

Grunneigaren i tvist, korleis går ein då fram?

Advokat Mikal Grønhaug Isaksen

advokat/partner Børje L. Hoff

Webinar for Vestland Bondelag 15.12.23

Tema

- 1. Tvist – definisjon.
- 2. Sjekkliste for den som er i tvist
- 3. Tvist knytt til fast eiendom.
 - Jordskifteretten
 - Alminnelege domstolar
- 4. Tvist knytt til kontrakter.
 - Kontrakter knytt til fast eiendom og ting.
 - Valdgift/voldgift
- 5. Forsikringsdekning.
- 6. Den smarte part



Tvist – definisjon

Tvist* betyr ueinighet eller strid

Typiske kjenneteikn:

Nokon har sett fram eit krav og dette er bestridt.

Lengre ignorering vert likestilt med det å bestride kravet.

*(Store norske leksikon)

**Edvard Munch Nasjonalmuseet

Sjekkliste for den som er hamna i ein tvist

1. Kva er kravet mitt?
2. Har eg eit rettsleg grunnlag for kravet?
3. Kan eg dokumentere kravet?
4. Kven er motpart?
5. Korleis og kvar kan eg få gjennomslag for kravet?
6. Treng eg juridisk bistand?
7. Har eg krav på retthjelpforsikring?
8. Kva er sterke og svake sider i saka mi?
9. Har eg råd til å tape?
10. Er det lurt og vil eg dette?

Tvistar knytt til fast eigedom

Jordskifteretten eller alminnelege domstolar?

Sakstypene vil ofte avgjere valet.

- Jordskifteretten sine sakstypar er uttrykkeleg nemnde.
- Dei alminnelege domstolar kan behandle alt som ikkje er unntatt.

Der **du kan velje** mellom jordskifteretten og tingretten (ev. forliksrådet)

- Stort sett dei same saksbehandlingsreglane.
- Praktisk gjennomføringa nokså lik, men i enkelte sakstypar for du meir ut av ei jordskiftesak.
- Kostnadane og ansvaret for sakskostnadar er stort sett det same.

Likskap og ulikskap

Jordskifteretten

Startar ved «krav om jordskifte».

Jordskiftestemmer ev. med to meddommarar/skjønnsmedlemmer

Jordskiftestemmer – 5 årig master ved NMBU eller HVL

Meddommarar/sakkunnige

Tilbyr rettsmekling

Anke til lagmannsrett - Høgsterett

Tingretten

Startar ved stevning (krav til forliksrådsbehandling i mange høve)

Dommar er cand jur/har 5 årig mastergrad

Meddommarar/sakkunnige

Meir formell prosess

Tilbyr rettsmekling

Anke til lagmannsrett - Høgsterett

Rettsendrande saker og skjønn - jordskifteretten

Saker som **skal** behandlast i jordskifteretten. Rettsendrande saker og visse skjønn.

Vel ein feilaktig tingrett som rettsinstans for desse sakstypane, vil tingretten avvise saka.

Sakstypane kan opplevast som tvistesaker, men vert kalla rettsendrande saker og skjønn.

1. Ordinære jordskifte etter kapittel 3 – t.d. jordskifte (ombyting av grunn og rettar), bruksordning og felles tiltak
 - A. Partane dekkar egne kostnadar til juridisk bistand.
2. Vegskjønn etter veglova (etablering av vegrett som ikkje er der frå før).
 - B. Den som krev vegrett må dekke egne og motparten sine kostnadar til juridisk bistand.
3. Andre typar skjønn; t.d. avløysing av bruksrettar (servituttskjønn).
 - C. Risiko for å måtte dekke egne og motpart sine kostnadar.

Tvistar knytt til fast eigedom

Jordskifteretten eller alminnelege domstolar?

Sakstypene vil ofte avgjere valet.

Saker som **kan** behandlast i jordskifteretten.

Rettsutgreiing etter § 4-1 – tvist om innhald i rettar og eigedomstilhøve i:

- a) i **sameige**
- b) i område der det er sambruk mellom eigedommar eller uklart om det er **sambruk**
- c) ved registrering av uregistret jords**sameige**
- d) i område med **reindrift** i det samiske reinbeiteområdet
- e) i område der det er **sambruk** av uteareala som ligg til eigarseksjonar

Kan jordskifteretten behandle tvist om kven som har fiskrett i eit vatn – A **eller** B?

Nei – jf. Rt-1997-325

Døme på rettsutgreiing:



- To bruk under eit gardsnummer gjer gjeldande at eit bruk under anna gardsnummer har støls- men ikkje eigedomsrett:
- Avgjerd etter ei konkret **totalvurdering**; opphavet til retten, partane sin bruk av stølen, avstand til heimemarka, deltaking i rettslege tvistar...
- *Rt-1985-362 Lomeldebruk vann fram mot to Nornesbruk*
- *bilete: Landbruksdirektoratet

Jordskifte eller ordinære domstolar?

- Kvardag for jordskiftedommaren
- Mogeleg å kombinere rettsutgreiinga med andre sakstypar i same sak i jordskifteretten.
- Teknisk personale i jordskiftesaker
- Tinglysing av rettsbok med resultat.
- Moment i favør av tingrett:
- Tidsfaktoren
- Kjevjande eller “uvanleg” juss?

Instans	Høyesterett – dom
Dato	1985-03-26
Publisert	Rt-1985-362
Stikkord	Tingsrett. Tvist om rettigheter i et stølssameie i Sogndal.
Sammendra	For Høyesterett erkjente eierne av bruk under Nornes at g eieren av Lomelde hadde stølsrettigheter, men hevdet fortsatt at Lomelde ikke er medeier. Et omfattende bevismateriale ga grunnlag for motstridende slutninger. Som herredsretten og lagmannsretten fant Høyesterett at Lomeldes langvarige bruk av området måtte ses som uttrykk for en medeiendomsrett på linje med Nornesbrukene.
Saksgang	Dom 26. mars 1985 i l.nr. 47/1985
Parter	1. Inga og Einar Myster m.fl. (høyesterettsadvokat Stig B. Harris) mot Sigmund Lomelde (høyesterettsadvokat Torleif Skavern).
Forfatter	Dolva, Philipson, Michelsen, Holmøy og justitiarius Sandene

Tvistar knytt til fast eigedom

Jordskifteretten eller alminnelege domstolar?

Sakstypene vil ofte avgjere valet.

Saker som **kan** behandlast i jordskifteretten:

Grensefastsetting etter §4-2:

Jordskifteretten kan fastsetje grenser for fast eigedom og rettar som eiga sak, mellom anna grenser for:

grunneigedom, anleggseigedom, uteareal i eigarseksjon, festegrunn, jordsameige mm.

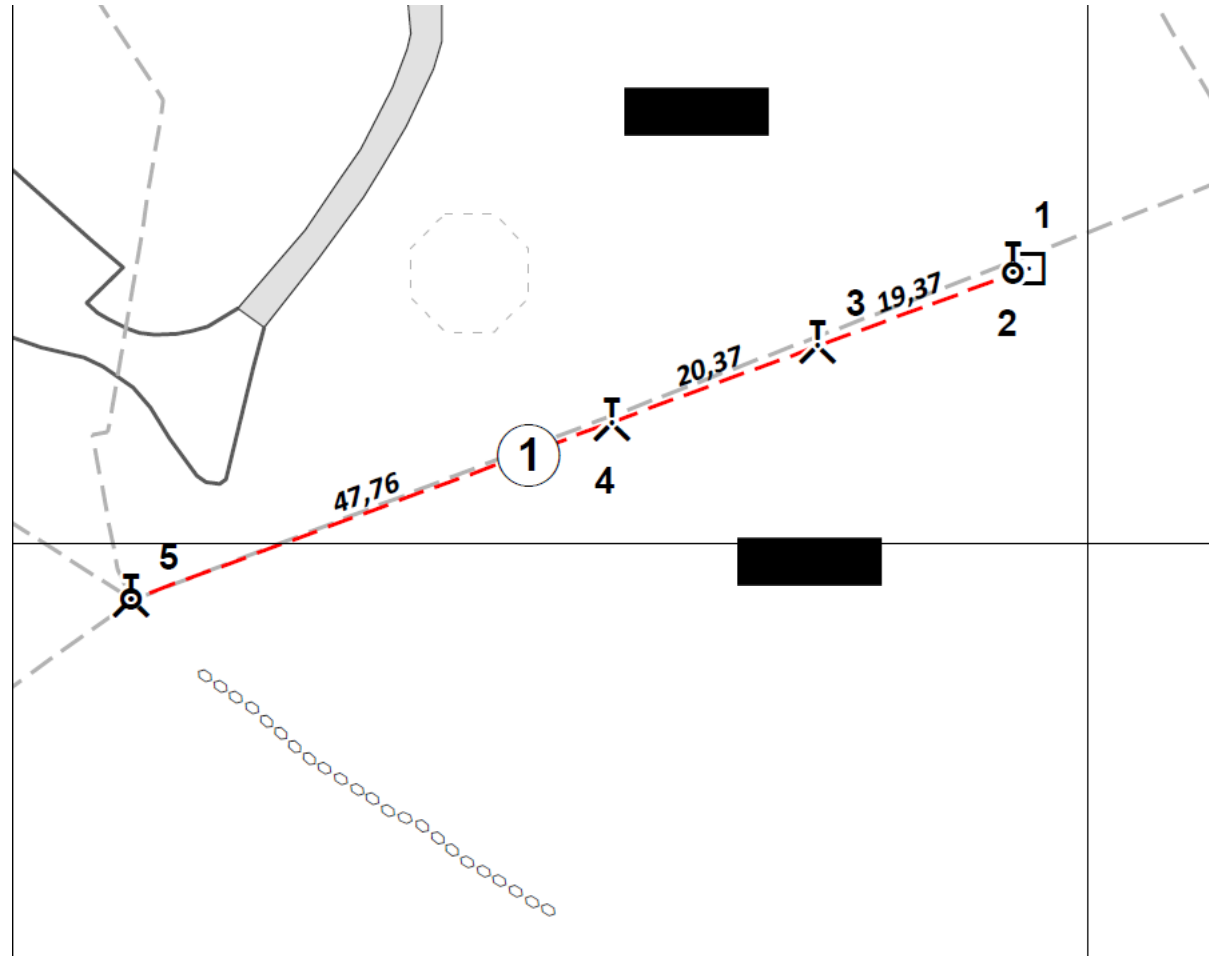
Døme grensetvist:

- Aktuelle rettslege grunnlag for grensepåstand:
 - Avtale
 - Utskiftning/jordskifte
 - Hevd



Fordeler jordskifterett:

- Teknisk personale
- Klargjering av tvisten
- Kart vert utarbeidd som del av tvisten
- Koordinatfesting, merking, matrikkelføring
- Tinglysing
- Ulemper ved bruk av jordskifte i grensesaker?



3. Tvister knyttet til kontrakter

Tema for gjennomgangen:

- Kontrakter som gjelder ting
 - Kjøretøy
 - Redskaper, landbruksmaskiner etc.
- Kontrakter som gjelder fast eiendom
 - Hus/hytte
 - Annen fast eiendom

Tvist knyttet til kontrakter som gjelder ting

- Et skille mellom **forbrukerkjøp** og **andre kjøp (privat-privat og næring-næring)**
- **Forbrukerkjøp:**

Forbrukerkjøpslovens virkeområde, jfr. § 1:

«Loven gjelder forbrukerkjøp, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov

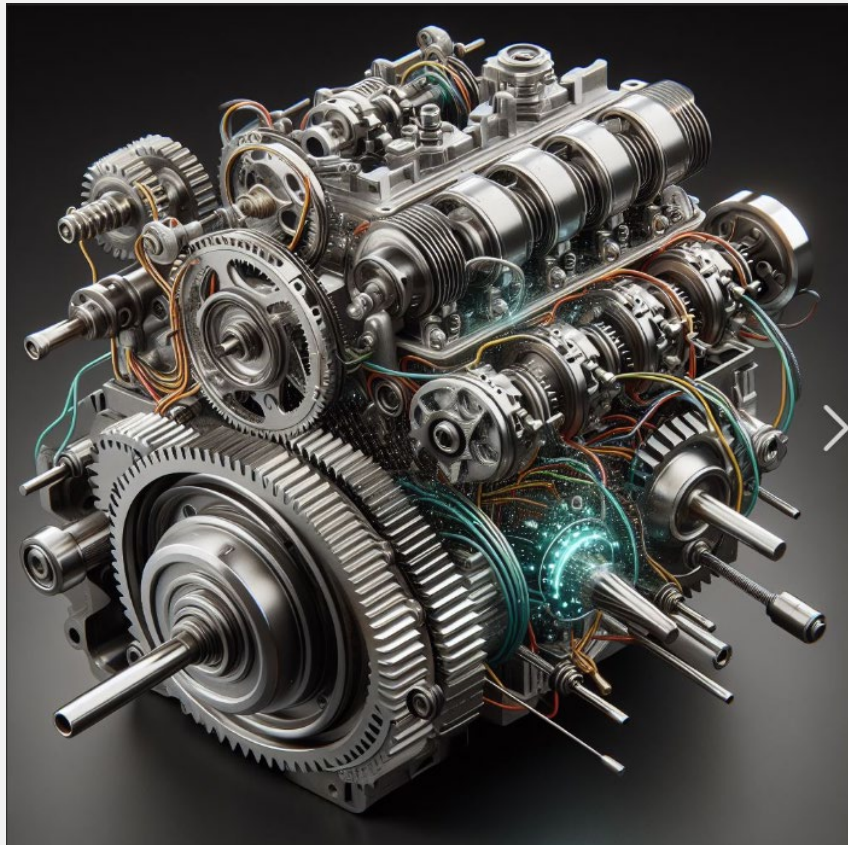
Med forbrukerkjøp menes salg av ting til en forbruker når selgeren eller selgerens representant opptrer i næringsvirksomhet

Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet»

Kjøp og salg av kjøretøy



- Kort om kjøpslovens system
 - Fravikelig, i motsetning til forbrukerkjøpsloven
 - Steg 1- Kontraktsbrudd?
 - Steg 2- Hva kan man kreve?
 - De mest praktiske tvistene- skjulte feil og mangler



Kjøpsloven §21

1) Ved bedømmelse av om tingen har mangel, skal det tidspunktet da risikoen går over på kjøperen legges til grunn, selv om mangelen først viser seg seinere

«Som den er» forbehold

§ 19. Ting solgt «som den er». Auksjonssalg.

- (1) Selv om tingen er solgt «som den er» eller med liknende alminnelig forbehold, foreligger mangel når
- tingen ikke svarer til opplysninger som selgeren har gitt om tingen, dens egenskaper eller bruk og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
 - selgeren ved kjøpet har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold ved tingen eller dens bruk som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få, såframt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
 - tingen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med etter kjøpesummens størrelse og forholdene ellers.



«Smørbrødtype» før/etter mangelen har vist seg (sett fra kjøpersiden.)

- Før
 1. Ta vare på dokumentasjon (sms, eposter, skjermbilde fra finn-annonser etc)
 2. Ha skriftlig avtale, og gjennomgå denne nøye
 3. Ha kontroll på dato for kjøp og levering

- Etter
- 1 bevissikring og tapsbegrensning
- 2 reklamasjon

§ 32. Reklamasjon.

(1) Kjøperen taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget den, gir selgeren melding som angir hva slags mangel det gjelder.

(2) Reklamerer kjøperen ikke innen to år etter den dag da han overtok tingen, kan han ikke seinere gjøre mangelen gjeldende. Dette gjelder ikke dersom selgeren ved garanti eller annen avtale har påtatt seg ansvar for mangler i lengre tid.

- Etter
- 3.Sjekk forsikring
- 4.Dokumenter tap/utgifter.
- 5. Få oversikt over kravet.
- 6.Forhandlinger (utenrettslig)
- 7. Rettslige skritt
- 8 NB: Foreldelsesfrister

§ 3. (Fristens utgangspunkt.) ⁽⁴⁾

Relaterte kilder [➤](#)

Endringer [➤](#)

1. ⁽⁵⁾ Foreldelsesfristen regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse.
2. ⁽⁶⁾ For krav som oppstår ved mislighold, regnes foreldelsesfristen fra den dag da misligholdet inntreffer.

Twist knyttet til kontrakter som gjelder fast eiendom

- Avhendingsloven
- Virkeområde

§1-1

«1) Lova gjeld avhending av fast eiendom når avhendinga skjer ved frivillig sal, byte eller gåve. Som fast eiendom vert rekna grunn og bygningar, og elles andre innretningar som er varig forbundne med grunnen. Lova gjeld og avhending av sameigepart i fast eiendom, av eigarseksjon (eigarleilegheit m. m.) og av tomtefesterett.»

- Gjelder både i forbrukerkjøp og andre kjøp

Vanlige tvister i forbindelse med boligsalg


- Ansvar for skjulte feil og mangler som avdekkes etter at boligen er overtatt av ny eier
- Utett membran i sluket, hvem har riskoen?
- «som den er forbehold»?
- § 3-9

§ 3-9. Eigedom selt «som han er» eller liknande

(1) Endå om eigedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eigedomen ein mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også ein mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

(2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har «som han er»-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad. Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen.

0 Endra med lov [7 juni 2019 nr. 20](#) (ikr. 1 jan 2022 iflg. [res. 11 juni 2021 nr. 1864](#)).



Praktiske tips for å unngå tvist

- For selger:
- Boligselgerforsikring
- Gi korrekte opplysninger

For kjøper

- Les salgsoppgaven nøye
- Særlig el-anlegg, badrom og drenering
- Ha en «utbedringsbuffer»
- Risikoopplysninger
- Dokumentasjon! Kjøper har ansvar for å dokumentere og sannsynliggjøre mangel
- Boligkjøperforsikring?

Kort om voldgift som tvisteløsning

- Frivillig tvisteløsningsorgan
- Voldgiftsloven
- Tvisten løses for lukkede dører. Avgjøreseler blir ikke publisert
- I hovedsak ikke ankerrett
- Partene kan selv oppnevne dommere
- Kan være fordel for forretningsdrivende.
- Tvangskraft



Vår anbefaling: Styr unna

- Dyrt
- Vær obs: ikke bli «bondefanget» i voldgift



4. Forsikringsdekning

1. Skadeforsikring
2. Ansvarsforsikring
3. Rettshjelp
 - Vilkår varierer
 - Krav om tvist
 - Ofte innmeldingsfrist 1 år etter at advokat ble kontaktet
 - Ofte dekningsgrense kr. 100 000 for tvist som gjelder fast eiendom
 - Kan være mer etter omstendighetene

- Vilkår om økonomisk interesse
- Viktighet av å gi riktige opplysninger
- RGA 3.4:
- «En advokat plikter å opplyse sin klient om eksisterende muligheter for offentlig rettshjelp og rettshjelpforsikring.»
- En og samme tvist?
- Finansklagenemda (sak FinKN-2020-65):
- *«Ifølge nemndspraksis beror dette på en helhetsvurdering hvor man blant annet legger vekt på om sakene gjelder samme eller forskjellig rettslig og faktisk grunnlag og den tidsmessige nærheten mellom sakene, jfr. eksempelvis FinKN-2014-265 og FinKN-2018-887»*
- *Klage til Finansklagenemda.*





Den smarte part

Engasjer deg i saka di!

Kva kan eg bidra med?

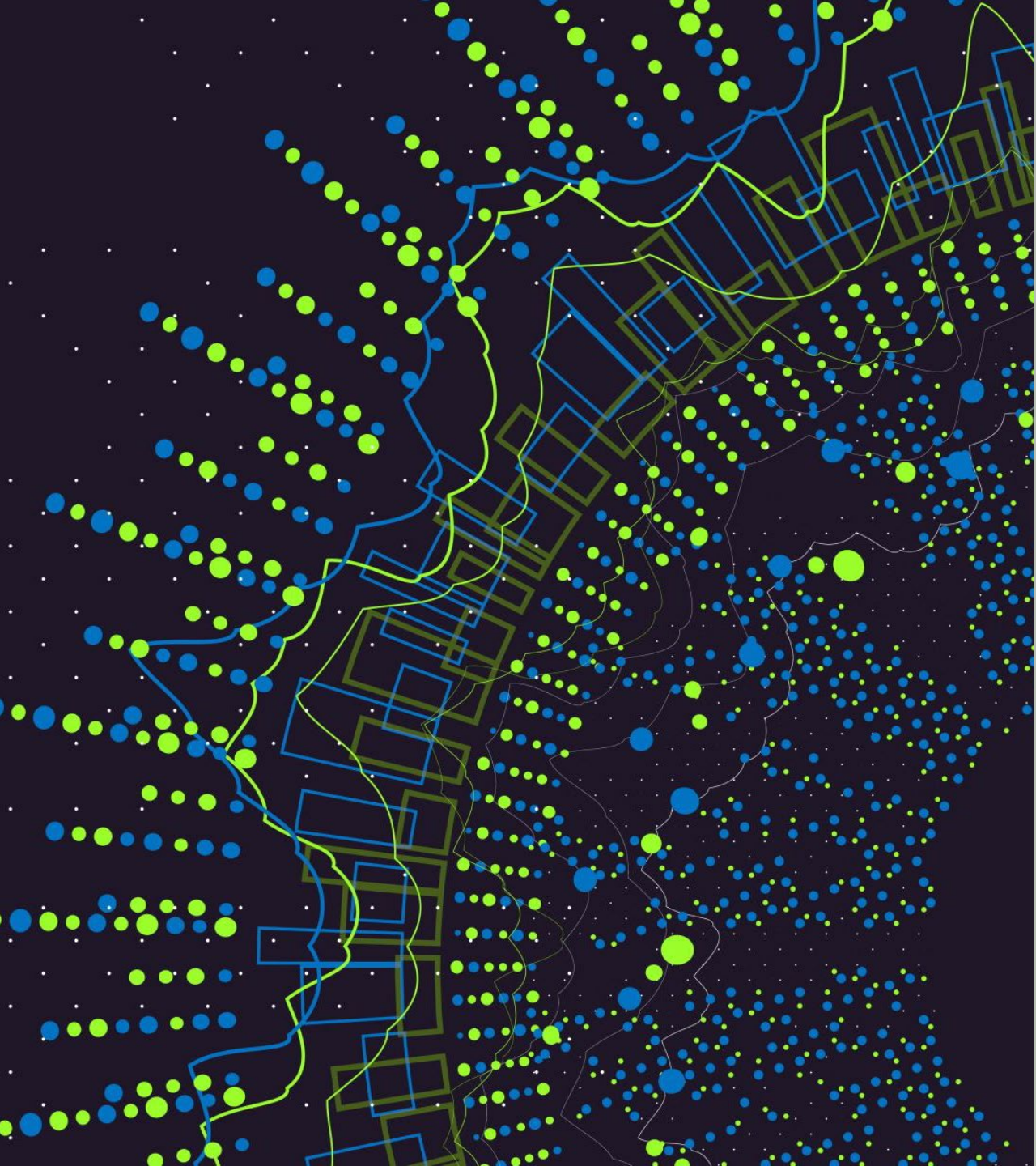
Klargjering av krav, innhenting av bevis (dokument og vitne, ev. sakkunnige (ofte advokaten sitt naturlege ansvar)).

Advokatsitat: «Den siste man lyver til eller holder unna opplysninger for er ens egen advokat».

Saker er dynamiske – det kan skje ting under vegs som gjer det nødvendig med meirarbeid og eventuelt å endre kursen. Ikkje mogeleg å forutsjå alt.

Dommarsitat:

«Jeg avgjør ofte sakene etter partsforklaringene».



Førebu partsforklaringa
di godt.

Tør å sjå dommaren i
auget!



Me flyttar frå Dreggen!
Harris runder 100 år i 2024
Du er velkommen i
Vestlandshuset frå 5.
januar.

Vestre Strømkai 13
Nordre tårn 8. og 9. etasje

Åpningstider:
Hverdager | 08:00 - 16:00
Telefon | 55 30 27 00
E-post | post@harris.no



God jul!



Advokat
454 71 521
55 30 27 00
mgi@harris.no

Advokat / partner
994 25 925
55 30 27 00
blh@harris.no