LOFOTEN OG VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT

Dok 62

SKJØNN

Dato: 30.06.2022

Sted: Sør-Rogaland jordskifteretts lokaler / telefonkonferanse

Sak: 21-183500SKJ-JLOV Valstad

Skjønnet gjelder: Servituttskjønn, krav om omskiping av adkomstvei for gnr. 41 bnr. 38, 55 over gnr. 41 bnr. 23

Skjønnsstyrer: Jordskiftedommer Trond Berge

Skjønnsmedlem: Bjørn Roald Nygaard
Skjønnsmedlem: Helge Strand

Saksøker	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Eirik Wallstad	Advokat Toril Valla	Sortland (1870)	41	23, 41

Saksøkte	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Kyrre Arvid Carlsen Mari Hilde Carlsen	Advokat Remi Strand	Sortland (1870)	41	38, 54, 55

Jordskifteretten har avhjemlet slikt

S K J Ø N N.

Jordskifteretten skal ta stilling til om det skal gjennomføres servituttskjønn for flytting (omskiping) av veirett som gården Solvang (gnr. 41 bnr. 38, 55) har gjennom tunet til gården Valstad (gnr. 41 bnr. 23). Valstad og Solvang er to av flere gårdsbruk i Holmstaddalen i Sortland kommune. Partene er enige om at det foreligger veirett for gnr. 41 bnr. 38, 55 gjennom tunet til gnr. 41 bnr. 23.

Skjønnskravet er framsatt i medhold av jordskifteloven § 5-4, som med henvisning til § 5-3, bokstav g gir hjemmel til å avholde skjønn etter servituttloven som egen sak. Eieren av Valstad, Eirik Wallstad har prinsipalt framsatt krav om at privat vei gjennom tunet blir flyttet/omskipet etter bestemmelsene i servituttloven § 5, subsidiært etter § 6. Den veien saken gjelder framgår av nedenstående oversiktskart.

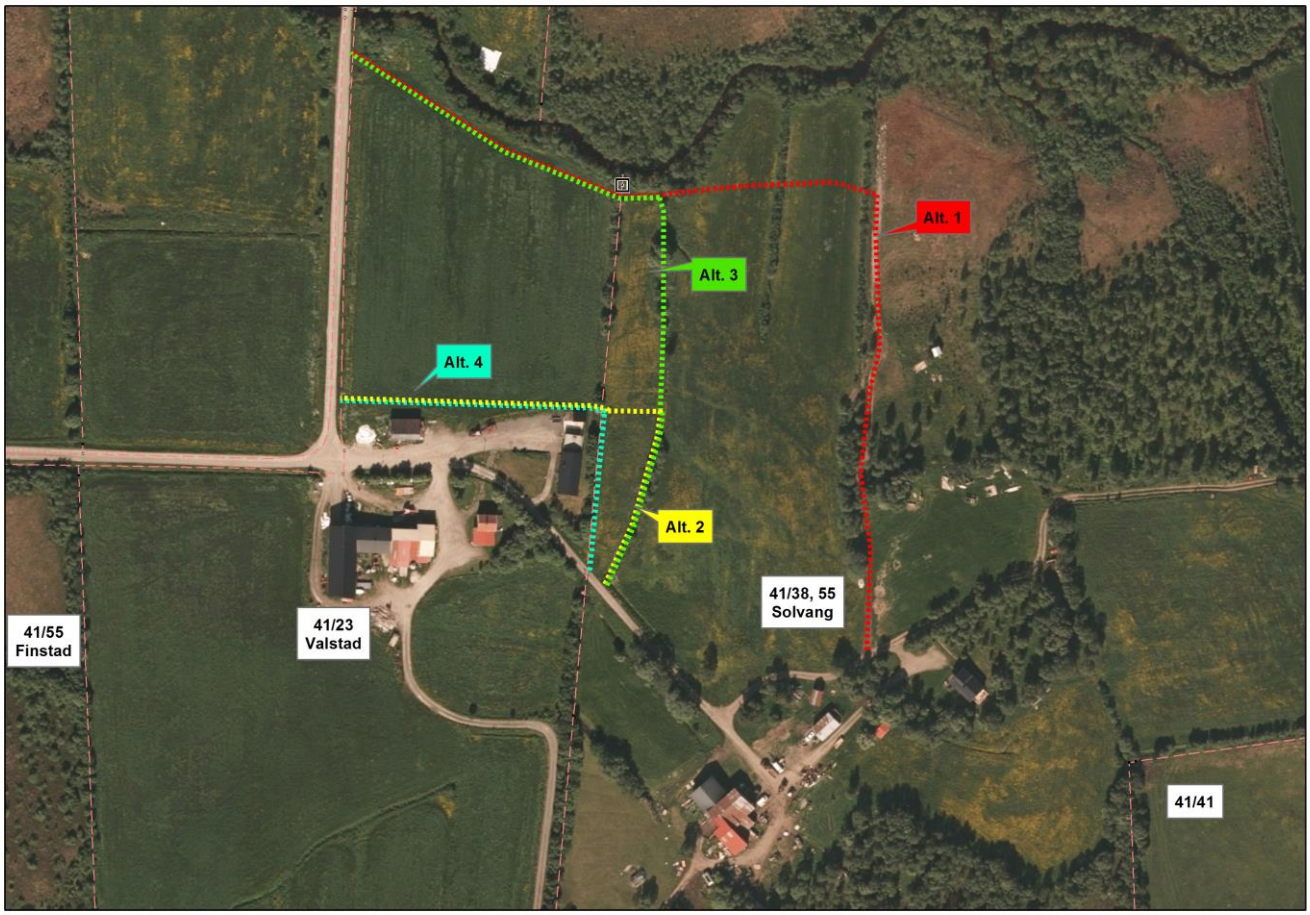


Fig. 1: Oversiktskart over eiendommene, dagens veiløsning, og alternative løsninger

I skjønnsbegjæringen har Wallstad angitt hvilken trasé han ønsker veien flyttet til. Denne traséen er angitt som alternativ 1 på oversiktskartet. Motpartene, Kyrre Arvid og Mari Hilde Carlsen, har lagt ned påstand om at de må frifinnes i forhold til omskipingskravet. Under saksforberedelsen framsatte de imidlertid et forslag til veiomlegging som de kunne akseptere, angitt som alternativ 4 på kartet. Under skjønnsforhandlingene ble mulighetene for minnelige løsninger drøftet. I den forbindelse ble to «mellomløsninger» drøftet, angitt som alternativ 2 og alternativ 3 på kartet. Omtrentlig veilengder til de ulike alternativene – fra tunet på Solvang og fram til offentlig vei – er slik:

	Omtrentlige veilengder (innbefattet eksisterende vei)		
	over 41/38	over 41/23	totalt
Dagens vei	80 m	120 m	200 m
Alternativ 1	300 m	130 m	430 m
Alternativ 2	175 m	110 m	285 m
Alternativ 3	255 m	130 m	385 m
Alternativ 4	150 m	110 m	260 m

Både Wallstad og Carlsen er aktive bønder. De har driftssentrene for landbruksproduksjonen på hhv. Valstad (gnr. 41 bnr. 23) og Solvang (gnr. 40 bnr. 38), men begge er eiere av flere produksjonsarealer andre steder i Holmstaddalen/Holmstad. Wallstad er bl.a. eier av gnr. 41 bnr. 41 på østre side av Solvang, mens Carlsen er eier av gnr. 41 bnr. 54 på vestre side av Valstad, jf. oversiktskartet. Både for Wallstad og Carlsen er det aktuelt med transport mellom driftssentrene og de ulike produksjonsarealene.

Av grunnboka framgår det at gnr. 41 bnr. 23 ble opprettet ved skylddeling tinglyst 01.12. 1932. Eiendommen ble overskjøtet fra Selskapet Ny Jord til Fredly Karlsen ved skjøte av 16.02. 1948. Skjøtet har slik ordlyd:

> *«Selskapet Ny Jord v/ A. Baalsrud, eier av Valstad, gnr. 92, bnr. 23 av skyld 0,08 i Hadsel herred, erklærer å ha solgt likesom vi herved skjøter og overdrar denne eiendom til Fredly Karlsen, født 30/8 1922, for en kjøpesum av kr. 1000,00 - ettusenkroner- som er avgjort på omforenet måte.*
> *Av kjøpekontraktens bestemmelser hitsettes:*
> *Kjøperen forplikter seg til å bygge på bruket og drive det som jordbruk.*
> *Selgeren forbeholder seg fri veggrunn og fritt vegmateriale til anlegg av nødvendige veger over bruket.*

Alle skatter og utgifter vedkommende eiendommen, heri innbefattet andel i vedlikehold av de veger og kanaler selskapet har anlagt på feltet, overtas av kjøperen fra 1. januar 1948.
Kjøperen må ikke uten selskapets samtykke selge, leie bort, eller på annen måte avhende bruket, helt eller delvis, til andre enn åsetesberettigede.
Disse heftelser, som faller bort når det er ervervet odel på eiendommen skal dog ikke være til hinder for at der kan opptas nybrottslån i Småbruksbanken til ervervelse og bebyggelse av eiendommen og at banken kan realisere pantet.
Tinglysningsomkostningene bæres av kjøperen.»

Skjønnsforhandlinger ble gjennomført 12.05. 2022. Det ble gjort forsøk på å finne fram til minnelige løsninger, men uten resultat. Retten avholdt en kort konferanse like etter at forhandlingene var avsluttet. Videre avholdt retten telefonkonferanse den 30.06. 2022 og kom til enighet om resultatet.

Skjønnsforutsetninger:
Det er ikke utarbeidet konkrete skjønnsforutsetninger. Dersom jordskifteretten kommer til at vilkårene for å fremme skjønnet er oppfylt, skal retten ta stilling til om omskiping skal gjennomføres etter et av de alternativene om foreligger, samt fastsette vilkår for omskipingen.

Advokat Toril Valla, for Eirik Wallstad, har i hovedsak anført:
Kravet gjelder omskiping av en veirett som landbrukseiendommen Solvang har gjennom tunet til landbrukseiendommen Valstad. Det er aktiv drift på begge eiendommene. Solvang har ikke tinglyst veirett, men det anerkjennes at veirett foreligger – veien gjennom tunet har vært brukt over lang tid. Bruken av veien har imidlertid endret seg over tid. Tidligere ble veien ikke trafikkert med de tunge landbruksmaskinene som nyttes i dag. Carlsens bruk av veien i dag er svært sjenerende, både med tanke på støy- og sløvplager, men først og fremst på grunn av risiko for ulykker. Barn oppholder seg i tunet på Valstad i dag, men ved vurderingen kan retten ikke bare legge til grunn dagens situasjon. Den framlagte rapporten fra Arbeidstilsynet viser at landbruket er særlig utsatt for ulykker. Med tanke på smitterisiko er det også et betydelig problem at dyr fra Carlsens besetning kommer ned veien og inn på Wallstads eiendom. Problemer i tilknytning til veien har tiltatt. Det har vært flere hendelser, noe den framlagte kommunikasjonen mellom partene og rettsforliket av 28.01. 2021 viser. Mattilsynets vedtak om dagmulkt for mangelfullt smittevern på Carlsens eiendom viser også at det er behov for en annen veiløsning. Etter at Carlsen ervervet Finstad, som ligger på motsatt side av Valstad, har trafikkproblemene økt betydelig. Carlsen bruker Finstad til mellomlagring bl.a. av rundballer, noe som medfører hyppig kjøring mellom Finstad og

Solvang. Denne saken gjelder ikke en nabokonflikt, men omlegging av adkomstvei. De omfattende konfliktene mellom partene gir imidlertid grunn til å finne en bedre veiløsning. Begge brukene vil ha nytte av omskiping, noe som innebærer at kostnadene skal deles.

Wallstad har gjort forsøk på å finne fram til en minnelig løsning, men uten at Carlsen har vist interesse. Carlsen har framsatt et alternativ forslag, men dette er ikke et alternativ som vil løse problemene. Wallstad er ikke interessert i en halvgod løsning. Den løsningen Carlsen har foreslått vil ikke redusere støy- og støvplagene.

Wallstad anfører prinsipalt at det kan fremmes omskiping i medhold av servituttloven § 5, subsidiært etter § 6. Retten skal utelukkende ta stilling til om vilkårene for omskiping etter disse bestemmelsene er oppfylt. Motpartens henvisning til servituttloven §§ 3 og 8 – samt anførslene knyttet til skjøtet fra Ny Jord – er helt uten betydning.

For en omskiping etter § 5 må to vilkår være oppfylt: det må ikke være noen avgjørende grunn mot omskipingen og omskipingen må være minst like god for motparten. Wallstad mener at begge disse vilkårene er oppfylt. Retten skal foreta en objektiv vurdering av vilkårene, det at Carlsen er mot en omlegging er ikke tilstrekkelig til at vilkårene ikke er oppfylt. Carlsen har bevisbyrden for at vilkårene ikke er oppfylt. Objektivt sett er det vanskelig å se at Carlsen vil få noen ulemper med den løsningen Wallstad ønsker. Vitnet Stian Carlsen, som i framtiden skal overta Solvang, mente en omlegging vil være en like god ordning som dagens ordning. Etter det første vilkåret trenger ikke Wallstad påvise noen grunn for en omskiping, det er tilstrekkelig at det ikke er noen avgjørende grunn mot. Wallstad kan likevel vise til flere gode grunner for at omskiping må gjennomføres. Problemene med dagens løsning er trafikk gjennom tunet, ulykkesrisiko, smitterisiko fra dyr, støy- og støvplager og de store konfliktene veien gjennom tunet har medført. Ved en omskiping etter § 5 vil begge parter ha nytte, kostnadene skal dermed deles på partene. Det kan tenkes at Wallstad må pålegges en større del av kostnadene, men en del må også pålegges Carlsen.

Subsidiært anføres det at vilkårene for omskiping etter § 6 er oppfylt. Etter denne bestemmelsen kan omskiping gjennomføres selv om den nye løsningen ikke er like god for motparten. For å fremme omskiping etter § 6 må to vilkår være oppfylt. For det første må det være «*mykje om å gjera*» for den ene parten at omskiping gjennomføres, for det andre må «*vinninga på hans side vert monaleg større enn tapet*» for den andre parten. Ved en omskiping etter § 6 forutsettes det i 2. ledd en kompensasjon, omskiping etter § 6 er derfor et ekspropriasjonslignende tiltak. Retten skal foreta en interesseavveining etter kriteriene i oreigningsloven § 2, 2. ledd; inngrepet skal «*tvillaust*» være mer til gagn enn skade. Ved denne vurderingen skal også allmenne interesser telle med. Allmenne interesser taler helt klart for en omlegging. Et rimelig vederlag kan være at eiendomsretten til gnr. 41 bnr. 41 overføres

fra Wallstad til Carlsen. Ved en omskiping etter § 6 vil hovedregelen være at Wallstad må dekke sakskostnadene, men det anføres at unntaksregelen kommer til anvendelse. Omskipingen vil være til nytte for begge parter, kostnadene må derfor deles med passende sum på hver av dem.

Walstad har lagt ned slik

Påstand:

1. Skjønnet fremmes.

2. Vegretten til gnr. 41, bnr. 38 og 55 over gnr. 41, bnr. 23 omskipes med vilkår fastsatt etter rettens skjønn.

3. Saksomkostningene pålegges partene etter rettens skjønn.

Advokat Remi Strand, for Kyrre og Mari Carlsen, har i hovedsak anført:

Etter Carlsens mening er det ingen grunn til å endre eksisterende veirett, de mener vilkårene for omskiping ikke er oppfylt. Jordskifteretten må foreta en konkret vurdering av vilkårene. Motparten har framholdt at det ikke er noen avgjørende grunner mot flytting. Det stemmer ikke. Det framstår som rimelig klart at hele saken dreier seg om en mann og en traktor. Motparten mener at Carlsen benytter veien med traktor 15 – 20 ganger daglig, Carlsen selv mener han ikke bruker veien så ofte. En bruk av veien 15 – 20 ganger daglig representerer uansett veldig liten bruk. Gårdstunet er oversiktlig, med stor avstand mellom bygningene. Veien er langt mer oversiktlig og trafikken langt mindre enn det som er vanlig i de fleste boligområder. Å endre på den best mulige veiløsningen, som har vært praktisert langt tilbake i tid, må helt klart være en avgjørende grunn mot å flytte veien til en langt dårligere løsning.

Motparten har anført at tungtrafikken gjennom tunet har tiltatt. Det stemmer ikke, tungtrafikken har blitt langt mindre etter at Carlsen sluttet med melkeproduksjon. Carlsens bruk av veien er godt innenfor tålegrensen etter servituttloven § 2. En utvikling, med stadig økt bruk av maskiner i jord- og skogbruket, er påregnelig og må aksepteres, jf. Rt-1968-695. I forhold til trafikkfare og de andre ulempene motparten har vist til, må retten foreta en konkret bevisvurdering. Ingen av de påberopte ulempene – verken hver for seg eller samlet – tilsier at vilkårene for omskiping er oppfylt. Problemet med dyr på vandring kan løses på annen måte enn å flytte veien, f.eks. ved å anlegge ferist i grensa mellom eiendommene.

Det andre vilkåret i § 5 er heller ikke oppfylt. En omskiping av veien vil ikke være minst like god for Carlsen som dagens løsning. Motparten har argumentert med at vitnet Stian Carlsen

mente en ny vei nede ved elven ville være minst like god for gnr. 41 bnr. 38, 55 som dagens vei gjennom tunet. Det er ikke i samsvar med vitneforklaringen. Stian Carlsen mente deres forslag til vei – rundt Wallstads tun – kunne være en grei løsning.

Etter Carlsens mening er heller ikke vilkårene for omskiping etter § 6 oppfylt. Vilkårene skal vurderes strengt. Etter bevisføringen er det ikke mye om å gjøre for Wallstad med en omskiping, «*vinninga»* hans vil heller ikke være «*monaleg»* større enn tapet for Carlsen. Vilkåret om at omskipingen skal medføre en nytte for samfunnet er heller ikke oppfylt. En omskiping kan kanskje være til en viss nytte for Wallstad, selv om den er vanskelig å se. For Carlsen vil tapet bli stort med den løsningen Wallstad ønsker. Han vil få betydelig lengre vei og den nye veien vil legge beslag på mye av hans areal som i dag nyttes til landbruksproduksjon.

Gnr. 41 bnr. 23's hjemmelsgrunnlag, skjøtet av 16.02. 1948, må innebære at veien ikke kan legges om. Det forbeholdet som er inntatt i skjøtet binder også opp dagens eiere. Bakgrunnen for forbeholdet var at selskapet Ny Jord hadde et overordnet perspektiv. Den ordningen som ble etablert i 1948 skulle fortsette å gjelde for å ivareta mulighetene for jordbruksdrift også på naboeiendommene.

Carlsen har lagt ned slik

Påstand:

1. Saksøkte frifinnes.

2. Saksøker erstatter saksøktes saksomkostninger.

Skjønnsretten ser slik på saken:

Etter en samlet vurdering av det som er anført i saken har jordskifteretten enstemmig kommet til skjønnet blir å fremme. Wallstads krav om flytting av Carlsens adkomstvei gjennom tunet må tas tilfølge. Retten har kommet til at Carlsens adkomstvei må flyttes til den traséen Wallstad har satt fram krav om – alternativ 1 på oversiktskartet. Etter rettens mening vil ikke de andre alternativene i tilstrekkelig grad løse de problemene som saken gjelder.

Både servituttloven §§ 5 og 6 gir hjemmel for omskiping av bruksrett. I utgangspunktet kan saken følgelig gjennomføres etter begge bestemmelsene, men vilkårene er ulike. Retten har kommet til at vilkårene for omskiping etter servituttloven § 5 ikke er oppfylt, mens vilkårene i § 6 er oppfylt. Saken blir følgelig å gjennomføre som servituttskjønn etter § 6.

Reglene for flytting, omskiping og avskiping av bruksretter framgår av §§ 5 – 8 i servitutt-loven. Hjemlene for flytting og omskiping framgår av §§ 5 og 6, som har slik ordlyd:

> **§ 5.**
>
> Er ingen avgjerande grunn i mot det, kan kvar av partane krevja å få bruken flytt eller nærare fastlagd, eller rettshøvet omskipa på annan måte, når han ber kostnaden sjølv, og den nye skipnaden er minst like god for motparten som den tidlegare.
>
> Er det klårt at omskipinga vert til vinning for båe partar, kan kostnaden delast med ein høveleg sum på kvar.
>
> Utan at partane er samde, kan omskiping etter denne paragrafen ikkje gå så langt at retten vert av eit anna slag enn før.
>
> **§ 6.**
>
> Er det mykje om å gjera for ein part, og vinninga på hans side vert monaleg større enn tapet på hi, kan han få omskiping, jamvel om den nye skipnaden ikkje vert likså god for motparten som den tidlegare.
>
> I slike høve skal den som krev omskipinga, svara mellomlag i jord, rettar eller pengar. Mellomlaget må ikkje setjast så lågt at omskipinga vert til skade for motparten.

Omskiping etter § 5.

For å fremme flytting av en bruksrett etter § 5 må to vilkår være oppfylt:

1. Det må ikke være noen avgjørende grunn mot flytting av bruksretten.

2. Den nye ordningen må være minst like god for motparten(e) som den tidligere.

Retten skal foreta en objektiv vurdering av vilkårene, noe som innebærer at vilkårene kan være oppfylt selv om partene er imot eller ikke ønsker en flytting. Etter rettens mening er det første vilkåret oppfylt. Etter rettsteori og rettspraksis er det den eller de som omskipingskravet rettes mot som har bevisbyrden for at endring ikke må skje. Den som krever endringen trenger ikke påvise en rimelig grunn. Retten kan ikke se at Carlsen har anført noen rimelig grunn til ikke å flytte adkomstveien. Etter rettens mening innebærer ikke bestemmelsene i skjøtet fra 1948 forbud mot eller begrensinger i adgangen til omskiping veien.

Retten mener imidlertid at det andre vilkåret ikke er oppfylt. Den ordningen Wallstad ønsker vil ikke være minst like god for Carlsen som dagens ordning. Carlsen vil riktignok slippe belastningen med å kjøre gjennom naboens tun, men veien vil bli betydelig lengre og dessuten legge beslag på areal som Carlsen i dag nytter til landbruksproduksjon. Omleggingen vil medføre at Carlsens kjøreadkomst fra eget tun og fram til offentlig vei vil bli mer enn fordoblet – ca. 230 meter lengre enn i dag. Omleggingen vil også medføre at Carlsen alene vil få ansvar for å vedlikeholde og brøyte hele adkomstveien fra offentlig vei og fram til eget tun. Den nye veien vil dessuten beslaglegge mer enn 1 daa av Carlsens landbruksareal.

Omskiping etter § 6.

Bestemmelsen i § 6 gjelder for de tilfeller hvor en omskiping påfører motparten et tap som er erstatningspliktig. Følgende vilkår må være oppfylt for å gjennomføre omskiping etter § 6:

1. Det må bevismessig være mye om å gjøre for den ønsker endringen (Wallstad) å få gjennomført omskipingen.

2. Nytten for den som ønsker endringen (Wallstad) må være betydelig større enn tapet for motparten (Carlsen).

Jordskifteretten har kommet til at begge vilkårene er oppfylt. Etter bevisføringen i saken mener jordskifteretten at summen av de ulempene Wallstad har vist til, klart viser at det er mye om å gjøre for hans landbrukseiendom å få naboeiendommens veirett bort fra tunet. Retten er enig med Carlsen i at trafikken gjennom tunet nok vil være mindre enn gatetrafikken i et vanlig boligområde, men mener forholdene ikke er sammenlignbare. Tunet – innbefattet veien gjennom tunet – er driftssenteret for næringsvirksomheten på Valstad. Veien brukes derfor ikke bare som adkomst til eiendommene – som i et boligområde – men til transport og ulike arbeidsprosesser i tilknytning til landbruksproduksjonen. For en landbruksvirksomhet, som for andre næringsvirksomheter, vil det være om å gjøre å unngå annen trafikk innen produksjonsområdet. Dette vil gjelde all trafikk, men i særdeleshet tungtrafikk med store traktorer med redskaper. Etter rettens vurdering vil risikoen for ulykker være større ved blandet trafikk gjennom tunet på Valstad enn ordinær gatetrafikk i et boligområde. Etter rettens mening er det også av betydning at Carlsens bruk av veien er en annen enn den vil være for en landbrukseiendom som kun består av en driftsenhet. I tillegg til Solvang er Carlsen eier av Finstad og flere andre eiendommer / landbruksarealer i Holmstaddalen. Bruksretten til veien over Valstad er kun knyttet til Solvang, men Carlsen bruker også veien med tanke på driften av de andre eiendommene. Denne driftsformen forsterker i stor grad Valstads behov for å lede trafikken bort fra tunet. Sammen med de andre ulempene Wallstad har vist til – smitterisiko og støy- og støvplager – mener retten at det første vilkåret i § 6 er oppfylt. I bevisføringen har det dessuten framkommet at det over lengre tid har vært til dels store konflikter mellom partene knyttet til veien gjennom tunet, først og fremst i forhold til ulykkesrisiko og smitterisiko. Sammen med de andre momentene mener retten at også konfliktnivået mellom partene viser at det er om å gjøre å få til en ny løsning

Retten har ovenfor kommet til at flyttingen av veien ikke vil være minst like god for Carlsen som dagens ordning; Carlsens adkomst til offentlig vei vil bli lengre, den nye veien vil legge beslag på minst 1,5 daa av Carlsens produksjonsareal og medføre økt ansvar for vedlikehold og snøbrøyting. Ved vurderingen av tapet for Carlsen har retten ikke tatt hensyn til at kjørelengden mellom Solvang og Finstad blir lengre. Gården Finstad har ikke bruksrett til

veien. Retten legger følgelig til grunn at den interne transporten mellom Finstad og Solvang ikke er i samsvar med formålet med veiretten og at denne bruken derfor er i strid med bestemmelsene i servituttloven. Omskipingen vil medføre at Carlsen fritt kan drive transport mellom Solvang, Finstad og de andre produksjonsarealene. De vil også på andre måter ha nytte av å ikke være avhengig av å kjøre gjennom tunet til naboen, først og fremst ved at de slipper faren for å forårsake en ulykke i tunet. Totalt sett reduserer disse fordelene skaden for Carlsen, men ikke tilstrekkelig til at flyttingen vil være minst like god for dem. Ved en totalvurdering av vilkårene mener retten likevel at det foreligger en kvalifisert interesseovervekt for Wallstad – vinningen for hans eiendom vil være betydelig større enn tapet for Carlsens eiendom. Etter rettens mening vil også en omskiping av veien medføre en samfunnsmessig nytte, først og fremst ved at ulykkes- og smitterisiko blir redusert. Omskipingen vil utvilsomt være mer til gagn enn skade, jf. oreigningsloven § 2, 2. ledd.

Som et tredje vilkår etter § 6 skal den som krever omskiping «*svara mellomlag i jord, rettar eller pengar*». Mellomlaget må ikke setter så lavt at omskipingen blir til skade for motparten. Etter rettsteori kan mellomlaget – eller vederlaget – derimot være større enn tapet. Wallstad har selv foreslått at Carlsen – som et passelig vederlag – kan overta gnr. 41 bnr. 41. Dette landbruksarealet ligger på vestre side av Solvang, i nær og god tilknytning til Solvangs egne landbruksarealer. Etter det som framkommer av matrikkelkartet er gnr. 41 bnr. 41 på 50,6 daa, hvorav ca. 16,8 daa er dyrka og resten myr eller annen ukultivert fastmark. En overføring av dette arealet vil etter rettens mening klart medføre at vederlaget blir langt større enn Carlsens tap. I og med at Wallstad selv har foreslått det, har retten likevel kommet til at Carlsen gis dette arealet som vederlag.

Ved omskiping etter § 6 er hovedregelen at den som krever omskipingen skal bære sakskostnadene. Jordskifteretten har ikke funnet grunn til at unntaksbestemmelser kommer til anvendelse. Wallstad må pålegges å erstatte Carlsens kostnader med juridisk bistand, samt pålegges kostnadene for jordskifteretten (rettsgebyr og godtgjørelse til skjønnsmedlemmene). Totale kostnader vil bli ca. kr. 10 000, avhengig av skjønnsmedlemmenes godtgjørelse. Advokat Strand, for Carlsen, har lagt fram omkostningsoppgave pålydende kr. 81 474, hvorav kr. 70 500 er salær eks. mva. og kr. 10 974 er reisekostnader. Oppgaven legges til grunn.

Skjønnsretten har etter dette kommet til slik

S l u t n i n g.

1. Krav om skjønn etter jordskifteloven § 5-3, bokstav g, jf. servituttloven § 6, fremmes.

2. Kjørevei for gnr. 41 bnr. 38, 55 (Solvang) flyttes fra dagens kjørevei gjennom tunet til gnr. 41 bnr. 23 (Valstad) til den traséen som er angitt som «kjørevei etter omskiping» på nedenstående kart.



3. Ferdig vei skal ha en standard tilsvarende veiklasse 2 (helårs landbruksbilvei), beskrevet i "Normaler for landbruksveier", Landbruks- og Matdepartementet, 2013. Veibredden skal være minimum 4,5 m. Med veibredde menes kjørebane pluss skulder på hver side. Kjørebanen skal være minimum 3,5 m. Veien skal være godt kjørbar med personbiler, lastebiler og traktorer med nødvendig utstyr hele året.

4. Eieren av gnr. 41 bnr. 23, Eirik Wallstad, er tiltakshaver. Han plikter å søke om nødvendige tillatelser til å anlegge den nye veien innen to – 2 – måneder etter at skjønnet er rettskraftig.

5. Tiltaket skal være gjennomført innen ett – 1 – år etter at offentlige myndigheter har gitt tillatelse til å anlegge den nye veien.

6. Som vederlag plikter eieren av gnr. 41 bnr. 23 å overføre hjemmelen til gnr. 41 bnr. 41 vederlagsfritt til eieren av gnr. 41 bnr. 38, 55. Hjemmelsoverføringen skal gjennomføres snarest mulig etter at offentlige myndigheter har gitt tillatelse til å anlegge den nye veien.

7. Eier av gnr. 41 bnr. 23 plikter å holde eksisterende vei gjennom tunet åpen, samt besørge nødvendig vedlikehold, fram til den nye veien er ferdig opparbeidet og hjemmelen til gnr. 41 bnr. 41 er overført til eieren av gnr. 41 bnr. 38.

8. Etter at den nye veien er ferdig opparbeidet og hjemmelen til gnr. 41 bnr. 41 er overført til eierne av gnr. 41 bnr. 38, 55, står eier av gnr. 41 bnr. 23 fritt til å stenge gnr. 41 bnr. 38, 55 sin adkomst gjennom tunet. Eierne av begge eiendommene står samtidig fritt til å ta det nedlagte veiarealet på hver sin side av grensa i bruk til andre formål.

9. Eieren av gnr. 41 bnr. 23 bærer alle kostnader med omlegging av veien.

10. Eier av gnr. 41 bnr. 23 har rett til å bruke den delen av den omlagte veien som går over egen eiendom. Han er ansvarlig for å utbedre eventuelle skader han påfører veien.

11. Framtidig vedlikehold av den omlagte veien pålegges eierne av gnr. 41 bnr. 38, 55.

12. Eier av gnr. 41 bnr. 38, 55 har ansvar for snøbrøyting på hele den omlagte veien, fra offentlig vei og fram til eget tun.

13. Eirik Wallstad pålegges å erstatte Kyrre Arvid Carlsen og Mari Hilde Carlsen sin kostnader med juridisk hjelp med kr. 81 474.

14. Eirik Wallstad pålegges sakskostnadene for jordskifteretten – gebyr og godtgjørelse til skjønnsmedlemmene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Rettsmiddel.
Skjønnet kan angripes ved at det begjæres overskjønn til lagmannsretten etter jordskifteloven § 8-1, 5. ledd, jf. skjønnsprosessloven § 32. Fristen for å begjære overskjønn er en måned regnet fra forkynningen. Ankefristen løper ikke i rettsferien (fra og med 1. juli til og med 15. august – domstolloven § 140).

Oppgjør sakskostnader.
Sakskostnadene for jordskifteretten er pålagt under slutningens punkt 14. Faktura vil bli sendt direkte til Walstad fra «Domstolene i Norge». Betalingsfristen er påført fakturaen. Skyldige kostnader som ikke blir betalt innen denne fristen, kan tvangsinndrives uten nærmere varsel. Skjønnsmedlemmene vil få utbetalt sitt tilgodehavende så snart skyldige beløp er betalt.

Forkynning
Avgjørelsen blir forkynt for partenes prosessfullmektiger via Aktørportalen.

Sak 21-183500SKJ-JLOV Valstad er med dette avsluttet.

30. juni.2022

Bjørn Roald Nygaard (s) Trond Berge (s) Helge Strand (s)

Avgjørelsen er signert elektronisk av Bjørn Roald Nygaard og Trond Berge.
Grunnet problemer med løsningen for digital signering via Digipost er avgjørelsen signert manuelt av Helge Strand. Kopi av siste side med Strands signatur er vedlagt avgjørelsen.

Dokumentet er i samsvar med original.
Trond Berge
Jordskiftedommer

ORIENTERING OM BEGJÆRING OM OVERSKJØNN

Du har rett til å be om å få skjønnet overprøvd
Hvis tingretten eller jordskifteretten har avsagt et skjønn som du mener er feil, kan du be om at lagmannsretten overprøver skjønnet. Det kalles å begjære overskjønn.

Fristen for å begjære overskjønn er normalt én måned fra jordskifterettens avgjørelse ble forkynt (gjort kjent) for deg om ikke annet er bestemt.

Slik begjærer du overskjønn
Hvis du har advokat, er det denne som begjærer overskjønn. Hvis du ikke har advokat kan du selv begjære overskjønn. Begjæringen fremmes skriftlig for den retten som har avsagt underskjønnet. Hvis du er selvprosederende (ikke har advokat), kan du begjære overskjønn muntlig. Du må da kontakte retten i god tid før fristen utløper, for å avtale tidspunkt. Retten kan tillate at prosessfullmektiger som ikke er advokater, begjærer overskjønn muntlig.

Når du ber om overskjønn, må du spesifisere:

- hvilken lagmannsrett som skal overprøve skjønnet
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilket skjønn du ønsker å få overprøvd
- om det er hele skjønnet eller bare deler av det du vil få overprøvd
- hva du mener er feil ved skjønnet
- hvorfor du mener du har rett til å kreve overskjønn

Dersom saken din gjelder et samlet krav på under 250 000 kroner, må lagmannsretten samtykke til å behandle saken. Når lagmannsretten vurderer om den skal samtykke, tar den hensyn til sakens karakter, hvilket behov partene har for å overprøve skjønnet, og om den finner svakheter ved skjønnet eller saksbehandlingen.

Lagmannsretten kan i alle tilfeller nekte deg overskjønn hvis den kommer til at det er klart at kravet ditt ikke vil føre fram.

Når kan du anke overskjønnet til Høyesterett?
Et overskjønn fra lagmannsretten kan du bare anke til Høyesterett hvis du mener det er feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil) eller feil i saksbehandlingen. Anken fremmes skriftlig for lagmannsretten.

Ankefristen er én måned fra overskjønnet ble forkynt (gjort kjent) for deg. Behandling av anke over overskjønn krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. For å bli behandlet i Høyesterett må anken gjelde spørsmål som har betydning utover din sak, eller det må foreligge andre særlige grunner.

Gebyr
Den som begjærer overskjønn til lagmannsretten eller anker til Høyesterett, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra domstolen.