



TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Dok 141

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 02.04.2025

Sted: Jordskifterettens lokaler, Statens hus i Trondheim

Sak: 23-170158RFA-JTRO/JTRD HØGMOVEGEN

Saken gjelder: Rettsutgreiing, bruksordning og ny utforming av eiendom og bruksretter

Rettens leder: Jordskiftedommer Oda Buhaug

Jordskiftemeddommere: Bonde Nina Vangen Ranøien
Takstmann Odd Jarle Brodal

Til behandling: Saklig og geografisk avgrensing
Bruksordning for felles nedkjøringsrampe
Fastsetting og fordeling av jordskiftekostnader

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Monica Victoria Bye Laukvik		Oppdal (5021)	288	61	1
Liss Amdal Arnt Joar Jære		Oppdal (5021)	288	61	10
Marit Brenne Odd Helge Søraunet		Oppdal (5021)	288	61	11
Svein Melum		Oppdal (5021)	288	61	12
Aud Solveig Gorseth		Oppdal (5021)	288	61	2
Anne Lise Rønning Dørum		Oppdal (5021)	288	61	3
Camilla Hernes Nerhoel		Oppdal (5021)	288	61	4
Ingebrigt Bøe		Oppdal (5021)	288	61	5
Nye Bjerkaker Eiendom AS		Oppdal (5021)	288	61	6
Inger Johanne Botten		Oppdal (5021)	288	61	7
Bodhild Charlotte Sæther		Oppdal (5021)	288	61	8
Knut Ragnar Fostad	Advokat Olav Pedersen	Oppdal (5021)	288	61	9
Håvardslø Eiendom AS	Advokat Heidi Nergård	Oppdal (5021)	288	193	
Trevaren Sameie					

1 Jordskifteavgjørelsen gjelder

Jordskifteavgjørelsen gjelder saklig og geografisk avgrensing av saken, bruksordning for felles nedkjøringsrampe, samt fordeling av sakskostnader til jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstavene a, g og h.

2 Hjemmel

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 3-8, 3-10, 4-1, 7-1 og 7-6.

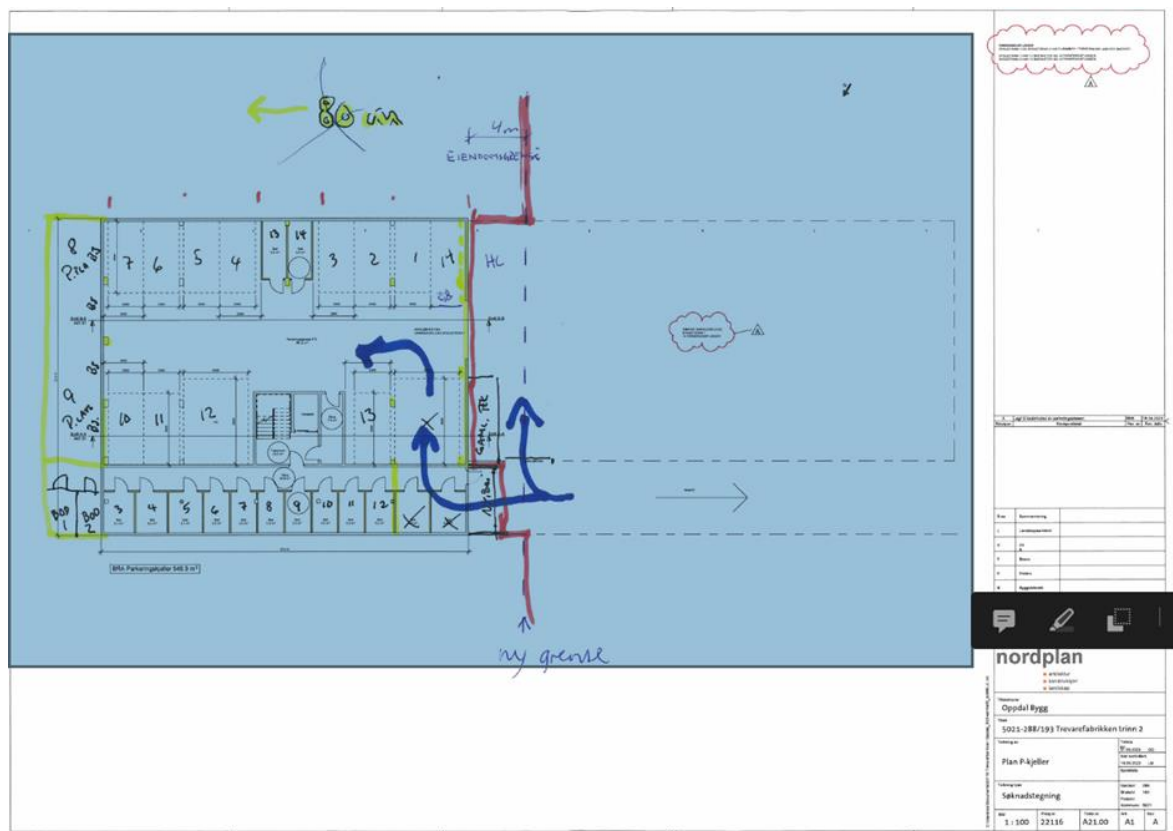
3 Om saksbehandlingen

Håvardsløi Eiendom AS krevde i november 2023 sak for jordskifteretten. Kravet omfattet rettsutgreiing for å få fastsatt adkomstrett, utforming av ny eiendom og bruksrettsregler for gnr. 288 bnr. 193 og 61 i Oppdal kommune.

Hovedforhandling i tvist om adkomstrett med mere, ble holdt 4. og 5. juli 2024. I dette rettsmøtet ble det avklart at partene ønsket bruksordning for felles nedkjøringsrampe. Berørte eiendommer i saken er i samsvar med kravet. Partene inngikk under hovedforhandlingen rettsforlik som inntas i sin helhet her:

Rettsforlik

Mellom eiere av seksjoner i Trevaren Sameie, gnr. 288 bnr. 61, samt Trevaren Sameie ved styreleder og Håvardslø Eiendom AS, eier av gnr. 288 bnr. 193 i Oppdal kommune er det i dag inngått slikt rettsforlik:



1. *Eiendomsgrensen i kjelleren mellom gnr. 288, bnr. 193 og gnr. 288, bnr. 61 trekkes ihht inntatt skisse slik at garasjeanlegg inkludert teknisk rom på gnr. 288, bnr. 61 i sin helhet blir liggende på egen grunn.*
2. *Eiendommen med gnr. 288, bnr. 193 har rett til adkomst over gnr. 288, bnr. 61 fra offentlig vei via nedkjøringsrampe til egen eiendomsgrense for adkomst til boligformål for inntil 14 leiligheter med en parkeringsplass pr. leilighet.*
3. *Håvardslø Eiendom AS etablerer permanent vegg mot øst i garasjeanlegg beliggende på gnr. 288, bnr. 61.*
4. *Alle driftsutgifter med innkjøring og nedkjøringsrampe dekkes i sin helhet av bruksberettigede under gnr. 288, bnr. 193 fra og med seksjonering av gnr. 288, bnr. 193. Styringen til varmekabler til nedkjøringsrampe flyttes av Håvardslø Eiendom AS til gnr. 288, bnr. 193.*
5. *Jordskifteretten utarbeider bruksordningsregler for felles bruk av nedkjøringsrampe fra offentlig avkjøring.*
6. *Partene dekker egne omkostninger med saken.*
7. *Ved oppfyllelse av pkt. 1 til 6 anses at ethvert mellomværende knyttet til adkomstretten er endelig avgjort.*

Som en følge av rettsforliket ba retten partene søke Oppdal kommune om å få opprettet en anleggseiendom som skulle fradeles både gnr.288 bnr. 61 og gnr. 288 bnr. 193. Det ble avklart at styret i Trevaren sameie kunne underskrive rekvisisjon av anleggseiendom på vegne av sameiet. Trevaren Sameie v/styreleder Knut Fostad motsatte seg å søke om fradeling av anleggseiendom.

I brev datert 6. mars 2025 ble styreleder i Trevaren Sameie, Knut Fostad, gitt frist til 20. mars 2025 med å søke om oppretting av anleggseiendom. Av brevet gikk det fram at retten ville avslutte saken uten merking og innmåling av anleggseiendommen, dersom Trevaren Sameie ikke søkte om oppretting av anleggseiendom.

I prosesskriv av 18. mars 2025 informerte advokat Olav Pedersen på vegne av Knut Fostad at Trevaren Sameie ikke ville søke om oppretting av anleggseiendom som en del av denne saken. Advokat Pedersen viste til at det inngåtte rettsforliket umulig kunne omfatte oppretting av anleggseiendom.

Advokat Nergård ble gitt frist til 4. april 2025 med merknader til advokat Pedersens prosesskriv. I prosesskriv datert 1. april 2025 viser advokat Nergård til rettens brev av 6. mars 2025 og at saken nå måtte avsluttes uten innmåling av grenser på grunn av manglende signatur fra Trevaren sameies styre.

Retten viser til at jordskifteretten ikke kan merke og måle inn grenser for anleggseiendommen uten at slik anleggseiendom er opprettet etter søknad fra partene i saken. Dersom partene er uenige om forståelse av rettsforliket, kan partene be om en rettslig behandling. Ingen av partene har satt fram slikt krav.

Det er etter dette avklart at saken saklig omfatter rettsutgreiing og bruksordning, jf. jordskifteloven §§ 4-1 og 3-8. Geografisk omfatter saken eiendommene gnr. 288 bnr. 61 og 193 i Oppdal kommune.

Retten sendte 21.08.2024 forslag til jordskifteavgjørelse, bruksordning for felles adkomst, med frist til 04.09.2024 for merknader. Partene fikk frist til 20.09.2024 med å kommentere innkomne merknader. Retten mottok ingen ytterligere merknader innen fristen. Partene hadde i rettsmøtet 08.07.2024 akseptert skriftlig behandling.

4 Merknader fra partene

Trevaren sameie v/styrets leder har følgende forslag til bruksordningsregler, der endringer er inntatt:

1. Alle driftsutgifter det vil si alle kostnader til løpende drift, renhold, vakt, sikring, energi herunder utgifter til strøm for avtining, med innkjøring og nedkjøringsrampe dekkes i sin helhet av bruksberettigede (seksjonseiere) under gnr. 288 bnr. 193 fra det tidspunkt gnr. 288 bnr. 193 seksjoneres, jf. rettsforlik av 05.07.2024.

2. Kostnader med vedlikehold, utvikling og eventuell standardheving av felles adkomst dekkes med en halvdel på hver av sameiene under gnr. 288 bnr. 61 og 193.

Med vedlikeholdskostnader menes kostnader som er nødvendige for å opprettholde adkomsten og de tekniske installasjoner knyttet til denne, på et fastsatt kvalitetsnivå, og dermed gjøre det mulig å bruke adkomsten til sitt tiltenkte formål innenfor en gitt brukstid. Kostnader som skal dekke standardheving skal betraktes som en investering og inngår i utviklingskostnadene. Med utgifter til utvikling menes løpende, mindre ombygginger som følge av nytt utstyr, nye krav fra myndigheter samt standardheving ut fra utgangspunktet.

3. Kostnader under punkt 2 skal godkjennes av begge styrene i seksjonssameiene før tiltak igangsettes. Dette gjelder ikke strakstiltak for å sikre bygninger og tekniske innretninger samt tiltak knyttet til nye offentligrettslige krav. Slike strakstiltak godkjennes av styret i det seksjonssameie hvor strakstiltaket må igangsettes.

4. Partene skal arrangere årsmøte når et av styrene mener det er behov, og minst hvert tredje år. Ansvar for innkalling til årsmøte deles mellom styrene, slik at styret i gnr. 288 bnr. 61 har ansvaret i år som slutter på partall og styret i gnr. 288 bnr. 193 har ansvar i år som slutter med oddetall. Ansvar til gnr. 288 bnr. 193 trer i fra det tidspunkt eiendommen seksjoneres.

5. Ved innkalling til årsmøte skal det varsles med minst 3 ukers frist og årsmøtet kan ikke avholdes med mindre begge styrene i seksjonssameiene er tilstede. Årsmøtet kan ikke ta stilling til saker som ikke er nevnt i innkallingen.

6. Ved avstemning i årsmøtet skal hver seksjon ha en stemmeandel pr. seksjon, men slik at seksjonseiere under gnr. 288 bnr. 193 ikke kan ha flere enn 12 stemmeandeler. Ved stemmelikhet har styrets leder i gnr. 288 bnr. 61 dobbeltstemme.

7. Ansvar for tiltak under punkt 2 deles mellom sameiene, slik at sameiet under gnr. 288 bnr. 61 har ansvaret i år som slutter på partall, sameiet under gnr. 288 bnr. 193 har ansvar i år som slutter med oddetall. Ansvar til sameie under gnr. 288 bnr. 193 trer i kraft fra det tidspunkt eiendommen seksjoneres.

Håvardslø Eiendom AS har følgende merknader til Trevaren sameie sitt forslag:

Punkt 1.;

Punkt om «vakt» og «sikring» må tas bort eller presiseres. Uklart hva som menes, det er ikke avtalt at nye sameiet skal være forpliktet til å engasjere vakthold.

Punkt 2. andre avsnitt er helt nytt – jeg kan ikke se at det innebærer noen endring i rettigheter eller forpliktelser – anses overflødig.

Punkt 3:

Det må presiseres at unntak fra regel om godkjenning kun gjelder strakstiltak. Også strakstiltak ifht. offentligrettslige krav, dvs. offentligrettslige krav om må iverksettes straks.

Punkt 5.

...årsmøtet kan ikke avholdes med mindre begge styrene ... er til stede – må endres til; med mindre *representanter* fra begge styrene er til stede. (Det kan ikke kreves at et fulltallig styre deltar).

Punkt 6.

Ingen saklig grunn til at styreleder i Trevaren sameie skal ha dobbeltstemme. Jordskifterettens forslag blir stående.

5 Jordskifterettens vurderinger

Til punkt 1:

Retten endrer punktet i samsvar med Trevaren Sameie AS, men unntar punktet om vakt og sikring.

Til punkt 2:

Retten er enig med Håvardslø Eiendom AS i at andre avsnitt fra merknaden til Trevaren Sameie AS er en overflødig presisering av hva som inngår i vedlikehold, utbedring og standardheving av felles adkomst. Dette punktet endres derfor ikke.

Til punkt 3:

Punktet er endret etter innspill fra Trevaren sameie og Håvardslø Eiendom AS.

Til punkt 4:

Dette punktet endres etter merknaden fra Trevaren sameie.

Til punkt 5:

Dette punktet er nytt og i tråd med innspill fra Trevaren sameie og Håvardslø Eiendom AS.

Til punkt 6 (punkt 5 i forslag til jordskifteavgjørelse datert 21.08.2024):

Retten er enig med Håvardslø Eiendom AS i at det ikke er saklig grunn til at styreleder i Trevaren sameie skal ha dobbeltstemme. Dette punktet endres derfor ikke.

Til punkt 7 (punkt 6 i forslag til jordskifteavgjørelse datert 21.08.2024):

Dette punktet endres etter merknaden fra Trevaren sameie.

BRUKSORDNING FOR FELLES ADKOMST FOR GNR. 288 BNR. 60 OG 193 I OPPDAL KOMMUNE

Bruksordningen gjelder drift og vedlikehold av felles adkomst fra avkjøring Høgmovegen via nedkjøringsrampe og fram til eiendomsgrense mellom partene gnr. 288 bnr. 61 (Høgmovegen 40) og gnr. 288 bnr. 193 (Høgmovegen 44) i Oppdal kommune.

Gnr. 288 bnr. 61 er et seksjonssameie med 12 seksjoner, Trevaren sameie. Gnr. 288 bnr. 193 er pr. i dag ikke utbygd, men planlegges med inntil 14 seksjoner.



Kartutsnitt som viser felles adkomst markert med gult, den siste del av nedkjøringsrampa mot eiendomsgrensa vises ikke.

1. Alle driftsutgifter, det vil si alle kostnader til løpende drift som renhold og energi (herunder utgifter til strøm for avtining) med innkjøring og nedkjøringsrampe, dekkes i sin helhet av bruksberettigede (seksjonseiere) under gnr. 288 bnr. 193 fra det tidspunkt gnr. 288 bnr. 193 seksjoneres, jf. rettsforlik av 05.07.2024.
2. Kostnader med vedlikehold, utbedringer og eventuell standardheving av felles adkomst dekkes med en halvdel på hver av partene gnr. 288 bnr. 61 og 193.
3. Kostnader under punkt 2 skal godkjennes av begge styrene i seksjonssameiene før tiltak igangsettes. Dette gjelder ikke strakstiltak for å sikre bygninger og tekniske innretninger, samt offentligrettslige krav som må iverksettes straks. Slike strakstiltak godkjennes av styret i det seksjonssameiet hvor strakstiltaket må igangsettes.

4. Partene skal arrangere årsmøte når et av styrene mener det er behov, og minst hvert tredje år. Ansvar for innkalling til årsmøte deles mellom styrene, slik at styret i gnr. 288 bnr. 61 har ansvaret i år som slutter på partall og styret i gnr. 288 bnr. 193 har ansvar i år som slutter med oddetall. Ansvar til gnr. 288 bnr. 193 inntreffer fra det tidspunkt eiendommen seksjoneres.
5. Ved innkalling til årsmøte skal det varsles med minst 3 ukers frist og årsmøtet kan ikke avholdes med mindre representanter fra begge styrene i seksjonssameiene er tilstede. Årsmøtet kan ikke ta stilling til saker som ikke er nevnt i innkallingen.
6. Ved avstemning i årsmøtet skal begge parter ha en stemmeandel pr. seksjon, men slik at gnr. 288 bnr. 193 ikke kan ha flere enn 12 stemmeandeler. Stemmeliighet blir avgjort ved loddtrekning.
7. Ansvar for tiltak under punkt 2 deles mellom partene, slik at sameiet under gnr. 288 bnr. 61 har ansvaret i år som slutter på partall, sameiet under gnr. 288 bnr. 193 har ansvar i år som slutter med oddetall. Ansvar til sameie under gnr. 288 bnr. 193 treffer i kraft fra det tidspunkt eiendommen seksjoneres.

6 Sakskostnader til jordskifteretten

Sakskostnadene er gebyr til staten og meddommergodtgjørelse. Gebyret skal regnes ut i samsvar med jordskifteloven §§ 7-2 til 7-4. For utregning av partsgebyret blir det lagt til grunn 13 parter.

Sakskostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd.

Begrunnelse for fordelingen:

I denne saken la seksjonseierne i Trevaren Sameie ned påstand om at den enkelte sameier er part i saken. Hovedforhandling i tvist om blant annet partsevne for Trevaren Sameie ble holdt 4. og 5. juli 2024. Det ble inngått rettsforlik, slik at spørsmålet om partsevne ikke ble realitetsbehandlet. Retten mener at slik tvist om partsevne tilsier at det beregnes partsgebyr for hver sameier i Trevaren sameie. Alle sameiere i Trevaren sameie er derfor tatt med i beregningen av partsgebyr.

Saken har omfattet avklaring av adkomstrett for gnr. 288 bnr. 193 over gnr. 288 bnr. 61, samt bruksordning for felles nedkjøringsrampe. Retten mener alle parter, også den enkelte sameier i Trevaren sameie, har hatt lik nytte av å få avklart adkomstrett og fastsatt en bruksordning for felles nedkjøringsrampe. Retten fordeler derfor kostnadene med en trettendedel, 1/13, på hver part. Trevaren sameie regnes da ikke som egen part.

Kostnadene blir fastsatt i egen beslutning senere.

7 Anke

Jordskifterettens avgjørelse kan ankes etter reglene i jordskifteloven kapittel 8. Ankefristen er en -1- måned regnet fra forkynningsdatoen.

8 Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil et utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Oppdal (5021)	288	61		1
Oppdal (5021)	288	61		10
Oppdal (5021)	288	61		11
Oppdal (5021)	288	61		12
Oppdal (5021)	288	61		2
Oppdal (5021)	288	61		3
Oppdal (5021)	288	61		4
Oppdal (5021)	288	61		5
Oppdal (5021)	288	61		6
Oppdal (5021)	288	61		7
Oppdal (5021)	288	61		8
Oppdal (5021)	288	61		9
Oppdal (5021)	288	193		

Avgjørelsen er enstemmig.

Slutning:

1. Saken omfatter rettsutgreiing og bruksordning, jf. jordskifteloven §§ 4-1, 3-8 og 3-10. Geografisk omfatter saken eiendommene gnr. 288 bnr. 61 og 193 med tilhørende seksjonsnummer i Oppdal kommune.
2. Bruksordning for felles nedkjøringsrampe fastsettes slik det går fram av pkt. 5 foran.
3. Sakskostnadene fordeles slik det går fram av pkt. 6 foran.

Sak 23-170158RFA-JTRO/JTRD HØGMOVEGEN er avsluttet.

Odd Jarle Brodal

Oda Buhaug

Nina Vangen Ranøien

Dokumentet er i samsvar med elektronisk signert original.

Oda Buhaug

INFORMASJON OM ANKE OG ANNET

Overprøving av avgjørelser fra jordskifteretten

Avgjørelser i jordskifteretten kan ankes til lagmannsretten. Nedenfor gir vi en kort orientering om ankereglene.

Ankefrist

Ankefristen er normalt én måned om ikke annet er bestemt. Ankefristen blir regnet fra dagen du får saken forkynt (dato for når saken regnes som forkynt blir oppgitt i forkynningsbrevet). Ankefristen avbrytes av rettsferien dersom annet ikke er oppgitt. Det er rettsferie fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med 2. påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstoloven § 140. Dette betyr at om du eksempelvis får forkynt en avgjørelse 15. juni, løper ankefristen fra denne dagen til 30. juni. Deretter begynner den å løpe 16. august og med så mange dager som gjenstår av ankefristen før en når én måned – i dette tilfellet 15 dager til 31. august).

Hvilke regler gjelder, og hva må anken inneholde?

Reglene for anke varierer avhengig av hvilken type avgjørelse du vil anke.

Dom, kjennelse og beslutning

For disse avgjørelsene gjelder reglene i tvisteloven kapittel 29. I følge § 29-9 skal anken inneholde

- *ankedomstolen*
- *navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger*
- *den avgjørelse som ankes*
- *om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare bestemte deler av den*
- *det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultat den ankende part krever*
- *de feil som gjøres gjeldende ved den avgjørelse som ankes*
- *den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil*
- *de bevis som vil bli ført*
- *grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det kan være tvil om dette*
- *den ankende parts syn på den videre behandling av anken*

Jordskifteavgjørelse

Om du vil anke en jordskifteavgjørelse, gjelder reglene i jordskifteloven kapittel 8. Disse reglene gjelder også om jordskifteretten har holdt skjønn som del av en jordskiftesak i medhold av jordskifteloven §§ 5-1 til 5-3. I følge jordskifteloven § 8-5 skal anken i slike saker inneholde

- *namnet på ankedomstolen*
- *saksnummer og kva avgjerd anken gjeld*
- *om anken gjeld heile avgjerda eller berre visse delar av henne*
- *ankegrunnane, der det skal stå kvifor ein ankar og kva ein vil med anken*

Når anken gjelder jordskifteavgjørelse, blir som hovedregel alle som var parter i jordskiftesaken med som parter i ankesaken.

Verdigrense ved anke over dom

Som hovedregel kan ikke lagmannsretten behandle anke over dom som gjelder verdier mindre enn 250 000 kroner (jf. tvisteloven § 29-13). Om det kan være tvil bør du forklare hvorfor ankegjensstanden er verdt mer, eventuelt hvorfor lagmannsretten likevel bør behandle anken. For anke over jordskifteavgjørelse gjelder ikke bestemmelsen om verdigrense.

Rettsforlik

Rettsforlik er ikke en avgjørelse tatt av jordskifteretten og kan heller ikke ankes. For å få avgjort om forliket kan oppheves, må du gå til søksmål for tingretten (jf. tvisteloven § 19-12).

Kostnader

For anke til lagmannsretten må du betale et gebyr på 24 ganger rettsgebyret. For tiden er rettsgebyret kr 1277, slik at gebyret blir kr 30648 (se rettsgebyrloven § 8). For anke over kjennelse er gebyret kr 7662. Tar behandlingen i lagmannsretten mer enn én dag, er gebyret for de neste fire dagene tre ganger rettsgebyret per dag. Deretter er gebyret 4 ganger rettsgebyret per dag. I tillegg til gebyret kommer utgifter lagmannsretten har til blant annet meddommere.

Om anken trekkes før det første rettsmøtet, er det regler for reduksjon av gebyrene. Om saken forlikes blir også gebyrene redusert.

Lagmannsretten kan kreve forskudd på kostnadene.

Hvor anken skal sendes

Anken skal underskrives og stiles til lagmannsretten, men sendes til jordskifteretten.

Mer informasjon

Om du har spørsmål om ankereglene eller annet, vil de ansatte ved jordskifteretten kunne svare deg.

Tvisteloven § 3-8 gir både part og prosessfullmektig rett til å be retten fastsette godtgjørelsen prosessfullmektigen skal ha av sin klient. Frist for slikt krav er en måned etter forkynning av avgjørelsen.

Selvprosederende parter kan anke muntlig ved å møte fram personlig i jordskifteretten. Du vil da kunne få hjelp til å sette opp anken. Det samme gjelder for prosessfullmektig som ikke er advokat.

Matrikkelføring og tinglysing

Når anken er behandlet og saken rettskraftig, vil jordskifteretten sørge for nødvendig tinglysing og sende melding til matrikkelfører.
