

UiO : **Det juridiske fakultet**

Jordskifte på nye marker

Utvalte problemstillinger for jordskifte i byutvikling

Kandidatnummer: 661

Leveringsfrist: 25. april 2013 kl. 12.00

Antall ord: 17 993



Innholdsliste

1	INNLEIING	1
1.1	Presentasjon av problemstilling.....	1
1.2	Kort presentasjon av særtrekk ved jordskifteinstituttet	2
1.3	Definisjonar	4
1.3.1	Urbant og alminneleg jordskifte.....	4
1.3.2	Byutvikling.....	5
1.3.3	Tapsgaranti	6
1.3.4	Kravskompetanse	6
1.4	Rettshistorisk bakgrunn	6
1.4.1	Starten	6
1.4.2	Tidlegare system	7
1.4.3	Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål)	7
1.4.4	Endring i jordskiftelova.....	8
1.4.5	Ny jordskiftelov på veg	9
1.5	Metode	10
1.6	Empiriske funn	11
1.6.1	Løren	11
1.6.2	Grefsen Stasjonsby.....	15
1.6.3	Viktige fellestrekk	16
1.6.4	Mindre funn.....	17
2	KORT OM VERKEMIDLA I § 2	19
2.1	Paragraf 2 a til g.....	19
2.1.1	Innleiing	19
2.1.2	Verkemidla	19
2.2	Paragraf 2 h og i.....	22
2.2.1	Innleiing	22

2.2.2	Verkemidla.....	23
2.2.3	Betydinga av bokstav h og i.....	24
3	UTVALTE TYPEPROBLEMSTILLINGAR.....	26
3.1	Innleiing.....	26
3.1.1	Kvifor desse problemstillingane?.....	26
3.1.2	Grunnvilkår	27
3.1.3	Omsyn bak prosessvilkår	28
3.1.4	Jordskifteretten si prøving av grunnvilkåra.....	28
3.2	Kan ein eigar "eige" jordskiftesaka?.....	30
3.2.1	Høvet til sivilprosessen	30
3.2.2	Eigedomsgrepet i §§ 1 og 3.....	31
3.3	Korleis kan utarbeiding av reguleringsplan oppfylle vilkåret til utenlege eigedomstilhøve?	35
3.3.1	Spesialregelen i § 1 andre ledd.....	36
3.3.2	Tolking av "er"	37
3.3.3	Tolking av utenlege eigedomstilhøve	39
3.4	Kva fordelar og ulemper kan reknast med i vurderinga av skiftevinsten?	45
3.4.1	Sortering av ulemper og fordelar	46
3.4.2	Eigedomsperspektiv	48
3.5	Korleis gjennomførast fordelinga av skiftenytten?	50
3.5.1	Innleiing	50
3.5.2	Plassering av § 3 b.....	51
3.5.3	Gjennomføringa av alminnelege jordskifte.....	53
3.5.4	Fordeling av skiftenytten.....	54
3.6	Kan ein utbyggjar krevje jordskifte for både sin eigedom og naboen sin?	56
3.6.1	Innleiing	56
3.6.2	Alminnelege jordskifte.....	57
3.6.3	Reglane ved urbant jordskifte	57

4	MOGLEGE ÅRSAKER TIL AT URBANT JORDSKIFTE HAR VORE LITE NYTTA	60
5	AVSLUTNING.....	62
6	LITTERATURLISTE.....	64
6.1	Bøker	64
6.2	Artiklar.....	65
6.3	Norske lover	66
6.4	Forskrift og rundskriv	66
6.5	Publiserte avgjersler	67
6.6	Upubliserte avgjersler.....	67
6.7	Norsk Offentlig Utredning.....	67
6.8	Proposisjonar	67
6.9	Offentlege rapportar og andre forarbeid	68
6.10	Nettdokument	68
6.11	Personleg melding	68

1 Innleiing

1.1 Presentasjon av problemstilling

Denne oppgåva skal sjå på utvalte problemstillingar for jordskifte i byutvikling. Oppgåva vil ta utgangspunkt i grunnvilkåra for urbant og alminneleg jordskifte¹, og sjå desse i lys av praktiske utfordringar og problemstillingar som kan oppstå ved bruk av jordskifte i byutvikling.

Eg valte temaet fordi jordskifteretten har vore gjennom ei urbanisering og endring, og har vekka større kommersiell interesse. Jordskiftelova av 1979 er særleg retta inn mot jordbrukseigedomar, og det har oppstått ei rekke spørsmål i samband med at ein har byrja å nytte jordskifte som verkemiddel i by og tettbygd strøk. Ved å bruke jordskifte i byutvikling strekkjast ordlyden, og nye problemstillingar oppstår.

Eg vil også sjå på urbant jordskifte si rolle ved byutvikling, og moglege årsaker til at reglane har vore lite brukt generelt sett. Oppgåva vil også undersøke forholdet mellom urbant og alminneleg jordskifte.

For å forstå mekanikken i verkemidla vil det vere naudsynt å sjå noko nærare på sjølve gjennomføringa av jordskifte.

Ei ny jordskiftelov er på veg, og denne vil truleg innehalde endringar og presiseringar av gjeldande rett for å møte desse nye problemstillingane. Ein månad før innlevering, 22. mars 2013, kom Prop. 101 L (2012-2013) med framlegg til ny jordskiftelov. Den omfattande proposisjonen vil berre delvis bli teken opp, sidan den kom til seint i arbeidsprosessen. For gjeldande rett har den vekt som eit etterarbeid fram til ny jordskiftelov er på plass.

¹ Sjå definisjon i 1.3.

1.2 Kort presentasjon av særtrekk ved jordskifteinstituttet

Jordskifteinstituttet finnst i dag regulert i jordskiftelova (jskl.) av 21. desember 1979 nr. 77. Hovudformålet med eit jordskifte er "å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet".²

Jordskiftedomstolane er særdomstolar underlagt Domstolsadministrasjonen. Det betyr at jordskiftedomstolen er ein domstol med avgrensa sakleg kompetanse.³ Jordskiftelova gjev jordskifteretten sakleg kompetanse, og jordskiftedomstolane kan berre operere innanfor rammene av denne lova. Medan alminnelege domstolar løyser tvistar med utgangspunkt i gjeldande rett og rettshøve, har jordskifteretten ei større "verktøykasse". Jordskiftelova § 2 gjev jordskifteretten eit sett med verkemiddel retten kan nytte for å oppnå meir tenelege eigedomstilhøve, og dette inneber også at jordskiftedomstolen kan skape rett. Fokuset i denne oppgåve er grunnvilkåra for jordskifte, som er med å danne rammene for jordskifterettens verksemd. Jordskifteretten kan endre dei privatrettslege høva på ein eigedom, medan forvaltinga ordnar det offentlegrettslege.

I Noreg er det få andre særdomstolar, og ingen som er av same omfang som jordskifteretten.⁴ Årleg gjennomfører jordskifterettane om lag 1000 saker med om lag 9000 partar.⁵ Det har vore diskutert om jordskiftedomstolane sitt arbeid inneheld så mykje forvaltningsprega arbeid at jordskifterettane i staden burde vore tilknytt forvaltinga. Medan ein domstol i utgangspunktet skal løyse tvistar, er jordskiftedomstolane sine oppgåver også av forvaltningsmessig art.⁶ Regjeringa nedsette Løken-utvalet for å drøfte problemstillinga.⁷ Dei

² Utkast til ny jordskiftelov § 1-1 i Prop. 101 L (2012-2013).

³ Langback (2009) s. 36.

⁴ Domstolsl. § 2.

⁵ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 15.

⁶ Langbach (2009) s 37 – 38.

framheva at jordskifteprosessen er ein partsprosess, der partane gjennom disposisjonsprinsippet i stor grad legg rammene for jordskiftesaka. Det offentlege spelar også ei rolle, men rolla er mindre enn partane si.⁸ For å møte kritikken mot banda mellom jordskifteretten og det dåverande Landbruksdepartementet foreslo Løken-utvalet å legge jordskifteretten under Domstolsadministrasjonen. Ser ein til utlandet finnast organ som skal sikre meir tenlege eigedomstilhøve også i ei rekke andre land, men det er ikkje vanleg at desse organa er domstolar. I Noreg har ein valt ei domstolsordning fordi jordskifteretten har hatt eit stort behov for å løyse tvistar. Dette behovet skuldast at Noreg berre har hatt eit rimeleg fungerande matrikkelsystem i 30 år, medan andre land som Sverige, Tyskland og Frankrike har hatt det sidan 1700- og 1800-talet.⁹

Jordskifteprosess er ein særeigen prosess, men med fleire band til sivilprosessen. Fleire av føresegnene i tvistelova (tvL.) er gjort gjeldande for jordskifteprosessen, jf. jskl. § 97.

I dag finnast det 34 jordskiftedomstolar, samt fem jordskifteoverrettar i Noreg. Desse er lokalisert over heile landet, med varierende stadleg kompetanse.¹⁰ Pr. 31. desember 2012 hadde jordskiftedomstolane 85 embetsdommarar,¹¹ med ein heilt annan utdanningsbakgrunn enn dommarar ved dei alminnelege domstolane. Jordskiftedommarane er utdanna ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap, lokalisert på Ås, tidlegare kjent som Norges Landbrukshøgskole.

⁷ NOU 2002:9 s. 9.

⁸ Ibid. s. 89 – 92.

⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 54.

¹⁰ Langbach (2009) s 42 samt <http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Landets-jordskifteretter/> opna 01.02.13

¹¹ Belsås (2013).

Framgangsmåten ved jordskiftesaker er noko annleis enn ved sivile rettsaker. Sivile rettsaker haldast normalt i eit enkelt, munnleg rettsmøte.¹² Jordskiftesaker pregast av suksessivt pragmatisk arbeid. Grunnen er at jordskifteretten vil vere avhengig av dialog og samarbeid med ulike forvaltningsorgan, samt ein fortløpande dialog med partane.¹³ Inntrykket av eit slikt behov vert stadfesta av dei funna eg har gjort, sjå punkt 1.6.

Mot avgjersler frå jordskifterettane kan det nyttast rettsmiddel. I jordskiftelova kap. 7 er rettsmidla organisert i eit komplisert system. Rettsmiddelsystemet har to spor. Både jordskifteoverrettane og lagmannsretten behandlar ankesaker. Forenkla kan systemet framstilla slik: Etter § 61 kan dom etter § 17 (tvist i rettsutgreiingssak og grensegangssak) og restfastsetjande vedtak etter § 17a med meir ankast til lagmannsretten. Jordskifteoverretten er rettsmiddel "i alle andre høve", jf. jskl. § 61 fjerde ledd. Etter § 71 kan eit overjordskifte ankast til lagmannsretten grunna "feil ved rettsbruken eller saksbehandlinga". Anke over fremming av saka skal behandlast av lagmannsretten dersom saka er avvist av "andre enn materielle grunnar", jf. § 61 tredje ledd bokstav a. Saker avvist av materielle grunnar behandlast av jordskifteoverretten, jf. § 61 fjerde ledd. Frå lagmannsretten kan saka ta vegen vidare til Høgsterett.

1.3 Definisjonar

1.3.1 Urbant og alminneleg jordskifte

Med urbant jordskifte forståast jordskiftesaker der verkemidla i jskl. § 2 bokstav h og i er nytta. Denne definisjonen er den vanleg nytta definisjonen.¹⁴ Definisjonen avvik noko frå bruken av "urbant jordskifte" i arbeidsrapporten som var med å legge grunnlaget for lovending.¹⁵ Her forstod dei urbant jordskifte som "bruk av virkemidlene i jordskifteloven i byer og tettsteder (urbane områder)".¹⁶

¹² Tvistelova §§ 9-12 flg. Det kan sjølvsagt vere slik at rettsmøtet har fleire rettsdagar.

¹³ Langbach (2009) s. 40.

¹⁴ Ramsjord og Røsnes (2011) og Stenseth (2007).

¹⁵ Arbeidsgrupperapport (2003) – fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet.

Alminnelege jordskifte er saker der verkemidla i § 2 bokstav a til g nyttast. Også skildringar som vanleg jordskifte, ordinære jordskifte eller liknande kan nyttast.

1.3.2 Byutvikling

Med byutvikling forstår eg utvikling av eldre eigedomar til nye typar eigedomar. Forenkla framstilt gjerast byutviklingsarbeidet som regel gjennom ein omfattande (og ofte kostbar) prosess der ein utbyggjar først får hand om tomter og saman med kommunen utarbeidast ein reguleringsplan for området. Planen legg som regel opp til meir hensiktsmessig utnytting i samband med tida og tilhøva. Ofte vil det vere eldre industri- eller samferdselsanlegg som gjerast om til bustad- og kontorbygg. I Oslo finn vi til dømes slike områder på Løren, Aker Brygge, Tjuvholmen, Hasle og Grefsen. Når planen vert godkjent har utbyggjaren hand om eit område som inneheld eigedomar regulert for utbygging. Når både eigedomsrett og regulering er på plass kan ein snakke om ein utbyggingsrett. I ein seinare fase må eigedomane delast opp i nye matriklar. Kjøparane av eigedomane har av mange grunnar behov for å få tildelt gards- og bruksnummer tidlegast mogleg, mellom anna for å sikre seg rettsvern for eigedomane, slik at dei kan pantsetjast. I tillegg vil det vere dette tidspunktet det reknast dokumentavgift av, og eit tidleg tidspunkt kan medføre lågare avgift.¹⁷ I denne fasen er den tradisjonelle framgangsmåten å søke kommunen om oppdeling og matrikulering. I seinare tid har det opna seg moglegheiter for å nytte jordskifte til denne oppdelingsprosessen, og utbyggjarar har forsøkt jordskifteretten som gjennomføringsorgan. Nokre slike saker vert tekne opp i punkt 1.6.

¹⁶ Ibid. s. 8.

¹⁷ Dokumentavgift reknast frå tidspunktet for overføring av heimel, jf. dokumentavgiftslova § 6. Ved utmålinga leggjast salsverdien av den faste eigedomen til grunn, inkludert bygningar og installasjonar. Er eigedomen nyoppført og overført før denne er teken i bruk, betalast berre dokumentavgift av tomteverdien, jf. Stortingsvedtaket om dokumentavgift § 3. Då tomteverdien kan vere langt lågare enn salsverdien av tomt med bygningar, vil ein kunne spare betydelege summar i dokumentavgift.

1.3.3 Tapsgaranti

Med omgrepet "tapsgaranti" har ein tradisjonelt vist til innhaldet i § 3 bokstav a. Tapsgarantien skal sikre eigedomar mot at dei vert påført større kostnader og ulemper enn nytte ved jordskiftet. Såleis er uttrykket "tapsgaranti" misvisande, då det språkleg viser til den rake motsetninga, nemleg at du er garantert å tape. Høyringsnotatet nyttar "tapsfråversgaranti", eit omgrep eg finn meir språkleg treffande, og vel å nytte vidare i framstillinga.¹⁸ Eg finn dette omgrepet språkleg betre enn "ikkje-tapsgaranti" som har vore brukt av enkelte forfattarar.

1.3.4 Kravskompetanse

I oppgåva visast det til "krava til kravskompetanse", og med dette meinast dei krav § 5 stiller for at nokon skal kunne krevje jordskiftesak. Utgangspunktet er at ein kvar grunneigar og innehavar av alltidvarande bruksrett kan krevje jordskifte, og har kravskompetanse. Kravet er heva for urbane jordskifte, og utgangspunktet er at slike saker krev semje. Oppfyllest visse vilkår er kravet kvalifisert fleirtal. Er det i reguleringsplan stilt vilkår om verdifordeling etter bokstav h, krevjast berre kvalifisert fleirtal. Det same gjeld for bokstav i, dersom det gjeld nye område for bebyggelse. Reglane behandlast seinare i oppgåva ved fleire høve.

1.4 Rettshistorisk bakgrunn

1.4.1 Starten

I Noreg kom forløparen til dagens jordskifterett i form av Utskiftningsvesenet i 1859. Dette vart oppretta i medhald av lov av 12. oktober 1857 om Udskiftning av Jord og Skovs Fællesskab. Jordskifteretten har til gjennom tida endra namn, først til Jordskifteverket og no til jordskifteretten.¹⁹ Nokon vil hevde at røtene til jordskiftevesenet går heilt attende til 1821 då den første utskiftingslova kom, og nokon vil påpeike at røtene strekker seg endå lenger

¹⁸ Høyringsnotat (2009) s. 54. Proposisjonen vel å nytte seg av "vern mot tap" i staden.

¹⁹ Langnes (2009) s. 94.

bakover, heilt til Gulatingslova og Frostatingslova.²⁰ Formålet har heile vegen vore å skape meir tenlege eigedomstilhøve, ved å løyse aktuelle problem knytt til fast eigedom. Det første problemet ein såg på var jordfelleskap.²¹ Lova frå 1857 vart erstatta av nyare og meir moderne ordningar, og dette kom til med Utskiftingslova av 1882. Lov om jordskifte o.a. av 22. desember 1950 totalreviderte det tidlegare Utskiftningsvesenet, og endra namnet til Jordskifteverket.²² Denne lova angav jordskifteretten sin stadleg kompetanse, og lovas § 3 nr. 1 hindra bruk av jordskifte i by. Jordskifte kunne likevel nyttast i byar der jordskifteretten meinte det var "turvande av omsyn til jordbruk og skogbruk" å nytte jordskifte.

1.4.2 Tidlegare system

I 1979 kom gjeldande jordskiftelov. I forarbeida til lova drøfta ein til dels den stadlege kompetansen til jordskifteretten. Den sakkyndige komiteen framheva jordskifteinstituttet si tradisjonelle tilknytning til jordbruk, men opna for at jordskifte kunne ha større rekkevidde.²³ Dei fastslår på side 55 at "jordskifteloven i prinsippet gjeld heile landet, men med visse restriksjonar for tettbygde strøk".²⁴ Årsaka til at jordskifte har vore lite nytta i tettstadar "kjem ... truleg av at [jordskifte] er utenleg, ikkje av at jordskifteloven i og for seg set forbod mot det".²⁵

1.4.3 Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål)

Spørsmålet om jordskifteretten sin stadlege kompetanse kom først på spissen då Høgsterett behandla Skrautvål-saka i 2000. Problemstillinga var her om brørne Johannesen kunne krevje jordskifte mot Skrautvål sameige. Skrautvål heldt fram at det ikkje kunne gjerast jordskifte etter § 2 b då denne føresegna berre retta seg mot landbrukseigedomar. Høgsterett såg det slik at jordskifteretten sin geografiske kompetanse var uavgrensa, utanom eit

²⁰ Bjerva og Sevatdal (2009) s. 65, samt Langnes (2009) s. 96.

²¹ Langnes (2009) s. 94.

²² Ibid. s. 128 – 130.

²³ NOU 1976:50 s. 52.

²⁴ Ibid. s. 55.

²⁵ Ibid. s. 54.

mindre unntak for tettbygd strøk, der kommunen hadde høve til å uttale seg. Retten fann støtte i NOU 1976:50 s. 55, jf. Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) s. 46, sjå Rt. 2000 s. 1119, side 1122.

1.4.4 Endring i jordskiftelova

1.4.4.1 Lovfesting av stadleg kompetanse

Det herska etter Rt. 2000 s. 1119 framleis noko tvil om den stadlege kompetansen, og lov-gjevar valde å fjerne all tvil ved å tilføre § 1a til jordskiftelova i endringslov av 12. mai 2006 nr. 15.²⁶ Denne føresegna fastslår at jordskiftelova "gjeld for alle eigedomar dersom ikkje anna følgjer av lova her eller andre lover", og fjerna såleis all tvil om jordskifteretten sin stadlege kompetanse.

1.4.4.2 Nye verkemiddel

I same endringslov vart reglane om "urbant jordskifte" tilført jordskiftelova. Desse reglane var motivert av eit ynskje om å gjere jordskiftet til eit nyttig verktøy for å utnytte eigedom i urbane strøk. Proposisjonen uttrykte formålet slik: "Hovudformålet med proposisjonen er å gjøre jordskiftelovens rettsendrende virkemidler anvendelige for grunneiere og rettighetshavere i tilknytning til gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven".²⁷ Effektiv og god eigedomsutnytting reknast som nyttig, både for grunneigaren og samfunnet. I 1995 gav Landbruksdepartementet ei arbeidsgruppe ansvar for å sjå på framtidige arbeidsoppgåver for jordskifterettane. Dei fann som hovudkonklusjon at medviten sambruk av plan- og bygningslov og jordskiftelov ville kunne gje store samfunnsmessige og privatøkonomiske gevinstar, fordi jordskifteretten har høve til å fordele planskapt gevinstar uavhengig av eigedomsgrenser.²⁸ Gjennomføring av reguleringsplanar vil kunne skape store verdiar innanfor planområdet, ved bygging av til dømes bustadar, næringslokale osb. Gjennomføring vil også medføre kostnadar til mellom anna fellestiltak som parkering, veg, park og liknan-

²⁶ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 18 – 21 samt Arbeidsgrupperapport (2003).

²⁷ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 7.

²⁸ Nord (2009) s. 486 og Arbeidsgrupperapport (1995).

de. Departementet ynskte at dei nye føresegnene skulle fordele slike verdier, slik at alle eigarane omfatta av utbygginga fekk ta del i vinsten ved plangjennomføringa.²⁹ Eg vil gå nærare inn på dei materielle reglane seinare.

1.4.5 Ny jordskiftelov på veg

Jordskiftelova av 1979 er av eldre dato, og er tidvis tungvint utforma. Det er gjort ei serie endringar, og det er av denne grunn funne behov for å erstatte lova med ei ny jordskiftelov. Gjeldande jordskiftelov vert sett som "uoversiktleg og etter måten gammaldags".³⁰ Lovframlegget skal komitébehandlast i Stortinget våren 2013.³¹

Eg vil no i korte trekk framstille endringane som er mest relevant for denne oppgåva.

Departementet ynskjer å fornye reglane om urbant jordskifte. I Meld. St. nr. 9 (2011-2012) vart det framheva at jordskifterettane sitt arbeid i urbane områder bør effektiviserast. Det er vist til at fleirtalskravet verkar hindrande for jordskifte. Det er difor foreslått å senke kravet til kravskompetansen. Dermed vil utgangspunktet for kravskompetasen gjere seg gjeldande, og ein kvar grunneigar kan krevje jordskifte.³²

Som eg vil komme tilbake til var det ved innføringa av bokstav h) stilt spørsmål ved om rettstryggleiken vart ivareteken av dei nye reglane.³³ Det er difor som nemnt stilt strenge krav til kravskompetansen. Departementet meiner at andre skranker skal sikre rettstryggleiken. Bruk av ny § 3-30 (tilsvarar bokstav h) krev at kommunen har stilt reguleringsvilkår om fordeling av planskapte verdier gjennom jordskifte, men føreligg slikt vilkår kan ein kvar grunneigar innanfor planområdet krevje jordskifte, jf. ny § 1-5. Departementet påpei-

²⁹ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 20.

³⁰ Høyingsnotat (2009) s. 9 og Prop.101 L (2012-2013) s. 31.

³¹ <http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=56893> (23. april 2013).

³² Prop. 101 L (2012-2013) s. 496, sjå § 1-5.

³³ Sjå mellom anna mindretallet Stensrud i Arbeidsgrupperapport (2003) s. 77 – 80.

kar at grunneigarar vil ha høve til å fremme sine "synspunkt gjennom ein ordinær planprosess". Saman med dei andre allmenne grunnvilkåra for jordskifte skal dette sikre rettstryggleiken til partane.³⁴

Bokstav i vert fjerna som eige verkemiddel, og slåast saman med bokstav b. Dei særskilde grunnvilkåra og gjennomføringsreglane for bokstav i forsvinn, og jordskifteretten kan utføre tilsvarende handlingar gjennom ny § 3-4, tilsvarende dagens § 2 bokstav b. Ved å fjerne verdsetjingsregelen for bokstav i, i § 28 fjerde ledd, fjernast ein sentral forskjell på bokstav b og i.³⁵

Det er også foreslått at tapsfråversgarantien "innarbeidast som eit krav til jordskifteløysinga".³⁶

Det er også fremme forslag om å utvide jordskifterettens saklege kompetanse. Jordskifteretten skal gjevast høve til å skipe sameige mellom eigedomar.³⁷

1.5 Metode

Denne oppgåva byggjer i hovudsak på tradisjonell juridisk metode. Det er i tillegg gjort mindre empiriske undersøkingar der målet har vore å finne ut kor mange saker jordskifteretten har behandla etter dei nye føresegnene om urbant jordskifte, og om det har vore gjennomført liknande saker som dei på Løren og Grefsen. Undersøkinga vart gjort ved førespurnad til alle jordskifterettane og jordskifteoverrettane i landet. Svara har komme inn via e-post og telefon. Ein kan spørje om resultatata er pålitelege då dei som har svart ikkje treng ha den fulle oversikt. Dei tilbakemeldingane eg har fått stemmer likevel med oppfat-

³⁴ Ibid. s. 82 – 87 og 180 – 185.

³⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 129 – 130.

³⁶ Ibid. s. 168.

³⁷ Ibid. s. 22.

ninga Bjerva og Ramsjord har.³⁸ To av tilbakemeldingane har komme frå Nord³⁹ og Movik⁴⁰, ved høvesvis Nedre Telemark jordskifterett og Agder jordskifteoverrett. Begge er personar som eventuelt kunne komme med tilleggsopplysingar. Eg har også gjort eit kontrollsøk i Lovdata Online, som tilbyr nokre jordskiftesaker.

Ein kan også stille spørsmål om eg har innhenta empirisk materiale eller rettskjelder. Til denne oppgåva har målet vore å få kjennskap til omfanget av praksis. Enkeltsaker frå jordskiftedomstolane har også marginal vekt som rettskjelde. Difor er det det faktiske snarare enn det rettslege som er av interesse. Eg har såleis i stor grad innhenta empirisk materiale, som oppsummerast i det følgjande.

1.6 Empiriske funn

1.6.1 Løren

Eg vil i dette kapittelet gjere greie for kva som kjenneteiknar dei omfattande jordskiftesakene som har vore gjennomført som ledd i byutvikling.

Løren-prosjekta er ein del av Selvaagbygg AS si omfattande utbygging på Løren, også kalla Lørenbyen. Området Løren ligg aust i Oslo kommune, i Grünerløkka bydel. Løren har tidlegare vore utanfor Oslo sentrum, men har blitt meir sentrumstilknytt ettersom Oslo by har utvikla seg.⁴¹

³⁸ Øystein Bjerva er førsteamanuensis ved Universitetet for Miljø og Biovitenskap og har skrive doktoravhandlinga "Jordskiftedomstolene i endring" (2012). Eivind Ramsjord held på å fullføre doktorgrad om jordskifte i by. Eg har diskutert saksomfanget via telefon og møte, og deira oppfatting har samsvart med tilbakemeldingane eg har fått frå jordskifterettane.

³⁹ Erik Nord har skrive doktoravhandlinga "Property right and urban development" og har innsikt i temaet.

⁴⁰ Trond Magne Movik var leiar for "Movik-utvalet", ei arbeidsgruppe nedsett av Landbruksdepartementet. Arbeidsgruppa utarbeida "Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – "urbant jordskifte".

⁴¹ Ramsjord (2009) s. 53.

Utbygginga av Løren består av fleire utbyggingstrinn, og det har vore tre ulike jordskiftesaker. To av desse er avslutta, medan den tredje framleis i gang. Løren 2 og 4 er dei to avslutta sakene, og jordskifteretten nytta her verkemidla i § 2 bokstav i. I Løren 5, den tredje saka, nyttast derimot verkemiddela i § 2 bokstav b og c.

1.6.1.1 Løren 4⁴²

Den første saka, Løren 4 inneheld tre grunneigedomar (gardsnummer 124/33, 124/34 og 126/68) som alle var eigd av Selvaagbygg. Selvaagbygg fekk godkjent reguleringsplan for området. Jordskiftesak vart kravd 10. april 2007 og påbyrja 11. juni 2007. Saka vart i samråd med jordskifteretten bestemt kravd etter jordskiftelova § 2 bokstav i.⁴³ Retten fann i fremmingsmøte 18. juni 2010 at vilkåret til "eigedomar" i § 1 var oppfylt, utan å drøfte det nærare. I saka var Selvaag einaste eigar innanfor jordskiftefeltet, men det førelåg tre ulike matriklar.

Retten fann at jordskifte ville vere tenleg og at kravskompetansen var oppfylt, samt at retten kunne nytte fleire verkemiddel, jf. § 2 andre ledd.

Etter at saka vart fremma vart utkanten av jordskiftefeltet klarlagt. Alle grannane med grense til jordskiftefeltet var partar i saka fram til jordskiftefeltet vert avgrensa. Med heimel i jskl. §§ 16 og 88 fastsatt jordskifteretten grensene til jordskiftefeltet. Dette vart gjort ved rettsfastsetjande vedtak 8. juni 2007. Grannane gav avkall på ankeretten som part, jf. tvl. § 29-6, jf. jskl. § 97, for å sikre vidare framdrift i jordskifteprosessen.⁴⁴ Avkallet sikra suksessiv rettskraft for vedtaka. Samstundes vart grensene mellom eigedomane til Selvaagbygg endra, slik at dei nye grensene samsvarte med reguleringsplanen. I saka vidare vart grannane til jordskiftefeltet nemnt grannar, og det var berre eigedomane innanfor jordskif-

⁴² Saksnummer 0200-2007-0006 Løren 4 ved Akershus og Oslo jordskifterett.

⁴³ Ramsjord (2009) s. 65.

⁴⁴ Ibid. s. 67.

tefeltet som vart nemnt som partar. Selvaagbygg eigde alle desse eigedomane, og saka fekk i realiteten ein part.

Seinare var også jordskifteretten med å etablere ein anleggseigedom på 5475 kvadratmeter. Anleggseigedom er ein eigedom som strekk seg under eller over annan eigedom, jf. matrikkellova § 11 andre ledd bokstav a. I denne saka inneheldt eigedomen kring 114 parkeringsplassar, og fungerte som parkeringskjellar.

Det vart også utarbeida ein skifteplan basert på framlegg til regulerande vedtak. Framlegget vart oversendt partane frå jordskifteretten 4. april 2008. Dette framlegget låg det ein heil del arbeid bak. Vidare vart det 25.april 2008 oppretta bruksordningsreglar som tok omsyn til reguleringsføresegnene, t.d. rett til leige av parkeringsplass, rett til åtkomst, rett til vatn og avløp, ansvar for gjerdehald med meir.

I det avsluttande møtet 18. desember 2009 vart kostnadar fordelt. Selvaagbygg dekkja kostnaden på NOK 25 770.

1.6.1.2 Løren 2⁴⁵

Saka Løren 2 har fleire likskapar med Løren 4. Jordskiftesak vart kravd 23. august 2007 etter at Selvaagbygg såg at prøveprosjektet Løren 4 gjekk bra.⁴⁶ Sakene vart så til dels behandla parallelt, og vart avslutta samstundes. Framgangen var i all hovudsak den same, og det var dei same grepa som vart gjort. Partane og jordskifterettens representantar var i all hovudsak dei same. Kostnadane var også her låge.

⁴⁵ Saksnummer 0200-2007-0016 Løren 2 ved Akershus og Oslo jordskifterett.

⁴⁶ Ramsjord (2009) s. 90.

1.6.1.3 Løren 5⁴⁷

Selvaag Bolig AS rekvirerte 17. februar 2011 jordskifte for Løren 5. Området var tidlegare slakteri, og vart regulert for bustad og næring. Kravet vart fremma, utan vidare drøfting av grunnvilkåra.

Jordskiftet var her kravd etter jskl. § 2 b og c, ikkje bokstav i.⁴⁸ Retten nytta altså eit anna verkemiddel enn i Løren 2 og 4. Det medførte andre gebyr, og andre krav til kravskompetansen og verdifordelinga.

Jordskiftefeltet si yttergrense vart klarlagt, og ein inngjekk rettsforlik for desse. Dermed kunne det oppnåast rettskraft, jf. tvl. § 19-12 (1), jf. jskl. § 97. Jordskifte vart sett i verk etter at reguleringsplan for området var godkjent, men planen vart seinare delvis endra.⁴⁹ På same tidspunkt vart framdriftsplan for resten av jordskifte diskutert, slik at partane kunne førestelle seg framgangen vidare. Mykje av arbeidet avheng også av partane, då dei i stor grad må førebu jordskiftesaka ved å rydde opp i det juridiske kring eigedomane, slik at dei er klare for deling.

22. oktober 2012 gjorde jordskifteretten "vedtak til bruksordningsreglar fram til jordskiftet blir avslutta". Jordskifteretten kan gje bruskordningar for tida jordskiftet varar, jf. jskl. § 23. Dette vart gjort i Løren 5, men bruksordningane var endelege i form av at dei ikkje skulle endrast med mindre reguleringsplanen vart endra. Grunnen til at dei ikkje er endelege, er rollefordelinga mellom jordskifteretten og forvaltinga. Jordskifteretten arbeidar innanfor dei offentlegrettslege rammene, jf. § 41. I ein utbyggingsprosess kan reguleringsplanen av ulike grunnar måtte endrast undervegs. Sidan skifteplanen må samsvare med offentleg regulering, må jordskifteretten såleis ta høgde for at reguleringa kan endrast. Jordskifteretten har altså valt å løyse problemstillinga ved å skipe mellombels bruksord-

⁴⁷ Saksnummer 0200-2011-0005 Løren 5 ved Akershus og Oslo jordskifterett

⁴⁸ Følgjer av kravsbrev frå Selvaag 17. februar 2011.

⁴⁹ Reguleringsplankart datert 6. august 2009 med føresegner

ningar som vert permanente ved jordskiftesaka si avslutning. Av ukjente grunnar vart ikkje dette gjort i dei to føregåande sakene. Bruksordningane i Løren 5 gjaldt som i Løren 2 og 4 åtkomst, parkering, ferdsel for allmennheita, kablar og røyr osb.

Slik står saka no⁵⁰, og det er framleis arbeid igjen før ein endeleg skifteplan kan vedtakast.

1.6.2 Grefsen Stasjonsby⁵¹

Grefsen Stasjonsby er eit utbyggingsprosjekt som utviklar eit langt og forholdsvis smalt område. Det ligg langs jernbane- og t-banelinja mellom Sinsen og Storo i Oslo kommune. Området ligg sentrumsnært i Sagene bydel. Eigedomen hadde eit utviklingspotensial, då den i liten grad var utbygd. Rom Eigedom AS⁵² valte å regulere og utvikle eigedomen sjølv, og Grefsen utvikling AS vart skipa som eit "joint venture"-selskap mellom Rom Eiendom og JM Norge⁵³. Grefsen utvikling AS erverva tomta frå Jernbaneverket.⁵⁴ Framlegg til reguleringsplan var utarbeidd av utbyggjar saman med plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og innsendt i 2003. Planen vart endeleg vedtatt ved i 2008, og stadfesta av fylkesmannen 15. mai 2009.⁵⁵ Utbygginga vil omfatte omlag 80 000 kvadratmeter.

Jordskifte vart kravd for Akershus og Oslo jordskifterett 1. februar 2010, og kravet omfatta tre av sju felt i området. Det vart kravd jordskifte med bruk av verkemidla i jskl. § 2 b og c, samt grensegang etter § 88.⁵⁶ Heller ikkje her vart bokstav i nytta. Jordskifteretten fann at både dei prosessuelle og dei materielle vilkåra var oppfylt, og fremma saka 19. april 2010. Yttergrensene av jordskifefeltet vart 26. mai 2010 stukke ut og rettsforlik vart inngått.

⁵⁰ April 2013.

⁵¹ Saksnummer 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby ved Akershus og Oslo jordskifterett

⁵² Rom Eigedom er eit stort eigedomsselskap som både eig, utviklar og driftar eigedom. Selskapet er ein av fire bærebjelkar i NSB-konsernet. Sjå <http://www.romeiendom.no/Organisasjonen> (12. mars 2013).

⁵³ JM Norge er ein stor bustadsleverandør i Noreg. Sjå <http://www.jm.no/om-oss/> (18. april 2013).

⁵⁴ Sand (2012) s. 69.

⁵⁵ Ibid. s. 80.

⁵⁶ Følgjer av Rom Eiendom sitt kravsbrev frå 1. februar 2010.

Deretter vart det inngått ytterlegare rettsforlik. Januar 2011 starta prosessen med å frådele dei nye eigedomane som skal samsvare med reguleringsplanen. Jordskifte er enno ikkje avslutta.⁵⁷

Partane ynskte ved jordskifte å få avgrensa jordskiftet, etablert bruksordningar for feltet, samt reparsellert eigedomane til nye matriklar med samsvarande plassering, grenser og storleik som etter gjeldande reguleringsplan. Bruksordningane gjaldt fellesareala, og vart etablert for å sikre både utbyggjar og kjøparar av dei nye seksjonane. Utbyggjar vart sikra dei naudsynte rettane for å gjennomføre utbygginga av dei fire siste felte. Kjøparar vart sikra bruk og rettar i fellesareala, t.d. parkering og åtkomst. Reparselleringa av eit areal som var kontrollert av Grefsen utvikling AS vart gjort med heimel i § 2 bokstav b, og det vart i realiteten ikkje overført areal frå ein eigar til ein annan. Ifølgje Sand tok ein lettare på verdsetjinga.⁵⁸

Partane spelar ei viktig rolle i jordskifteprosessen. I Grefsen Stasjonsby har Rom måtte avklare forholdet til naboar, og dette har vore ein omfattande prosess som har teke mykje tid. Framgangen i saka er i stor grad avhengig av utbyggjar, ikkje jordskifteretten.⁵⁹ Det vart 14. mars 2013 rettskraftig oppretta eigedomar og bruksordningar for å få eigedomane til å samsvare med reguleringsplanen.

1.6.3 Viktige fellestrekk

Ein kan sjå nokre viktige fellestrekk mellom sakene. Felles er at *ein* part "eig" saka. Utbyggjaren har fått kontroll over eit område, og har som regel utløynt alle øvrige eigarar. Dette kan gjerast ved å kjøpe eigedomen, eller inngå opsjonsavtalar. Eg er ikkje kjend med det konkrete innhaldet i ein slik opsjonsavtale, men dei vil normalt sikre utbyggjar rett til å kjøpe eigedomen, dersom visse tilpassa vilkår oppfyllest. Desse vilkåra vil kunne knytte

⁵⁷ Mars 2013.

⁵⁸ Sand (2012) s. 91.

⁵⁹ Sand (2012) s. 97 – 98.

seg til at grunneigaren er med å leggje til rette for utbyggjar si utbygging. I praksis vil altså utbyggjar gjennom slike avtalar, eller gjennom kjøp av eigedomane, kontrollere heile området. Sakene har eit lågt konfliktnivå sidan utbyggjar avklarar forholdet til naboane, noko som også sikrar relativt rask framgang.

Eit anna fellestrekk mellom sakene så langt er at det står ein ressurssterk og profesjonell utbyggjar bak. Dei sit difor på stor kompetanse, og prosjekta har vore store. Vidare har utbyggjar ei svært sentral rolle i utarbeidinga av reguleringsplan. Planen utarbeidast gjerne saman med kommunen.

Gjennom å etablere nye parsellar og bruksordningar er jordskiftet med å realisere eigedomen sitt potensiale. Ved å realisere eigedomen sitt potensial utløysast ein stor skiftevinst.

1.6.4 Mindre funn

Det finnst tre kategoriar av situasjonar der jordskifte kan tenkjast nytta. Den eine situasjonen er der partane er samde om kva dei ynskjer å oppnå, og at dei vil bruke jordskifteretten til å oppnå det. Då vert jordskifteretten ei gjennomføringsmekanisme. Den andre situasjonen er at partane er usamde om kva dei vil oppnå, men samde om å la jordskifteretten løyse situasjonen. Den tredje situasjonen er høve der partane usamde om kva dei vil oppnå, og ikkje alle ynskjer å nytte jordskifte til å løyse situasjonen.

Dei nemnte sakene frå Løren 2, 4 og 5 samt Grefsen Stasjonsby fell under den første situasjonen. Det er særleg slike saker eg har hatt interesse av, og alt har referert til.

Eg har også vore på utkikk etter situasjon to og tre, dersom jordskifteretten har brukt eller kunne brukt verkemilda i § 2 bokstav h og i til å løyse problemet.

Tilbakemeldingar frå jordskifterettane har peikt på fleire saker der jordskifteretten har vore nytta som gjennomføringsmekanisme. Saka 0200-2008-0009 Tanumveien ved Akershus og Oslo jordskifterett var grunngjeva slik: "partene vil realisere reguleringsplanen, men de gamle eiendomsgrensene er ikke i samsvar med planen og utgjør derfor et hinder for gjen-

nomføringen". Partane fekk hjelp av jordskifteretten til å endre grensene, og retten nytta verkemiddelet i § 2 bokstav i. Verdiane vart fordelt ved hjelp av avtale om makeskifte, noko både partane og retten fann at oppfylte kravet i § 3 bokstav b. Her var det fleire partar som var samde om resultatet dei ynskte, men omfanget var langt mindre enn Løren og Grefsen-sakene.

Saka 0400-2009-0014 Nydal Øst ved Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett er eit anna døme på at jordskifteretten har opptradd som gjennomføringsmekanisme. Saka gjaldt fire grunneigedomar som ynskte å opprette eit realsameige seg i mellom. Dei var samde om kva dei ville oppnå, og jordskifteretten brukte § 2 bokstav i til å opprette sameiget. Her kan ein spørje om jordskiftedomaren gjekk utanfor sin kompetanse, då jordskiftelova ikkje synast å gje jordskiftedomaren kompetanse til å skipe realsameige. Dette er eit verkemiddel lovgjevar ynskjer å gje jordskifteretten i ny jordskiftelov.⁶⁰ Etter rettsboka synast heller ikkje dei særskilte grunnvilkåra for urbant jordskifte å vere drøfta.

Paragraf 2 bokstav i har altså vore noko nytta, men kunne òg vore nytta i 0800-2007-0068 Bjørntvedt Nordre ved Nedre Telemark jordskifterett. Reguleringsplanen for området tok ikkje omsyn til grensene. Ei reparsellering ville utløyse planskapte verdiar, men partane var ikkje samde om korleis dei skulle fordelast. Saka vart løyst etter § 2 b, og undervegs var partane ved hjelp av jordskifteretten samd om verdifordelinga.

Undersøkingane har gjeve klare indikasjonar på at § 2 bokstav h ikkje har vore nytta i det heile. Fleire har vist interesse for føresegna, men den har enno ikkje vore brukt.

Eit kontrolløk i Lovdata Online viser at det ikkje har vore saker etter noverande § 2 bokstav h. Ein fann ei § 2 bokstav i sak, og ikkje alle dei som har vore. Lovdata Online gjev altså ikkje eit uttømmmande bilete.

⁶⁰ Prop. 101 L (2012-2013) s. 18.

2 Kort om verkemidla i § 2

Eg vil no kort skildre verkemidla i § 2. Desse kan nyttast kvar for seg eller samstundes, jf. § 2 andre ledd. For at ei jordskiftesak skal kunne fremmast er det viktig at jordskifteretten har egna verkemiddel til å avhjelpe det utenlege eigedomstilhøvet. Dersom ein ikkje har tilgjengelege verkemiddel kan ikkje jordskifte gjennomførast.⁶¹ Reiten meiner på bakgrunn av jskl. § 17b bokstav c at jordskifteretten må vurdere om den har tilgjengelege verkemiddel alt på fremmingstidspunktet.⁶² For partane er det viktig med ei grunngjeving som gjev til kjenne kva verkemiddel som skal nyttast. Ulike verkemiddel kan ha svært ulik effekt.

2.1 Paragraf 2 a til g

2.1.1 Innleiing

Paragraf 2 bokstav a til g inneheld ei serie verkemiddel som kan nyttast ved eit jordskifte. Fleire av desse har eit ruralt preg, og det er ikkje alle som er av interesse for byutviklarar. I denne framstilling vil eg nemne kort kva verkemiddelet går ut på, og korleis det eventuelt er relevant for byutvikling. Nokre av desse ordinære verkemidla har alt vore nytta på Løren 5 og Grefsen Stasjonsby.

2.1.2 Verkemidla

2.1.2.1 Bokstav a

Bokstav a gjev høve til å dele opp realsameige, altså grunnareal som ligg i sameige mellom matriklar.⁶³ Sameigedelen er knytt til grunneigedomen, ikkje eigaren, og kan difor ikkje pantsetjast. Den kan heller ikkje seljast med mindre alle grunneigedomane frådeler samei-

⁶¹ Reiten (2009) s. 242.

⁶² Ibid. s. 243.

⁶³ NOU 1999:1 s. 68 – 70.

gedelen sin.⁶⁴ Eit typisk døme vil vere å dele opp utmark som fleire gardar eig i sameige. Ifølgje forarbeida er dette mindre praktisk i byar og tettstadar, då slike realsameige er mindre vanleg i byar.⁶⁵ Ved utbygging av større hytteprosjekt vil det kunne finnast døme på at ein utbyggjar kan ha behov for å få oppløyst sameige for å utbyggje hyttetomter. Under utvikling av eigedom vil det motsette, å etablere realsameige, ofte vere av interesse.⁶⁶

2.1.2.2 Bokstav b

Bokstav b gjev jordskifteretten høve til "ombyting av grunn og rettar". Ein kan med denne føresegna utforme eigedomar på nytt. For områder som er regulert og skal utviklast vil dette kunne vere eit godt alternativ. Det har alt vore nytta ved Grefsen stasjonsby og Løren. Jordskifte vil kunne gje tomtene ei utforming som passar med reguleringsplanen.

2.1.2.3 Bokstav c

Bokstav c lar jordskifteretten gje reglar om bruken av grunnen. Ein kan etablere bruksordningar for eigedomar som vert utnytta felles. Det er særleg nr. 1 og 2 som er aktuelle, som gjeld "område der det er sambruk mellom eigedomar" og også der det ikkje er det, dersom jordskifteretten "finn at det ligg føre særlege grunnar". Nummer 3 gjeld områder i "det sameiske reinbeiteområder der det går føre seg reindrift" og nr. 4 gjeld skogeigedom og fjellstrøk. Desse er såleis mindre relevante for byar og tettstadar. Bruksordningar for veg kan mellom anna skipast ved hjelp av bokstav c. Slike bruksordningar er nyttig å bruke, slik Løren og Grefsen-sakene viser.

2.1.2.4 Bokstav d

Bokstav d gjev jordskifteretten høve til å avløyse ein bruksrett dersom den gjer tenleg bruk av eigedomen vanskeleg, jf. jskl. § 39. Rettane som kan avløysast er nemnt i jskl. § 36. Ved avløyasing får den som hadde bruksretten vederlag i form av areal, bruksordningar eller pengeoppgjær, jf. jskl. § 39. I byområder vil dette kunne vere nyttig for å avløyse vegrettar.

⁶⁴ L.c.

⁶⁵ Arbeidsgrupperapport (2003) s. 67.

⁶⁶ Bjørkholt (2013).

Også andre rettar kan vere naudsynt å avløyse, til dømes rett til båtoppтрекк, båt- og bryggjeplass eller til naust- og sjøhustomt.

2.1.2.5 Bokstav e

Bokstav e gjev høve til å "skipe sams tiltak", t.d. vegar og annan infrastruktur. Desse tiltaka må skipast i samband med "utnytting og bruk av eigedomar", jf. § 34a. Denne føresegna opnar difor i utgangspunktet for omfattande bruk, også ved jordskifte i byar og tettstadar. Rekkevidda av verkemiddel er innskrenka ved at investeringar som krev "stor risiko, berre kan gjennomførast av eit driftsselskap", jf. § 34b tredje ledd. Døme på slike investeringar vil vere sjølve utbygginga av fleire eigedomar, i motsetnad til tiltak som er nødvendige føresetnadar for utbygging. Ved utbyggingar som Løren og Grefsen Stasjonsby vil det med alt sannsyn føreligge semje. Då er det ikkje noko i vegen for at slike tiltak gjennomførast som "sams tiltak".⁶⁷ Vegar, vass- og avløpsanlegg, samt fjernvarmeanlegg vil truleg kunne etablerast etter § 2 bokstav e.

2.1.2.6 Bokstav f

Bokstav f gjev høve til å forme og dele eigedomar når dei skal avhendast i samsvar med jordlova av 12. mai 1995 nr. 23. Denne lova skal etter § 1 tilrettelegge for mest gagnleg bruk av jordviddene, altså landbruksareal.⁶⁸ Føresegna vil ha lite nytte i urbane strøk.

2.1.2.7 Bokstav g

Bokstav g gjev høve til å "dele ein eigedom med tilhøyrande rettar etter eit bestemt verdiforhold". Då dei nye eigedomane skal stå i eit bestemt verdiforhold til kvarandre, føresett slik deling verdsetjing av eigedomane. Ved bruk av bokstav g kan ein dele opp ein fusjonert eigedom til bestemte nye eigarar under jordskiftet. Ved byutvikling er det vanleg å fusjonere dei gamle eigedomane, etter å ha rydda opp i heftingar og andre tyngsler ved eigedomane. Dei fusjonerte eigedomane vil eigast i sameige mellom ulike selskap. Ein kjøpar vil kjøpe eit slikt selskap, og den fusjonerte eigedomen vil seinare bli fisjonert. Oppløy-

⁶⁷ Arbeidsgrupperapport (2003) s. 67 – 68.

⁶⁸ Ot.prp. nr. 72 (1993-94) s. 5.

singa av sameige er dokumentavgiftsfritt, men berre om oppløysinga skjer samla. Kommer-
sielt sett er det viktig at fisjonen er godt planlagt, ved at den bygg på kontinuitetssynspunk-
ta som ligg til grunn for reglane om fusjon og fisjon.⁶⁹ Det er difor viktig at eit slikt samei-
ge vert oppløyst i *ein* prosess, og her vil jordskifteretten kunne nytte verkemiddelet i § 2
bokstav g. Om dette er meir tenleg enn å gjere delinga utanfor jordskifteretten er eit ope
spørsmål. Eg kjenner ikkje til praksis kring dette, noko som skuldast at ein i tidlegare
byutviklingsjordskifte har lagt heile omformingsprosessen under jordskifte. Jordskifteretten
har brukt verkemidla i bokstav b eller i til å forme ut nye eigedomar, og har ikkje hatt be-
hov for bokstav g.

2.1.2.8 Delingsløyve

Utgangspunktet etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav m er at deling av eige-
domar krev delingsløyve, noko som også gjev kommunen høve til å stille vilkår for
delinga. Det er gjort unntak for deling gjort av jordskiftet i samsvar med "rettslig bindende
plan", altså plan etter plan- og bygningslova. Ordlyden er vid, og opnar for at alle jordskifte
der utenlegheita er utløyst av planar ikkje krev delingsløyve. Det er ikkje peika særskilde
på verkemidla i bokstav h og i. Føresegna vart utforma før reglane om urbant jordskifte.⁷⁰
Det er dermed ingen grunn til å tolke unntaket i pbl. § 20-1 bokstav m innskrenkande, slik
at unntaket berre rårar urbane jordskifte. Jordskifte etter bokstav b og g vil også vere unn-
tatt delingsløyve, noko ein utbyggjar vil sjå som ein fordel.

2.2 Paragraf 2 h og i

2.2.1 Innleiing

Paragraf 2 bokstav h og i vart innført ved lovendringa i 2006. For å få gjennomført fleire
planar skulle potensielle utbyggjarar gjevast eit nytt verktøy. Hovudformålet med innfø-
ringa av verkemidla var å hjelpe grunneigarar med å fordele planskapt verdiauke. Når eit
område regulerast vil gjennomføring av planen kunne gje stor vinst, i form av ein får bygd

⁶⁹ Rundskriv om dokumentavgift (2013) s. 12 – 13.

⁷⁰ Ot.prp. nr. 112 (2001-2002)

ut og selt økonomisk gunstige eigedomar, slik som bustads- og næringseigedomar. Samtidig vil det innanfor planen vere områder som er mindre økonomisk gunstige, slik som veg, fri- og parkeringsareal.

Dei høge krava til kravskompetansen skal ta bort det tvangsmessige elementet, og sikre rettstryggleiken. Desse krava er lågare enn vilkåra for ekspropriasjon. Det var trekt fram i forarbeida⁷¹ at ekspropriasjon er eit så inngripande tiltak at mange kommunar "kvier seg for å ta den i bruk", og ein ynskjer difor jordskifte som eit mindre inngripande alternativ.⁷² Urbane jordskifte skulle kunne fungere som eit mindre inngripande verkemiddel for å få gjennomført reguleringsplanar. Jordskifte gjev også fordelar som ekspropriasjon ikkje gjev, t.d. i form av rett på skiftenytta og tapsfråversgaranti. Krava vert vidare behandla i punkt 3.6.3.

2.2.2 Verkemidla

Bokstav h gjev høve til å "fordele" verdiar og kostnadar ved utbygging av planregulerte områder for "bebyggelse og anlegg" slik at alle får sin del. Med plan kan ein sikte til både kommuneplan og reguleringsplan, men særleg reguleringsplanar vil vere av interesse. Det er eit krav at området som jordskiftet gjerast i er regulert for "bebyggelse og anlegg", jf. § 2 h.⁷³

Omfordelinga gjerast ved at ein først fastslår kor mykje den enkelte eigedom yter til jordskifte, gjennom ei objektiv verdsetjing av eigedomens utbyggingspotensiale.⁷⁴ Deretter fastslår ein kor stor del den enkelte eigedom utgjer av det totale utbyggingspotensialet, før

⁷¹ Arbeidsgrupperapport (2003) s. 9 og Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 12.

⁷² Kommunal- og regionaldepartementet sitt høyringssvar etter Arbeidsgrupperapporten vart send på høyring 10. juli 2003.

⁷³ For nærare definisjon, sjå pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 12-5. nr. 1. Føresegnene skal forståast uttømmende. Sidan nokre tenande funksjonar som veg og parkeringsplass kan vere regulert under §§ 11-7 nr. 2 og 12-5 nr. 2 er det i jskl. § 2 h inntekte "for og i", for å vise til at jordskifte også kan omfatte slike områder.

⁷⁴ Jskl. § 28 fjerde ledd.

ein forholdsmessig fordelar skiftevinsten i form av utbyggingsrettar, jf. §§ 3 bokstav b og 29 a. Ein tek her omsyn til både tapsgarantien i § 3 og kravet til skiftevinst i § 1.

I skrivande stund⁷⁵ har jordskiftesak etter bokstav h berre komme til planleggingsstadiet, og aldri vore gjennomført. Regelen har virka sidan 1. januar 2007,⁷⁶ og har enno ikkje vore nytta desse seks åra.

Bokstav i gjev høve til å "omforme eigedomar og rettar på grunnlag av utenlege eigedomstilhøve som følgje av godkjent reguleringsplan". Bokstav i lar eigaren bruke ulike verkemiddel i § 2 for å avhjelpe dei utenlege eigedomstilhøva, og nytta skal deretter fordelast i samråd med § 28 fjerde ledd, slik at alle får sin del, jf. § 3 b.

Bokstav i sondrar mellom eksisterande og nye områder for bebyggelse og anlegg. Denne sondringa har betydning for kravskompetansen. For bokstav i gjeld mange av dei same særskilde grunnvilkåra som for bokstav h. Etter bokstav i skal verdauken også fordelast, jf. § 3 b. Forskjellen frå bokstav h er at den skal fordelast på bakgrunn av den faktiske verdauken verkemidla i § 2 bokstav a til g gjev, jf. jskl. § 28 fjerde ledd andre punktum.

2.2.3 Betydinga av bokstav h og i

Det har vore diskutert om bokstav h og i eigentleg har tilført jordskifteretten fleire verkemiddel, eller om bokstav a til g er tilstrekkeleg.

For bokstav h sitt vedkommande har det vore hevda at jordskifteretten i praksis har forsøkt å fordele planskapt verdauke gjennom skifteplanen i alminnelege jordskifte. Det er likevel vanskeleg å gjere ei verdifordeling då denne gjerne er gjort i reguleringsplanen.⁷⁷ Som eg kjem tilbake til i punkt 3.5.3 kan § 41 etter sin ordlyd brukast til å omfordele planskapte

⁷⁵ Februar 2013.

⁷⁶ Ikrafttredelsesforskrift (2006).

⁷⁷ Prop. 101 L (2012-2013) kap. 8.29.

verdiar, men forarbeida talar for ei innskrenkande tolking. Sjølv om jordskifterettane ikkje har blitt tilført ny praksis ved bokstav h, har jordskiftelova blitt tilført eit uttalt høve til å omfordele planskapt gevinstar.

Sakstyper som har vore ført etter bokstav i (Løren 2 og 4) har seinare vore ført etter § 2 b (Løren 5 og Grefsen Stasjonsby). Forarbeida gjev klart uttrykk for at § 2 i ikkje er til hinder for at andre verkemiddel også kan nyttast, korkje i same eller eiga sak.⁷⁸ Lovgjevar utelukkjer altså ikkje at dei alminnelege jordskifta kan brukast på situasjonar som kan løysast etter bokstav i. Forarbeida gjev heile vegen også uttrykk for intensjonen om å tilføre nye verkemiddel. Til trass for denne intensjonen kan det stillast spørsmål om bokstav i faktisk er innhaldslaus, sidan grunneigarar verkar til å oppnå same effekt av bokstav a til g.

Spørsmålet har mellom anna vore teke opp av Nord som diskuterar eventuelle grunnar for å heller bruke vanlege jordskifte.⁷⁹ Ein ser også på kva følgjer det vil få for grunnvilkåra at ein nyttar vanlege jordskifte, i staden for urbant jordskifte. Problemet har også vore diskutert av Sky.⁸⁰

Urbane jordskifte har fleire trekk som skil dei frå alminnelege jordskifte. Reglane har særskilde materielle og formelle grunnvilkår, og reglar om gjennomføring. Dersom desse grunnvilkåra kan omgåast ved å velje andre verkemiddel, så har kanskje dei nye verkemidla ikkje tilført noko nytt, men opna for ei "regel-shopping".

Dette har nær samanheng med korleis grunnvilkåra tolkast. Tolkast dei strengt vil det kunne stenge for å nytte alminnelege jordskifte til å løyse saker som Løren og Grefsen. Dette er Sky sitt syn. Tolkast dei vidt vil derimot bokstav i ha lita praktisk nytte, ettersom bokstav i

⁷⁸ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 26.

⁷⁹ Nord (2009) s. 506 – 508.

⁸⁰ Sky (2007) s. 234.

har strengare grunnvilkår. Nord meiner at dei særskilde grunnvilkåra då må gjere seg gjeldande også for alminnelege jordskifte.

Departementet foreslår som nemnt å fjerne dei særskilde vilkåra for bokstav i. Dette er eit klart argument for at også lovgjevar ser det slik at bokstav i har hatt lite praktisk betydning, og at ein ynskjer å forenkle systemet.⁸¹

3 Utvalte typeproblemstillingar

3.1 Innleiing

3.1.1 Kvifor desse problemstillingane?

Oppgåva tek som nemnt utgangspunkt i nokre typeproblemstillingar som kan tenkjast å oppstå i samband med saker som Løren- og Grefsen-sakene. Nokre av problemstillingane er tekne opp av Eiendoms- og byfornyingssetaten samt Plan- og bygningsetaten i Oslo då dei vart intervjuja i samband med Ramsjord si masteroppgåve.⁸²

Jordskifteretten pleier ha ei pragmatisk tilnærming under saksbehandlinga, og dette kan ha ført til at problemstillingane oppgåva tek opp ikkje har komme på spissen. Det skuldast nok også at ein part eigde saka, og ingen hadde interesse av å sette typeproblemstillingane spørsmåla på spissen. Jordskifterettane gjev generelt inntrykk av å ha ei sterkt pragmatisk tilnærming. Det kan difor vere interessant å sjå på problemstillingane frå eit kritisk-juridisk perspektiv.

Undervegs vert bakgrunnen for dei einskilte problemstillingane tekne opp.

⁸¹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 129 – 130.

⁸² Ramsjord (2009) s. 104 og 117.

3.1.2 Grunnvilkår

I jordskifteretten som i allmennprosessen føreligg det grunnvilkår for å kunne gjennomføre ein prosess. I allmennprosessen omtalast desse som prosessføresetnadar. I jordskifteretten vert desse omtalt som grunnvilkår, og det er vanleg å skilje mellom formelle og materielle grunnvilkår.⁸³

Dei formelle vilkåra har mykje til sams med absolutte prosessføresetnadar i allmennprosessen. Før jordskifte kan gjennomførast må jordskifteretten av eige tiltak prøve og finne at formelle vilkår er oppfylte.⁸⁴ Kravskompetansevilkåra i § 5 er eit formelt vilkår.

Dei materielle grunnvilkåra kjenneteiknast av at dei er skjønnsprega, og at dei har grunnlag i ei provsvurdering.⁸⁵ Dei materielle vilkåra som er mest grunnleggjande kan kallast hovudvilkåra for jordskifte. Desse kan delast i tre grupper. Den første er kravet om utenlege eigedomshøve jf. § 1. Det neste er at jordskifteretten må ha verkemiddel i § 2 som kan avhjelpe dei utenlege eigedomstilhøva. Til sist må jordskifte gjennomførast slik at ingen eigedom lir tap ved jordskiftet, jf. § 3.⁸⁶

Grunnvilkåra i §§ 1 og 3 må vurderast på fremmingstidspunktet, jf. § 14, og jordskifte kan ikkje setjast i gang utan at desse vilkåra er oppfylt. Eit sentralt spørsmål er i kor intenst retten skal prøve om dei prosessuelle vilkåra er oppfylte, og i kor stor grad retten kan basere seg på det partane faktisk og rettsleg held fram. Spørsmålet vert drøfta vidare i punkt 3.1.4.

Grunnvilkåra i §§ 1-3 og 5 gjer seg gjeldande for jordskifte, og ikkje for jordskifteretten sine andre verktøy, som grensegang, skjønn med meir.

⁸³ Reiten (2009) s. 240.

⁸⁴ Ibid. s. 240.

⁸⁵ Austenå og Øvstedal (2000) s. 276.

⁸⁶ Reiten (2009) s. 241.

3.1.3 Omsyn bak prosessvilkår

Sivilprosessen sine prosessføresetnader er til for å avgjere om den som krev sak kan få kravet sitt realitetsbehandla.⁸⁷ Dei fleste land har vilkår som skal sørge for at domstolen driv med det domstolen skal drive med: "å løse konkrete rettsvister, basert på faktiske forhold og en vurdering av partenes anførsler og krav opp mot de rettsregler som kommer til anvendelse på forholdet".⁸⁸ Det finnast ei rekke prosessføresetnader som tek vare på ulike omsyn, og grensene for kva som kan reknast som prosessføresetnader er til dels flytande.

At det føreligg rettskrav reknast som ein prosessføresetnad i sivilprosessen, jf. tvl. § 1-3. Dette betyr at domstolane skal behandle rettskrav, og ikkje andre konflikter.⁸⁹ Ein annan prosessføresetnad er føresetnaden om rettsleg interesse, sjå tvl. § 1-3. Dette betyr at ein må ha eit reelt behov for å få kravet avgjort overfor saksøkte. Prosessføresetnaden skal sikre at rettens ressursar brukast best mogleg. Dei som har behov for tilgang til retten skal få det, medan dei som ikkje har eit behov skal ikkje få tilgang. Slik sikrar ein god samfunnsøkonomisk bruk av ressursar.

Retten skal prøve dei absolutte prosessføresetnadane av eige initiativ (ex officio).⁹⁰

For grunnvilkåra i §§ 1-3 og 5 er det varierende omsyn som gjer seg gjeldande, og desse vil bli behandla undervegs.

3.1.4 Jordskifteretten si prøving av grunnvilkåra

Det er grunn til å stille spørsmål ved kor intenst retten skal prøve om grunnvilkåra er oppfylt.

⁸⁷ Robberstad (2009) s. 59.

⁸⁸ Ot.prp. nr. 51 (2004-2005) s. 137.

⁸⁹ Robberstad (2009) s. 77 og Ot.prp. nr. 51 (2004-2005) s. 137.

⁹⁰ Robberstad (2009) s. 59.

I jordskiftelova § 97 er tvistelova (tvL.) kapittel 11 gjort gjeldande "på tilsvarande måte så langt dei høver". Av tvL. § 11-2 (1) kjem disposisjonsprinsippet til uttrykk. Partane har innanfor visse grenser rett til å råde over saka, og retten kan i utgangspunktet ikkje avgjere anna enn det partane ber retten om å avgjere. Grunnvilkåra for jordskifte, særleg kravet om utenlege eigedomstilhøve og tapsfråversgarantien (§§ 1 og 3), avgrensar partane sitt handlingsrom. Retten kan ikkje komme til ei avgjersle som strir med grunnvilkåra. Jordskifteretten er også forplikta til å handle i samsvar med offentleg regulering, jf. jskl. § 41. Retten sin kompetanse er avgrensa, og som særdomstol, som får sin kompetanse positivt gjennom jordskiftelova, må dei av eige tiltak prøve at rammene for jordskiftet er oppfylt. Plikta følger også av domstolslova § 36. Denne prøvinga bør vere meir intens når retten brukast som gjennomføringsorgan, og særleg dersom ein part "eig" saka, sidan det ikkje føreligg kontradiksjon i slike saker. Retten er i tillegg ansvarleg for korrekt rettsbruk, og retten er difor sjølv ansvarleg for at rett verkemiddel vert brukt, jf. tvL. § 11-3.

Forhandlingsprinsippet gjev partane hovudansvaret for provsføringa, jf. tvL. § 11-2 (2), jf. jskl. § 97. Retten må som drøfta prøve om grunnvilkåra er oppfylt, men eit anna spørsmål er kor langt retten kan gå i å vurdere om det føreligg tilstrekkeleg med prov. Partar som er samde vil kunne legge fram prov som kan skape eit misvisande bilete av røynda. I sivilprossessen skil ein mellom prøvinga på fremmings- og domstidspunktet. På domstidspunktet prøvast prova, jf. § 11-2. På fremmingstidspunktet prøvast partane sine pretensjonar, med mindre unntak for visse rettskrav og rettsleg interesse.⁹¹ I jordskifteprossessen er det ikkje gjort eit slikt skilje. Grunnvilkåra er også vilkår for å kunne gjennomføre jordskiftet, og det er uklart kor intenst desse skal prøvast undervegs.

Vidare er det eit spørsmål om kva prov retten sjølv kan føre, og korleis retten skal vurdere prova, jf. tvL. § 11-2 (2), jf. jskl. § 97. Eit ope spørsmål er i kor stor grad retten kan innhente prov og overprøve partane sine prov.

⁹¹ Ibid. s. 63 – 64, 79 og 85.

3.2 Kan ein eigar "eige" jordskiftesaka?

I jordskiftesakene på Løren og Grefsen har det i all hovudsak vore ein part innanfor skiftefeltet, og denne har "eigd" saka. Ein jurist vil nokså intuitivt spørje om det kan vere mogleg at ein part kan krevje jordskifte dersom det ikkje er nokon motpart. Det er altså eit spørsmål om det er mogleg for *ein* grunneigar å nytte jordskifteretten som ein gjennomføringsmekanisme.

3.2.1 Høvet til sivilprosessen

3.2.1.1 Ikkje krav om tvist

Som tidlegare nemnt har jordskifteretten vore brukt der partane er samde om kva dei ynskjer oppnå, og at dei ynskjer å oppnå det gjennom jordskifteretten. Utgangspunktet er at retten ikkje stiller noko krav om tvist, og kan brukast som gjennomføringsorgan. Dette har bakgrunn med kva som er hovudformålet med jordskifte, nemleg å oppnå mest tenlege eigedomstilhøve. Jordskifteretten har vore eit organ for å oppnå meir tenlege eigedomstilhøve i over 150 år. Organet har utvikla seg til å bli eit tvisteløysande organ, men løyser tvistar for å sikre mest mogleg effektiv arealbruk. Jordskifteretten er klart ein domstol, men med store forskjellar frå dei alminnelege domstolane. Hovudoppgåva er å sørge for meir tenlege eigedomstilhøve, men retten må då også ta stilling til ulike problem som oppstår, og har difor også ein dømmende funksjon.

Frå sivilprosessen kjenner ein kravet om at den som krev sak må ha ei rettsleg interesse i å få rettskravet avgjort. Personar kan reise sak "om rettskrav", jf. tvl. § 1-3 første ledd. Rettskravet må etter andre ledd ha aktualitet. Det må oppstå ein situasjon som gjer det aktuelt å få kravet avgjort. Denne aktualiteten vil som regel oppstå ved at partane er usamde, og at det dermed føreligg tvist. Denne prosessføresetnaden er ei behovsprøving,⁹² som skal beskytte andre frå unødvendige søksmål, og det offentlege frå unødvendig ressursbruk.⁹³

⁹² Ibid. s. 83 – 84.

⁹³ Ravna (2004) s. 23.

Formålet for alminnelege rettssaker er å løyse ein konkret tvist, medan formålet for jordskiftesaker er meir generelt å oppnå meir tenlege eigedomstilhøve. Her endrast areal for å oppnå tenlege eigedomstilhøve, samtidig som ingen skal lide tap, jf. jskl. §§ 1 og 3. Denne forskjellen er med å forklare kvifor ein har så forskjellige prosessføresetnadar/grunnvilkår for dei alminnelege domstolane og jordskifteretten.

Er grunnvilkåra for prosess oppfylt kan saka fremmast. I jordskiftelova finn ein ikkje noko krav om tvist mellom partane. Jordskifteretten kan altså vere eit felles verktøy, der partane får gjennomført deira felles ynskjer, altså ei gjennomføringsmekanisme.

3.2.2 Eigedomsgrepet i §§ 1 og 3

Som nettopp drøfta krevjast det ikkje tvist mellom partane. Spørsmålet er vidare kva som skjer dersom ein part "eig" saka, slik som i Løren- og Grefsen-sakene.

Jordskiftelova § 1 viser til "eigedomar", som er fleirtalsbøyinga av "eigedom". Såleis ligg det implisitt at det må dreie seg om fleire eigedomar. Vidare ligg det også i §§ 2 og 3 ei forventning om at det skal føreligge fleire eigedomar. Spørsmålet er så kva som kan reknast med til "eigedomar" i jordskiftelovas forstand.

3.2.2.1 Kva er ein eigedom i jordskiftelova?

Omgrepet "eigedomar" vert nytta i §§ 1, 3 og 5. Det er eigedomen som må ha utenlege eigedomstilhøve etter § 1, sjølv om det er eigaren som initierer saka. Etter § 3 er det eigedomen som ikkje må lide tap. Ved innføring av jordskiftelova i 1979 var innhaldet av omgrepet uklart. Før jordskiftelova var det vanleg å bruke ei rekke ulike namn for å skildre ein eigedom, t.d. bruk, bruksnummer, eigedom og driftseining.⁹⁴ For å avklare bruken av ulike omgrep foreslo ein å nytte omgrepet "eigedom", som her er "den eining som jordskiftet

⁹⁴ NOU 1976:50 s. 8.

primært gjeld".⁹⁵ Det betyr at det ikkje treng krevjast jordskifte for ein heil matrikkel eller ei heil driftseining. Egedomsomgrepet synast å ta utgangspunkt i matriklar, men er ikkje avgrensa til desse. I juridisk teori peikast det på at "driftseiningar" unntaksvis kan reknast som ein eigedom, dersom ein eigar driftar den under eitt, uavhengig av om det føreligg fleire matriklar. Det er vidare påpeika at ein kan rekna fleire matriklar for ein eigedom dersom det er nødvendig for å kunne rekne jordskifte som tenleg.⁹⁶ Dette kan forståast som eit teikn på at jordskifteretten ser bort frå matriklane, dersom det tener formålet med jordskifteinstituttet, nemleg å oppnå mest tenlege eigedomstilhøve. Såleis skal unntaket sikre fleire tilgang til jordskifteretten, og ikkje avgrense tilgangen.

I sakene på Løren og Grefsen har eigedomsutviklarane funne det tenleg å nytte jordskifteretten som ei gjennomføringsmekaniske, for å få gjennomført arbeid som normalt gjerast gjennom den kommunale delingsmyndigheita. Retten har akseptert at det i realiteten er ein eigar innanfor jordskifteområdet. Innanfor jordskiftefeltet har det vore fleire matriklar, og såleis har kravet til "eigedomar" vore oppfylt.

Så lenge desse sakene oppfyller krava som stillast i jordskiftelova er det innanfor jordskifteretten sin materielle kompetanse å fungere som gjennomføringsmekanisme, sjølv om det finnast alternativ utanfor jordskifteretten. Det finnast ikkje teikn i rettskjeldene på at ein har ynskt å avvise jordskifte for ein eigar som "eig" saka.

3.2.2.2 Ein rettspolitisk diskusjon

Saker der ein part "eig" saka kan vere problematisk. Både det offentlege og jordskifteretten organiserar arealbruken. Jordskifteretten forsøker å oppnå tenlege eigedomstilhøve mellom private. Det offentlege, særleg ved kommunen, regulerar arealbruken gjennom planarbeidet. Eit sentralt spørsmål er difor kven som har og bør ta ansvaret for å organisere arealbru-

⁹⁵ L.c.

⁹⁶ Austenå og Øvstedal (2000) s. 28.

ken. Dette er ein rettspolitisk diskusjon, og det har etter Løren- og Grefsen-sakene vore retta kritikk mot at ein part "eig" saka. Alternativet i Løren- og Grefsen-sakene er å nytte kommunen, slik ein gjer i fleirtalet av utbyggingssaker. Spørsmålet dreier seg mest om kva jordskifteretten eigentleg bør drive med, og om andre organ er meir egna for slike gjennomførings-oppgåver.

Både Eiendoms- og byutviklingsetaten samt Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune ynskjer debatt om arbeidsfordelinga, og særleg kva jordskifteretten si rolle er. Desse har vore påverka av Grefsen- og Løren-sakene og deira syn kjem fram i Ramsjord si masteroppgåve.⁹⁷ Aasmund Berg, hjå Eiendoms- og byfornyingssetaten, la vekt på at dei samfunnsmessige kostnadane ved eit jordskifte er større enn dei kostnadane partane dekkjer.⁹⁸ Gebyra jordskifteretten får inn er ikkje tilstrekkeleg til å dekke kostnadane. Sakskostnadane i jskl. kapittel 8 er ikkje nok til å dekke dei faktiske kostnadane ei jordskiftesak medfører. Dette illustrerast av at jordskiftekostnadane på Løren 2 og 4 enda opp på NOK 33 770 og 25 770. Eit spørsmål er om det er rett at jordskifteretten og samfunnet gjennom offentlege middele tek ein del av utbyggingskostnaden til private utbyggjarar.⁹⁹

På den andre sida vil meir effektive og lønnsame utbyggingar vere samfunnsøkonomisk ynskjeleg. Lågare kostnadar kan føre til lågare eigedomsprisar, noko som kan føre til at det skapast meir verdiar for innskoten kapital. For partane har heller ikkje sparte gebyrkostnadar vore den primære fordelten, men heller jordskifterettens handleevne.¹⁰⁰

Arne Trollstøl, jurist ved Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, påpeika at det er behov for avklaring av forholdet mellom jordskifteretten og kommunen. Det påpeikast ulike ulemper med at jordskifteretten står for gjennomføringa av reguleringsplanar, sett frå eit

⁹⁷ Ramsjord (2009).

⁹⁸ Ibid. s. 104.

⁹⁹ Ibid. s. 110 – 120.

¹⁰⁰ Ibid. s. 79 – 80.

kommunalt perspektiv. Problema handlar om tolking av planar, setjing av vilkår, og forholdet mellom politiske vedtak og jordskifteretten. Det framhevast som ein tradisjon i Noreg at kommunen gjev forholdsvis kortfatta reguleringsføresegnar, og kjem med ytterlegare vilkår seinare i prosessen. Til dømes pleier krav om parkeringsplassar å vere eit vilkår for delingsløyve. I jordskiftesakene er det retten som delar eigedomane, og kommunen mistar høvet dei har til å komme med vilkår, sidan slike jordskifte ikkje krev delingsløyve, jf. plan og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav m. Dette er nok eit meir kortsiktig og praktisk problem, snarare enn eit prinsipielt, sidan kommunar vil ein kunne tilpasse seg problemet ved å ta nødvendige vilkår inn i reguleringsføresegnene.

Dersom det føreligg usemje, og jordskifte er det som trengst for å gjennomføre reguleringsplanen er Berg og Trollstøl positive til jordskifte. Reglane om urbant jordskifte retta seg mot slike situasjonar. Berg og Trollstøl er derimot meir kritisk der partane er samde, og det er uproblematisk å bruke kommunen. Ved å bruke jordskifte mistar kommunen noko av si rolle i planprosessen. Dette er eit spørsmål om rollefordelinga mellom kommunen som demokratisk styrt forvaltingsorgan, og partsstyrte jordskifteprosessar.

Jordskifteretten tek privatrettslege omsyn, og ser særleg til eigedomane. Kommunen si planregulering er den demokratiske bestemte reguleringa, der også offentlege omsyn vektleggjast. Jordskifteretten skal respektere den offentlege reguleringa, jf. § 41, men står innanfor rammene av den, grunnvilkåra og disposisjonsprinsippet fritt til å finne den mest tenlege løysinga. Her kan jordskifteretten tenkjast å ta andre omsyn enn forvaltinga ville tatt. Jordskifteinstituttet har sidan det vart etablert som Udskiftningsvæsenet i 1859 hatt til oppgåve å gjere "kreativ endring av eksisterande rettstilhøve og utarbeiding av planar for framtidig arealbruk".¹⁰¹ Jordskifteretten ikkje berre løyse problem mellom eigarar som hindrar effektiv arealbruk, men først og fremst sikre tenlege eigedomstilhøve. Alternative

¹⁰¹ Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) s. 31.

måtar å få gjennomført dei handlingane grunneigarar ynskjer gjennomført utelukkar ikkje at handlingane kan gjennomførast av jordskifteretten.

Forarbeida til reglane om urbant jordskifte framheva at samfunnet vil ha nytte av jordskiftet grunna den aktiviteten som jordskiftet utløyser. Forarbeida framhevar at jordskifte i seg sjølv vil gje indirekte samfunnsmessig nytte, sjølv om det offentlege ikkje sjølv er med i jordskiftet.¹⁰² Denne nytta er først og fremst knytt til at ein kan få gjennomført planar som ikkje elles ville latt seg gjennomføre. Jordskifteretten kan likevel vere eit verktøy som sikrar raskare og meir kostnadseffektiv gjennomføring av planar.

Slik lova er i dag opnar den for bruk av jordskifte som gjennomføringsorgan, også der ein part "eig" saka. Det føreligg også ein viss praksis kring dette. Den rettspolitiske diskusjonen om det er rett at jordskifteretten utfører desse oppgåvene er ope for debatt. Dersom det skal gjerast innsnevringar i jordskifterettens kompetanse bør det ikkje gjerast ved ny fortolking av "eigedomar" i jordskiftedomstolane, men heller på eit lovgjevingsnivå. Om ynskjeleg burde den nye jordskiftelova ta stilling til spørsmålet.

3.3 Korleis kan utarbeiding av reguleringsplan oppfylle vilkåret til utenlege eigedomstilhøve?

I byutviklingssakene på Løren og Grefsen fann jordskifteretten at det førelåg utenlege eigedomstilhøve fordi reguleringsplanen ikkje samsvarer med dagens eigedomsmønster. Reguleringsplanen var utforma utan omsyn til eksisterande eigedomar, og gjennomføring kravde endring av eigedomsutforminga. Det at eigedomane ikkje kunne utviklast i samsvar med reguleringsplan oppfylte altså kravet i § 1.

Jordskiftelova § 1, som er eit grunnvilkår for jordskifte, viser til at "eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøva" kan leggjast under jordskifte. I samband med dette oppstår det to ulike problemstillingar. Det første spørsmålet er om "er"

¹⁰² Arbeidsgrupperapport (2003) s. 44.

kan tolkast utvidande til også å inkludere "vil bli". Det andre spørsmålet er om reguleringsplanar er eit forhold som "etter tid og tilhøve" kan gjere eigedomen utenleg. Spørsmåla er berre relevant dersom ein ynskjer å bruke dei ordinære verkemidla, sidan dei er særleg regulert og løyst ved reglane om urbant jordskifte. Tolkast § 1 strengt vil saker i staden måtte løysast etter reglane om urbant jordskifte.

Før desse spørsmåla behandlast vil eg gå gjennom rekkevidda av spesialregelen i § 1 andre ledd.

3.3.1 Spesialregelen i § 1 andre ledd

Paragraf 1 første ledd viser til "tida og tilhøva" som grunn for at det oppstår utenlege eigedomstilhøve. Ordlyden viser som nemnt også til at dei utenlege eigedomstilhøva skal foreligge på jordskiftetidspunktet, jf. "er". I andre ledd er det teke inn to spesialreglar som tek sikte på at eigedomstilhøva "vil bli" utenlege som følgje av andre hendingar enn "tida og tilhøva".

3.3.1.1 Bokstav a

Bokstav a gjev høve til å leggje utenlege eigedomstilhøve under jordskifte dersom det skuldast "gjennomføring av tiltak, byggjing, utbetring, vedlikehald og drift av anlegg, herunder nedlegging av private jernbaneovergangar". Anlegg rettar seg mot reguleringsformåla i pbl. § 12-5 andre ledd.¹⁰³ Ordlyden opnar for vid bruk, men har i jordskiftepraksis blitt tolka innskrenkande. Slike jordskiftesaker vert kalla tiltaksjordskifte,¹⁰⁴ og er jordskiftesaker som gjennomførast samtidig med ekspropriasjon.¹⁰⁵ Jordskifte har då ei sentral rolle ved verdsetjinga av areal, og utmåling av ekspropriasjonserstatning. Sjøast ordlyden i § 1 bokstav a i samband med jordskiftepraksis og forarbeida er det tydeleg at ordlyden må tol-

¹⁰³ L.c.

¹⁰⁴ Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) s. 36 – 39.

¹⁰⁵ Reiten (2012) kommentar 5.

kast innskrenkande til å berre omfatte tiltaksjordskifte. NOU 1976:50 s. 88 framhevar at regelen først og fremst retta seg mot vegar.

3.3.1.2 Bokstav b

Bokstav b fastsett at det også kan oppstå utenlege eigedomstilhøve som følge av "offentleg regulering av eigarrådvelde". Med dette forståast saker der det offentlege innskrenkar eigaren sitt rådvelde over eigedomen gjennom vernevedtak.¹⁰⁶ Slike jordskifte er aktuelle der dei ordinære domstolane eller det forvaltingsorgan som vedtek verving har fastsett at det skal ytast erstatning for regulering av eigarrådvelde. Jordskifteretten kan då vere med å utmåle erstatninga i areal.¹⁰⁷ Såleis er ikkje regulering av arealbruken gjennom reguleringsplanar der føresegna rettar seg mot. Under denne føresetnaden har føresegna lite interesse.

3.3.1.3 Oppsummert

Ordlyden i § 1 andre ledd har ei opa formulering, men begge må tolkast innskrenkande som følge av forarbeid og innarbeidd forståing av ordlyden. Andre ledd gjev altså ikkje grunnlag for å finne kravet til utenlege eigedomstilhøve oppfylt ved nye reguleringsplanar.

3.3.2 Tolking av "er"

Så til spørsmålet om "er" kan tolkast utvidande til også å inkludere "vil bli". Skal kravet til utenlege eigedomstilhøve oppfyllast med reguleringsplanar, må "er" tolkast utvidande. Først vil eg vise til eit par moment som kan tale mot ei utvidande tolking.

Det finnast særreglar der reguleringsplanar er årsak til at eigedomen "vil bli" utenleg. Den første er spesialregelen i § 1 andre ledd. Forarbeida omtalar § 1 andre ledd som "visse tiltak" som medfører at eigedomstilhøva kan bli utenlege, "men før dette er eit fysisk faktum".¹⁰⁸ Forarbeida kan forståast slik at dei gjev uttrykk for at "er" ikkje inneber "vil bli".

¹⁰⁶ Ot.prp.nr. 57 (1997-1998) s. 8, Austenå og Øvstedal (2000) s. 30 og Reiten (2012) kommentar 7.

¹⁰⁷ Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) s. 40 – 41.

¹⁰⁸ NOU 1976:50 s. 89.

Juridisk teori forsterkar inntrykket og framhevar at § 1 andre ledd inneheld høve til å fremme jordskifte der jordskifte "vil bli" utenleg, "men før dette er eit faktum i landskapet".¹⁰⁹ Som vist er andre ledd særreglar for tiltaksjordskifte og ikkje alminnelege jordskifte, og rekkevidda av fråsegnene i forarbeida svekkast difor noko.

Den andre særregelen er reglane om urbant jordskifte. Etter § 2 bokstav i kan reguleringsplan føre til utenlege eigedomstilhøve, og etter § 2 h kan både kommuneplan og reguleringsplan føre til utenlege eigedomstilhøve. Forarbeida svekkar dette argumentet, sidan dei som nemnt framhevar at vanlege verkemiddel kan brukast i tillegg til urbane verkemiddel.

Det at den finnast særleg regulering av høve der det "vil bli" utenlege eigedomstilhøve, kan tale mot ei utvidande tolking av "er" til også å omfatte "vil bli".

Det er derimot fleire element som talar for ei utvidande tolking.

Jordskifterettane har i praksis generelt akseptert ei utvidande tolking, t.d. i Bjørntvedt Nordre, Løren 5 og Grefsen stasjonsby.

Ravna gjev i ein artikkel uttrykk for at ein i § 1 har tolka inn "vil bli" i tillegg til "er", utan at dette er vidare grunngeve.¹¹⁰

Reelle omsyn talar for at ein bør akseptere ei utvidande tolking av jordskiftelova § 1, til også å omfatte "vil bli". Formålet bak unntaka i § 1 andre ledd er å gje grunneigarar som må vente på omfattande utbygging høve til å gjennomføre jordskifte, også før den utenlege situasjonen materialiserer seg. Som tidlegare nemnt vil det vere viktig å få gjennomført oppdeling og endring av dei privatrettslege forholda så tidleg som mogleg. Dette behovet eksisterar uavhengig av om utbygginga gjeld bustadar og andre bygningar eller samferd-

¹⁰⁹ Austenå og Øvstedal (2000) s. 29.

¹¹⁰ Ravna (2004) s. 23.

selsanlegg. Dersom jordskifte først kan setjast i gang etter utbygginga er i gang eller ferdigstilt vil det oppstå ein svært problemfylt situasjon. Utbyggjer risikerar å ikkje få solgt eigedomane før etter jordskiftet er gjennomført. Den totale gjennomføringstida for prosjektet vil verte utvida med tida det tek å få gjennomført jordskifte. Slike jordskiftesaker vil ofte ta eitt til to år. Utbyggjar vil ha kapital bunden opp i faste eigedomar som ikkje vil gje avkastning før etter jordskiftesaka. I tillegg vil utbyggjar måtte vedlikehalde og drifte eigedomen i denne perioden, utan inntekt. Ei slik løysing er uaktuell for ein kvar utbyggjar. Utbyggjar kan sjølvstakt nytte kommunen, men er det laga reglar for å la jordskifteretten hjelpe samferdselsutbyggjarar burde tilsvarende reglar finnast for andre store utbyggjarar. Argumentet svekkast noko av at andre ledd er skapt for å nytte jordskifterettens særlege verdsetjingseigenskapar, og for å kunne gje erstatning på alternative måtar.

Formålet bak jordskifte støttar også ei utvida tolking då det vil kunne gje rom for å skape meir tenlege eigedomstilhøve.

Det må såleis vere forsvarleg å komme til begge løysingar, men særleg formålet bak jordskifte talar for å akseptere ei utvidande fortolking av "er".

3.3.3 Tolking av utenleige eigedomstilhøve

3.3.3.1 Utenleige eigedomstilhøve

For at eit jordskifte skal kunne fremmast må det "etter tid og tilhøve" føreligge utenleige eigedomstilhøve. Spørsmålet er om reguleringsplanar, der ein i all hovudsak skapar sin eigen utenleige situasjon, kan subsumerast under § 1 første ledd. Dette røyser to spørsmål. Det første er om ein generelt kan skape sin eigen utenleige situasjon. Den andre er om ein kan skape den med reguleringsplanar.

Paragraf 2 bokstav h og i kan i denne drøftinga tale for at ein ikkje kan subsumere reguleringsplanar under "tid og tilhøva".

3.3.3.1.1 *Generelt høve til å skape utenlege eigedomstilhøve*

Eit klassisk døme på utenlege eigedomstilhøve som følgje av tid og tilhøva, er der bruk 1 og bruk 2 si slåttemark var delt av ein s-forma vegtrase. Ved modernisering av vegnettet er dette blitt til ein rett veg, som fører til at begge bruka eig mark på begge sider av vegen. Dette gjer det vanskeleg å bruke marka effektivt, og etter tida og tilhøva har det altså oppstått ein utenleg eigedomssituasjon. Tid og tilhøve er eit omgrep som går igjen i fleire tingsrettslover, og det gjev uttrykk for det dynamiske elementet i den statiske tingsretten.¹¹¹ Det å skape utenlege eigedomstilhøve er noko utanfor den tradisjonelle kjerneforståinga av § 1. Kjerna i omgrepet er at ettersom tida går vil det opne seg nye måtar å nytte areal på. Det kan for ein eigar vere ynskjeleg å leggje om bruken av eigedomen, for å få best mogleg bruk og avkastning frå eigedomen. Dersom det oppstår eit gap mellom dagens bruk og den potensielt meir effektive bruken av eigedomen, vil det føreligge utenlege eigedomstilhøve etter tida og tilhøva.

Gjeldande rett opnar for å kunne skape utenlege eigedomstilhøve sjølv. I Rt. 1995 s. 1474 og Rt. 2000 s. 1119 lot Høgsterett partane skape sine egne utenlege eigedomstilhøve. I Rt. 1995 s. 1474 hadde Karl Holen over tid utnytta grusførekomstar på sin eigedom i profesjonell skala. På fremmingstidspunktet var uttaket komme så nær naboeigedomen til Kolbein Holen at vidare utnytting ville komme i strid med Kolbein Holen sin eigedomsrett. Jordskifteretten valde å fremme saka for å avhjelpe det utenlege eigedomstilhøvet som hadde oppstått, noko Høgsterett støtta, sjå s. 1480. Sjølv om dette var ei dissenssak, var det semje om fremmingsspørsmålet, sjå s 1482.

Rt. 2000 s. 1119 Skrautvål gjaldt brørne Johannesen som hadde oppført eit nybygg, som krenka eigedomsretten til Skrautvål Sameige. Saka dreia seg om fremmingsspørsmålet, og særleg om jordskifteretten sin geografiske kompetanse. Retten fastslo på s. 1122 at

¹¹¹ Bull (2010) s. 35.

"[v]ilkårene for å fremme jordskifte er da til stede. Det at bakgrunnen for begjæringen om jordskifte er at de kjærende parter har bygd over nabogrensen, kan ikke tillegges vekt".

Rettspraksis synast å ha akseptert at grunneigarar sjølv kan skape utenlege eigedomstilhøve, noko som fell innanfor ordlyden.

3.3.3.1.2 Høve til å skape utenlege eigedomstilhøve med reguleringsplanar

Å skape utenlege eigedomstilhøve med reguleringsplanar ligg nok innanfor ordlyden, men utanfor kjerneforståinga.

Reguleringsplanar kan vedtakast utan at alle grunneigarane er samde om det. Gjennomføringa føreset derimot anten samtykke eller ei form for tvang, sidan den gjer inngrep i eigedomsretten. Dersom jordskiftelova opnar for at inkonsistens mellom reguleringsplan og eigedomsinndeling kan løysast ved jordskifte, kan jordskifte nyttast til å gjennomføre reguleringsplanen. Dess meir inngripande eit slikt jordskifte vert, dess mindre tilrådeleg vil det vere å godta slike jordskifte.

Ved innføring av reglane om urbant jordskifte vart problemstilling drøfta i forarbeida, og det var trekt fram at fordeling etter reguleringsplanar i likskap med ekspropriasjon kan vere tvangsprega. Når gjennomføring av reguleringsplanen skapar jordskiftevinst, vil denne fordelast gjennom jordskiftesaka. I utgangspunktet kan ein part bli tvungen med i saka, jf. § 5. Forarbeida drøfta om eit slikt inngrep kunne gjerast, og kva som eventuelt må til for å sikre rettstryggleiken for grunneigarane. Det sentrale spørsmålet var kor inngripande slike jordskifte er, og kva vilkår som kan sikre rettstryggleiken.

Forarbeida drøfta spørsmåla. Mindretalet Movik og Jukvam viste til grunneigarar etter planutløyste jordskifte kan oppleve tap, fordi dei mottek eigedom som er annleis enn dei venta seg. Samtidig gjeld dette alle jordskifte. Også etter andre lover kan grunneigarar opp-

leve tap, utan at det reknast som ekspropriasjon.¹¹² Problemstillinga er såleis ikkje ny, og det gjer det mindre utilrådeleg å godta planutløyste jordskifte generelt. Eit anna mindretal, Johansen og Saglie, ynskte også å innføre reglane om urbant jordskifte, men viser til at grunneigarane må vere friviljuge. Dei viste også til at jordskifte basert på reguleringsplanar er i samsvar med tida. Dei held også fram at retten ikkje kan pålegge nokon ein bestemt bruk av areal, men berre "forutsette en bruk ut frå en påregnelighetsvurdering".¹¹³ Det siste mindretalet, Stensrud, framhevar at jordskifte har hatt sitt opphav i jordbruksområde, og tenleg drift av desse. Stensrud er generelt negativ til bruk av jordskifte i byområder, og trekk fram høvet til ekspropriasjon og behovet for rettstryggleik. Jordskifte i byar vil kunne truge rettstryggleiken ved at det oppstår eit alternativ til ekspropriasjon som gjev grunneigaren svakare vern.¹¹⁴

Departementet ville også tillate planutløyste jordskifte, men det er påpeika behovet for vilkår som sikrar rettstryggleiken. Dersom alle, eller eit kvalifisert fleirtal er samde, og partane mottek noko av skiftevinsten, vil det kompensere for tvangselementet.¹¹⁵ Ein ser at lov-gjevar har ynskt å la planar utløyse jordskifte, dersom rettstryggleiken vert teken vare på gjennom grunnvilkåra.

I saker der ein grunneigar "eig" saka eller der grunneigarane er samde, vil det vere liten grunn til å uroast over rettstryggleiken. For slike saker er det lite problematisk å gjennomføre planutløyste jordskifte.

Reglane om urbant jordskifte er sentrale for om også alminnelege jordskifte kan grunn-gjevast i inkonsistens mellom reguleringsplanar og eigedomsmønster. Reglane sin eksistens

¹¹² Arbeidsgrupperapport (2003) s. 47 – 48.

¹¹³ Ibid. s. 49.

¹¹⁴ Ibid. s. 79.

¹¹⁵ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 15 – 16.

kan derimot gå i to retningar. Dei kunne for det første forståast som spesialreglar som må tolkast antitetisk, noko som vil tale for ei innskrenkande tolking av § 1.

I følge Sky er det berre etter spesialreglane ein kan konstatere utenlege eigedomstilhøve grunna reguleringsplan, noko som talar ei innskrenka tolking av § 1.¹¹⁶ Sky diskuterar spørsmålet om det reelt sett er noko forskjell mellom reglane om urbant og alminneleg jordskifte, og viser til grunnvilkåra som ein avgjerande skilnad. Sky meiner at ved alminnelege jordskifte må dei utenlege forholda alt ha inntreffe i det jordskifte vert sett i verk. På fremmingstidspunktet må retten vurdere om det alt føreligg utenlege eigedomstilhøve og finne at desse føreligg, for å kunne fremme saka, jf. § 1, jf. § 14 andre ledd. Reglane om urbant jordskifte er då unntak frå kravet om utenlege eigedomstilhøve ved fremming. Etter hans syn kan ein dermed ikkje tillate å fremme alminnelege jordskifte på grunnlag av utenlege eigedomstilhøve grunna reguleringsplanar.¹¹⁷

Nord drøftar også om urbant jordskifte tilfører nye verkemiddel, og kjem ikkje til noko eintydig svar. Han meiner at ein må kunne nytte reguleringsplanar til å oppfylle utenlegheitskriteriet.¹¹⁸

Forarbeida talar som nemnt for at ein kan nytte alminneleg jordskifte ved sidan av urbant jordskifte.¹¹⁹ Reglane om urbant jordskifte vart tilført fordi ein meinte jordskifteretten trengte nye verkemiddel, men seinare praksis og tilbakemeldingar har vist at jordskifteretten sjølv oppfattar å ha hatt slik kompetanse. Det kan tale for at jordskifteretten alt har hatt kompetanse til å fremme jordskifte på grunnlag av planutløyste utenlege eigedomstilhøve. Dette støttast også av at formålet med reglane om urbant jordskifte var å la jordskifteretten i større grad skape utenlege eigedomstilhøve.

¹¹⁶ Sky (2007) s. 235.

¹¹⁷ L.c.

¹¹⁸ Nord (2009) s. 507 – 508.

¹¹⁹ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 26.

Jordskifterettens stadlege kompetanse var før lovendinga i 2006 avgrensa mot urbane strøk. Det er ei viktig årsak til at saker som Løren 5 og Grefsen Stasjonsby ikkje har komme før. Det kan tale for at jordskifterettane ikkje har mangla materiell kompetanse, men stadleg kompetanse.

Legg ein til grunn at jordskifteretten alt har slik kompetanse, og at reglane om urbant jordskifte ikkje er spesialreglar, er det vanskeleg å sjå kvifor ein utbyggjar skulle ha grunn til å nytte seg av bokstav i, sidan den inneheld strengare grunnvilkår. Bokstav i ville då vere utan reelt innhald, noko som gjev dårleg konsistens i lova. Dette er den andre vegen reglane sin eksistens kan gå, og dette kan også tale for ei antitetisk tolking.

I framlegget til ny jordskiftelov synast lovgevar å ta høgde for dette ved å foreslå at dei særskilde grunnvilkåra for bokstav i fjernast. Dette vil føre til betre konsistens i regelverket, og for å kompensere for tvangselementet vil jordskifteretten fordele planskapt verdiar der partane ikkje er samde. Partane får ikkje berre full erstatning, men får også ta del i skiftevinsten.

Det er altså viktig at partane sin rettstryggleik vert ivareteken gjennom jordskifte. Nord støttar også at grunnvilkåra må vere dei same.¹²⁰ Dette skuldast at slik fordeling som nemnt kan vere inngripande. I saker der ein part "eig" saka vil kravet til semje utvilsamt vere oppfylt, og grunneigar vil ikkje kunne bli fråtatt verdiar.

Eit siste argument mot innskrenka tolking er at kommunen heile tida vil kunne stille krav om jordskifte etter bokstav h i reguleringsplanen jf. pbl. § 12-7 nr. 14, dersom dei meiner at skiftevinsten bør fordelast.

¹²⁰ Nord (2009) s. 506 – 508.

Reglane om urbant jordskifte kan såleis tale for ei innskrenka tolking av § 1, men som nemnt vert ikkje dette støtta av forarbeida. Rettstryggleiksbehovet har mindre vekt om ein part "eig" saka. Samanheld ein dette med jordskiftepraksis og formålet bak jordskiftet talar det mot ei innskrenka tolking, og § 1 bør ikkje tolkast innskrenkande. Dette gjeld i alle høve der partane er samde. Denne konklusjonen støttast også av framlegget til ny jordskiftelov.

3.4 Kva fordelar og ulemper kan reknast med i vurderinga av skiftevinsten?

I § 1 ligg det eit krav om at innanfor jordskiftefeltet må skiftenytta vere større enn ulempene og kostnadane knytt til jordskiftet, slik at ein oppnår ein skiftevinst. Tapsfråversgarantien i § 3 bokstav a skal sikre at ingen eigarar lir tap. Skiftenytta må vere lik, eller høgare enn kostnaden og ulempene for den enkelte part ved jordskiftet. Tapsfråversgarantien sikrar rettstryggleiken for partane i jordskiftesaka. Den einskilde eigedomen skal ikkje lide tap. Det er altså ikkje eit krav om at kvar enkelt eigedom skal ha vinst. Dersom ingen andre lir tap treng jordskifte for å gjennomførast berre ein liten skiftevinst for ein part.

Til vilkåra i §§ 1 og 3 oppstår det to spørsmål. Det første er kva fordelar og ulemper det er tillat å leggje vekt på i vurderinga av skiftevinsten og tapsfråversgarantien. Det andre spørsmålet er korleis desse ulempene og fordelane skal verdsetjast. Sjølve verdsetjinga kan vere svært komplisert.

Spørsmåla må behandlast likt for både §§ 1 og 3 i denne oppgåva. Når det gjeld relevante fordelar, ulemper og utgangspunktet for verdsetjinga er det vanskeleg å tenkje seg situasjonar der det kunne tenkjast å vere behov for å gjere forskjell på desse føresegnene. Den avgjerande forskjellen mellom paragrafane ligg som nemnt i at etter § 1 må det oppstå ein vinst for heile jordskiftet, medan det etter § 3 er nok at det ikkje føreligg tap for den enkelte part.

Verdsetjinga er viktig for å vurdere om kravet til netto skiftevinst er oppfylt, jf. § 1. Det er også viktig for å vurdere om nokon lir tap, jf. § 3. Det er også viktig ved gjennomføringa av jordskifte, då både det partane skal ha att tilsvarande den "grunnverdien" dei gjev frå seg,

jf. § 27. Dermed må ein verdsetje både det dei gjev frå seg, og det dei får tilbake, jf. jskl. §§ 27 flg.

3.4.1 Sortering av ulemper og fordelar

3.4.1.1 Skiftenytte

Skiftenytta er den nytte partane har ved at jordskifteretten forsøker å oppnå meir tenelege eigedomstilhøve gjennom verkemidla gjevne i jordskiftelova.¹²¹ Nyttta ved eit jordskifte kan ta mange former, til dømes meir effektiv jord- eller ressursutnytting. Karl Holen til dømes, kunne utnytte grusressursane betre etter jordskifte, jf. Rt. 1995 s. 1447. Andre eigedomar kan få bruksrettar som gjer at dei til dømes kan ferdist til eigedomen med bil. Nyttta vil ofte vise seg i økonomisk form, slik at eigedomen vert positivt økonomisk påverka av jordskiftet. Nyttta kan også vise seg i ikkje-økonomisk form. Jordskiftet kan føre til betre samarbeidsforhold, og ved etablering av samarbeidsreglar kan ein unngå usemje og konfliktfritt naboskap. Det har vore ein viss diskusjon om skiftenytten berre kan ta økonomisk form, men det er fleire sentrale forfattarar som påpeikar at skiftenytten også kan ta ikkje-økonomisk form.¹²²

Fordelane ved å nytte jordskifte er først og fremst at ein får gjennomført reguleringsplanen, og såleis utløyser planskapte verdiar.¹²³

Det vil også oppstå særskilde fordelar ved å velje jordskifte framfor den alternative framgangsmåten gjennom kommunen. Både Ramsjord og Sand har i sine masteroppgåver forska på vinsten ved å velje jordskifte som framgangsmåte.¹²⁴ Vinsten viser seg både gjennom spart tid, avklarte rettshøve og sparte transaksjonskostnadar.¹²⁵ Jordskifteretten er egna til å

¹²¹ Reiten (2009) s. 243.

¹²² Ibid. s. 244 – 245 og Austenå og Øvstedal (2000) s. 46.

¹²³ Ramsjord (2011) s. 250.

¹²⁴ Ramsjord (2009) og Sand (2012).

¹²⁵ Ramsjord (2011) s. 250.

løyse mange av utbyggjar sine problem gjennom verkemidla i § 2. Fordelane som ikkje knyt seg til sjølve jordskiftet, men til val av gjennomføringsmåte kan ikkje reknast med i vurderinga etter §§ 1 og 3. Slike fordelar vil likevel kunne ha forretningsmessig betyding.

3.4.1.2 Kostnad og ulempe

Kostnadar og ulemper er i utgangspunktet to forskjellige kategoriar, men dei vil kunne vere vanskeleg å skilje. Det er heller ikkje naudsynt å skilje mellom dei, sidan både relevante kostnadar og ulemper skal reknast med i vurderinga.

Kostnadar er dei kostnadar som følgjer av jordskiftet. Ikkje alle kostnadar kan reknast med i vurderinga etter §§ 1 og 3, men kostnadar som er pålagt ved jordskifte vil reknast med til dei relevante kostnadane. Jordskiftegebyra etter jskl. § 74 vil alltid vere relevant. Ein kostnad som er praktisk for jordskifte i byar og tettbygd strøk er kostnadar med å utarbeide reguleringsplanar. Dette er ein kostnad som kan reknast med.¹²⁶ Kostnaden med sjølve gjennomføringa av reguleringsplanen kan også reknast med. Gjennomføringa av reguleringsplanen betyr at ein utbyggjar eigedomane for å få realisert skiftenytt. Utbyggingskostnaden er relevant for §§ 1 og 3. Byggearbeida og det meste av prosjekteringa reknast med til kostnadane og ulempene.

Det er derimot meir uklart om ikkje-økonomisk tap kan reknast med til "ulemper". Eit argument for å vektleggje slike ulemper er at ein tillegg ikkje-økonomiske fordelar vekt. Ei ulempe som motsvarar ein fordel bør telle med i reknestykket for å få ein korrekt nettoverdi.

Ved store jordskifter kan arbeidet med å kartleggje og få oversikt over rettshøva vere omfattande. Det vil kunne ta lang tid, og krevje mykje arbeid, gjerne av advokat eller andre konsulentar. Det kan såleis føre til store kostnadar, og det kan stillast spørsmål ved om desse kan reknast med. Ved jordskifte i byutvikling må partane gjere omfattande juridisk ryd-

¹²⁶ Reiten (2009) s. 245.

dearbeid på eigedomane for å kunne gjennomføre den planlagde utbygginga. Dette juridiske arbeidet inneber å få oversikt over dei servituttar, slette desse, rydde i andre heftelsar etc. Kostnadane til dette er kostnadar til rettsfastsetjing, og tapsfråversgarantien tek ikkje sikte på å verne mot slike kostnadar. Dei alminnelege domstolane driv stadig med rettsfastsetjing, og det finnast ingen tapsfråversgaranti i sivilprosessen. Kostnadar til sjølve klarlegginga av rettshøva bør såleis i utgangspunktet ikkje reknast med. Slike kostnadar kan likevel reknast med dersom det er jordskifte som gjer slike kostnadar naudsynt. Ein bør vere varsam med å rekne med slike utgifter, då det også vil vere fordelar ved rettsklarlegging som ikkje vert rekna med til skiftenytten.¹²⁷ Her gjeld også ideen om at motsvarande fordelar og ulemper må reknast med.

Utgifter partane sjølv pådreg seg i samband med bruk av rettsmiddel eller tvist om eigedomstilhøve kan ikkje reknast med til dei relevante kostnadane.

I sakene på Løren- og Grefsen har skiftenytta heilt klart overstige kostnadane og ulempene. Som i næringslivet elles er det likevel ein risiko for at utbygginga kan føre til tap. Dersom utbygginga fører til tap medfører såleis jordskiftet større kostnadar og ulemper enn nytte. Jordskifteretten bør nok her vere forsiktig med å overprøve den profesjonelle kalkyla ein utbyggjar gjer. Dersom ein utbyggjar på forsvarleg grunnlag meiner at prosjektet er lønnsamt, og vil ta risikoen for dette, så bør ikkje jordskifteretten vere den som overprøver den vurderinga.

3.4.2 Eigedomsperspektiv

For å kunne komme fram til om fordelane er lik eller større enn ulempene må begge sider verdsetjast. I saker der ein part "eig" saka, som på Løren og Grefsen, tek retten lettare på verdsetjinga. Retten legg i stor grad partane sitt syn til grunn, noko som er mindre problematisk sidan rettstryggleiken til eigaren vil vere ivareteken, og saka nokså klart vil føre til skiftevinst. Ei mindre grundig verdsetjing sparar også det offentlege for ressursar, og der-

¹²⁷ L.c.

som partane legg fram fornuftig dokumentasjon på at det føreligg tilstrekkeleg skiftenytte vil retten neppe ha grunn til å gjennomføre arbeidskrevjande verdsetjing.

Ved urbane jordskifte, eller ved tilsvarande bruk av ordinære verkemiddel, vil det kunne vere usemje mellom partane om verdsetjinga.

Jordskifte skal sikre mest tenlege eigedomstilhøve. Det er i samfunnet si interesse at eigedomsbruken er mest effektiv og tenleg, då det medverkar til verdiskaping. Jordskifteretten legg difor eit objektivt eigedomsperspektiv til grunn, og verdsett fordelar og ulemper objektivt.¹²⁸ Det er eit klassisk problem at eigaren kan ha andre interesser enn samfunnet og eigedomen. Det objektive perspektivet kjem til uttrykk i jskl. § 42 andre ledd. Jordskifteretten skal leggje vekt på den framtidige utnyttinga av eigedomen når den vurderar om investeringar skal gjerast, altså eit langsiktig og objektivt perspektiv. Dette perspektivet kjem også fram i Rt. 1995 s. 1474, der retten la liten vekt på Kolbein Holen sitt syn på tenelegheita. Tanken er at det objektive perspektivet vil gje best ressursutnytting over tid. Dermed samsvarar valet av det objektive perspektivet med formålet bak jordskifte, nemleg å skape mest tenlege eigedomstilhøve. Då det objektive perspektivet skal leggjast til grunn kan det oppstå situasjonar der ein eigar opplev tap, sidan hans subjektive verdi er større enn den objektive.

Det objektive perspektivet kjem under stadig større press grunna samfunnsutviklinga, både i byar og tettstadar.¹²⁹ Det skuldast at det er teknisk vanskelegare å fastslå den objektive verdien, både faktiske¹³⁰ og relativt¹³¹. Det skuldast også at ein objektiv verdi kan gje meir urimelege utslag ettersom eigarane vert stadig meir heterogene.

¹²⁸ Ibid. s. 242.

¹²⁹ Bærug (2009) s. 262 – 267.

¹³⁰ Den konkrete verdien i kroner og øre.

¹³¹ Verdien av ein eigedom i forhold til ein annan.

I byar vil verdsetjingsproblema særleg knytte seg til at det føreligg mange ulike eigarinteresser, og at grunneigarane ikkje berre ynskjer mest tenleg økonomisk utnytting av eigedomen.¹³² I byar vil faktorar som stor hage, skjerma butilhøve og andre trivselselement ha ein særleg verdi for eigaren. Verdien av slike element kan vere større enn den objektive utbyggingsverdien, og ein eigar vil difor gjerne ha eit ynskje om å halde eigedomen sin utanfor jordskifte. Verdien av å behalde eigedomen kan vere større en kompensasjonen grunneigar mottek.¹³³

Verdsetjingsproblematikk kan gjere bruken av jordskifte i byar vanskeleg dersom det føreligg usemje.

3.5 Korleis gjennomførast fordelinga av skiftenytten?

3.5.1 Innleiing

Urbane jordskifte og alminnelege jordskifte har ulike utgangspunkt for fordelinga av skiftenytten.

I dei alminnelege jordskifte er vilkåret i § 3 a at ingen lir tap, og dei øvrige vilkår er fastslått i jskl. kap. 6. Paragraf 29 fastslår at utforminga av eigedom skal vere "tenleg etter tida og tilhøva". Jordskifteretten har altså i utgangspunktet stort rom for å finne rimelege løysingar. Jordskifteretten vil likevel vere bundne av reguleringsplanen, jf. § 41, og av det partane held fram, jf. tvl. § 11-2, jf. jskl. § 97. Ein kan heller ikkje komme til ein skifteplan som er i strid med grunnvilkåra. Jordskifteretten har difor langt mindre spelerom.

I urbane jordskifte er det også lagt til grunn at dei planskapte verdiane skal fordelast, slik at alle får sin del av vinsten, jf. § 3 bokstav b. Føresegna skal sikre at skiftenytta fordelast på alle partane i jordskiftet.

¹³² Stenseth (2007) s. 314 – 319.

¹³³ Stenseth (2010) s. 806

3.5.2 Plassering av § 3 b

Ein kan stille spørsmål om kor retten til verdauken i § 3 b skal plasserast. Det eine alternativet er å sjå retten til verdauken som eit sjølvstendig grunnvilkår som skal nyttast ved urbane jordskifte, samstundes med dei andre vilkåra. Det andre alternativet er å sjå på retten til verdauken som ei vidareføring av tapsfråversgarantien og kravet om skiftenytte, i den forstand at den definerar korleis vinsten ved eit jordskifte skal fordelast. Regelen plasserast då som ein gjennomføringsregel, og ikkje eit grunnvilkår.

Paragraf 3 b skal sikre partane positiv nytteeffekt. Ved alminnelege jordskifte skal jordskiftetfeltet under eitt ha ei netto skiftenytte (§ 1), og ingen eigedom kan lide tap (§ 3). I § 3 b vert desse kombinert, slik at alle partane får ta del i netto skiftenytte. Får alle ta del i netto skiftenytte betyr at også §§ 1 og 3 er oppfylt.

Forarbeida omtalar føresegna som eit fremmingsvilkår, og gjev såleis uttrykk for at føresegna skulle vere eit nytt og sjølvstendig vilkår.¹³⁴ Dette får også stønad i ein artikkel av Sky, der han legg til grunn at retten til verdauken er eit eige absolutt prosessvilkår.¹³⁵ I saka Tanumveien vurderar retten § 3 bokstav a og b kvar for seg, som to sjølvstendige vilkår.¹³⁶

Stenseth legg i sin artikkel om urbant jordskifte til grunn det andre alternativet, at retten til verdauken er ei vidareføring av tapsfråversgarantien.¹³⁷ I saka Bjørntvedt Nordre trakk jordskiftedommar Movik fram at § 3 b er ein gjennomføringsregel.¹³⁸

Regelen i § 3 b er i utgangspunktet formulert som eit vilkår for jordskiftesak, jf. formuleringa "jordskifte kan ikkje fremmast". Sjølve innhaldet av regelen er vidare formulert

¹³⁴ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 27.

¹³⁵ Sky (2007) s. 236 – 237.

¹³⁶ Saksnummer 0200-2008-0009 Tanumveien ved Akershus og Oslo jordskifterett.

¹³⁷ Stenseth (2007) s. 300 – 301.

¹³⁸ Saksnummer 0800-2007-0068 Bjørntvedt Nordre ved Nedre Telemark jordskifterett.

"utan at kvar eigedom får sin del av verdiauken". Innhaldet av regelen talar meir for at den er ein gjennomføringsregel enn eit grunnvilkår. Dersom dei andre grunnvilkåra er oppfylt er det vanskeleg å tenkje seg situasjonar der skiftenytta ikkje lar seg fordele. Gjennomføringa av verdifordelinga etter bokstav h er regulert i § 29a, og det er ikkje noko krav om at ein skal motta heile utbyggingsrettar. Dermed vil ein kunne fordele dei planskapte verdi-ane innanfor jordskiftet ettersom partane har rett på, sjølv om det ikkje kan utdelast heile utbyggingsrettar. For bokstav i er det vanskeleg å sjå korleis verdsetjingsregelen i § 28 fjerde ledd skulle legge hindringar.

I høyringsrunden til ny jordskiftelov uttalar jordskifterettane i Agder jordskiftedømme at omfordelinga er praktisk vanskeleg då verdifordelinga alt er gjort i reguleringsplanen, og at det er vanskeleg å omfordele verdiane.¹³⁹ Dette argumentet er kritikk mot regelen som heilskap, og handlar om at § 3 b i praksis alltid vil hindre aktuelle jordskifte. Argumentet har mindre betydning for om det teoretisk finnst situasjonar der ein juridisk er hindra frå å omdele.

I den grad § 3 b inneheld eit grunnvilkår, er vilkåret at både §§ 1 og 3 a er oppfylt. Såleis vil ikkje § 3 b kunne hindre eit jordskifte som ikkje ville vore hindra av vilkåra i §§ 1 og 3 a. Dette talar for å sjå § 3 b som ein gjennomføringsregel.

Basert på dei nemnte momenta ser ein at regelen er formulert og har vore tenkt plassert som eit grunnvilkår, men etter sitt innhald er den i større grad ein regel om korleis jordskiftet skal gjennomførast. Den skulle såleis heller vore plassert og omtalt som ein gjennomføringsregel.

¹³⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 180 – 182.

Ein kan stille spørsmål om det har noko å bety kvar regelen plasserast. Den viktigaste forskjellen er at dersom ein reknar regelen som eit grunnvilkår, vil ikkje jordskifte kunne fremmast utan at vilkåret er drøfta og oppfylt, jf. § 14.

3.5.3 Gjennomføringa av alminnelege jordskifte

Ved gjennomføringa av jordskifte må verdien av det partane gjev frå seg fastslåast, før partane deretter skal ha tilbake sin del av skiftenytta.

Før skiftenytta fordelast må skiftegrunnlaget fastslåast. Kvar eigedom skal få att verdiar "tilsvarande den grunnverdien" eigedomen gjev frå seg, jf. § 28 første ledd. Det betyr at ein må verdsetje både det ein gjev frå seg, og det ein får tilbake. Det same følgjer også av § 19 andre ledd: "Det som går i byte skal alltid verdsettast".

Ved eit alminneleg jordskifte vurderar ein kva som er pårekeleg bruk. Grunnverdien vert då sett til ein verdi som tilsvarar verdien slik den faktisk er regulert, t.d. som parkeringsareal, bustadareal etc.

Etter at skiftegrunnlaget er klarlagt skal skiftenytta fordelast i skifteplanen. Den enkelte eigedom vil då ha rett på eit areal med tilsvarende forholdsmessig verdi som eigedomen gav frå seg. Sidan reguleringsplanen vil bli lagt til grunn, vil den eigedomen som er gunstigast regulert få størst verdauke, og dermed vere den eigedomen som får størst skiftenytte. Eigedomar som var regulert til mindre verdiskapande formål vil motta langt mindre skiftenytte. Eigedomen er i utgangspunktet berre verna mot jordskifte gjennom tapsfråversgarantien i § 3, og dersom den er oppfylt er det ikkje noko i vegen for at ein eigedom får heile skiftevinsten.

Jskl. § 41 tredje ledd opnar for at jordskifteretten kan utføre "nødvendig utjamning av utbyggingsverdiane". Ordlyden opnar såleis for at jordskifteretten kan omfordele skiftevinsten. Forarbeida talar for at føresegna må tolkast innskrenkande. Departementet påpeikar at føresegna vart gjeven for at jordskifteretten skulle kunne fordele planskapte verdiar der jordskifteretten sjølv, i samråd med kommunen, regulerte utmarksområder til "turistmessig

utnytting".¹⁴⁰ Paragraf 41 har tradisjonelt vore brukt til å omfordele visse verdiar ved bruk av verkemidla i § 2 bokstav c eller e. Ein kunne tenkje seg etter ordlyden at ein kunne bruke den med bokstav b, men i teorien har ein ikkje kjennskap til at § 41 har vore nytta saman med § 2 bokstav b.¹⁴¹ Ordlyden er vid, men forarbeid og den tradisjonelle forståinga talar for ei innskrenka tolking av ordlyden. Forarbeida er likevel av så høg alder at det kan svekke vekta deira noko.

Utgangspunktet må difor vere at dersom ein brukar alminnelege jordskifte til å gjennomføre fordelinga av areal, jf. § 2 bokstav b, vil ein ikkje foreta noko omfordeling av dei planskapt verdiane.

3.5.4 Fordeling av skiftenytten

Som nemnt skal § 3 b sikre at skiftenytten vert fordelt på deltakarane i urbane jordskifte. Ein part vil etter § 3 b ha rett til "sin del av verdauken". Formålet med føresegna er å fordele dei store planskapt verdiane etter eigedomane sin arealinnsats, og ikkje etter planreguleringa.¹⁴²

Etter § 28 fjerde ledd skal verdien for § 2 h-saker fastsetjast etter eigenskapane eigedomen "har til utbyggingsformål". Denne verdivurderinga må gjerast objektivt, og uavhengig av reguleringsplan.¹⁴³ Departementet meiner "beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage mv." må vektleggjast. Gjerast verdsetjinga i samsvar med den faktiske reguleringsplanen, slik det gjerast ved alminnelege jordskifte, vil ein ikkje kunne gjere noko omfordeling. Då vil dei med gunstige regulerte eigedomar gje frå seg mest, og såleis ha rett på å få mest tilbake. Gjerast verdsetjinga i samsvar med det objektive utbyggingspotensiale er reguleringsplanen utan betyding. Då vil grunneigaren få

¹⁴⁰ Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) s. 13 – 14.

¹⁴¹ Nord (2009) s. 507.

¹⁴² Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 27.

¹⁴³ Ibid. s. 23 og Nord (2009) s. 495.

tildelt skiftevinst som i større grad samsvarar med eigedomens eigeskapar. Dette skal gjere eigaren meir villig til å ta del i gjennomføringa av planen. Dersom ein eigedom har ¼ av utbyggingspotensialet innanfor skiftefeltet skal den også ha ¼ av skiftenytt. Regelen medfører store verdsetjingsutfordringar, og tradisjonelle teknikkar for verdsetjing vil ikkje nødvendigvis gje eit godt resultat.¹⁴⁴

Skiftevinsten skal så langt som mogleg utdelast som heile utbyggingsrettar, jf. § 29a første ledd. Denne skal leggjast på eller inntil eigen eigedom, men retten er sjølvstendig bunden av reguleringsplan, jf. § 41. Dersom andelen av skiftegrunnlaget ikkje er stor nok til at ein har rett på ein heil utbyggingsrett, skal ein få ein sameigedel. Større rettshavar vil gå framfor ein mindre når det gjeld å få retten utlagt etter første ledd, jf. § 29a andre ledd. Dersom partane er samde kan dei i slike høve utdele verdien av utbyggingsretten i pengar. I slike tilfelle må ein ta omsyn til at den som utløyast slepp risikoen ved utbyggjninga, og får realisert skiftevinsten med det same.

Etter § 2 i skal skiftegrunnlaget fastsetjast med bakgrunn i den verdauken nytta verkemidla i § 2 a-g vil gje. Innhaldet er vanskeleg å forstå og regelen har ikkje vore prøvd skikkeleg.¹⁴⁵ Slik Nord og dommarkollegaer av han forstår det, er tanken at personar som er med på jordskiftet skal på ein del av vinsten, slik § 3 b krev. Alle partane sin grunneigedom må til for å realisere vinsten ved jordskiftet, og alle bør difor få sin del. Det har vore ytra uro for at regelen i § 28 fjerde ledd er for teoretisk, sidan verdsetjinga i praksis vert for komplisert.¹⁴⁶ I Løren 2 og 4 la retten partane sitt syn på verdsetjing og fordeling til grunn. Verdsetjingsreglane i § 28 hadde mindre og seie. Departementet framhevar denne verdsetjingsregelen som sentral for å skilje bokstav b og i. Regelen er som nemnt forslått fjerna i ny jordskiftelov.¹⁴⁷

¹⁴⁴ Bærug (2009) s. 262.

¹⁴⁵ Nord (2009) s. 503.

¹⁴⁶ L.c.

¹⁴⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 129.

Skiftenytt vil som tidlegare nemnt vere knytt til fortенesta i utbyggingsprosjektet. Dersom partane ikkje er samde på førehand vil jordskifteretten omfordele ein del av den forventа fortенesta ved utbyggingsprosjektet. Denne omfordelingsmekanismen kan vere ein grunn til at store utbyggjarar ikkje ynskjer å nytte urbant jordskifte der dei ikkje kontrollerar heile området. Ein utbyggjar gjer grundige, profesjonelle kalkyler av kostnader, inntekter og lønnsmda i eit prosjekt. Det vil kunne oppstå auka risiko ved å la jordskifteretten omfordele. Risikoen oppstår fordi verdsetjinga og fordelinga er svært komplisert, og det er ikkje usannsynleg at jordskifteretten kan komme til ei anna fordeling enn utbyggjar. Utfallet av jordskifteprosessen er vanskeleg å sjå føre seg. Som alminneleg økonomisk prinsipp utløyser denne risikoen behov for større fortенestemargin. Det er ikkje gunstig for nokon partar.

For ein utbyggjar vil det truleg vere enklast å få kontroll over heile utbyggingsområdet så snart som mogleg. Kostnaden for utbyggjar kan bli lågare ved å betale grunneigarar marknadspris eller overpris, då dei i slike høve vil kunne sleppe å dele fortенesta. Det kan også vere at det vil vere meir økonomisk gunstig å gjennomføre ekspropriasjon, då ekspropriaten vil få erstatning i samsvar med pårekleleg bruk, altså slik eigedomen faktisk er regulert. Det eksisterar internasjonalt ein diskusjon om også ekspropriasjon burde omfordele plan-skapte verdiar, for å kompensere for at ein vert fråteken eigedomen.¹⁴⁸

3.6 Kan ein utbyggjar krevje jordskifte for både sin eigedom og naboен sin?

3.6.1 Innleiing

Дette er eit spørsmål om kven som har kompetanse til å krevje jordskifte. Kravskompetansen er regulert i jskl. § 5, og inneheld ulike krav for alminnelege og urbane jordskifte. Problemstillinga er interessant der ein stor utbyggjar ynskjer jordskifte, medan ein grunneigar er imot.

¹⁴⁸ Stenseth (2010) s. 806 – 808.

3.6.2 Alminnelege jordskifte

I jskl. § 5 første ledd finn vi at kravskompetansen er lagt til "eigar av særskilt registrert grunneigedom", altså eigar av ein eigedom med matrikelnummer.¹⁴⁹

I tillegg er personar med "alltidvarande bruksrett" gjeve kravskompetanse, jf. § 5 første ledd. Bruksretten si varigheit må vurderast ut frå stiftingsgrunnlaget.¹⁵⁰ Eit døme på slik bruksrett vil vere rett til veg eller leigerett, der retten etter stiftingsgrunnlaget er uoppseileg og stadvarig.

For alminnelege jordskifte føreligg altså ein vid kravskompetanse for eigaren av grunneigedommen til å krevje jordskifte. Den er ikkje avhengig av at dei øvrige partar samtykker i jordskiftet.

3.6.3 Reglane ved urbant jordskifte

3.6.3.1 Hovudregel

Urbant jordskifte reknast som meir inngripande enn alminneleg jordskifte, og det stillast strenge krav til kravskompetansen for å sikre rettstryggleiken. Dersom grunneigar ikkje har samtykka er fordeling av planskapte verdiar og ulemper inngripande, særleg i byar og tettstadar.¹⁵¹

Utgangspunktet er som nemnt at det stillast krav om semje for å fremme urbane jordskifte etter, jf. § 5 andre ledd.

Kravet for å fremme jordskifte etter bokstav h senkast dersom reguleringsplanen inneheld vilkår om fordeling av arealverdiar og kostnadar til felles tiltak ved jordskifte, jf. pbl. § 12-

¹⁴⁹ Reiten (2013) kommentar 35.

¹⁵⁰ Falkanger (2008) s. 194.

¹⁵¹ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 28 – 29.

7 nr. 13. I ein kommuneplan kan det også gjevast liknande føresegn, jf. pbl. § 11-8 bokstav e.¹⁵² Ved begge høve vil dette føre til at semjekravet vert endra til eit krav om at $\frac{2}{3}$ av eigedomane samtykker. Vidare må desse eigedomane utgjere minst $\frac{2}{3}$ av arealet som er regulert til "bebyggelse og anlegg" eller sams tiltak som skal tene området lagt ut til "bebyggelse og anlegg".¹⁵³ Dette vil sei at dersom eigedommen ikkje er regulert for "bebyggelse og anlegg" vil ikkje bokstav h kunne nyttast i utgangspunktet, eller fleirtalskompetanse kunne tildelast.

Ein kunne tenkje seg at ein part ville forsøke å omgå kravet ved å tilpasse jordskiftefeltet. Ein slik framgangsmåte ville stride mot vilkåret kommunen har sett i reguleringsplanen, jf. pbl. 12-7 nr. 13.

Samtykke gjevast ved at ein signerar kravsbrevet. Partane kan ikkje endre kravet utan at dei er samde, jf. jskl. § 26 første ledd tredje punktum. Det betyr at ein part heller ikkje kan trekke samtykket. Ein kan ikkje trekke samtykke fordi ein er misnøgd med resultatet eller prosessen. Dersom dei kunne trekkje samtykket ville det slå beina under heile prosessen.

For § 2 bokstav i føreligg det også ei todeling av kravskompetansen. Sak etter bokstav i nr. 1 gjeld "eksisterande område for bebyggelse og anlegg", og krev samtykke frå alle partane, jf. § 5 tredje ledd. Sak etter bokstav i nr. 2 gjeld "nytt område for bebyggelse og anlegg". Slik sak krev samtykke frå minst $\frac{2}{3}$ av eigedomane som omfattast av jordskiftesaka, samt at deira areal utgjer minst $\frac{2}{3}$ av arealet innanfor området for "bebyggelse og anlegg" som omfattast av jordskiftesaka, jf. § 5 fjerde ledd. Departementet legg til grunn at "private nærmiljøhensyn og næringsinteresser" er etablert i eksisterande bebyggelsesområder, og ein vel difor å skilje mellom nr. 1 og 2.¹⁵⁴

¹⁵² Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 220.

¹⁵³ Dette samsvarar med kva reguleringsformål § 2 bokstav h kan nyttast innanfor.

¹⁵⁴ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 29.

Dersom kravet er semje, må ein utbyggjar få andre grunneigarar til å gå med på jordskifte.

Dersom kravet er kvalifisert fleirtal, så vil ein utbyggjar kunne krevje jordskifte, dersom han oppfyller kravet til kvalifisert fleirtal. Kravet om å eige $\frac{2}{3}$ av arealet vil ofte kunne oppfyllest. Kravet om at $\frac{2}{3}$ av eigarane må samtykke kan vere vanskelegare, då § 5 femte ledd inneheld ein gjennomskjæringsregel.

3.6.3.2 Gjennomskjæringsregel

Jordskiftelova § 5 femte ledd inneheld ein gjennomskjæringsregel. Eit føretak som ein annan eigar innanfor jordskiftet har "avgjerande innverknad over", vert ikkje rekna med når talet eigarar skal fastsetjast etter § 5 andre ledd andre punktum og fjerde ledd. Ein utbyggjar som oppfyller kravet om areal kunne tenkjast å forsøke å oppfylle eigarantallkravet ved selskapsrettslege grep, t.d. ved å fordele matriklane utbyggjar eigde på ulike dotterselskap. Regelen i § 5 femte ledd er meint å hindre at samtykkereglane skal omgåast ved "selskapsrettslege tilpassningar".¹⁵⁵ Regelen skjær gjennom det selskapsrettslege utgangspunktet om at føretak/selskap er eigne rettssubjekt. Ein utbyggjar kan såleis ikkje møte samtykkekravet ved å opprette fleire eigarselskap.

Vidare er det eit spørsmål om kor langt gjennomskjæringsregelen strekk seg. Ordlyden "avgjerande innverknad" avgrensar seg ikkje berre til selskapsrettslege tilpassingar. I utbyggingssituasjonar som Grefsen og Løren er det ikkje uvanleg at utbyggjar inngår opsjonsavtalar med grunneigarar.¹⁵⁶ Desse opsjonsavtalane vil typisk innehalde ein rett for utbyggjar til å kjøpe eigedomen av grunneigar, dersom visse vilkår oppfyllest. Det kunne tenkjast at ein slik opsjonsavtale var tilstrekkeleg til at ein utbyggjar reelt sett hadde sikra seg "avgjerande innverknad" over naboeigedomen. Forarbeida peikar likevel på at regelen rettar seg mot "selskapsrettslege tilpassningar". Det talar sterkt for at ordlyden må avgren-

¹⁵⁵ L.c.

¹⁵⁶ Ramsjord (2013).

sast mot andre tilpassingar, slik som avtalerettslege tilpassingar. Det ville difor vere moglegheiter for å gjere andre tilpassingar for å møte fleirtalskravet for ein utbyggjar, t.d. gjennom opsjonsavtalar.

Ein kan spørje seg om konsekvensane av gjennomskjæringsregelen i utviklingsprosjekt er heldig. Ein utbyggjar vil kunne ha interesse av urbant jordskifte for å gjennomføre plan dersom han har kjøpt ut over $\frac{2}{3}$ av grunneigarane, men ikkje får kjøpt ut resten. Dersom området er eigd av berre utbyggjar og ein annan grunneigar vil utbyggjar uansett ikkje kunne krevje jordskifte. Det er grunn til å stille spørsmål ved om lovgjevar har tenkt over slike situasjonar, og om ein har tatt stilling til situasjonar som dette, der det er få interessentar.

I ny jordskiftelov er det som vist andre krav til kravskompetansen, og problemet synast løyst.¹⁵⁷ Ein kan stille spørsmål ved om rettstryggleiken vert tilstrekkeleg ivareteken av dei nye reglane. Det vanskeleg å sjå at synspunkta som låg til grunn ved innføringa av reglane har mista sin relevans.¹⁵⁸ Kommunen gjevast ved endringa ansvaret for å ivareta rettstryggleiken til den enkelte. Ein part som er imot eit tenleg inngrep må i realiteten overbevise kommunen om at inngrepet ikkje skal gjerast. Den kommunale planprosessen gjevast her ei svært stor rolle i å ivareta grunneigarane si interesse. For ein utbyggjar som ikkje ynskjer slik fordeling vil det vere svært viktig å unngå at det vert stilt slike vilkår i planprosessen. Om ikkje vil ein annan grunneigar innanfor planområdet kunne krevje jordskifte for området.

4 Moglege årsaker til at urbant jordskifte har vore lite nytta

Spørsmålet om kvifor urbant jordskifte har vore lite nytta er av interesse, og kan til dels besvarast på bakgrunn av grunnvilkåra. Verkemidla skulle gje eit nytt verktøy for å gjen-

¹⁵⁷ Prop. L 101 (2012-2013) s. 85 – 87.

¹⁵⁸ Synspunkta vart tekne opp i punkt 3.3.3.1.2.

nomføre planar. Bokstav i har knapt vore nytta, og bokstav h har ikkje vore nytta i det heile. Held ein det opp mot at jordskifterettane årleg behandlar 1000 saker, så er dette svært beskjeden bruk.

Som også er framheva i Meld. St. nr. 9 (2011-2012), må reglane om urbane jordskifte forenklast. Reglane slik dei er i dag er vanskelege og forstå, og konsekvensane av å bruke dei er uklare. Dei komplekse verdsetjingsreglar i § 28 er særleg vanskelege å forstå. Dette synast å vere ei viktig årsak til den forsiktige bruken.

Legg ein til grunn praksis som har vore så langt, og mi tolking tidlegare av §§ 1 og 3, kan alminnelege jordskifte føre til same resultat som bokstav i. Alminnelege jordskifte har enklare og meir oversiktlege grunnvilkår, og lågare gebyr.¹⁵⁹ Er partane samde kan dei nytte seg av alminnelege jordskifte. Der er difor liten grunn til å bruke den meir komplekse bokstav i.

Fleire jordskiftedommarar opplev også at § 2 bokstav h og i ikkje tilfører jordskifteretten noko praktisk ny kompetanse, og dermed vil også dommarane ha lite interesse og forståing for kvifor ein skal nytte nye og meir kompliserte føresegner.¹⁶⁰ Jordskiftedommarane si oppleving skuldast truleg også at urbant jordskifte er komplisert, og at reglane kunne vore betre framstilt både i lova og forarbeida.

Ei anna årsak til at reglane har vore lite brukt er at dei truleg er dårleg "marknadsført". Det skuldast nok både den lovtekniske kvaliteten, samt at jordskiftedommarane ikkje er udelt positive til å ta reglane i bruk. Det er vanskeleg for dommarane å "marknadsføre" urbant jordskifte, dersom dei i lite tru på eit produkt som opplevast vanskeleg å forstå. Advokat Stein Ness hjå Rom Eiendom har framheva at dersom fleire skal nytte seg av urbant jord-

¹⁵⁹ Jskl. § 74.

¹⁶⁰ Basert på samtalar og tilbakemeldingar frå jordskifterettane etter eg førespurde saker som nemnt i punkt 1.6.

skifte, må vilkår om fordeling av planskapt verdi ved jordskifte vere teke inn i områdeplanen, som kommunen utarbeidar, jf. pbl. § 12-2.¹⁶¹ Ein viktig faktor for at reglane skal brukast meir er at kommunar og utbyggjarar i større grad set slik fordeling som vilkår for reguleringsplan. Private partar initierer og foreslår reguleringsplanar i stor grad, og kommunen vedtek planane. Oslo kommune har kjent til føresegnene gjennom dei sakene som har vore, utan at det synast å ha ført til fleire urbane jordskiftesaker.

Ei siste utfordring, som påpeika tidlegare, er at fordeling av planskapt verdiar kan føre til at ein utbyggjar må dele ein større del av fortienesta ved utbygginga enn dersom ein nyttar ekspropriasjon eller avtale for å tileigne seg eigedomen. Denne utfordringa skuldast den tiltenkte effekten av urbane jordskifte, nemleg å fordele verdauken i større grad.

Oppsummert kan ein antyde at reglane om urbant jordskifte er kompliserte, uoversiktlege, lite attraktive, og lite kjent for potensielle partar. Framlegget til ny jordskiftelov synast å møte desse utfordringane gjennom eit forenkla og nystrukturert regelverk.

5 Avslutning

Jordskifte er eit gammalt institutt som etter sitt formål skal skape meir tenlege eigedomstilhøve. Sidan 2006 har jordskifteretten fått moglegheit til å arbeide i urbane områder, og dette har medført fleire utfordringar. Ordlyden i gammal jordskiftelov er spesifikt utforma, men vert nytta meir generelt. Ordlyden leggast på strekk, og jordskifterettens materielle kompetanse er vanskelegare å klarleggje. I byar og tettbygd strøk tar jordskifteretten del i fordelinga av store verdiar, og møter nye utfordringar på fleire stadier av jordskifteprosessen. Jordskifterettane må opptre svært ryddig for ikkje å påføre partane store tap.

Så langt har jordskifteretten vore nytta med hell i samband med store utbyggingssaker. Det skuldast nok i stor grad at jordskifteretten er lojal mot sitt opphavlege formål, og difor har

¹⁶¹ Stein Ness (2013).

ei pragmatisk og løysingsorientert tilnærming. Dette har positive effektar, ved at det kan forenkla og effektivisere eigedomsutviklingsprosessen.

Kommunen har også ei sentral rolle i reguleringa av arealbruken, og forholdet mellom kommune og jordskifteretten er viktig å vurdere nærare. At jordskifteretten er bunden av offentleg planverk er klart. Dette er eit spørsmål om kor stort rom jordskifteretten bør ha til å finne tenlege løysingar innanfor planverket sine rammer.

Eit anna prinsipielt spørsmål er om jordskifteretten bør opptre som eit gjennomføringsorgan for ein utbyggjar, særleg sidan det offentlege då tek ein bit av rekninga for utbyggjar.

Departementet synast å forsøke å ta tak i ein del av problemstillingane i arbeidet med ny jordskiftelov, og særleg vert behovet for klare, forståelege og ryddige reglar framheva. Ved å senke krava til kravskompetansen gjevast kommunen under planprosessen oppgåva med å ivareta rettstryggleiken til grunneigarane. Dette burde nok i større grad vore drøfta om dette var ei hensiktsmessig og betryggande løysing. Problemstillingane som går på jordskifteretten, kommunen og andre offentlege organ si rolle synast derimot å vere ofra mindre plass. Dei er framleis aktuelle og nødvendige å drøfte.

6 Litteraturliste

6.1 Bøker

- Austenå og Øvstedal Austenå, Torgeir og Øvstedal, Sverre *Jordskifteloven kommentarutgave* 3. utgåve. Oslo, 2000.
- Bjerva og Sevatadal Bjerva, Øystein og Sevatdal, Hans *Jordskifte i teoretisk perspektiv*. I: Ravna, Øyvind *Perspektiver på jordskifte*, Oslo, 2009 s. 65 – 92.
- Bull Bull, Kirsti Strøm *Om "Tida og tilhøva" i sameie- og servitutretten*. I: Knudsen, Woxholt, og Normann *Festskrift til Mads Henry Andenæs*, Oslo, 2010, s. 35 – 43.
- Bærug Bærug, Sølve *Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti* I: Ravna, Øyvind *Perspektiver på jordskifte*, Oslo, 2009 s. 260 – 283.
- Falkanger Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor *Tingsrett* 6. utgåve, 2. opplag. Oslo, 2008.
- Langbach Langbach, Tor *Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene – likheter og ulikheter*. I: Ravna, Øyvind *Perspektiver på jordskifte*, 2009 s. 35 – 48.
- Langnes Langnes, Mads *Frå utskiftingsvesen til jordskifterett – jordskiferettane si historie frå 1900-talet og fram til i dag*. I: Ravna, Øyvind *Perspektiver på jordskifte*, Oslo, 2009. s. 93 – 137.

- Nord Erik *Jordskifte i byer og tettsteder I: Ravna, Øyvind Perspektiver på jordskifte*, Oslo, 2009 s. 485 – 511.
- Reiten Magne Avgjerd *om fremme av jordskiftesak I: Ravna, Øyvind Perspektiver på jordskifte*, Oslo, 2009 s. 239 – 259.
- Robberstad Anne *Sivilprosess*. 1. utgave. Oslo, 2009.

6.2 Artiklar

- Ramsjord (2009) Eivind *Jordskifte i urbane transformasjonsområder* (2009) Masteroppgåve.
- Ramsjord (2011) Eivind og Røsnes, August *Jordskifterettens rolle ved deling og registrering av eiendom ved urbant jordskifte I: Kart og Plan, Vol 71*, (2011) s. 248 – 265 (1).
- Ravna Øyvind *En sammenlikning av prosessforutsetninger i sivilprosessen og i jordskifteprosessen I: Kart og Plan* (2004) s. 20.
- Sand Erik *Urbant jordskifte – en casestudie av jordskiftesaken i Grefsen Stasjonby* (2012) Masteroppgåve.
- Sky Per Kåre *En kommentar til endringene i jordskifteloven i Ot.prp.nr. 78 (2004-2005) I: Kart og Plan* (2007) s. 232.
- Stenseth (2007) Geir *De nye reglene om "urbant jordskifte". En presentasjon og vurdering I: Tidsskrift for Eiendomsrett*

(2007) s. 293.

Stenseth (2010) Stenseth, Geir *Noen internasjonale utviklingstrekk i ekspropriasjonsretten* I: Tidsskrift for Rettsvitenskap (2010) s. 774 – 808.

6.3 Norske lover

1915 Lov om domstolen av 13. august 1915 nr. 5.

1950 Lov om jordskifte o.a. av 22. desember 1950

1975 Lov om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven) av 12. desember 1975 nr. 59.

1979 Lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979 nr. 77 .

1995 Lov om jord (jordlova) av 12. mai 1995 nr. 23

2005 Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90.

2006 Lov om endringer i jordskifteloven mv. Av 12. mai 2006 nr. 15.

2006 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2005 nr. 71.

6.4 Forskrift og rundskriv

2006 Ikrafttredelse av lov 12. mai 2006 nr. 15 om endringer i jordskifteloven mv. av 12. mai 2006 nr. 529.

2013 Stortingsvedtak om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2013 av 27. november 2012 nr. 1217.

2013 Dokumentavgift 2013, Rundskriv nr. 12/2013 S.

6.5 Publiserte avgjersler

Rt. 1995 s. 1474.

Rt. 2000 s. 1119 Skrautvål.

6.6 Upubliserte avgjersler

Saksnummer 0200-2008-0009 Tanumveien, Akershus og Oslo jordskifterett.

Saksnummer 0200-2007-0006 Løren 4, Akershus og Oslo jordskifterett.

Saksnummer 0200-2007-0016 Løren 2, Akershus og Oslo jordskifterett.

Saksnummer 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby, Akershus og Oslo jordskifterett.

Saksnummer 0200-2011-0005 Løren 5, Akershus og Oslo jordskifterett.

Saksnummer 0800-2007-0068 Bjørntvedt Nordre, Nedre Telemark jordskifterett.

Saksnummer 0400-2009-0014 Nydal Øst, Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett.

6.7 Norsk Offentlig Utredning

NOU 1976:50 *Revisjon av jordskifteloven.*

NOU 1999:1 *Lov om eigedomsregistrering.*

NOU 2002:9 *Jordskifterettenes stilling og funksjoner.*

6.8 Proposisjonar

Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) *Om lov om jordskifte o.a.*

Ot.prp. nr. 72 (1993-1994) *Om lov om jord (jordlova) m.m.*

Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) *Revisjon av lov 21. desember 1979 nr 77 om jordskifte o.a. og endringar i einskilde andre lover.*

Ot.prp. nr. 112 (2001-2002) *Om lov om endringer i plan- og bygningsloven (tidsfrister i byggesaker, forenklinger m.m.).*

Ot.prp. nr. 51 (2004-2005) *Om lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven).*

Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.*

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen).*

Prop.101 L (2012-2013) *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova).*

6.9 Offentlege rapportar og andre forarbeid

- Arbeidsgrupperapport (1995) Arbeidsgrupperapport – frå arbeidsgruppe nedsett av Landbruksdepartementet *Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver* (1995).
- Arbeidsgrupperapport (2003) Arbeidsgrupperapport – frå arbeidsgruppe nedsett av Landbruksdepartementet *Forslag til jordskiftetvirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – "urbant jordskifte"*. (2003).
- Høyringsnotat (2009) Høyringsnotat – frå arbeidsgruppe nedsett av Landbruks- og matdepartementet *Høyringsnotat om ny jordskiftelov (og endringar i andre lover)* (2009).
- Meld. St. nr. 9 (2011-2012) Stortingmelding nr. 9 (2011-2012) *Velkommen til bords*.

6.10 Nettdokument

Reiten, Magne. *Kommentar til jordskifteloven*. I: Norsk lovkommentar nettversjon (2012) [Sisert 14. februar 2013].

6.11 Personleg melding

Belsås, Tove. E-post. 4. februar 2013. Belsås er tilsett i Domstolsadministrasjonen.

Bjerva, Øystein. Telefonsamtale. 29. januar 2013.

Bjørkholt, Anne Sofie. E-post. 22. februar 2013.

Ness, Stein. Møte. 8. februar 2013.

Ramsjord, Eivind. Møte. 22. januar 2013.

