



Jordskifte i urbane strøk

Jordskifte som verktøy for effektiv eiendomsutvikling

Advokat/partner Ole Magnus Heimvik

Advokatfirma Wigemyr & Co DA



- Et av Sørlandets største advokatfirma
- Et firma i vekst - Med ambisjoner om videre vekst
- Kontorer i Kristiansand og Arendal
 - Hovedkontor – Vestre Strandgate 23, Kristiansand (Havnekvartalet)
 - Fra 1. desember – Nye kontorer i 5. etasje i Kanalgården i Arendal – sammen med Næringsmegleren

Ole Magnus Heimvik

- Partner og advokat i Wigemyr fra 15. september 2025
- Advokat i Arendal/Kristiansand i over 20 år
- Fast eiendom/næringseiendom, kontraktsrett, selskapsrett, transaksjoner, styreverv





Jordskifteretten - En spesialdomstol for fast eiendom

- Behandler eiendom og rettigheter – uavhengig av type eiendom og uavhengig av hvor eiendommen ligger
- Kan i langt større grad benyttes i by- og tettstedsutvikling
- Har en veldig innholdsrik «*verktøykasse*»
 - Kan tilpasse avgjørelser og løse komplekse saker med mye mer fleksibilitet enn ordinære domstoler
- Kan være et godt alternativ til kompliserte offentligrettslige prosesser
 - Grenser, deling av eiendom mv.
- Ofte tidsbesparende og økonomisk fordelaktig

Målet: En rasjonell og effektiv utnyttelse av fast eiendom



Utfordringer i byer og urbane strøk

Endringer i bygningsstruktur og formål, fortetting og nye reguleringsplaner - krever justeringer eller ny eiendomsstruktur

- Uklare grenser og rettigheter skaper hindringer
- Gamle eiendomsforhold passer dårlig til moderne bruk
- Rettigheter mangler eller er ikke dekkende for behov
 - Adkomst mv
- Rettigheter hindrer rasjonell utnyttelse
 - Byggeklausuler mv



Jordskifteretten – fire hovedtyper av saker

- Jordskifte
- Fordeling av planskapte verdier
- Rettsutgreiing og grensefastsetting
- Skjønn



Skifte



Fordeling av
planskapte
verdier



Rettsutgreiing og
grensefastsetting



Skjønn



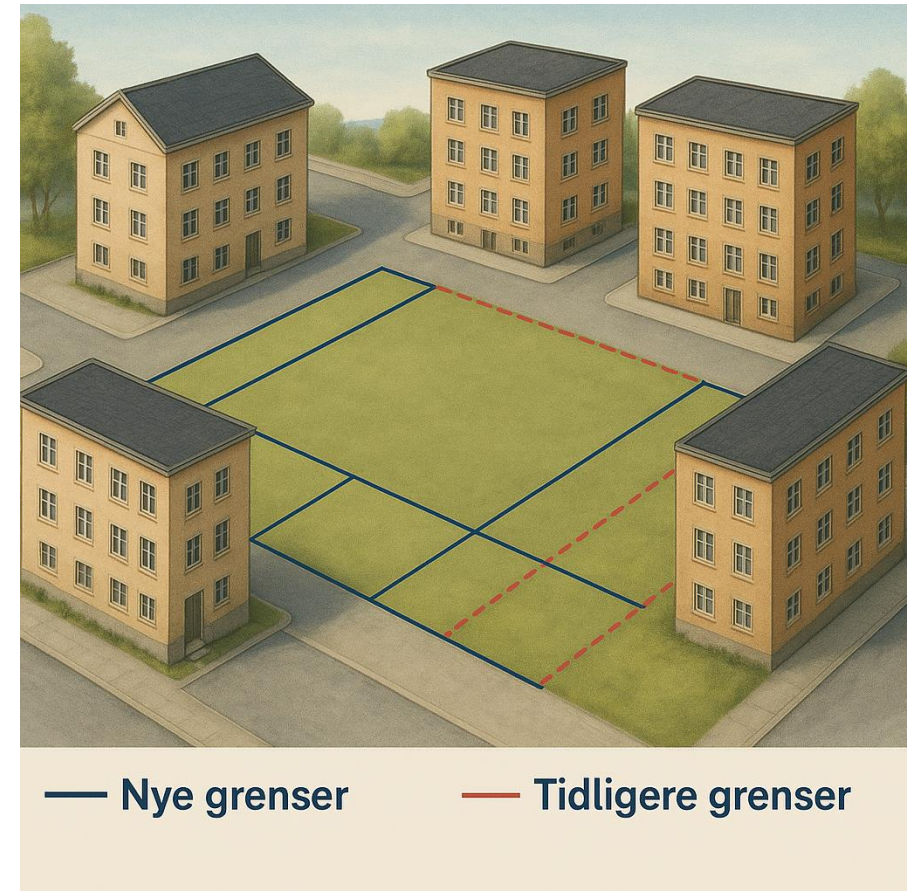
Jordskifte (kap. 3) - Endring for mer hensiktsmessig bruk

- Minst en eiendom må være vanskelig å utnytte på tjenlig måte (§ 3-2)
- Typisk eiendomsstruktur som ikke passer med ny plan/ny bruk av område, eller en eldre tinglyst rettighet som hindre en tjenlig bruk i dag
- Må skape mer tjenlige forhold og netto nytte (§§ 3-3 og 3-18)
- Løsningen må være en bedre løsning samlet sett
- Jordskifte – Et verktøy for praktisk tilpasning av eiendoms- og rettighetsstrukturen



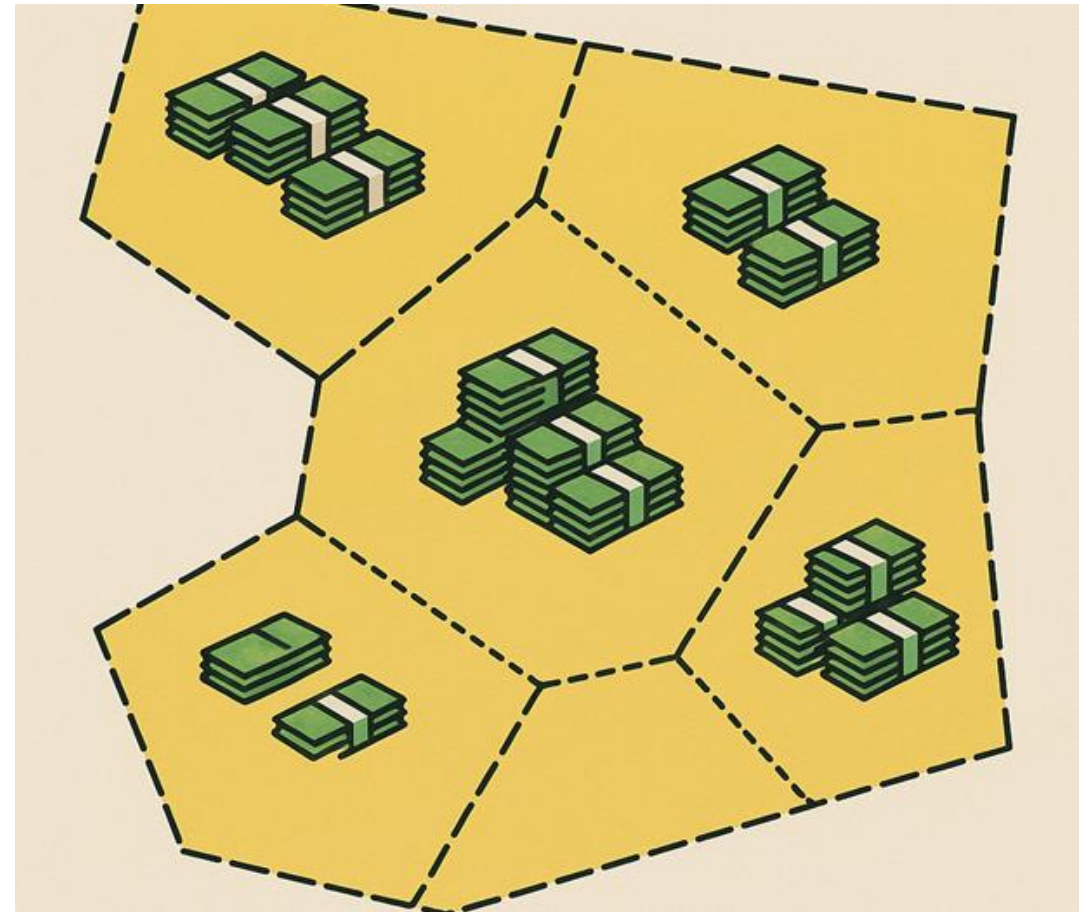
Jordskifte – forts - Juridiske og fysiske endringsverktøy

- Ny utforming av eiendommer og bruksrettigheter
- Opprettelse / oppløsning av sameier
- Deling av eiendom
- Bruksordninger og sambruk
- Felles tiltak og eierlag
- Kostnadsfordeling felles tiltak § 3-9



Planskapte verdier (§ 3-30) - Fordeling av planbasert verdiøkning

- Kan benyttes når kommunen kreve fordeling via reguleringsplan og området fordelingen skal skje innenfor er fastsatt i planen
- Jordskifteretten fastsetter netto verdiøkning
- Fordeler verdier av utbyggingsrettigheter rettferdig
- Kun grunneiere omfattes, ikke rettighetshavere mv.





Rettsutgreiing og grensefastsetting (kap. 4) - Klargjøring av eiendomsforhold og rettigheter

- Fastsetter eiendomsgrenser og rettigheter
- Avklaringer knyttet til sameier, fellesarealer og uteområder
- Jordskifteretten kan også avgjøre det underliggende rettsforholdet dersom det er nødvendig
 - Typisk at jordskifteretten også kan avgjøre en tvist om eiendomsrett i en sak hvor partene tvister om grensen
- Resultat: Jordskiftekart og tinglysing





Skjønn (kap. 5) - Jordskifteretten som skjønnsmyndighet

- Skjønn etter flere lover (vegloven, servituttloven m.fl.)
- Kan etablere eller oppheve veiretter
- Kan endre servitutter som hindrer utvikling
- Gir rom for løsninger som man ikke får ved ordinære søksmål





Oppsummering – Hvorfor vurdere jordskifteretten?

- Jordskifteretten kan løse komplekse eiendomsforhold
- Verktøy som kan brukes før, under og etter planfasen, ved fortetting eller utviklingsprosjekter
- Fire hovedvirkemidler fra loven
- Kombinerer juss og praktikk
- Rettssikker og praktisk prosess
- Løsninger tinglyses av jordskifteretten
- Ofte raskere og rimeligere enn alternativene

Spørsmålet man bør stille seg – Kan jordskifte bidra til vår ønsket arealbruk og utnyttelse?



Havnekvartalet Kristiansand

Kanalgården Arendal

+47 38 17 87 10

post@wigemyr.no

wigemyr.no