternativet som hensiktsmessig."

Dagens lovtekst blir ikke mye mer komplisert ved å legge til "Første ledd andre punktum gjelder ikke når det er reist sak for domstolene [ev. jordskifteretten] om det privatrettslige forholdet."

Dette vil løse forholdet til jordskifteloven.

Det å vise til utvalgte privatrettslige lover, krever derimot en detaljert gjennomgang av en rekke bestemmelser. Vi er enig i at dette ikke vil være en god løsning.

7. Vi er enig i høringsnotatet kap. 3.5.6, romertall I, som gjelder første punktum. Første punktum er lik i alternativ 1 og 2.
8. Løsningen som skisseres i høringsnotatet kap. 3.5.6, romertall II, gjelder alternativ 1 første ledd andre og tredje punktum. Dette er forhold som jordskifteretten skal ta stilling til. Dersom denne løsningen velges, må det i § 21-6 innarbeides en bestemmelse om at andre og tredje punktum ikke gjelder for søknad i forbindelse med sak for jordskifteretten.
9. Når det gjelder høringsnotatet kap. 3.5.6, romertall III, skal uklarhet rundt privatrettslige forhold ikke bli et problem der søknaden følger av en sak for jordskifteretten. Jordskifteretten tar stilling til det privatrettslige forholdet mellom partene.



LISTA
JORDSKIFTERETT

10. Vi er enig i høringsnotatet kap. 3.5.6, romertall IV. Det bør ikke være mulig påklage avgjørelser om at privatrettslige forhold ikke skal vurderes i sak etter plan- og bygningsloven. Vi foreslår at siste punktum i alternativ 1 og 2 omformes slik at det er litt enklere for folk flest å forstå hva som menes. Punktumet viser tilbake til punktumet foran og kan lyde noe slik: Slik avgjørelse [ev. den] kan ikke påklages.

Med hilsen
Lista jordskifterett

Arve Konstali/sign.
Jordskifterettsleder

Felles høringsuttalelse fra:

Aust-Agder jordskifterett
Glåmdal jordskifterett
Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett
Helgeland jordskifterett
Indre Hordaland jordskifterett
Lista jordskifterett
Marnar jordskifterett
Nedre Buskerud jordskifterett
Nedre Telemark jordskifterett
Nord- og Midhordland jordskifterett
Nordmøre jordskifterett
Nord-Østerdal jordskifterett
Ofoten og Sør-Troms jordskifterett
Sunnmøre jordskifterett
Sør-Rogaland jordskifterett
Valdres jordskifterett
Vestfold jordskifterett
Østfold jordskifterett
Øvre Buskerud jordskifterett
Øvre Telemark jordskifterett



LISTA JORDSKIFTERETT

Vedlegg

Bakgrunnen for jordskifteloven § 3-17.

Fra 1950 til i dag har samfunnskontrollen over fast eiendom økt og eierrådigheten blitt redusert. Jordskifteretten er en domstol som følger prinsippene for behandling av saker for domstoler, i denne sammenheng spesielt [det kontradiktoriske prinsipp, disposisjonsprinsippet og forhandlingsprinsippet](#).

Paragraf 20 andre ledd i jordskifteloven av 22.12.1950 lød slik:

«Når det gjeld bygrunn eller strok på landet der bygningslovene gjeld, skal jordskifteretten samrå seg med dei tenestemaktene som reguleringssakene ligg under, om skifteplanen og om vegar og vassavlaup. Blir ein ikkje einig, skal Kongen avgjere tvisten.»

Bestemmelsen ble videreført slik i § 20 tredje ledd i jordskifteloven av 1979:

«Jordskifteretten skal samrå seg med offentlege styresmakter dersom skifteplanen har verknad for tilhøve som ligg under slike organ. Det same gjeld når tilhøve som krev vedtak av offentlege styresmakter har verknad for skifteplanen. Dersom både jordskifteretten og vedkomande styresmakt kan avgjere saka, og dei ikkje blir samde, skal departementet ta avgjerd.»

Med departementet menes her landbruksdepartementet.

Jordskifteloven § 41 første ledd lød slik fra 01.01.1980:

«Jordskifteretten skal ta omsyn til godkjente planar for rekreasjons- og turistformål i skiftefeltet. Innan skiftefeltet kan jordskifteretten dessutan medverke til at slike planar blir utarbeidde, eller lage planar av eige tiltak. Saka skal takast opp med bygningsrådet før arbeidet tar til, og planane skal utarbeidast i samråd med bygningsrådet som også kan gi retningslinjer for arbeidet. For å vere bindande må planane godkjennast av bygningsstyresmaktene.»

Bestemmelsen ble fra 21.04.1989 endret, jf. ot. prp. 51 (1987-88), [kap. 5.8, Lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979 nr. 77](#), til:

«Jordskifteretten skal ta omsyn til plan etter plan- og bygningslova. Retten kan medverke i planlegginga og fremme utkast til plan etter føresegnene i plan- og bygningslova § 30 og § 28–2 tredje ledd.»

§ 41 første ledd andre punktum ble opphevet 01.07.2006, [jf. ot. prp. 78 \(2004-2005\)](#).

I ot. prp. nr. 57 (1997-1998) kap. 7 behandles forholdet mellom jordskifteretten og forvaltningen. [Kap. 7.4](#) gjelder samråing og [kap. 7.5](#) gjelder endra forutsetninger etter at jordskiftet er rettskraftig.



LISTA JORDSKIFTERETT

Når det gjelder samråing, ble bestemmelsen i 1998 videreført som første punktum i § 20a. Tredje punktum om at departementet avgjør ev. uenighet, ble ikke videreført.

Spørsmålet om konsekvensen av endrede forutsetninger etter at jordskiftet er rettskraftig, var ikke med i høringsnotatet. *? Det kom opp i forbindelse med arbeidet med ot. prp. 57.

Landbruksdepartementet tok kontakt med [Miljøverndepartementet](#):

«... Det sentrale i løysingsframlegget frå Landbruksdepartementet var ei «garantitid» på t.d. 3 år etter at jordskiftet vart rettskraftig. Dersom det innan denne fristen vart omregulert på ein måte som gjer at ein eller fleire partar kjem ut i strid med regelen i jordskiftelova § 3 bokstav a, skulle dette tapet erstattast. Det skulle vere ein føresetnad at jordskifteretten hadde oppfylt samråingsplikta si etter jordskiftelova § 20 tredje ledd.»

Miljøverndepartementet godtok ikke forslaget, og landbruksdepartementet valgte en to-delt løsning: «Det eine er oppattaking av jordskiftesaker på grunn av bristande føresetnader, sjå [pkt. 17.7](#). om oppattaking av vedtak¹. Det andre er ei innstramming med omsyn til kva slag investeringar som skal kunne vedtakast under eit jordskifte med avgjerande betydning for balansen i skifteplanen, sjå [pkt. 26.4](#).»

Fra 01.01.1999 ble tredje ledd første og andre punktum i § 20 flyttet og videreført som § 20a. Bestemmelsen i § 20 tredje ledd tredje punktum ble som nevnt ikke videreført:

«Jordskifteretten skal samrå seg med offentlege styresmakter dersom skifteplanen har verknad for tilhøve som ligg under slike organ. Det same gjeld når tilhøve som krev vedtak av offentlege styresmakter har verknad for skifteplanen.»

Første punktum i § 20a om samråing ble fjernet som følge av Løkenutvalget sin utredning¹, jf. ot. prp. 78 (2004-2005):

I ot. prp.78 framheves to [formål](#) med § 20a:

«1. Få saken tilstrekkelig opplyst, bl.a. ved at retten gjør seg kjent med aktuelle arealdisponeringsplaner.

2. Påse at nødvendige tillatelser foreligger fra offentlige myndigheter, f. eks. avkjørselstillatelse, når skifteplanen bygger på slike.»

Fra 01.07.2006 lød § 20a:

«Når ein skifteplan må grunnast på offentlege vedtak, må slike vedtak ligge føre når retten treff avgjerd om skifteplanen.»

Bestemmelsen ble videreført slik i § 3-17 andre ledd første punktum i jordskifteloven av 2013:

«Nødvendige offentlege løyve skal liggje føre når jordskifteretten tek avgjerd om den endelege jordskifteløysinga.»

¹ § 8-15 i jordskifteloven av 2013



LISTA JORDSKIFTERETT

ⁱ Lenker til aktuelle kapitler og avsnitt i NOU 2002:9, *Løkenutvalget*:

[5.3.2.2 Jordskifteloven § 20 a – Samråding](#)

[5.3.2.3 Jordskiftelovens § 41- forholdet til arealplaner](#)

[7.1.5 Forholdet til andre sentrale domstolprinsipper](#)

[7.1.5 Forholdet til andre sentrale domstolprinsipper - Femte avsnitt](#)

[7.1.5 Forholdet til andre sentrale domstolprinsipper - Niende avsnitt](#)

[7.3.4 Særlig om formålbestemmelsene i §§ 29 og 29 a - Femte avsnitt](#)

[7.6.1.2 Sentrale regler og reguleringsvedtak](#)

[7.6.1.2 Sentrale regler og reguleringsvedtak - Andre avsnitt](#)

[7.6.2.1 Forholdet til forhandlingsprinsippet - Fjerde avsnitt](#)

[7.6.2.1 Forholdet til forhandlingsprinsippet - Sjette avsnitt](#)

[7.6.2.2 Forholdet til den utøvende makt - Første avsnitt](#)

[7.6.2.2 Forholdet til den utøvende makt - Femte avsnitt](#)

[7.8 Sammenfattende hovedkonklusjoner - Femtende avsnitt](#)

Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) viser til [Løkenutvalget](#) og følger opp utvalgets [forslag](#).