

URBANT JORDSKIFTE - EN CASESTUDIE AV JORDSKIFTESAKEN GREFSEN STASJONSBY.

A CASE STUDY OF URBAN LAND READJUSTMENT MADE BY THE LAND
CONSOLIDATION COURT FOR GREFSEN STASJONSBY.

ERIK SAND

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 STP. 2012



Forord

Denne oppgaven er siste del av mitt masterstudium ved Universitet for miljø- og biovitenskap. Oppgaven representerer 30 studiepoeng og er produsert gjennom vårsemesteret 2012.

Jeg vil takke alle som direkte har bidratt til denne oppgaven. Jordskiftedommer Ove Flø, Gunnar Viken og Erlend Ullestad som tok seg tid til å stille opp for intervjuer. Jeg vil takke stipendiat Eivind H. Ramsjord for innspill og råd.

Og sist men ikke minst min veileder Einar Hegstad og min biveileder jordskiftedommer Erik Nord. De har begge gitt meg gode råd, innspill og hjulpet meg videre i oppgaven.

I tillegg vil jeg takk mor og far samt min samboer for støtte og hjelp.

Erik Sand, 15. mai 2012.

Sammendrag

Oppgaven handler om bruk av jordskiftelovens virkemidler i urbane områder. Vedtatt reguleringsplaner legger opp til å utvikle området fra industri til bolig- og næringsformål. For å kunne utvikle området i henhold til reguleringsplanen må eiendomsforholdene endres. Jeg ønsket å belyse Grefsen utvikling AS sin bruk av jordskifteretten til gjennomføringen av eiendomstekniske operasjoner på Grefsen stasjonsby i Oslo kommune. I denne casestudien hadde Grefsen utvikling AS mulighet til å velge fremgangsmåte. Enten å gjennomføre endringer i eiendomsforholdene gjennom en tradisjonell prosess med søknader om deling, utarbeidelse av erklæringer, oppmåling og endelig eiendomsdannelse. Kommunen vil spille en sentral rolle i denne prosessen. Men Grefsen utvikling AS valgte alternativet til dette, jordskifteretten. Problemstillingen tar sikte på hvorfor jordskifteretten ble valgt, hvordan prosessen var og fordelene. Med bakgrunn i vedtatt reguleringsplan har jordskifteretten kompetanse til å endre eiendoms- og rettighetsstrukturen. Jordskifteretten er et «one stop shopping» alternativ. Med det menes at de håndterer de eiendomstekniske operasjonene som har blitt utført for at Grefsen utvikling AS får en eiendomsstruktur som er lik reguleringsstrukturen. I tillegg til at partene får rettskraft og redusert sine kostnader i forhold til en tradisjonell prosess, omtalte de jordskifteretten som en nøyaktig, effektiv, forutsigbar og fleksibel aktør, basert på deres erfaringer i fra jordskiftesaken Grefsen stasjonsby.

Abstract

I wanted to illustrate how the company Grefsen utvikling AS, used the Land Consolidation Court in urban land readjustment for in Oslo. In this case study, Grefsen utvikling AS, could choose between either to use the a cocktail of Municipal Cadastral Authority, Registration Authority and Oslo Municipality, or the Land Consolidation Court for urban land readjustment for urban land readjustment. They chose the Land Consolidation Court witch is a “one stop shopping” alternative mandated to undertake subdivisions and realignment of propertyboundaries to create a structure more suitable for development. The court can also reorganize the structure of rights related to real estate. I wanted to know why Grefsen utvikling AS chose the court to get a new structure suitable for development and how the process was. The court offers “one stop shopping”. And Grefsen utvikling AS highlighted unenforceable decisions, reduced transaction costs, the court is exact, efficient, predictable and flexible in their work.

Innhold

Sammendrag	3
Abstract	4
Figurliste.....	6
Tabelliste	7
1. Innledning.....	8
1.1 Bakgrunn og tema	8
1.2 Problemstilling	11
1.3 Fremgangsmåte og metode.....	13
1.4 Oppgavens oppbygning	14
2 Teori	15
2.1 Innledning.....	15
2.2 Transaksjoner og transaksjonskostnader	15
2.3 Aktører.....	18
2.4 Institusjoner	21
2.5 Regime.....	23
2.6 Eiendomsforhold	24
2.6 Jordskifte – institusjonelle rammer	25
2.7 Domstolprinsipper	40
2.8 Forvaltning – forvaltningsregler – institusjonelle rammer	44
2.9 Forhandlinger	55
3 Case – Grefsen stasjonsby.....	67
3.1 Innledning.....	68
3.2 Reguleringsarbeidet.....	70
3.3 Jordskiftet	81
4 Intervjuer	94
5 Drøftelser.....	102
5.1 Innledning.....	102
5.2 Alternativ prosess til jordskifteretten	103
5.3 SWOT- analyse av jordskifteretten versus tradisjonell alternativ prosess	105
5.4 Regulering	110
5.5 Arbeid i forkant av jordskiftet	112
5.6 Jordskiftet, prosessen.....	114
5.7 Hvorfor ble det valg jordskifte kontra tradisjonell løsning	119
6 Avsluttende refleksjoner.....	121
7 Konklusjon	123
Litteraturliste	124
Vedleggsliste	126

Figurliste

Figur 1 - Illustrasjon av området etter ferdigstillelse av alle byggetrinn.....	8
Figur 2 - Illustrasjon av anleggseiendommer med egne matrikelnumre i forhold til eiendommer over..	52
Figur 3 - Fordelingsanalyse med positiv forhandlingszone	57
Figur 4 - Intervensjonstyper..	61
Figur 5 – Konflikt- og samarbeidsdimensjoner i forhandlinger.....	63
Figur 6 - Forhandlingsbilde.....	65
Figur 7 - Kart over området som er gjenstand for reguleringsarbeidet og jordskiftesaken. Viser Grefsen stasjonsby som strekker seg fra Storo i nord til Sinsen i sør som et rødt omriss.....	68
Figur 8 - Illustrasjon over første del av jordskiftet. Viser fellesavkjørlene Fa1, 2 og 3. Samt inndelingen av feltene A1, A2 og A3.....	74
Figur 9 - Illustrasjon over første del av jordskiftet. Viser fellesavkjørlene Fa1, 2 og 3. Samt inndelingen av feltene A1, A2 og A3.....	76
Figur 10 - Detaljplan for Grefsen stasjonsby.	79
Figur 11 - Viser avgrensning av skiftefeltet, utbyggingsfeltene A1, A2 og A3 samt fellesavkjørlene (Fa) 1, 2 og 3.	82
Figur 12 - Viser eksisterende grenser som utbygger i kravet ønsker å reparsellere i samsvar med reg.plan.	83
Figur 13 - Kart over matrikelgrenser og yttergrense for jordskifteområdet som inngår i del 1 av saken.....	85
Figur 14 -Parseller som ved rettsforlik ble overført til utbygger for å klarlegge grenser til jordskifteområdet.....	87
Figur 15 - Detaljplan for Grefsen stasjonsby. Grunnlag for avgrensning av skifteområdet.....	88
Figur 16 - Før jordskifte viser matrikelgrenser og matrikelnumre slik de er. Etter jordskifte viser grenser som følger reguleringsplanen sine formålsgrenser. Matrikelnumre etter jordskifte er kun illustrativt og ikke reelle.....	90
Figur 17 - Kart over matrikelgrenser og yttergrense for jordskifteområdet som inngår i del 1 av saken.....	114
Figur 18 - Før jordskifte viser matrikelgrenser og matrikelnumre slik de er. Etter jordskifte viser grenser som følger reguleringsplanen sine formålsgrenser. Matrikelnumre etter jordskifte er kun illustrativt og ikke reelle.....	116

Formelliste

Formel 1, vilkåret i § 1 uttrykt ved en matematisk formel.....	31
Formel 2, utjenlighet etter § 1 andre ledd.	31

Tabelliste

Tabell 1 - Byråden fremmer saker: Veiledende faser i behandlingen av private planer i Oslo.....	46
Tabell 2 – Prisliste for delingstjenester i Oslo kommune.....	50
Tabell 3 – Partsliste. Liste over parter på første rettsmøte. Tabellens første kolonne identifiserer parten med navn og eventuell representant. Videre om parten er eier eller fester av følgende eiendom. Laget på grunnlag av oppstilling i rettsbok	86
Tabell 4 - SWOT- analyse av alternativ tradisjonell prosess til jordskifteretten for det eiendomstekniske arbeidet som måtte utføres i forbindelse med utbyggingen Grefsen stasjonsby....	105
Tabell 5 - SWOT analyse av jordskifteretten for utførelse av det eiendomstekniske arbeidet som måtte utføres i forbindelse med utbyggingen Grefsen stasjonsby.....	107

1. Innledning

1.1 Bakgrunn og tema

Jeg har valgt et tema som skal belyse urbant jordskifte i praksis. Med urbant jordskifte mener jeg her i denne oppgaven, jordskifte som foregår i urbane områder. For å belyse hvordan et urbant jordskifte kan arte seg, har jeg valgt å gjennomføre en casestudie av jordskiftesaken Grefsen stasjonsby i Oslo kommune som pågår og ble fremmet i 2009. Området som inngår i jordskiftesaken er i en transformasjon og skal utvikles til både bolig og næring. Det er en spennende sak hvor det dreier seg om utbyggingsverdier på flere milliarder og den er veldig dagsaktuell. Med et underskudd av boliger i Osloregionen, må det i nær fremtid bygges mer. Jeg tror vi vil se flere transformasjonsområder som går i fra gammel industri til boliger og næring. For utvikler er det viktig at prosessen for å få klare eiendomsforhold, det vil si eierstruktur, eiendomsstruktur og rettighetsstruktur er ryddig, rask og fleksibel.



Figur 1 - Illustrasjon av området etter ferdigstillelse av alle byggetrinn. Kilde: Grefsen utvikling AS

Prosesen for å nå et sluttprodukt med klare eiendomsforhold kan gjøres på flere måter. Utbygger i dette området, Rom eiendom AS og JM Norge AS, har valgt å benytte jordskifte. Det i seg selv er interessant. Hvorfor ble beslutningen om å fremme jordskifte tatt og hvilket alternativ er mest relevant å benytte? Dette kommer jeg mer inn på senere i oppgaven. Men i prosessen har avgjørelser jordskifteretten har tatt blitt stilt til forhåndspåanke. Er det en av grunnene? Det kan være vanskelig bare å ha en teoretisk tilnærming på hvordan dette fungerer. Med en casestudie får jeg undersøkt faktiske forhold, erfaringer og utfordringer.

Jordskifte i urbane områder er på en måte forholdsvis nytt. Jordskifteinstituttet har lange tradisjoner i Norge, og ble opprettet på 1800- tallet da med tanke på eiendommer lokalisert til landsbygda (Ravna 2009). Etter hvert, i tråd med samfunnsutviklingen generelt, har det vært behov for endringer av lovverket. Jordskifteloven av 1950 angir jordskifterettens stedlige kompetanse jf. § 3 nr. 1, til å ikke gjelde for eiendommer som ligger i by, hvis det ikke er nødvendig med hensyn til skog- og jordbruk. I forbindelse med lovrevisjonen i 1979, ble stedlig kompetanse drøftet og med resultat at de anså at den formelle grensen mellom by og land ikke lenger var rasjonell men det ble gjort restriksjoner ved bruk i tettbebygde strøk om kommunen først skulle få si sin mening før jordskifte kunne fremmes. Etter senere revisjon, gjelder dagens jordskiftelov¹ for alle typer eiendommer i hele landet med mindre det foreligger lovpositivt unntak. Den siste revisjonen er fra 2009, men den mest interessante revisjonen for denne oppgaven stammer fra 2006. Da fikk jordskifteloven § 1a hvor det fremgår at jordskifteloven gjelder for alle eiendommer, med mindre annet følger av jordskifteloven eller andre lover. Samt at bokstavene *h* og *i* ble tillagt jordskiftelovens § 2. Disse bokstavene representerer virkemidler spesielt rettet byer, tettsteder og hytteområder. Endringene i 2006 ga muligheter for gjennomføring av jordskifte i urbane områder.

I Norge er det som nevnt ovenfor ikke lange tradisjoner med jordskifte i urbane områder. Men det har vært mulig å gjennomføre enkelte former for jordskifte i byer og tettsteder også før lovendringen som kom i 2006. Men lovendringen kom og tilførte jordskifteloven to nye virkemidler, samt presiserte virkeområdet for øvrige virkemidler. Dermed er urbant jordskifte i lovens forstand ganske nytt, men også problematikken som belyses i denne oppgaven er relativt ny i så måte, sett i forhold til jordskifterettens eksistens i Norge. Adgangen jordskifteretten har for gjennomføringer i urbane områder har øket behovet for at det er en

¹ Lov 1979-12-21 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven).

entydig arbeidsdeling og rutine for saksbehandling mellom registreringsmyndighetene og jordskifterettene er effektive.

Oppsummert er dette nytt fordi jordskifte i urbane områder først nå i de siste årene tatt steget mot å bli anvendt til sitt fulle potensiale av profesjonelle brukere.

Jeg har som sagt, valgt å anvende en casestudie for å undersøke min problemstilling. Etter veiledning i fra Akershus- og Oslo jordskifterett, ble jeg presentert tre saker som mulig case. Etter egen vurdering valgte jeg å gå videre med en jordskiftesak på Grefsen godsterminal (sak nr.: 0200-2010-0006). Denne saken vil belyse problemstillingene i oppgaven og være bakgrunnen for drøftingen i oppgaven. Litteraturen og teorien som blir presentert i denne oppgaven legger rammene for drøftingen. Hensikten med det er å gjøre termer og begreper kjent, samt gi en oversikt over aktører, organer og institusjoner som er aktuelle i denne sakstypen.

Akershus- og Oslo jordskifterett presenterte tre aktuelle saker, Lodalen, Trescowsgate og Grefsen Stasjonsby, som alle ligger i Oslo kommune. Etter en rask undersøkelse av rettsbøkene for de nevnte sakene valgte jeg bort Lodalen og Trescowsgate og satt igjen med Grefsen stasjonsby. Grunnen til dette er størrelsen på prosjektene, som i utgangspunktet har rekvirert jordskiftesakene. Lodalen og Trescowsgate reiser begge flere interessante spørsmål blant annet i forbindelse med grenser, fellesareal, adkomst til eiendommene innenfor skiftefeltet. Men valget endte til slutt på Grefsen stasjonsby på grunn av partene og størrelsen på utbyggingen. Jeg håpet at det var den casen som ville være best for min masteroppgave.

I denne jordskiftesaken har rekvirenten av jordskiftet anvendt jordskifteretten som et virkemiddel, kontra å velge en tradisjonell prosess hvor kommunen gjør de eiendomstekniske oppgavene. Det i seg selv er interessant. Men også at prosjektet har en varighet på 10 til 12 år før alle byggetrinn er ferdigstilte. Denne saken tar for seg jordskiftelovens §§ 2, 16, 17, 17a, 86 og 87. Jeg kommer nærmere tilbake til meningsinnholdet i disse aktuelle bestemmelsene i kapittel 2.6.

1.2 Problemstilling

Undersøkelsen som har blitt lagt til grunn i denne oppgaven er en casestudie av jordskiftesaken som har blitt anlagt i forbindelse med Grefsen stasjonsby på Grefsen i Oslo. Det jeg er interessert i å undersøke nærmere i denne oppgaven, er hvordan aktørene, Rom Eiendom AS og JM Norge AS, har benyttet jordskifteretten i deres prosess.

Med denne oppgaven ønsker jeg å belyse Grefsen utvikling AS sin bruk av jordskifteretten til gjennomføringen av urban utbygging på Grefsen stasjonsby i Oslo kommune.

Gjennom det har jeg sett på følgende:

- Hvorfor ble jordskifteretten anvendt i en prosess for å løse eiendomstekniske operasjoner?
- Hvordan har prosessen foregått?
- Hva er fordelene ved å anvende jordskifteretten i forhold til en alternativ tradisjonell prosess hvor arbeidet blir gjort av kommunal myndighet?
- Er slike saker som denne casestudien undersøker fremtiden for jordskifterettene?

Jordskiftesaken Grefsen stasjonsby, er en direkte følge av en transformasjon av et større område som har blitt omregulert til bolig- og næringsformål. Etter regulering fremstod eiendomsforholdene utjenlige for utvikling. Det måtte gjøres flere tiltak for at eiendomsstrukturen samsvarte med reguleringsstrukturen. Det ville kreve flere eiendomstekniske operasjoner. Utbygger valgte å kreve jordskifte for å gjøre dette. Hvorfor ville utbygger anvende jordskifteretten? Hvordan har prosessen vært for utbygger? I forkant var jeg bevisst at Rom Eiendom AS og JM Norge AS hadde andre alternativer for å løse de eiendomstekniske operasjonene enn bare jordskifteretten. Derfor er det interessant å undersøke hvorfor de tok dette valget. Hva var fordelene med jordskifteretten versus alternativet, hvor kommunen er delingsmyndighet og hvor utbygger i større grad selv må

sørge for tinglysing og avlysning², søknader, avtaler m.m.? Og til slutt er det naturlig å drøfte om dette er fremtiden for jordskifteretten.

Avgrensninger jeg har tatt i denne oppgaven er først og fremst en arealmessig avgrensning. Jordskiftesaken foregår i flere deler. Selv om det er fremmet jordskiftesak for hele området, har jeg konsentrert denne oppgaven om å gjelde første del av saken som jordskifteretten per dags dato (mai 2012) har til sin behandling. Avgrensningen er naturlig, når jordskifteretten og utbygger har gjort den samme.

² Avlysning, slette heftelser i fra grunnboken.

1.3 Fremgangsmåte og metode

Jeg valgte en casestudie for å undersøke min problemstilling. Innenfor dette vil jeg benytte en kombinasjon av dokument-, litteraturstudier og intervjuer (kvalitativ metode). Dokumentstudiet har til hensikt å gi innsikt i jordskiftesaken Grefsen stasjonsby. Denne delen vil omfatte dokumenter fra jordskifteretten, plan- og byggesaksdokumenter, eiendoms- og selskapsinformasjon.

Litteraturstudiet kommer som en naturlig følge av teori som vil være relevant for denne oppgaven. Litteraturstudiet vil i hovedsak innebære lovregler og retningslinjer for eiendomsdannelse med fysisk avgrensing. Både for jordskifteretten og for plan- og bygningsetaten. På bakgrunn av en slik oversikt over helheten og hensiktene bak lovgivningen og rammeverket for eiendomsdannelse, har jeg gått mer spesifikt inn på det som er direkte relevant for denne oppgaven.

Intervjuene har en kvalitativ tilnærming og tar utgangspunkt i nøkkelpersoner i forbindelse med jordskiftesaken. Dette vil være best for å belyse problemstillingen. Intervjuobjektene er utbyggingselskapet Grefsen utvikling som ble representert av Rom Eiendom AS ved Erlend Ullestad, deres konsulent og rekvirent av jordskiftesaken, Rambøll ved Gunnar Viken, representant og dommer i saken fra Akershus- og Oslo jordskifterett, ved jordskiftedommer Ove Flø. Intervjuene vil danne den empiriske delen av denne oppgaven. Intervjudelen er strukturert etter intervjuguide som er vedlagt. Den har en generell del og en spesifikk del, avhengig av hvem som er intervjuobjektet og dens rolle i forbindelse med denne jordskiftesaken. Det ble gjort opptak av alle intervjuene på bånd, intervjuobjektene samtykket muntlig til dette og ble intervjuet i sitt yrke og ikke som privatpersoner.

Å innhente dokumentasjon har vært litt vanskelig, da saken er pågående. Tilgang på dokumenter som har vært nødvendige har jeg fått tak i, men det er fortsatt noe dokumentasjon jeg ikke har blitt innvilget. Det var og vanskelig å få gjort intervju med en representant i plan- og bygningsetaten. Men jeg tror i sin helhet at oppgaven har blitt godt nok belyst med de intervjuobjektene som har deltatt.

1.4 Oppgavens oppbygning

Oppgaven har en intuitiv akademisk oppbygning. Hvert av hovedkapitlene har en innledning som gir en kort beskrivelse av innholdet og oppbygningen av det. Det første kapittelet i denne oppgaven blir tema, problemstillingen, oppgavens oppbygning, fremgangsmåte og metode presentert. I det andre kapittelet presenteres teori og litteratur som vil få betydning for de følgende kapitlene. I det tredje kapittelet presenteres jordskiftesaken Grefsen stasjonsby som er case i min oppgave. Dette kapittelet belyser hovedproblemstillingen og delproblemstillingen «hvordan har prosessen foregått». I det fjerde kapittelet blir intervjuene med de ulike aktørene gjengitt. Kapittel fem er drøftingskapittelet hvor problemstillingen i sin helhet blir belyst. Det sjette kapittelet er mine avsluttende refleksjoner som blir etterfulgt av kapittel syv som inneholder min konklusjon.

2 Teori

2.1 Innledning

Teorikapittelet er bygget opp med en kort innføring i viktige termer i tilknytning til de påfølgende kapitlene. Deretter følger de institusjonelle rammevilkårene for jordskifteretten. Denne delen er veldig viktig for å kunne besvare problemstillingen. Delkapittelet «domstolprinsipper» gir en kort innføring i de viktigste domstolprinsippene. Deretter følger de institusjonelle rammevilkårene for forvaltningen og til slutt forhandlingsteori.

2.2 Transaksjoner og transaksjonskostnader

Transaksjoner og kostnader knyttet til dette

Transaksjoner og transaksjonskostnader er viktige termer å forstå betydningen av i en utviklingssammenheng. De vil påvirke utbyggers adferd, risiko som er direkte og indirekte knyttet til et utbyggingsprosjekt. Jeg benytter termene i de påfølgende kapitlene.

Transaksjoner

Transaksjon stammer av det latinske ordet transigere, hvilket betyr drive i gjennom eller sette i bevegelse. Transaksjon kan forgå som en overføring fra en part til en annen, eller som en utveksling mellom to eller flere parter. Transaksjoner betyr i denne sammenheng overføring av retter (Nord 2008b). Type rett som blir overført og aktører som er involvert styrer hvordan man karakteriserer en transaksjon. Overføring av rett dekker mye i denne sammenheng, både retter som overføres på bakgrunn av eiendomsrett og vedtak fattet av forvaltning, det vil si både eiendomsregimet og reguleringsregimet.

Transaksjoner knyttet til eiendomsrett kan omfatte deler av retter som er avgrenset i en form, enten i tid eller utstrekning, eller så kan det omfatte hele eiendomsretten tilknyttet en

eiendom. Enkeltretter, sammenfallende retter og midlertidige omdisponeringer faller innenfor begrepet transaksjoner. Av transaksjoner direkte knyttet til eiendomsrett kan jeg nevne følgende eksempler; eiendomsregistrering, pant, opsjoner, kjøp og/ eller salg av eiendom og leie m.fl.

Rettene kan overføres på forskjellige måter. Den vanligste er nok avtale. I Norge er det avtalefrihet, og kontrakts- og avtaleretten er sterkt forankret i Norge. Det gjør at det er mange muligheter for overføring av retter mellom aktørene. Adferden til aktørene styres av det informasjonsgrunnlaget de har og innretter seg til den måten å overføre retter som er mest hensiktsmessig (Ramsjord 2009).

Reguleringsregimet er en annen type transaksjon som jeg vil trekke frem. Det omfatter en reguleringsplan som blir godkjent ved vedtak fattet av kommunen. Planen *kan* og medføre at utbygger/ grunneier/ initiativtaker blir påført plikter og kostnader. Et vedtak om godkjenning av planen, gjør den juridisk bindende og kan gi utbygger/ grunneier/ initiativtaker utbyggingsretter. Utbyggingsrettene er økonomisk målbare.

Før en aktør får en ferdig utviklet eiendom må det utføres flere tiltak. I denne casestudien skal en gammel stasjon bli til et nytt og attraktivt bolig- og næringsområde. Da må det gjennomføres transaksjoner i gjennom hele prosessen.

Transaksjoner blir utført innenfor de rammene som gjeldende institusjoner danner. Termen institusjon kommer jeg tilbake til i delkapittel 2.4.

Transaksjonskostnader

Det første jeg tenkte når hørte termen transaksjonskostnader, er at det er kostnaden som påløper ved en gitt aktivitet. For eksempel dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved tinglysing av ny hjemmelshaver og pantedokument på en eiendom man har ervervet. Dette er en kostnad man ser og lett kan tillegges navnet transaksjonskostnad da kostnaden stammer fra en transaksjon. Men det er ikke så enkelt, og termen omfatter mer enn dette.

Transaksjonskostnader omfatter og alle former for arbeid som blir lagt ned i en prosess. Dette kan nødvendigvis ikke måles i penger. (Korsvolla 2004, m.fl., s.15). Transaksjonskostnadene kan defineres som alle kostnadene knyttet til en transaksjon, fratrukket vederlaget for selve transaksjonen, hvis det er snakk om ervervelse av eiendom.

Transaksjonskostnader kan etter Eide (1999) deles inn i søke-, forhandlings- og kontrollkostnader. Søkekostnadene oppstår før forhandlingene, når forhandlingspartene skal finne de eksisterende rådighetene som eksisterer, hvem som har rådigheten og hvordan den er avgrenset. Knyttet opp mot casestudien, får utbygger kostnader ved å undersøke rådighetsforholdene for naboeiendommene som de ervervet parseller fra. Forhandlingskostnadene er de undersøkelsene som partene må gjøre for de forhold som kontrakten eller avtalen skal omfatte. Selve utformingen av kontrakten eller avtalen og forhandlingsprosessen er og en del av forhandlingskostnadene. Kontrollkostnadene oppstår når man skal kontrollere at avtalen eller kontrakten er/blir oppfylt. Ved brudd på avtale eller kontrakt er gjennomføring av sanksjoner en del kontrollkostnadene. Eide sier og at domstolkostnader kan tas med under denne kategorien, men at de i noen tilfeller vil være hensiktsmessig å ta de i en egen kategori.

Sevatdal og Sky (1999) har delt transaksjonskostnader i to deler, målbare- og gjennomføringskostnader. Målbare kostnader omfatter kostnader man kan måle opp mot nytte. Det være seg enten økonomisk eller på en annen måte, men kostnaden kan måles. Gjennomføringskostnader er knyttet til å sikre retter, oppfølging og oppfyllelse av avtaler og plikter. Kostnadene kan både være direkte transaksjonskostnader, men og momenter som medfører at det vil påløpe ytterligere transaksjonskostnader. Dagens uroligheter på kontinentet og i USA, kan brukes som eksempel for å illustrere dette. En økende uro i den globale økonomien kan påvirke et prosjekt med økt markedsrisiko eller at det stopper opp.

I denne oppgaven vil transaksjonskostnadene komme til syne ved blant annet ervervelse av grunn, avtaler, sammenføyninger, fradelinger og stadfestelse av grenser. Da vil kostnader til konsulenttjenester, gebyrer i forbindelse med deling og oppmåling og advokathonorarer, være typiske kostnader knyttet til transaksjonen. Et typisk kjennetegn ved jordskifteretten og virkemidler i jordskifteloven er at det vil kunne redusere transaksjonskostnadene i forhold til alternativ måte å løse saken på. Både målbare og gjennomføringskostnader er representert.

2.3 Aktører

Aktører er viktig for et par forhold jeg senere skal omtale, nemlig institusjoner og regimer. Forståelsen av termen er nødvendig for forståelsen av det som følger. Enkelt sagt er en aktør en deltaker i en prosess. Aktører kan være både private og offentlige. De private kan deles inn i juridiske- og fysiske personer.

I denne casestudien, Grefsen stasjonsby, som er et typisk transformasjonsområde hvor en gammel stasjon skal kunne bli til et attraktivt bolig- og næringsområde, omfatter aktørgruppene grunneiere, naboer, utbygger og det offentlige representert ved reguleringsmyndighet, registreringsmyndighet og jordskifteretten. Grupperingene kan ha ulike variasjoner innad og er ikke homogene grupper. Dette kan være greit å ta med seg videre inn i arbeidet og ved forhandlinger. Noen aktører kan og komme til syne i to eller flere grupper.

Handlingsmåten til aktører i en situasjon som utviklingsprosessen på Grefsen stasjon, er ikke gitt ved en egen teori, men det finnes flere teorier om aktører med som tar utgangspunkt i teori om rasjonelle valg.

Formålet for teori om rasjonelle valg er å finne generelle samfunnsmessige lover for økonomi, politikk og sosial samhandling med utgangspunkt i enkeltindividenes handlingsmønster. Grunntrekk i teorien om rasjonelle valg, krevder det at det foreligger rasjonelle ønsker og rasjonelle oppfatninger for å foreta rasjonelle valg eller beslutninger.

Teorien om rasjonelle valg har utgangspunkt i et syn på mennesker som hevder at de er alle nyttemaksimerende aktører med en strategisk fornuft (Gilje & Grimen 1995). Det som driver frem valg av ulike handlinger foretatt av mennesker, er et ønske om å minimere kostnader og/eller maksimere nytten med utgangspunkt i sine egne interesser og preferanser. Når man blir stilt ovenfor et slikt valg, vil man alltid velge det alternativet som man kan forvente at vil føre med seg størst gevinst/nytte sett opp mot kostnader.

Å knytte dette sammen med aktører blir på et generelt nivå, og kan bli problematisk når det skal overføres til en aktør i rollen som utbygger i et transformasjonsområde som Grefsen stasjonsby og hvor de er avhengige av å kunne samarbeide. Ramsjord (2009) påpeker

svakheter ved teorien til Coleman og Fararo; som legger til grunn ved sine teorier om rasjonelle valg, at individene er nyttemaksimerende. Som Ramsjord poengterer; hvis et samarbeid mellom rasjonelle aktører skjer mot et felles mål som er til alles beste, vil det ikke være aktuelt for den enkelte aktør å maksimere sin egen nytte. Det er derfor ikke mulig for rasjonelle aktører å handle i en slik situasjon (Nord 2008a). Det oppstår ofte en konflikt mellom aktørenes egeninteresse og hensyn til hva som er best for samfunnet i transformasjonsområder. Der er det involvert flere aktører fra ulike grupper med ulike interesser for hva som skal skje med området.

Ut i fra slike interessekonflikter vil aktører i transformasjons- og utbyggingsområder ta valg basert på egeninteresse. Det vil vanskeliggjøre, eller i verste fall, umuliggjøre samarbeid mellom aktører som har ulike interesser. I en utbygging- og transformasjonsprosess vil det være vanlig at aktører har ulike interesser. Men vi kan se at de samarbeider for å nå løsninger som all kan akseptere. De institusjonelle rammevilkårene setter grenser for gjennomføring av aktørers handlinger etter aktørenes ønsker. Og det kreves informasjon for rasjonelle oppfatninger, som både må være tilgjengelig og tilstrekkelig for at det skal tas et rasjonelt valg. Men aktørene har ikke tilgang på all informasjon, noe som påvirker deres beslutninger.

At aktørene handler ut i fra hensyn til både egeninteresse og gruppeinteresse, danner grunnlaget for uformelle institusjoner, et regelsett for adferd (North 1990). Uformelle institusjoner er en del av forklaringen for hvorfor disse aktørene ikke bare er opptatt av egen nytte. Hvordan aktørene forholder seg til hverandre vil være formet av deres egenskaper, verdier, normer, tradisjoner, religiøs tro og av lover og regler i samfunnet. Dette danner grunnlaget for hvilke aktører og institusjoner som har legitimitet og autoritet, og påvirker et samarbeid eller en forhandling.

Aktørers adferd i situasjoner hvor de skal samarbeide kan illustreres ved spillteori. Den tar høyde for at aktører kan ha ulike styrkeforhold som vil påvirke posisjonene aktørene har i samarbeidssituasjoner. Spillteori omhandler samspeillet mellom to eller flere deltakere der de alle påvirker resultatet som blir felles for alle. For at dette skal kunne skje, må deltakerne være kjent med hverandres prioriteringer og at de har tilgang på samme informasjon. Spillteori forutsetter i likhet med teori om rasjonelle valg, rasjonelle aktører/deltakere som maksimerer sin egen nytte. Styrken i posisjonen en deltaker har, vil få betydning for hvordan

utfallet av spillet blir. En posisjon kan bli styrket hvis for eksempel en deltaker ikke er, eller i mindre grad er avhengig av fellesløsninger eller har andre prioriteringer.

Erik Nord (2008a) påpeker at jordskifteretten hindrer at sterke parter trumfer igjennom sine ønsker og valg på bekostning av fellesskapet. Jordskifteretten blir en uavhengig tredjepart som kan ta beslutninger basert på kontradiksjon mellom partene.

2.4 Institusjoner

Institusjoner er i denne sammenhengen regler og normer som danner rammer og spillerom for menneskelige handlinger. Institusjoner kan bestå av regelsystemer av juridisk karakter, det kan være seg formelle lover, forskrifter, rettspraksis, kontrakter og sedvanerett³ (Sevatdal & Sky 2003). Men det kan også bestå av normer for atferd, skikk og bruk, moral og etikk basert på et religiøst og/ eller kulturelt grunnlag.

Den amerikanske økonomen og nobelprisvinneren Douglass C. North (1990) forklarer begrepet på følgende måte:

«Institutions are the rules of the game in a society or, more formally, are the humanly advised constraint that shape human interaction».

Denne setningen er ikke uten videre enkel å oversette på en god måte til norsk og gjør seg best på engelsk. Men kort sagt vil det si at institusjonene får en til å handle annerledes enn det man ellers ville gjort dersom man stod fritt for en individuell og egosentrisk vurdering. Sosiologen Richard W. Scott (2001) har en litt annen definisjon av begrepet institusjoner. Han omtaler institusjoner som betydningen av kognitive, normative og regulerende strukturer og aktiviteter som gir en stabilitet og mening til mellommenneskelig atferd. Det kan sies at institusjonene hviler på en tripod⁴ som holder institusjonene stabile.

Begrepet institusjon kan knyttes til økonomi og økonomisk teori. Da analyseres hvilken påvirkning institusjonene har for økonomisk tilpasning og atferd. Det jeg skal fokusere på her er en vinkling hvor det kognitive aspektet, regel- og normsystemet blir dratt inn i neoklassisk økonomi⁵. Institusjonene blir da rammevilkårene for transaksjoner med goder (Sevatdal & Sky 2003). Sett mot eiendomsrett, er det virkningen regel- og normsystemene har for transaksjonskostnader. I et spill vil institusjonene være spillereglene vi må følge.

³ Sedvanerett er rettsregler som er dannet ved at handlemåter i lengre tid til stadighet har vært fulgt, slik at de etter hvert er blitt oppfattet som rettslig forpliktende (SNL 2012).

⁴ Tripod er kamerastativ med tre ben som sørger for at stativet står støtt.

⁵ Også kalt nyklassisk økonomi. Tar utgangspunkt i en forståelse av at likevektspunktet i markedet er statisk, hvilket betyr at den optimale økonomiske veksten anerkjennes i det punktet hvor kvantitet av tilbud og etterspørsel er lik (Fagerberg 2003).

I denne oppgaven vil lovgivningen knyttet til reguleringsmyndigheten og jordskifteretten være de institusjonelle rammene for fast eiendom og aktørene vil være utbygger, naboer, jordskifteretten, registreringsmyndighet og reguleringsmyndighet. Institusjoner er viktig for forståelsen av hvordan aktørene i en bestemt situasjon handler og hvilke handlinger som blir tolerert av de andre involverte aktørene. Er aktørene avhengige av hverandre, er det en nødvendighet at de alle handler innenfor de samme institusjonelle rammene som gjelder for den konkrete situasjonen. Begrepet institusjoner kan deles inn i to grupper, de formelle og de uformelle.

De formelle institusjonene er nedskrevne og er typisk lover og regler som er nedtegnet og gjeldende for en stat (Sevatdal & Sky 2003), men kan også være uskrevne lover, veiledere, retningslinjer og skriftlige avtaler som en kontrakt. De uformelle institusjonene er til forskjell fra de formelle institusjonene, formet av kultur og ikke politiske organisasjoner som vedtar reglene. Forskjellen illustreres godt ved at et brudd på de formelle institusjonene vil medføre rettergang for den skyldige ved en domstol. Et brudd på de uformelle institusjonene kan derimot ikke staten gripe inn og påføre den skyldige straff. Andre individer og/ eller grupper kan utøve straff for brudd på uformelle institusjoner.

Når det gjelder de institusjonelle rammene for omforming av eiendom kan det deles inn i to delprosesser. Den ene delprosessen er en konkret, profesjonell omforming av eiendommer ved kjøp, salg, krav om jordskifte også videre. Den andre delprosessen er de underliggende mekanismene som offentlige reguleringer og jordpolitisk arealforvaltning. Selv om de ulike prosessene og mekanismene er ganske like for både privat og offentlig sektor, kan de også skilles ved at de formelle prosedyrereglene kan være veldig ulike for hver enkelt delprosess. Prosedyrereglene for de viktigste prosessene er den offentlige forvaltningen, avtaleretten og domstolene er alle forskjellige. Disse prosessene vil i denne oppgaven identifiseres ved henholdsvis reguleringsprosesser, eiendomstransaksjoner og jordskifteretten.

2.5 Regime

Regime forener aktører og institusjoner som er i tilknytning til hverandre. Som nevnt tidligere, er institusjoner en term for regler og normer, illustrert som spilleregler som forteller hvordan aktørene som er spillerne, bør handle i en situasjon.

Regime deler jeg her inn i to deler, eiendomsregimet og reguleringsregimet (Sevatdal & Sky 2003). Først tar jeg for meg eiendomsregimet. Eiendomsregimet består av institusjonen eiendomsrett. Personer som får avledet en makt ut i fra eiendomsrett, er aktør. En aktør kan da være grunneier enten det er en juridisk eller fysisk person. Sevatdal og Sky (2003) påpeker at det for eiendomsregimet er forhandlingsskikk og kontraktsrett som er viktige for hvordan interaksjonen er mellom aktørene. Men institusjonene, forhandlingsskikk og kontraktsrett er ikke en del av eiendomsregimet. Eiendomsregimet omfatter eiendomsretten og de formelle lovene som enten er avledet fra eiendomsretten, basert på andre retter eller omhandler eiendomsretten. Men institusjonen omfatter også et uformelt regelverk, slik som normer, tradisjoner og kulturer (Sevatdal & Sky 2003). Aktørene i eiendomsregimet kan være grunneier, leietaker, bruksrettshaver, panthaver og liknende. Aktørene er styrt av institusjonene, men som jeg har nevnt tidligere er de også styrt av atferd som faller utenfor begrepet institusjon. Faktorene som styrer atferd, er i lovverket blant annet i avtaleloven, servituttloven og panteloven. Utenfor lovverket er forhandlingsskikk og folkeskikk, sentrale.

For reguleringsregimet er reguleringsretten institusjonen, hovedsakelig gjennom plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Aktørene i dette regimet vil være etater, offentlige ansatte også videre som må forholde seg til institusjonen for å utføre sin jobb.

Eiendomsregimet vil være den private eiendomsretten men reguleringsregimet vil være offentligrettslig regelsett.

2.6 Eiendomsforhold

Eiendomsforhold er de karteristikkene som beskriver en eiendom, ved rettighetsstruktur, reguleringsstruktur, eierstruktur og eiendomsstruktur (Korsvolla et al. 2004).

Eiendomsstrukturen er egenskaper ved eiendommen. Egenskaper kan til eksempel være beliggenhet, tomtestruktur,

Eierstruktur er egenskaper ved eieren, eller vedkommende som har rettslig eller juridisk rådighet over eiendommen. Det vil være enten fysisk- eller juridisk person eller en myndighet som kan selge, pantsette eller etablere rettigheter i eiendommen (Falkanger & Falkanger 2007). Eierne kan skilles ved ulike interesser og en ulike adferd, spesielt ved forhandlinger. Eierstruktur kommer til syne ved empirien senere i oppgaven.

Rettighetsstrukturen er rettighetene som er knyttet til en eiendom og hvem som eier rettighetene. Rettigheter kan ofte være tinglyst, da enten som pantedokument, servitutter, leie- og festeavtaler. Men rettigheter behøver ikke å være tinglyste, da kan de fremtres som for eksempel odelsretter, naborett og leieavtaler.

2.6 Jordskifte – institusjonelle rammer

De institusjonelle rammene for jordskifteretten danner rammene for de påfølgende kapitlene. Casen er en reell jordskiftesak, derfor er rammene for retten veldig viktige.

Delkapittelet er bygget opp slik at det først kommer en utgreiing om jordskifterettens virkemidler, som har inngått enten i kravet eller i fremmingsvedtaket fra jordskifteretten. Så følger det materielle vilkårene for å holde jordskifte. Deretter eiendomsdannelse i forbindelse med jordskiftesaker. Det innebærer matrikkelarbeid og tinglysing. For å få en dynamisk fleksibel prosess for utbygger kan jordskifteretten stille deler av saken til forhåndspåanke eller partene kan frafalle seg retten til å anke. Ankefrafall har blitt benyttet så langt i saken, men da saken ikke er avsluttet kan det være at ankefrafall bli anvendt på enkelte saker. Til slutt kommer en kort beskrivelse av jordskifterettens avgjørelsesformer.

Jordskiftelovens virkemidler

Rettsendring § 2

Jordskiftelovens § 2 er en uttømmende opplisting av hva et jordskifte kan gå ut på. I utgangspunktet er det to virkemidler, bokstav h og i som er urbant jordskifte. Disse virkemidlene ble tilføyd jordskifteloven ved siste lovendring i 2006. Derfor ville det vært naturlig at de og blir anvendt i et jordskifte i urbane strøk som Grefsen stasjonsby. Men lovgiver har i forarbeidene (Ot.prp.nr.78 s 26) sagt at selv om bokstav i er gjort gjeldende for å avbøte ulemper som oppstår i forbindelse med å gjennomføre regulerings- eller bebyggelsesplan (Ravna 2009, s. 506). Men det er ikke til hinder for jordskifteretten å anvende de øvrige virkemidlene og bestemmelsene i jordskifteloven enten i en del av saken eller som egen sak.

Jeg har i det følgende valgt å fokusere mest på innholdet i bokstav b og c, da disse er anvendt som virkemidler i jordskiftesaken som er bakgrunn for denne casestudien. Men går også kort i gjennom virkemidlene i bokstav d, e, h og i. Jeg går igjennom bokstav d og e fordi saken enda ikke er avsluttet og det kan være de kommer til anvendelse på et senere tidspunkt i saken. Bokstavene h og i går jeg også kort igjennom for å vise innholdet i virkemidlene.

Bokstav b:

Gir hjemmel til å forme ut eiendommer på nytt. Det er dette som nok er det første man tenker på ved jordskifte. Med hjemmel i bokstav b kan man endre strukturen for å bedre drift- og/eller eiendomssituasjonen. I praksis kan jordskifteretten bytte om grunn og retter i caseområdet, slik at eiendomsutformingen blir slik utbygger ønsker. Altså kan jordskifteretten bytte om arealene slik at de nye tomtene samsvarer med en for eksempel reguleringsplan. På den måten dreier det seg om en *omforming* av de opprinnelige teigene. Det ville da altså ikke vært noen deling, og panten ville fortsatt ligget på bruket. I tillegg skal det fradeles grunn i fra tilstøtende eiendommer som skal erverves av utbygger for å få eiendomsforhold som stemmer overens med reguleringsplanen. Dette dreier seg om opprettelse som nye enheter, det vil si at de må deles fra brukene, og registreres og tinglyses med eget bruksnummer.

Bokstav c:

Bruksordning er et virkemiddel jordskifteretten har for å ordne bruken mellom fast eiendom og deles inn to former, rettslig- og geografisk fellesskap.

Rettslig fellesskap er hjemlet i jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 1, hvor jordskifteretten kan gi regler om bruken i område der det er sambruk mellom eiendommer. Sambruk er i denne forstand det rettslige fellesskap. Et eksempel på et rettslig fellesskap er en person som har grunneiendomsretten, det vil si én type rettslig interesse, mens en annen for eksempel har beiterett, en annen type rettslig interesse. Et rettslig fellesskap eksisterer og i sameier. Et kort eksempel på hva en bruksordning kan gå ut på kan være en eneeid eiendom hvor det går en vei som andre har rettigheter i. Her kan jordskifteretten gi regler om hvordan hver av rettighetshaverne skal utøve bruken av veien og hvordan de skal bidra i forhold til vedlikehold. Dette kan være aktuelt når jordskifteretten skal angi bruksregler for fellesavkjørsler og liknende for Grefsen stasjonsby.

Et geografisk fellesskap er hjemlet i jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 2, hvor jordskifteretten kan gi regler om bruken i område der det ikke er sambruk mellom eiendommer, når jordskifteretten finner særlige grunner til det. Dette kan sees på som en unntaksregel som

anvendes i områder hvor det ikke er et rettslig fellesskap, men i områder der eiendomsforholdene gjør det vanskelig å utnytte eiendommen alene.

Bokstav d:

Avløsning av eksisterende bruksretter. Jf. jskl. § 36 er alltidvarende bruksretter som kan avløses opplistet. Kun de i § 36 kan kreves som egen sak for jordskifteretten. Men jf. jskl. § 38 kan andre bruksretter avløses i forbindelse med et jordskifte krevd på et annet grunnlag.

Bokstav e:

Sams tiltak etter § 2 bokstav e skiller seg fra rene bruksordningssaker etter § 2 bokstav c. Hovedforskjellen ligger i at det ved sams tiltak etableres anlegg eller innretninger som forutsetter investeringer. Med tanke på størrelsen av prosjektet i denne casestudien kan det være at dette virkemidlet vil komme til anvendelse for en del av saken. Dersom saken kun gjelder regler for arealutnyttelse eller utnytting av naturressurser og ikke innebærer en investeringskostnad fra partene, er det snakk om en bruksordningssak etter § 2 bokstav c. Virkemiddelet sams tiltak jf. § 2 bokstav e vil komme til anvendelse i det øyeblikk partene pålegges en investeringskostnad i forbindelse med tilrettelegging for utbygging.

Bokstav h:

Bokstav h hjemler en fordeling av de verdier og kostnader som blir skapt når utbygging av et regulert utbyggingsområde blir gjennomført. Bokstav h gir hjemmel for en total omlegging av eiendomsforholdene innenfor et slikt område.

Bokstav i:

Bokstav i er mindre inngripende enn bokstav h. Den hjemler justeringer i den eksisterende eiendomsstrukturen ved utbygging av et regulert utbyggingsområde. Bokstav i gir jordskifteretten hjemmel til å gjennomføre avbøtende tiltak for å realisere en regulerings- eller bebyggelsesplan. Det er ingen krav om at bokstav i må omfatte hele regulerings- eller bebyggelsesområdet.

Grensegangssak, jskl. § 88.

Rekvirenten av jordskiftet, Grefsen utvikling AS, krevde jordskifte etter jordskiftelovens § 2 bokstav b og c samt § 88. Det er derfor naturlig å greie kort ut om rettsfastsettende virksomhet som egen sak.

I jordskiftelovens kapittel 11, som heter rettsfastsettende virksomhet som egen sak, finner vi § 88. §§ 1 og 3 bokstav a som gjelder for § 2 saker, gjelder ikke for § 88. Grensegangssak som er en del av et jordskifte reguleres av § 16 i samme lov. § 16 angir den saklige kompetansen ved grensegangssak, som forøvrig er vidtgående. Hensynet for at kompetansen er vidtgående, er å få fastlagt hvilke arealer og retter den enkelte part går inn i jordskiftesaken med. Dette må være klart for verdsetting og vurdering av § 3 bokstav a.

Første ledd i § 88 omfatter alle grenser, også i sjø og vassdrag og grenser for alltidvarende bruksretter. Rettspraksis, med dommen «*Festedommen (1977)*» fra Eidsiva lagmannsrett angir kompetansen til å omfatte hvor en grensene går for det festeren har festet i dag.

Et poeng som er viktig å merke seg her i forbindelse med oppgaven og problemstillingen er at det er tilstrekkelig at grensene er uklare, det behøver altså ikke å være en tvist. Dette er til forskjell hvis tingrettene sin behandling av grensesaker. Det sentrale er altså å bringe de allerede eksisterende grensene på det rene. Enten det at de er uklare eller at de er omtvistet. Dersom grensene ikke er uklare og det ikke foreligger en tvist, mangler en absolutt prosessforutsetningen, saklig kompetanse. Jordskifteretten har da ikke hjemmel til å holde en grensegangssak.

Jordskifteretten avgjør tvist med hjemmel i jskl. § 17. Uklare grenser uten tvist avgjøres med hjemmel i § 17 a.

§ 16

Denne bestemmelsen pålegger jordskifteretten å klarlegge grensene i skiftefeltet. Både yttergrensene og grensene innad i området som omfattes av jordskiftesaken skal være klarlagt. I tillegg skal eiendomsforholdene og alle retter og heftelser som hviler på eiendommene i skifteområdet også være klarlagt.

Mange potensielle tvister kommer til syne når jordskifteretten skal klarlegge rettsforholdene etter jskl. § 16. Men de potensielle tvistene (eller uklarhetene) hadde kanskje ikke blitt brakt frem for jordskifteretten hvis det ikke hadde vært for at de kom frem under jordskiftesaken. Praksis har vist at mange parter har stor tilfredshet ved å få klarlagt sine eiendeler og den psykologiske effekten av dette er stor og vil av den enkelte part bli vurdert som svært nyttig (Ravna 2009).

§§ 86 og 87

Paragrafene utgjør jordskiftelovens tiende kapittel. Kapitlet omfatter oppretting av nye matrikkelenheter. Jeg kommer tilbake til § 86 i dette kapitlet, men kan kort ta med at bestemmelsens første punktum gir kun jordskifteretten adgang til å opprette nye matrikkelenheter på bruk som ligger under jordskifte. Og eventuelle oppmålingsforretninger en jordskiftesak fører med seg skal jordskifteretten alltid holde.

§ 87 gir matrikkelloven gjeldende for oppmålingsforretninger jordskifteretten holder etter § 86 som nevnt over.

Materielle vilkår

§ 1

For å kunne fremme en jordskiftesak, må to kumulative vilkår være oppfylt. Gjennom et jordskifte skal det skapes en skiftegevinst. Ingen av eiendommene skal lide tap som følge av jordskiftet. §§ 1 og 3 bokstav a gjelder kun for rene jordskiftesaker, altså § 2, eller for jordskiftedelen når det kombineres jordskifte med et samtidig skjønn.

Vilkåret om skiftegevinst etter jordskifteloven § 1 er bygget opp av to ledd. Første ledd av paragrafen gjelder for jordskifte og gir vilkår om det skapes en forbedring av tjenlighet, også kalt en netto nyttegevinst for eiendommene som omfattes av jordskifte samlet sett. Vilkåret gitt av § 1 første ledd er at forholdene vedrørende utnyttelse av eiendommen(e) er vanskelig eller utjenlig sett i forhold til andre aktuelle driftsmåter. Det er opp til jordskifteretten i en stor grad ved skjønn, å avgjøre om jordskiftet skal fremmes (Flø 2011). Dette er det lovteksten som sier, men samtidig setter lovteksten rammer for vurderingen jordskifteretten skal gjøre.

- Forholdene må være av en slik art i dag at det er vanskelig å utnytte eiendommen på en tjenlig måte. Dette skal sees i forhold til en bruksmåte som er aktuell i dag, altså etter *tid og tilhøve*.
- Så er det en nødvendig betingelse at jordskifteretten finner forholdene utjenlige. Men i tillegg må forholdene kunne gjøres bedre ved et jordskifte. Et eller flere av virkemidlene (§ 2) må omgjøre utjenligheten.

Det sentrale i jordskifterettens skjønn etter rammene, er vurderingen av om situasjonen i dag er utjenlig i forhold til det potensialet som hviler på eiendommen(e) ved bruk av de virkemidler som er hjemlet i jordskifteloven. Den vurderingen innebærer dagens avkastning/resultat sett i forhold til kapital og arbeid mot en mer aktuell driftsform og sett i forhold til kapital og arbeid mot virkemidler. Tid og tilhøve åpner opp og gir jordskifteretten et mer dynamisk perspektiv i sin vurdering av om saken skal kunne fremmes. Kravet i § 1 kan defineres med en formel.

$$N > 0 = (n_1 - u_1 - k_1) + (n_2 - u_2 - k_2) \dots \dots (n_x - u_x - k_x)$$

Formel 1, vilkåret i § 1 uttrykt ved en matematisk formel. N er netto nytte i hele skiftefeltet og må være positiv. $n_1, 2$ og x er bruttonytte av jordskifte på henholdsvis eiendom 1, 2 og x . $u_1, 2$ og x er ulemper som blir påført eiendom 1, 2 og x . $k_1, 2$ og x er kostnader som blir påført eiendom 1, 2 og x som en følge av jordskiftet (Egen fremstilling laget på bakgrunn av Flø 2011).

Det er ikke et krav eller et vilkår at det skal skapes en netto skiftegevinst for hver enkelt eiendom som er med i jordskiftet. Men vilkåret om netto skiftegevinst, også kalt tjenlighetsforbereding, er oppfylt i det eiendommen som omfattes av jordskiftet får en slik gevinst samlet sett (ot.prp. nr.31 (1950), ot.prp.nr.56 (1978-79) s.76, ot.prp.nr.57 (1997-98) s. 119 og Rt 2000 s 1119).

Andre ledd i § 1 gjelder som sagt for jordskifte kombinert med ett skjønn etter § 6 første til tredje ledd i jordskifteloven. Her er vilkåret at det blir en forbedring av tjenligheten ved at tiltaket (ekspropriasjon) blir gjennomført med jordskifte i stedet for et rent ekspropriasjonsskjønn, uten at det blir holdt et jordskifte samtidig. Bestemmelsen stammer tilbake til loven anno 1979, samferdselsjordskifte. Etter revisjonen i 1998 som er gjeldende rett, omfatter § 1 andre ledd tiltak av enhver art der det offentlige har ekspropriasjonshjemmel

Differansebetraktningen kan og defineres med en formel.

$$U > 0 = \text{tiltak med jordskifte} - \text{tiltak uten jordskifte}$$

Formel 2, utjenlighet etter § 1 andre ledd. Visualiserer differansebetraktning av utjenlighet. (Egen fremstilling laget på bakgrunn av Flø 2011)

I jordskiftesaken Grefsen stasjonsby er eiendomssituasjonen utjenlig for videre utnyttelse av eiendommene som inngår i jordskifteområdet/ reguleringsområdet. Utbygger ønsker at eiendomsstrukturen skal endres slik den samsvarer med reguleringsstrukturen.

§ 1a

Her presiseres det at jordskiftelovens virkeområde er alle eiendommer uansett geografisk beliggenhet. Dette ble lovfestet da det var ulik tolkning av lovens geografiske virkeområde. Det ble hevdet at den gjaldt innenfor områder som var eller hadde karakter som landbruksnatur- og friluftsområder (LNF) og motsatt, at det ikke var noen geografisk begrensning med mindre det fremkom av loven. Det siste synspunktet ble underbygget av Høyesterett i dommen Rt. 2000 s. 1119.

Unntaket er jordskifterettens mulighet til å holde skjønn jf. jordskifteloven § 6 femte ledd, hvilket etter hovedregelen bare kan gjennomføres i landbruksnatur- og friluftsområder i medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 nr. 2 (Ravna 2009).

§ 3 bokstav a

§ 3 bokstav a i jordskifteloven er en bestemmelse for å sikre at ingen blir påført et økonomisk tap, eller får redusert sin nytte av en eiendom dersom det blir holdt et jordskifte. Jeg siterer lovteksten:

«Jordskifte kan ikke fremmes dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eignedom».

Paragrafen er der for å sikre alle partene i jordskiftet rettstrygghet. Regelen er ofte omtalt som tapsgaranti, men jeg finner termen ikke-tapsgaranti mer dekkende. For bestemmelsen skal enkelt sagt beskytte hver av eiendommene mot tap. Dette gjelder for hver enkelt eiendom, men også for hele skiftetfeltet. Eiendommer som inngår i skiftetfeltet og i utgangspunktet har en særdeles god arrondering og blir innlemmet i et jordskifte. Ulempene en slik eiendom blir påført skal ikke trekkes inn i vurderingen av ulemper. Sett sammen med § 1 er det grunnlag for en totalvurdering. Bestemmelsen skal vurderes objektivt og ikke subjektivt jf. jskl. § 29. Men ved felles tiltak etter § 2 bokstav e, må jordskifteretten ta individuelle hensyn. Rt. 1995 s. 1474, omtalt som «grusdommen» viser hvor mye den subjektive interessen skal vektlegges i slike saker.

Hovedregelen er at det ikke er tillatt å pålegge partene økonomiske innskudd i form av penger for å oppfylle vilkåret i § 3 bokstav a for å kunne fremme saken. Men det finnes et unntak og det er i bestemmelsen § 30 siste ledd.

Oppsummert kan det enkelt sies at skiftenytten skal være lik eller større enn kostnadene og ulempene for hver av eiendommene før og etter jordskiftet. Man skal ikke bli påført tap som følge av jordskiftet.

Registrering/eiendomsdanning

Av jordskifteloven § 2 b, har jordskifteretten hjemmel til å omforme eiendommene som inngår i skiftet. I denne casestudien skjer det på bakgrunn av vedtatt reguleringsplan. Ved omforming av eiendomsstrukturen må det utføres matrikulært arbeid som deling, sammenføring og regulering av grenser. Kapittel 10 i jordskifteloven har bestemmelsene som omfatter deling av eiendom. Kapitlet omfatter §§ 86 og 87. Det følger av jskl. § 86 at det bare er jordskifteretten som kan utføre eiendomsdelinger dersom jordskifteretten selv ikke overlater arbeidet til kommunen (Øvstedal & Austenå 2000). Det er opp til jordskifteretten å vurdere om det hensiktsmessig at det er den som utfører en deling på en eiendom som er i et jordskifte eller om det er kommunen som skal gjøre det.

Som det følger av jordskifteloven § 87 gjelder reglene i matrikkelloven også for oppmålingsforretninger holdt av jordskifteretten. Anke over vedtak fattet med hjemmel i § 87 første punktum kan rettes til lagmannsretten. Rettsboken føres og tinglyses etter reglene som følger av §§ 22 siste ledd og 24.

Matrikkel

Plan- og bygningsloven og reguleringsplanen danner rammene for opprettelse av ny grunneiendom også i jordskifteretten. Ved registrering av eiendomsenheter, er det alltid kommunen som er matrikkelmyndighet jf. matrikkelloven § 5a andre ledd. Jordskifteretten sender da sitt matrikkelarbeid til kommunen som fører matrikkelarbeidet. Når saken er litispensent⁶, kan ingen andre enn jordskifteretten foreta delinger uten rettens samtykke jf. § 86 sammenholdt med matrikkelloven § 33 femte ledd.

Matrikkelmyndighet er som nevnt underlagt matrikkelloven § 5a, og er kommunen. Arbeidet kan bli delt mellom jordskifteretten og kommunen. Deling av arbeidet fører til at kommunen kun fører meldingen om pågående sak fra jordskifteretten inn i matrikkelen. Jordskifteretten har på forhånd stått for innsamling av all informasjon som vil være nødvendige for kommunen i sitt arbeid med å avgrense nye eiendomsenheter. Kommunen sin oppgave blir begrenset til det tekniske, som er å føre det pågående jordskiftet inn i matrikkelen jf.

⁶ Litispensens i juridisk prosess har den virkningen av et saksanlegg at det så lenge saken verserer, ikke kan reises nytt søksmål mellom de samme parter om det samme krav. (SNL)

matrikkelloven §§ 22 andre ledd og 10 femte ledd. Matrikkelforskriften § 9 fjerde ledd sammenholdt med § 10 andre ledd, sier at kommunen skal underrette registrerte eiere og/ eller festere av de berørte enhetene, om føring av matrikkelen etter krav fra jordskifteretten. Samtidig skal de gi melding til jordskifteretten.

Jordskifteretten betaler *ikke* gebyr for matrikkelføring, dette er hjemlet i matrikkelforskriften § 16 andre ledd bokstav d. Dermed faller sanksjonen mot kommunen bort dersom kommunen skulle oversitte sine pålagte frister, sanksjonen er en avkortning av gebyret på en tredjedel.

Tinglysing

Tinglysing som kjer i forbindelse med matrikkelføring av saker for jordskifteloven jf. jordskifteloven § 86, gjelder jordskiftelovens regler jf. matrikkelloven § 24 sjette ledd. I denne saken er delavslutning viktig for rekvirent for å kunne få en fleksibel prosess i forhold til sine behov. Jordskifteretten har hjemmel til å tinglyse midlertidige eller permanente løsninger underveis i saksgangen. Dette er hjemlet i jordskifteloven §§ 24 tredje ledd, 23 og 62 siste ledd. I forbindelse med casestudien må matrikkelføring skje *før* tinglysingen kan finne sted. Per dags dato (mai 2012) er matrikkelføringen gjort, dette kommer frem av jordskifteloven § 24 siste ledd.

Tinglysing av flere typer avgjørelser kan bli aktuelt underveis i jordskiftesaken. Sett opp mot Grefsen stasjonsby vil være aktuelt å tinglyse rettsboken på hver av eiendommene som har fått fastlagt grenser. Nye eiendommer blir opprettet og etablere/ekstingvere heftelser etterhvert som jordskifteretten får utført arbeidet. Siden Grefsen stasjonsby blir bygget ut i flere byggetrinn og jordskiftesaken følger progresjonen i utbyggingen, vil jordskifteretten måtte tinglyse i flere omganger etter hvert som deler av saken blir avsluttet underveis.

Rettsmidler

Hovedregelen er at avgjørelser jordskifteretten tar, ikke kan påankes før etter at jordskiftet er avsluttet jf. jskl. § 62 første ledd. Imidlertid finnes det unntak fra denne regelen. Unntakene er enten forhåndspåanke eller ankefrafall. Bruk av forhåndspåanke og ankefrafall vil gi raskere saksbehandling og eiendomsdannelsen er tidligere ferdig enn uten en slik mulighet ved at det settes en sluttstrek for en del forhold underveis i saken. For anvendelse av forhåndspåanke og ankefrafall er det en forutsetning at det er enighet mellom partene i de aktuelle sakene.

Forhåndspåanke

Bestemmelsene om forhåndspåanke ble inntatt i jordskifteprosessen alt i 1882-lova (Ravna 2009). Ordningen har en rekke ganger vært gjenstand for revisjon og utvidelser. Begrunnelsen for at forhåndspåanke eksisterer, er hensynet til å få rettskraftige avgjørelser som den videre behandlingen av jordskiftet kan bygge på. Med andre ord er hensynet til tid og penger det dominerende. Uten en slik bestemmelse måtte en vente med anke til saken var avsluttet, kanskje 10 år etter fremmingsvedtaket, 8 år etter rettsfastsettende avgjørelser m.v. bl.a. om skiftegrunnlaget. Dersom noen av de tidligere avgjørelsene som jordskiftet bygde på ble endret eller opphevet, ville en kunne få en dominoeffekt slik at hele jordskiftet falt bort. Videre er det viktige hensyn i at en nabo, eller noen som verken er godkjent som eier eller bruksrettshaver – i den innledende del av saken (§16), kan anke over den rettsfastsettende avgjørelsen etter § 17 eller 17a straks – og ikke avvente avslutningen av saken mange år senere.

Bestemmelsene om forhåndspåanke er unntak fra hovedregelen i jordskifteloven § 62 første ledd, hvor det ikke er adgang til å bruke rettsmiddel før jordskiftet er slutt.

Bestemmelsen om forhåndspåanke gjelder for § 2- saker, dom etter § 17 og rettsfastsettende vedtak etter § 17 a jf. § 62 første ledd første punktum; «*Med dei unntak som denne paragrafen nemner, er det ikkje høve til å bruke rettsmiddel før jordskiftet er slutt*». Dette kalles for lovpositiv rett.

Ankefrfall

Ankefrfall har ikke gjort seg gjeldende i jordskiftesaken, Grefsen stasjonsby. Men da saken fremdeles ikke er avsluttet kan det hende at ankefrfall vil komme til anvendelse i løpet av saksgangen. Derfor gir jeg en kort innføring her.

Etter tvisteloven § 29-6 kan partene frafalle sin rett til å anke en avgjørelse som er tatt av domstolen. Denne muligheten eksisterer for at det raskere skal kunne oppnås rettskraft. Man slipper da å vente til ankefristen løper før man får en rettskraftig avgjørelse eller dom. For jordskifte er fristen en måned fra forkynnelse til man oppnår rettskraft jf. jskl. § 63 første og annet punktum. Endelig avgjørelse oppnås etter at de involverte partene enten har frafalt sin ankerett, eller ankefristen jf. jskl. § 63 er utløpt. Da inntrer rettskraft for avgjørelsen og et utdrag av rettsboken kan tinglyses på hver av eiendommene som inngår i jordskiftet jf. jskl. § 24 første punktum.

Delavgjørelser er rettskraftige selv om ikke hele jordskiftesaken er avsluttet.

Ankefrfall vil ikke få innvirkning på saksbehandlingsfeil jf. tvisteloven § 29-21.

Avgjørelser jordskifteretten fatter

Jeg har her valgt å fokusere mest på vedtak jordskifteretten fatter. Dette på grunn av sakstypen hvor det er et generelt lavt konfliktnivå. Jordskiftesaken Grefsen stasjonsby, som er gjenstand for min casestudie, er ikke avsluttet i skrivende stund. Det er heller ikke forventet at den skal avsluttes i sin helhet i nær fremtid. Derfor forutsetter jeg at saksgangen vil være liknende andre jordskifter i transformasjonsområder i urbane strøk har hatt, referer da til de to sakene på Løren med henholdsvis sak nr.: 0200-2007-0006 og 0200-2007-0016 som begge var analysert i masteroppgaven til Eivind H. Ramsjord (2009).

Vedtak

Jordskifteretten fatter vedtak med hjemmel i § 17a i jordskifteloven, § 17 regulerer på samme måte domsavsigelse. Innholdet av et vedtak er hjemlet i § 17b. For alle jordskiftesaker skal det fattes vedtak om saken skal fremmes eller ikke jf. § 14 i jskl, jf. § 17a første ledd siste punktum.

§ 17a regulerer både de rettsfastsettende vedtak og regulerende vedtak. Partene skal ha en mulighet til å uttale seg før jordskifteretten fatter et vedtak, jf. andre ledd for regulerende vedtak og tredje ledd for rettsfastsettende- og fremmingsvedtak. Bestemmelsen om rett til å uttale seg ved regulerende vedtak, jf. annet ledd, skal sees i sammenheng med § 20.

Jordskifteretten må klarlegge grensene for registernumrene som inngår i jordskiftesaken forut for behandlingen. Dette gjelder både til eiendommene som inngår i saken og tilgrensende naboeiendommer. I tillegg må jordskifteretten få oversikt over rettigheter som hviler på de ulike registernumrene. Deretter følger retten opp med å fatte et vedtak om grensene jf. § 17a, eventuelt kan dette og gjøres ved dom jf. § 17, begge paragrafer i jskl.

For at jordskifteretten skal kunne gå videre i sitt arbeid, må det foreligge rettskraft for vedtaket. Rettskraft får man når fristen for anvendelse av rettsmidler⁷ utløper, normalt etter 1 måned jf. jskl. § 63. Dog kan denne fristen bli avkortet ved ankefrfall eller forhåndspåanke som beskrevet under «rettsmidler».

⁷ Rettsmidler- anke over dom eller vedtak. Enten til jordskifteoverretten eller til lagmannsretten.

Dom

Med dom menes avgjørelser hvor det avgjøres det krav som er tvistegenstand i søksmålet. Realtitsavgjørelser av kravet avgjøres ved dom, enten den er ved førsteinstans eller ved ankesaker. For jordskifteretten vil en dom bygge på det faktum som fremkommer av ved bevisføringen og bevisdømmelsen, jf. tvisteloven kapittel 21. Dom er hjemlet i tvisteloven § 19-1 første ledd, jf. jskl. §§ 17 andre ledd og 97.

Kjennelse

Hvis en sak kommer inn og en eller flere av de absolutte prosessforutsetningene ikke er oppfylt skal saken avvises. En avvisning blir tatt ved kjennelse etter tvisteloven § 19-1 annet ledd jf. jskl. § 97. Nektes en sak fremmet for jordskifteretten blir dette også gjort ved kjennelse.

Beslutning

Beslutninger er hjemlet i tvisteloven § 19-1 tredje ledd. Avgjørelser om videre saksgang som *ikke* krever en kjennelse etter loven, blir tatt ved beslutning. Et typisk eksempel på dette er at det kan tas beslutning om det skal gi samtykke til eller om en anke skal nektes. Andre deler av saksbehandlingen som ikke krever kjennelse kan og tas ved beslutning.

Rettsforlik

Rettsforlik er ikke en avgjørelse tatt av retten, men er en form for avtale som blir inngått mellom partene. Rettsforlik blir undertegnet av de partene som inngår i det konkrete forliket og av rettens medlemmer. Rettsforlik føres inn i rettsboken jf. tvisteloven § 19-11. Rettsforlik har rettskraftvirkning jf. tvisteloven § 19-15. Rettsforlik gir ikke adgang til bruk av rettsmidler, derimot kan man stevne den andre part på grunnlag av ugyldighet jf. tvisteloven § 19-12 annet ledd.

2.7 Domstolprinsipper

En kort innføring i de viktigste domstolprinsippene. Domstolprinsipper er aktuelt for oppgaven for å forstå jordskifteretten sitt arbeid og senere for drøftelsen av problemstillingen. Samtidig er det viktig moment som kommer frem ved denne sakstypen, hva skjer med disposisjonsprinsippet hvis det kun er en reell part.

Uavhengighetsprinsippet

Uavhengighetsprinsippet har røtter tilbake til den franske revolusjon og Montesquieu. Hele rettssystemet slik vi kjenner det er tuftet på en uavhengig domstol i forhold til de andre statsmaktene. Med det menes at domstolen ikke skal påvirke eller bli påvirket. Dommeren skal være uavhengig, dette kommer til syne ved dommerens stillingsvern.

Prinsippet er hjemlet i den europeiske menneskerettskonvensjonen artikkel 6 nummer 1 og FN- konvensjonen om sivile og politiske retter. Hovedinnholdet i konvensjonene er at enhver som blir stilt for domstolen, har en rett til en upartisk og offentlig rettergang av en kompetent, uavhengig og upartisk domstol.

Prinsippet er hjemlet i Grunnloven § 88. Domstolen består av tre instanser hvorav Høyesterett dømmer i siste. De alminnelige domstolene er Høyesterett, lagmannsrettene og tingrettene. Tingrettene er jf. tvisteloven § 9-1 tredje ledd den ordinære førsteinstansen i domstolpyramiden. Og lagmannsrettene er den ordinære andreinstansen (Robberstad 2009). Høyesterett er sisteinstans for domstolen jf. Grunnloven § 88. For jordskiftesaker er jordskifteretten førsteinstans og jordskifteoverretten og lagmannsretten som andreinstans avhengig av ankegrunnlag. Med ny jordskiftelov på trappene, vil man gå bort i fra jordskifteoverrettene, da blir det bare lagmannsrettene som er andreinstans. Jf. Grunnloven § 90 kan ikke avgjørelser tatt av Høyesterett ankes, hvilket underbygger innholdet i § 88.

§ 22 i Grunnloven er dommeren sitt stillingsvern. Dommere skal ikke kunne bli sagt opp uten en dom og en dommer skal heller ikke kunne bli flyttet mot sin vilje. Dette skal gi dommeren den trygghet vedkommende trenger for å avsi en dom uavhengig av ytre faktorer.

Saker som kommer til domstolene skal fordeles tilfeldig mellom dommerne. Dette er nedfelt i FN basic principle. Dette er tilfeldighetsprinsippet.

Forhandlingsprinsippet

Hovedelementene i forhandlingsprinsippet er påstandsgrunnlag og bevisføringen. Påstandsgrunnlaget er retten bundet av jf. tvisteloven (heretter tvl.) § 11-2 første ledd annet punktum, i saker hvor partene har fri rådighet. Det andre hovedelementet er at partene selv har ansvaret for bevisføringen jf. tvl. § 11-2. Ansvarsfordeling bygger på at dommeren skal være habil og nøytral. Jf. jordskifteloven (heretter jskl.) § 97 bokstav a gjelder tvl. kapittel 11 “*så langt det høver*”.

Påstandsgrunnlaget jf. tvl. § 11-2 (1) annet punktum, omfatter bare de faktiske forhold og ikke juridiske anførsler. Regelen innebærer at partene gjennom sitt utvalg av de faktiske forhold, bestemmer hvilke fakta retten skal bygge sin avgjørelse på. Det er kun de påstandsgrunnlag som er påberopt, retten kan ta stilling til. Påstandsgrunnlaget har umiddelbare rettslige følger, mens bevisfakta kun godtgjør vedkommende rettsfaktum. For eksempel ved eiendomshevd, er påstandsgrunnlaget at man har hatt gjenstanden som sin egen. Bevisfakta, som at det er strødd måkt, plantet osv. underbygger påstandsgrunnlaget og danner rettsfaktum. I påstandsgrunnlaget er retten også bundet til de rettsstiftende faktiske forhold parten har fremmet (jf. eksempel, §§ 2 (1), 3 og 4 i hevdsloven). Jordskifteretten er derimot ikke bundet av partenes rettsanvendelse. Men jordskifteretten er bundet av de faktiske forhold som er påberopt og det vil legge bånd på rettsanvendelsen. I rettspraksis kommer det frem at det imidlertid er unntak fra at retten fullt ut er bundet av de faktiske grunnlag parten har påberopt. Men i hovedsak skal retten bygge dette. Hvis saksøkte uteblir, legges saksøkers påstandsgrunnlag til grunn for en fraværdom jf. tvl. § 16-10 annet ledd. Og dersom saksøker uteblir, blir saken jf. tvl. § 16-9 avvist (Robberstad 2009).

Bevisføringen har som nevnt partene selv ansvaret for. Denne regelen har dog noen unntak. I tvl. § 11-2 står et av unntakene Dersom saken er dårlig opplyst kan dommeren sørge for bevisføringen. Dette fremkommer av annet ledd annet punktum. Unntaket gjelder kun dersom partene ikke uttrykkelig motsetter seg dette.

I jordskifteretten er det flere selvprosederende parter en i de ordinære somstolene. Det byr på større utfordringer i forhold til forhandlingsprinsippet. I rettsfastsettende saker, gjelder bestemmelsene i tvl. Rettsfastsettende saker etter jskl. § 17 a følges bestemmelsene i §§ 15 og 18 i likhet med § 2 saker (rettsendrende).

Oppsummert er det viktig at retten ikke gjør noe som svekker tilliten eller nøytraliteten den har. Må retten bistå i bevisinnhenting, samtykker partene og samtykket blir inntatt i rettsboken. §§ 11-2 annet ledd sammenholdt med 11-5 setter grensene for bevisinnhenting med unntak. Og retten skal bygge sin avgjørelse på påstandsgrunnlaget som partene har anført.

Disposisjonsprinsippet

Disposisjonsprinsippet defineres ved at det er partene selv som bestemmer over kravet og måten det presenteres på i en rettsak, eller som her, jordskiftesak (Robberstad 2009). Prinsippet er hjemlet i tvisteloven § 11-2. Disposisjonsprinsippet begrunnes med at man utenfor en rettsprosess har fri rådighet over en tvistegenstand, også kjent som handlefrihet. Og dermed er det ment at man også skal ha fri råderett over tvistegenstanden også i en rettsprosess.

Uttrykket “the litigious man” benyttes i jusen som en beskrivelse på parten som intelligent og energisk, frembringer alle momenter som er gunstige for ham selv og ugunstige for sin motpart (Robberstad 2009). Hvis alle parter handler som “the litigious man”, vil domstolen få alle relevante argumenter og bevismidler for å treffe en materielt riktig avgjørelse, i teorien. Og skulle domstolene ved dommer blande seg inn i partenes disposisjon, ville det svekke tilliten til domstolen.

Det er partene og ikke retten som skal sørge for bevisføringen, men retten har allikevel et ansvar for at bevisførselen er tilstrekkelig. Dette er spesielt viktig å merke seg i forhold til denne casestudien. Reglene i tvisteloven § 11-2 begrenser rettens kompetanse, sett i forhold til materielt riktige avgjørelser. Når retten skal gi en dom, kan den ikke legge et resultat den selv finner riktig til grunn. Retten er og bundet av partenes formuleringer av sine grunnlag og påstander, selv om retten selv mener at dette er meget ufornuftig i forhold til saksforholdet og

justis som anvendes. For eksempel vil partenes tolkning av offentlige bestemmelser i forbindelse med en reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser binde retten sin avgjørelse. Prinsippet om kontradiksjon skal da sørge for at saken blir tilstrekkelig opplyst.

Jf. tvisteloven § 11-4 sammenholdt med § 11-1 gjelder disposisjonsprinsippet bare saker med fri rådighet.

Kontradiktoriske prinsipp

Retten skal bygge en avgjørelse på et faktisk grunnlag som partene har fått anledning til å uttale seg om. Partene skal ha fått rimelig tid til å gjennomgå dokumenter.

Det kontradiktoriske prinsipp er hjemlet i tvisteloven § 11-1 tredje ledd og formålsparagrafen § 1-1 andre ledd (Robberstad 2009). Prinsippet er og hjemlet i den europeiske menneskerettskonvensjonen artikkel 6 nummer 1. Jf. jordskifteloven § 97, er tvistelovens kapittel 11 gjeldende for jordskifteretten.

Prinsippet eksisterer for at avgjørelser skal bli materielt riktige og at saken opplyses tilstrekkelig.

2.8 Forvaltning – forvaltningsregler – institusjonelle rammer

Dette kapittelet skal redegjøre både for de institusjonelle rammene for reguleringsprosessen. Underveis i min casestudie har jeg kommet frem til at den er viktig for å forstå utbyggers adferd. I tillegg til rammene rundt reguleringsprosessen er også de institusjonelle rammene for en alternativ prosess for den jobben jordskifteretten gjør. Hvis kommunen skal stå for eiendomsdanning, og utbygger selv skal stå for tinglysing, grenser/ kartforretninger og forhandlinger om etablering og ekstingvering⁸ av heftelser. Men først er rammene for reguleringsprosessen.

Planlegging i Oslo kommune og saksbehandling

Planleggingen i Oslo kommune er meget relevant for å forstå en utviklingsprosess. Selv om jeg i denne oppgaven skal se på prosessen som følger etter reguleringsarbeidet, mener jeg at reguleringsplanen og forholdene rundt denne er viktige å få belyst for den videre saksgangen ved jordskifteretten.

Den kommunale planleggingen i landet reguleres av plan- og bygningsloven. Men det er andre forhold som påvirker planleggingen på kommunal nivå som for eksempel arealdelen.

Saksbehandlingen er relativt lik andre kommuner, med en faglig vurdering hos plan- og bygningssetaten. Men når saksbehandlingen går over til en politisk behandling, vil Oslo kommune skille seg mer i fra andre kommuner, ved at den har de siste 26 årene vært en parlamentarisk styringsmodell. Hvilket innebærer at det en byråd i motsetning til rådmannen som er øverste leder i kommuneadministrasjonen. Maktbalansen er slik at byråden er avhengig av å ha bystyrets tillitt i sitt virke. Byråden fremmer saker for bystyret hvor de blir behandlet. Bystyret består av fem komiteer, henholdsvis finans-, byutviklings-, helse og sosial-, kultur og utdannings- og samferdsels- og miljøkomiteen. Saken som blir fremmet av byråden blir behandlet av en av disse. I komiteene foregår det mye lobbyvirksomhet ved at man som aktøren innbygger, kan ytre sine synspunkter om en sak enten skriftlig eller ved personlig oppmøte. Komiteenes møter er åpne for allmennheten. Etter at en sak er behandlet i

⁸ Juridisk begrep, ekstingvere betyr å utslette (noens rett).

en av komiteene og det er oppnådd enighet, oversendes det en innstilling eller en anbefaling til byråden. Deretter er det bystyret som behandler den og følger oftest anbefalingene eller innstillingene komiteene gir.

Oslo kommune er inndelt i bydeler som hver har en administrasjon som er ledet av bydelsdirektøren. Totalt er det 15 bydeler i Oslo kommune (OK 2010). Hver bydel har bydelsutvalget som er et folkevalgt organ, som har til oppgave å føre tilsyn med virksomheter i bydelen og ta avgjørelser i saker som er delegert av bystyret.

Nedenfor er det en fremstilling som viser hovedtrekkene i hvordan en privatinitiert reguleringsprosess fungerer. Under tabellen følger en kort fremstilling som er litt mer detaljert.

Tabell 1 - Byråden fremmer saker for (egen fremstilling etter Falleth et. al. (2008)): Veiledende faser i behandlingen av private planer i Oslo

Hovedfase	Tema i veiledning/ på møter
Planinitiativ	Avklare plantype, prosess og utredningsbehov
	Etatens føringer for det gjeldende området
Planskisse	Avklare etatens holdninger til prinsipper i planen
	Kvalitetssikre om planforslaget er tilstrekkelig opplyst (ikke nødvendig ved enkle planforslag)
Planforslag	Offentlig ettersyn
	Vurdering av uttalelser
	Politisk behandling

Det første møtet en privat forslagstiller, eller initiativtakeren har med kommunen, er ved et planinitiativ som inneholder hovedtrekkene ved det planlagte prosjektet. Forslagstiller presenterer sine planer for et utvalg representanter fra kommunen. Deretter blir det en prosess hvor berørte etater i kommunen, bydelen og andre berørte parter (offentlige organer som vegvesen osv.) kan komme med standpunkter, holdninger og anmerkninger de skulle ha til planen. Samtidig foregår det interne planmøter, kalt planforum hos plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetaten innkaller parter og forslagstiller til en forhåndskonferanse når de har fått full oversikt over prosjektet. Forhåndskonferansen kan også omtales som oppstartsmøte. Hensikten bak er å oppnå en tidlig kontakt, og etaten kan formidle viktig informasjon om krav, føringer og andre ting som kan bli avklart på et tidlig tidspunkt. På dette møtet vil resultatet av innsamlingen av holdninger, standpunkter og eventuelt andre anmerkninger fra andre etater og lignende bli presentert.

Oppstart av planarbeidet blir kunngjort i media og per brev. Forslagstiller fortsetter arbeidet og tilpasser sitt planforslag til det som er blitt fremlagt av parter og plan- og bygningsetaten

på forhåndskonferansen, for deretter å sende det inn et offisielt planforslag til plan- og bygningsetaten.

Planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn med mulighet for tilbakemeldinger fra omverdenen som føler seg berørt av planforslaget, det være seg personer, bedrifter/ selskaper, offentlige etater og myndigheter. Plan- og bygningsetaten gjennomgår etterpå de bemerkninger som har kommet inn etter at forslaget har blitt lagt ut til offentlig ettersyn på interne møter. Det vil jobbe aktivt innad i etaten for å nå frem til felles løsninger. Når nødvendige justeringer er tatt i planforslaget, eller etaten har lagt frem alternativ plan(er), kan planforslaget sendes til politisk behandling etter innstilling fra plan- og bygningsetaten.

Saken blir så oversendt til byrådsavdelingen for byutvikling som tar stilling til om planforslaget skal eller ikke skal fremme saken for en videre behandling. Bystyret vil deretter bli fremlagt en innstilling fra byrådsavdelingen. Hos bystyret går planen igjennom en behandling hos en av de fem komiteene som bystyret består av. Til slutt tar bystyret en endelig avgjørelse i saken med utfallene vedtatt, avslått, utsatt eller vedtatt med endringer som muligheter.

Institusjonelle rammevilkår for alternativ eiendomsdannelse utenfor jordskifteretten

I denne casestudien ville eiendomsdanning foregå ved en reparsellering av grensene som inngår i jordskifteområdet/ reguleringsområdet. Utbygger må sikre seg eiendomsrett til tilstøtende eiendommer som ligger innenfor yttergrensen av området. De parsellene som gjør det, må så fradeles og matrikuleres som ny matrikkelenheter. Grensearbeidet må gjøres av kommunen. Et viktig moment er at grensene da ikke vil få rettskraft. Heftelser som skal opprettes eller ekstingveres må utbygger selv utføre. Det er et tidkrevende arbeid som i all hovedsak er regulert ved avtaleloven, servitutloven og hvis det skal tinglyses på eiendommene, vil også tinglysingsloven komme til anvendelse.

Dannelse av ny eiendom ved deling er underlagt en rekke bestemmelser som regulerer prosessen. For jordbruk- og skogseiendom er det delingsforbud jf. jordlova § 12 første ledd. Men denne bestemmelsen faller bort da denne casen ligger i et urbant område. Og jeg går ikke nærmere inn på dette.

Fradeling- pbl

Fradelinger, etter plan- og bygningsloven (heretter pbl) er søknadspliktig jf. pbl § 20-1 bokstav m, er alle fradelinger søknadspliktige. Deling kan kun fremmes av hjemmelshaver registrert i grunnboken. Ved arealoverføring/deling med sammenslåing/grensejustering skal hjemmelshavere til alle berørte registerenheter samtykke i søknaden. Oslo kommune har et krav om minste fradelte areal på 600 kvm, mindre areal enn dette krever at det søkes om dispensasjon fra Oslo kommune. Søknad om fradeling er regulert av forskrift om byggesak §§ 5-1 og 5-4.

Det kreves nabovarsel jf. pbl. § 21-3 før delingssøknaden sendes inn til kommunen. I samme paragraf andre ledd er det et unntak fra krav om nabovarsel hvis tiltaket ikke eller i liten grad berører naboenes interesser. Nabovarsel er regulert av forskrift om byggesak § 5-2.

Det er flere vilkår og krav for fradeling av eiendom etter pbl. § 1-8 sammenholdt med § 1-6 i pbl. nedlegger et forbud mot fradeling i 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag. § 18-1 tredje ledd stiller krav til opparbeidelse av vei og hovedledning for vann og avløp, kan søkes om dispensasjon.

Som nevnt tidligere kan det søkes om dispensasjon fra flere av kravene og vilkårene pbl og kommunen stiller. En tomtedeling må tilfredsstillе alle krav som stilles til en byggetomt i pbl kapittel 28. I tillegg må det påses at delingen ikke skaper forhold som kommer i strid med byggesaksbestemmelsene; allerede vedtatte arealplaner; eller lokalt utarbeidede vedtekter. Hvis en søknad ikke oppfyller de bestemmelsene, eller det på annet grunnlag er fravikelse fra de overnevnte krav og vilkår, må det søkes om dispensasjon jf. pbl. § 19-2. Det følger av denne paragrafen dispensasjon bare kan innvilges dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for det. Det kreves av søker å gi eller innhente de opplysninger som myndighetene skal bygge sin dispensasjonsavgjørelse på.

Oslo kommune krever saksbehandlingsgebyr for behandling av delingsøknaden. Satsene følger av 6. kapittel i kommunens gebyrregulativ for plan- og bygningsetaten (OK 2010). Følgende tabell gjelder for tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m:

Tabell 2 – Prislister for delingstjenester i Oslo kommune. Kilde: (OK 2010).

6-1 Tiltak			
Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav m			Varenr.
6-1-1	Søknad om fradeling pr. tomt	10 000,-	5611
6-1-2	Veigrunnsframåling pr. berørt tomt	5 000,-	5612
6-1-3	Fradeling av tilleggsparsell, arealoverføring og vurdering av grensejustering pr. tomt	5 000,-	5613
6-1-4	For søknad om tillegg/ endring	2 500,-	5614
6-1-5	Søknad om dispensasjon fra lov, plan og forskrift. Gebyr pr. dispensasjonsforhold	8 000,-	5615
6-1-6	Søknad om dispensasjon fra krav om avstand til vei (veglova § 29). Gebyr pr. dispensasjonsforhold	3 500,-	5616
6-1-7	Gebyr for sak som avsluttes før vedtak, enten ved at søker skriftlig trekker søknaden, eller saken avsluttes av etaten pga. manglende oppfølging av søker	3 400,-	5617
6-1-8	Det beregnes 60 % gebyr ved avslag		5618
6-2 Rabatter			
6-2-1	Det gis 40 % rabatt etter tiltak nr. 6-1-1, 6-1-2 og 6-1-3, fra 2. t.o.m. den 10. berørte tomt. Gebyrfritt fra tomt 11		5621
6-2-2	Det gis 15 % rabatt av gebyret dersom søknaden er komplett ved mottak (dvs. fullstendig dokumentert søknad uten mangler).		5622

Et delingsvedtak behandles av planmyndighetene etter pbl. Kapittel 26 til og med 28. En reguleringsplan som er godkjent er rettslig bindende jf. pbl. § 12-4 og kan gi grunnlag for en søknad til kommunen om opprettelse av eiendom. Søknaden skal vurderes jf. pbl. § 26-1.

Når delingssøknad er innvilget og delingsløyve foreligger, kan det jf. matrikkelloven § 10, igangsettes oppmåling.

Matrikkelen – deling av eiendom

Matrikkelloven får betydning både for offentlige forvaltningsorgan som utførende organ ved deling av eiendommer, og for jordskifteretten når de foretar eiendomsdelinger.

Når det foregår en kommunal delingssak er det kommunen som fatter et vedtak på bakgrunn av en innsendt søknad. Vedtaket omfatter ønske om enten deling eller sammenføring.

I matrikkelloven⁹ angir formålsparagrafen at den skal sikre et pålitelig register over alle faste eiendommer i landet og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagte. Videre i § 3 bokstav a defineres matrikkelen som «*landet sitt offisielle register over fast eiendom, og under dette bygninger, busteder og adresser*». Matrikkelen skal identifisere alle faste eiendommer, bygninger, boliger og adresser, og den inneholder eiendomskart.

Ved deling av eiendom, blir et areal på en eiendom fradelt. Det oppstår som en ny og egen matrikkelenhet og får tildelt matrikkelnumre. For at et eiendomsobjekt skal kunne få tinglyse blant annet pantobligasjoner, må eiendommen ha en unik identitet. Denne identiteten er matrikkelnumre og består av kommune-, gårds-, bruks-, feste- og seksjonsnummer. Det er kun matrikkelført eiendom som kan føres inn i grunnboken og er derfor en viktig del av en transformasjons-/ utbyggingsprosess hvor utbygger er avhengig av å kunne stille sikkerhet for de finansielle institusjonene som er involvert med lånefinansiering. Bestemmelsene om deling av eiendom finnes både i plan- og bygningsloven og i matrikkelloven.

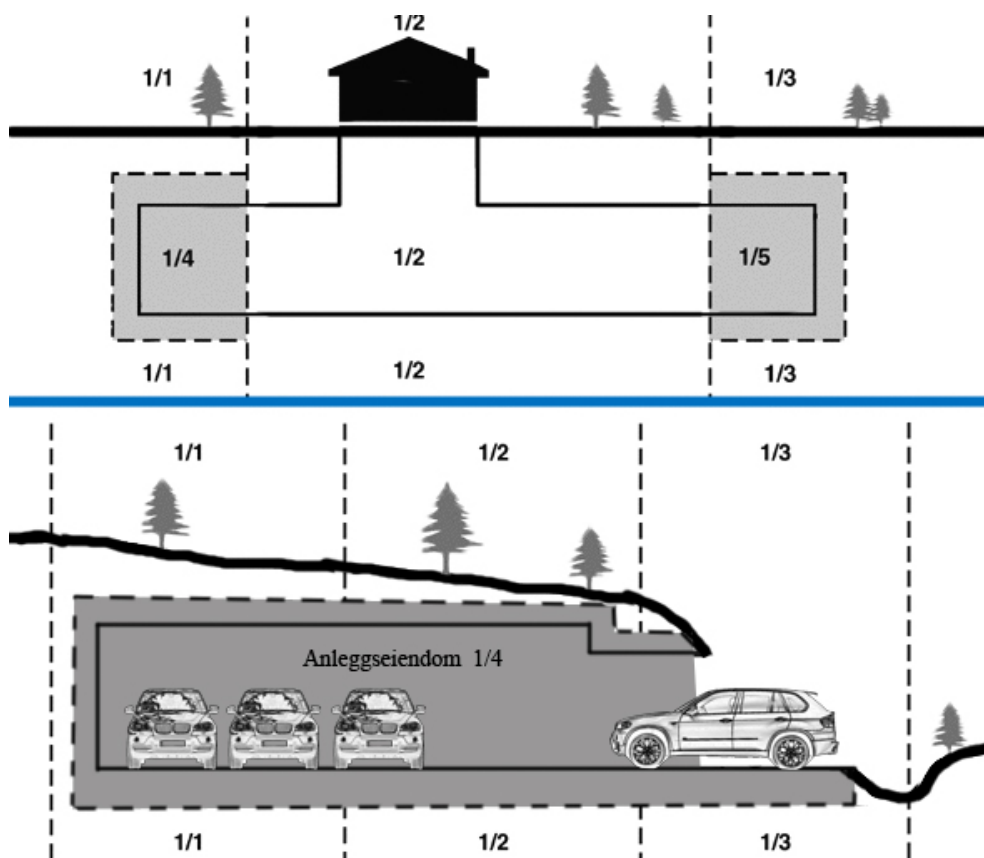
Som ett ledd i fradeling og eiendomsdanning må den nye eiendommen bli oppmålt. Matrikkellovens 7. kapittel regulerer oppmålingsforretninger. § 33 tredje ledd er krevet for oppmåling av typen arealoverføringer som følger av casestudien. § 33 tredje ledd sier at de nye grensene skal merkes i samsvar med kommunalt løyve etter pbl. Bestemmelsen gjelder for nye matrikkelenheter jf. matrikkelloven § 5 og ved arealoverføring jf. § 15. Matrikkelloven åpnet for at rekvirent kan engasjere et godkjent landmålerforetak for oppmålingsarbeidet, men kommuner kan videreføre oppmålingsarbeidet som et kommunalt ansvar, slik det fremkommer i ot.prp.nr. 57(2006-07).

⁹ Lov om eideomsregistrering LOV-2005-06-17-101

For mindre arealer åpner matrikkeloven § 16 sammenholdt med § 9 opp for en justering av grense mellom to matrikkelenheter. En enklere form for overføring hvor det *ikke* er nødvendig å innhente erklæring om pantefrafall fra panthaver. Dette er søknadspliktig og søknaden behandles av kommunen.

Når en oppmålingsforretning er holdt, skal den matrikkelføres jf. matrikkeloven § 6. Når det er matrikkelført, skal opprettelsen tinglyses jf. matrikkeloven § 24.

Etablering av eiendommer under annen eiendom er dette etter matrikkeloven § 5 bokstav b definert som anleggseiendom. Anleggseiendommen fradeles og opprettes som en egen matrikkelenhet med eget matrikelnummer; dvs. gårdsnummer og bruksnummer. I casestudien skal det etableres ett garasjeanlegg under bakkenivå. Dette vil da bli en anleggseiendom med eget matrikelnummer.



Figur 2 - Illustrasjon av anleggseiendommer med egne matrikelnumre i forhold til eiendommer over. Kilde: Bygg, oppmåling og geodata i Follo.

Jf. matrikkeloven § 11, som regulerer opprettelse av anleggseiendommer, er vilkårene for anleggseiendom som skal deles fra annen eiendom at bygningen eller konstruksjonen strekker

seg inn over eller under en annen eiendom og den delen av en eiendom som ligger over eller under anleggseiendommen fortsatt kan benyttes til et selvstendig formål. Dersom anleggseiendommen og grunneiendommen skal benyttes under ett, må en erklæring tinglyses om at eiendommene ikke kan omsettes eller pantsettes hver for seg, hvilket kommer frem av matrikkelloven § 11 femte ledd. Festegrunn kan ikke inngå som en del av en anleggseiendom.

Tinglysning – tinglysingsloven

Når matrikkelført eiendom føres inn i grunnboken med eget grunnboksblad med hjemmel i tinglysingsloven¹⁰ § 12a. Registrering i grunnboken gjør at heftelser som servitutter og pengeheftelser kan registreres på eiendommen.

Det presiseres at matrikkelarbeidet er en forutsetning for opprettelse av grunnboksblad. Dersom dette arbeidet blir forsinket vil det igjen påvirke tinglysingsmyndigheten sin adgang til å opprette grunnboksblad på matrikkelenheten som igjen vil forsinke muligheten for å stille sikkerhet for kreditt, seksjonerings osv.

Tinglysing og tinglysingsloven kommer og til anvendelse ved flere av de andre eiendomstekniske operasjonene som skal utføres. Blant annet skal heftelser ekstingveres, det betyr slette heftelsen i fra grunnboken. Er det et pantedokument som hviler på en matrikkelenhet, må panthaver (rettighetshaver) frafalle pantet, enten ved pantefrafall (hvis en eiendom blir fradelt) eller avlysning av pantet.

Hvis en parsell blir fradelt fra en eiendom vil hjemmelen og heftelsene som hviler på opprinnelseseiendommen, følge med over på den nye parsellen og over på det nye grunnboksbladet. Hvis hjemmelen til parsellen skal overføres, må heftelser som hvilte på opprinnelseseiendommen bli frafalt eller avlyst dersom de er til hinder for en hjemmelsoverføring. Heftelser som kan være til slikt hinder er panteheftelser, forkjøpsretter, urådighet m.m.

¹⁰ Lov om tinglysing LOV-1935-06-07-2

Når hjemmelen skal overføres tilkommer det dokumentavgift. Den lyder per dags dato (mai 2012) på 2,5 % av markedsverdien av enheten som overføres. I tillegg er det tinglygingsgebyr på alle dokumenter som skal tinglyses.

Servitutter som skal sikre fremtidig bruk, må tinglyses.

Ved seksjonering, sender kommunen en seksjonsbegjæring til tinglysing. Hver seksjon vil da få et eget grunnboksblad, hvor hjemmel og heftelser vil bli overført fra opprinnelseseiendommen.

2.9 Forhandlinger

I forbindelse med denne casestudien har det blitt gjennomført en rekke forhandlinger mellom aktørene utbygger, naboer og kommunen. Det har blitt inngått flere avtaler som har sikret utbygger rettigheter over eiendommer som inngår i jordskiftesaken. Dette kapitlet skal gi klarhet i aktørenes adferd og rolle i en forhandlingsprosess.

Forhandlinger er et bredt og komplekst fag, hvor det i utgangspunktet ikke finnes noen fasitløsninger ettersom ingen mennesker er like. Men det finnes en del teori om forhandlinger som man generelt kan legge til grunn i en forhandlingssituasjon.

Forhandlinger oppstår i det to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å nå et felles mål eller løsning i følge Jørn Rognes (1994). Forhandlinger kan foregå mellom ulike aktører. Juridiske personer¹¹ og fysiske personer kan forhandle både med seg selv, men også med den andre, for det er det ingen begrensinger. Forhandlinger har flere ulike utfall, enten når man sitt eller et felles mål forut for forhandlingene, eller man kommer frem til en løsning som oppfattes akseptabel for de involverte parter. Da har forhandlingene lyktes. Og i motsatt fall, når man ikke klarer å generere en løsning, så har forhandlingene mislyktes. Rognes deler inn forhandlinger i fire grupper; fordelingsforhandlinger, integrasjonsforhandlinger, intervensjon og flerpartsforhandlinger.

Fordelingsforhandlingene er den forhandlingsformen som er best kjent. Mye av grunnen til det er god mediedekning ved lønnsforhandlinger. I denne typen forhandlinger skal en gitt gode fordeles på flere interessenter. Alle har interesse av å få så mye som mulig av denne goden. Denne typen forhandlinger (Fisher et al. 1996) gir ofte et dårlig resultat i seg selv og svekker relasjonene mellom de forhandlende parter i etterkant.

Integrasjonsforhandlinger er mest krevende formen for forhandlinger (Rognes 1994). Forhandlingene foregår i flere dimensjoner, og/eller ved at deltakerne har en relasjon som strekker seg langt tilbake i tid. Det essensielle ved denne typen forhandlinger er at resultatet

¹¹ Juridisk person er en betegnelse på et rettssubjekt som ikke er en fysisk person. Kan være stat, kommune, selskap, stiftelse, forening, institusjon og lignende, men ikke enkeltmannsforetak. Enkeltmannsforetak er ikke et rettssubjekt.

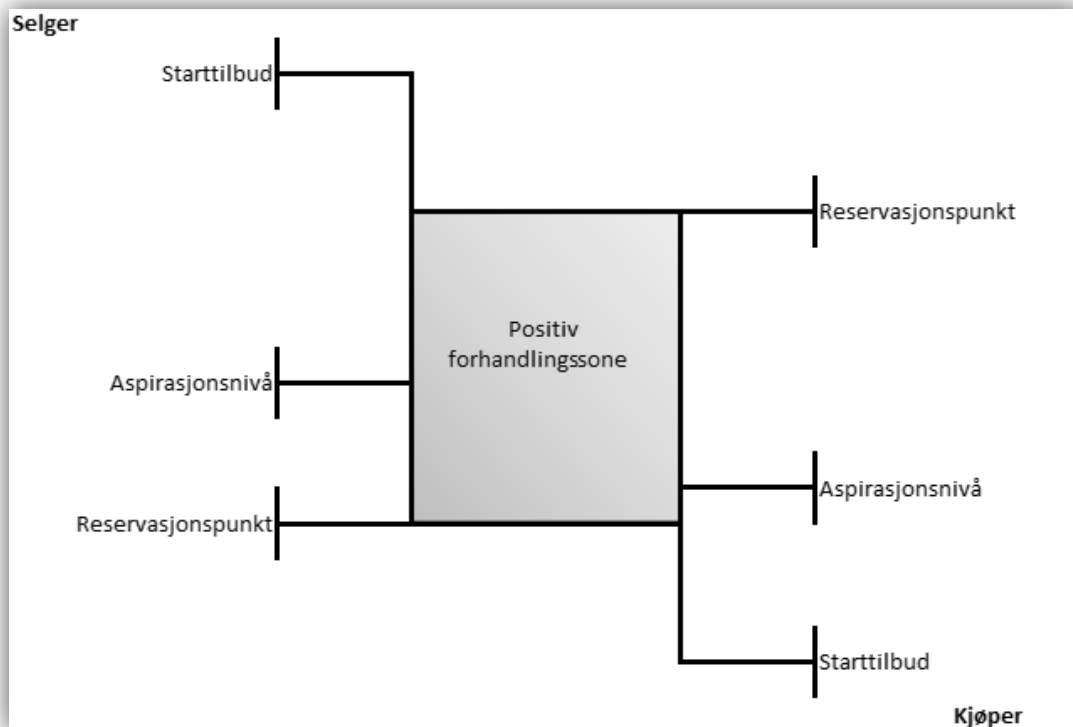
som skapes er alle deltakere eller parter best tjent med. Sett at det det forhandles om blir fordelt etter partenes interesser.

Intervensjoner er også kjent som tredjepartsforhandlinger. Det ligger i navnet at en tredjeperson hjelper partene å nå en løsning. Tredjepersonen må oppfattes som habil av partene og gjerne være utenforstående. Da vil løsningen som treffes være til partenes beste. Men denne formen for forhandlinger kan også begrenses ved regler som for eksempel er lovfestet. Til eksempel kan jeg nevne at denne typen forhandlinger anvendes i blant annet forlikrådet.

Flerepartsforhandlingene oppstår når det er mer enn to parter som er deltakende. For å nå et mål eller en løsning, er det mange synspunkter og ulike interesser som skal forenes. Denne typen forhandlinger oppstår for eksempel i et styre, gruppemøter, avdelingsmøter, m.m. (Rognes 1994). Flerpartsforhandlinger har mange løsningsalternativer.

Fordelingsforhandlinger

For å kunne forklare fordelingsforhandlinger bedre, velger jeg å benytte en illustrasjon for så å analysere den. Det mest essensielle her er begrepene starttilbud, aspirasjonsnivå, forhandlingszone og reservasjonspunkt.



Figur 3 - Fordelingsanalyse med positiv forhandlingszone . Egen fremstilling på bakgrunn av fig. 3.1 (Rognes 1994, s. 35).

I Figur 3 forutsettes det at forhandlingene foregår mellom to parter hvor den ene har funksjonen som selger og den andre kjøper. I det illustrerte scenarioet skal det forhandles om vederlaget for en gjenstand. I forkant av forhandlingene vil begge parter ha utarbeidet et starttilbud de åpner forhandlingene med. Starttilbudet ligger i dette eksempelet utenfor forhandlingssonen. Det er ikke gitt at det gjør det i alle tilfeller, men ofte vil så være tilfellet. Starttilbudet i dette tilfellet er meget fordelaktige for hver av partene. Det kan ikke forventes at det skal bli akseptert av motparten. Området fra starttilbud til aspirasjonsnivå¹² vil en forhandlingspart innse at er et uopnåelig resultat. Men et hvert resultat innenfor dette området vil gi parten et gunstig utfall av forhandlingene. Området som ligger mellom aspirasjonspunktet og reservasjonspunktet¹³ er der en løsning eller et resultat etter all sannsynlighet vil ligge. Den reelle forhandlingen vil være å komme så nært sitt eget

¹² Aspirasjonspunktet kan enkelt forklares med hva parten ønsker å oppnå.

¹³ Reservasjonspunktet kan enkelt forklares med hva parten kan godta som et utfall av forhandlingene.

aspirasjonspunkt som overhodet mulig. Det gjelder for begge parter som deltar i forhandlingene. Det utfallet som vil gi best resultat sett utenifra som en tredjeperson, er midt mellom aspirasjonspunktet for begge parter.

Før man går inn i forhandlinger må man være bevisst tre viktige punkter.

- Aspirasjonspunktet – utfallet man vil være godt fornøyd med.
- Reservasjonspunktet – hva skal til for at du avbryter forhandlingene.
- BATNA¹⁴ - hva gjør man som en part dersom forhandlingene ikke skulle føre frem til en løsning innenfor partenes reservasjonspunkt.

I en fordelingsforhandling må man kort sagt kjenne sitt eget reservasjonspunkt og aktivt søke etter motpartens reservasjonspunkt (Erikson, s. 8). Videre mener Erikson at man må sette seg høye, men realistiske mål (aspirasjonspunkt). Og føler man seg godt forberedt, kan man fremsette det første tilbudet. I forhandlingsprosessen er det viktig å gi bilaterale¹⁵ innrømmelser ovenfor motparten.

¹⁴ BATNA – Best Alternative To a Negotiated Agreement (Fisher & Ury, 1981).

¹⁵ Bilateral er noe som angår eller forplikter begge parter. I en forhandlingsprosess benyttes slike innrømmelser for å komme frem til den beste løsningen.

Flerpartsforhandlinger

Flerpartsforhandlinger oppstår når det er flere enn to deltakende parter. Med et økende antall parter vil det proporsjonalt øke med løsningsalternativer, ulike oppfatninger og syn på forhandlingsgjenstanden og ulike interesser. I denne typen forhandlinger er det vanskelig å få en god oversikt over gjenstanden/ problemet det skal forhandles om, kompleksiteten ved forhandlingene øker (Kramer 1991).

I følge Jeanne M. Brett (1991) er det fordelaktig at det forut for forhandlingene lages en plan for hvordan forhandlingene og beslutningskvaliteten skal vurderes og hvordan forhandlingene skal forløpe. Denne planen kan legges til grunn når partene i forhandlingen skal utarbeide en strategi.

Intervensjoner

Intervensjoner anvendes når partene selv ikke har klart å komme til enighet og trenger hjelp. En tredjepart trer inn og går aktivt inn for å finne en løsning. I følge Rognes (1994) er partene som deltar i en forhandling opptatt av rettferdighet i form av prosedyrerettferdighet¹⁶ og/ eller utfallsrettferdighet¹⁷, og det er prosessdyktighet som veier tyngst av disse. Med en oppfatning av at en prosess har vært legitim og at parten føler seg hørt og forstått, har parten en mye høyere terskel for å akseptere et utfall som ikke går i deres favør. I tillegg til rettferdighet er det veldig viktig at beslutningen om tas eller resultatet holder høy kvalitet. Det bør være førsteprioritet i en intervensjonsforhandling. Under intervensjonsforhandlinger kan tredjeparten inneha en av fire forskjellige roller:

I diktatorrollen har tredjeparten kontroll over både prosess og beslutning. Det er tredjeparten som innhenter materialet som skal danne grunnlag for at riktig beslutning blir tatt. Diktatorrollen er nok mest fremtredende blant småbarnsforeldre som trer inn når barna er i konflikt. Og slik kan den enkelt illustreres. Barna er i konflikt, mor og/eller far trer inn som tredjepart i konflikten. De sørger for at riktig faktum for konflikten blir brakt frem og handler ut i fra dette. Sheppard et. al. (1994) har i sine studier funnet ut at diktatorrollen også er en ofte anvendt intervensjonsrolle blant ledere når det oppstår konflikter i en organisasjon. Denne rollen gir raske beslutninger/ løsninger, men med en overhengende sannsynlighet for at beslutningen blir dårlig grunnet tredjepartens manglende kunnskap og forståelse om konflikten (Rognes 1994).

Til motsetning for diktatorrollen er delegatorrollen. Som navnet tilsier delegerer tredjepart kontrollen over prosessen og beslutningene over på partene. Tredjepart motiverer til en løsning enten via trusler eller ved å tilby goder (Rognes 1994). Denne rollen bidrar til at beslutningene/ løsningene blir overfladiske og kun er motivert for å tilfredsstille tredjepartens behov eller interesser.

Når vi kommer til meglerrollen, så er det tredjepart som har prosesskontrollen og partene som har beslutningskontrollen. Her skal tredjeparten ene og alene etablere en dialog mellom

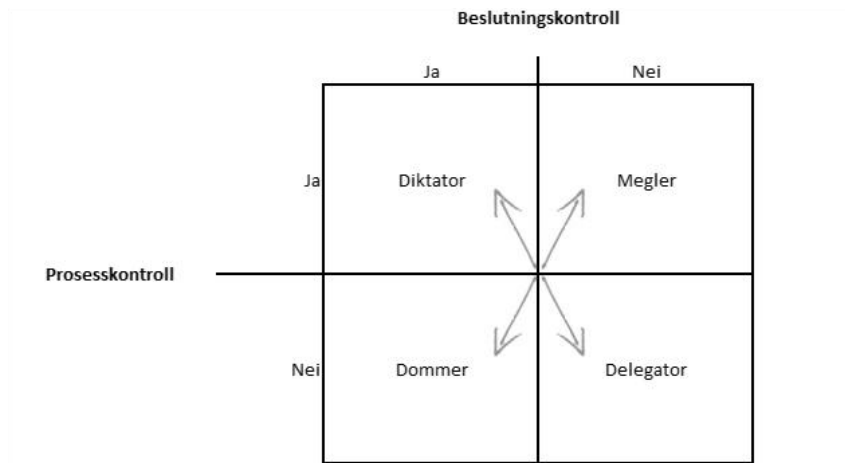
¹⁶ Prosedyrerettferdighet er hvordan partene har kunnet fremstille sin egen sak på en god måte (Folger & Konovsky, 1989).

¹⁷ Utfallsrettferdighet er hvor fornøyd partene er med utfallet av forhandlingene (Folger & Konovsky, 1989).

partene og motivere dem i prosessen. Tredjepart må ved behov legge press på partene for å komme frem til en beslutning/ løsning.

Den siste er dommerrollen. Her legger tredjeparten opp til at partene har prosesskontrollen og sørger for at faktum blir opplyst på en god og så korrekt måte som mulig. På grunnlag av dette vil tredjepart ta en beslutning eller komme frem til en løsning. Ved å anvende denne rollen føler partene i stor grad at det er oppfylt prosessrettferdighet.

Alle fire rollene er illustrert nedenfor med angivelse av om den har prosesskontroll, beslutningskontroll eller ikke.



Figur 4 - Intervensjonstyper. Egen fremstilling på bakgrunn av fig. 6.1 (Rognes 1994, s. 83).

Integrasjonsforhandlinger

Enkelt sagt er det essensielle ved integrasjonsforhandlinger er å skape verdier. Her stilles det store krav til partene om at de må være løsningsorienterte og samarbeidsvillige. Partene har i slike forhandlinger en mulighet for å skape en vinn- vinn situasjon. En slik vinn- vinn situasjon er kalt Nash Bargening Point¹⁸ innenfor forhandlingsteori. Der maksimerer partene det som er mulig av hele faktum, illustrert i figuren under.

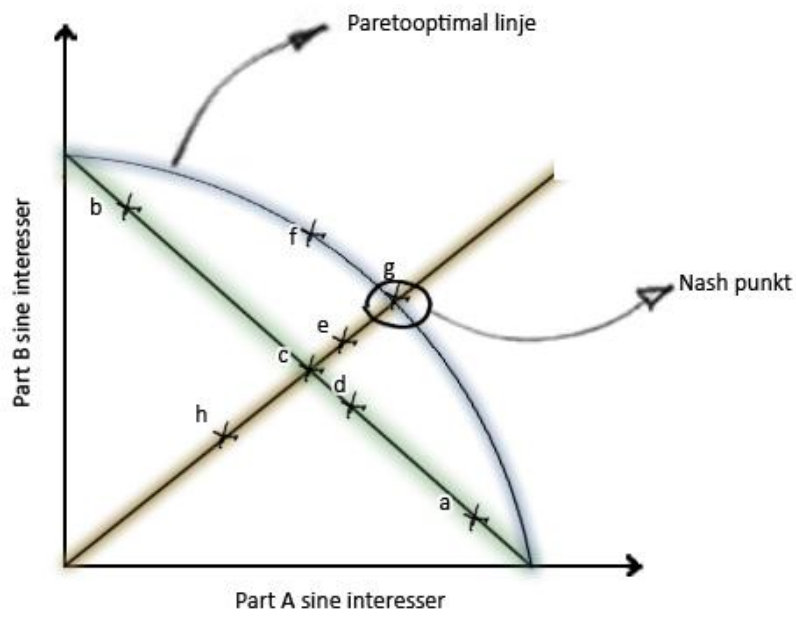
I slike forhandlinger må partene kunne tenke kreativt og på kryss av hva som ligger innenfor faktum det forhandles om. Det vil si at ulike deler av faktum må prioriteres av begge parter. Til eksempel kan leveringstid være viktigere for en part enn for en annen, mens kvantum er da mer viktig for den motsatte part. Så ved å rangere de ulike delene eller komponentene som ligger innenfor faktum, kan man skape en paretooptimal løsning¹⁹ som er den beste løsning for alle parter sett under ett.

Det kan være vanskelig å få oversikt over alle dimensjonene i en slik forhandlingssituasjon. Man må ha kunnskaper om motpartens interesser i tillegg til at partene må ha tålmodighet, slik at man får god nok innsikt i dimensjonene til at man kan oppnå Nash- punkt (Rognes 1994). Å danne seg kunnskap om motpartens interesser, må partene ha tillit til hverandre. Med tillit kan man utveksle informasjon om underliggende interesser (Fuglestveit & Belsvik 2007).

Når man sammen med motparten har klart å generere verdier så skal disse fordeles. De vil oppstå en konkurranse om å få mest mulig individuelt av den verdien man sammen har skapt.

¹⁸ Nash Bargening Solution eller Nash punkt – Utviklet av matematikeren John F. Nash. Skjæringspunktet mellom to linjer og angir en unik løsning der hvor begge partenes fortjeneste etter beslutningen er størst.

¹⁹ Paretooptimal er oppkalt etter den italienske økonomen Vilfred Pareto. Paretooptimal fordeling forekommer når en mengde goder er fordelt på et sett individer og alle har like mye av godene.



Figur 5 – Konflikt- og samarbeidsdimensjoner i forhandlinger. Egen fremstilling på bakgrunn av fig. 2.1 (Rognes 1994).

Figuren ovenfor viser hvordan man ved å søke en paretooptimal løsning kan skape verdier i en forhandlingssituasjon.

Forhandlingsprosess

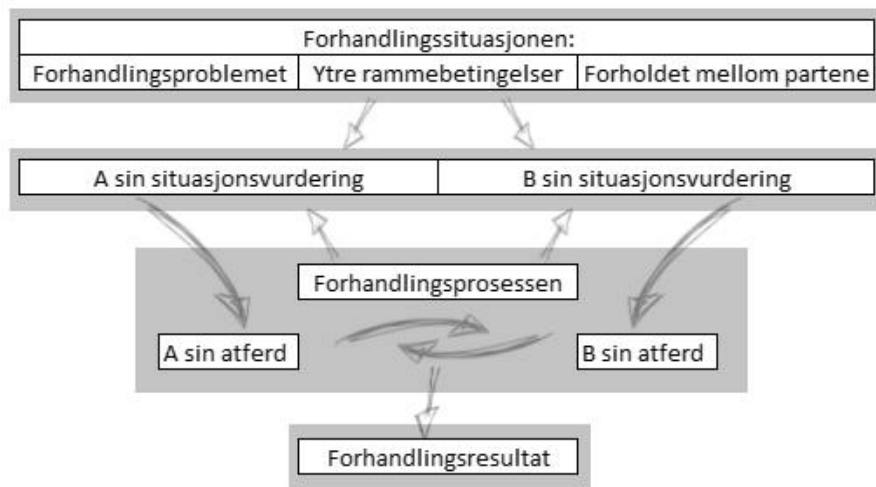
Forhandlingsprosessen deles i følge Rognes (1994) inn i tre deler; forstadiet, forhandlingsmøtet/ forhandlingsprosessen og etterstadiet.

I forstadiet er det viktigste å klarlegge partenes interesser, innhente informasjon og planlegge en strategi for prosessen (Rognes, 1994). I forstadiet legges grunnlaget for hvor godt resultatet vil bli, men det som blir gjort må kanskje revurderes eller revideres under forhandlingsmøtet/ forhandlingsprosessen.

I forhandlingsmøtet/ forhandlingsprosessen møter man for første gang sin(e) motpart(er) i denne forhandlingen. Her klarlegges motpartens interesser og man ser på alternativer (BATNA). Partene må velge en form for forhandlinger for å komme frem til en løsning. Forhandlingsproblemet må defineres. Deretter går man i gang med det viktigste punktet ved forhandlinger, finne og vurdere ulike løsningsalternativer på forhandlingsproblemet.

Etterstadiet representerer slutten på forhandlingene. Beslutning som er fattet skal gjennomføres. Prosessen og resultatet evalueres. Eventuelt forbedres beslutning nå hvis det er nødvendig etter evalueringen. Dersom en beslutning som blir fattet skal danne grunnlaget for et videre samarbeid mellom partene, sier Belsvik og Fuglestveit (2007, s. 18) at arbeidet med evaluering og forbedring er veldig viktig. I etterstadiet må man informere om en beslutning og motivere de som er omfattet av beslutningen til å følge den. Skjer det endringer i omgivelsene etter en periode eller betingelser i markedet endrer seg, er det behov for å utvikle og gjøre endringer i avtalen, eventuelt avslutte eller revidere den.

Adferd



Figur 6 - Forhandlingsbilde. Egen fremstilling på bakgrunn av fig. 2.4 (Rognes 1994, s. 30).

Partenes adferd i en forhandlings situasjon vil i stor grad være påvirket av ens egen tolkning og vurdering av forhandlings situasjonen utenfor selve forhandlingsprosessen. Med tolkningen til grunn legger parten sine strategier og adferdsvalg for forhandlingene. Partens vurderinger og tolkninger blir påvirket gjennom hele forhandlingsprosessen og er dynamisk. Figur 6 viser hvilken rolle partenes adferd har på det endelige resultatet. Rammebetingelsene kan være kulturelle forskjeller, organisasjonsstruktur, regler og kultur innad i en organisasjon eller økonomi (Rognes 1994). Figuren viser hvordan adferden til partene vil la seg påvirke av ulike faktorer. Individuelle egenskaper vil gjøre slik at adferden til partene ikke er lik selv om forhandlerne eller partene står ovenfor den samme forhandlings situasjonen.

Kommunikasjon

God kommunikasjon er helt nødvendig for å gjennomføre gode forhandlinger og ordet kommunikasjon betyr utveksling av informasjon mellom individer. Den feilen som gjøres for ofte i forhandlinger er å overdrive sine egne argumenter og posisjon. Samtidig hører man kun motpartens argumenter som strider mot sin egen situasjonsvurdering (Rognes 1994).

I forhandlingsprosessen må man sikre en dynamisk fremdrift. I følge Rognes (1994) gjør man det ved å utveksle informasjon, eller kommunisere. Som nevnt er det ofte partene blir for selvsentrerte og for opptatt av sin egen situasjon at de begynner å dominere informasjonsflyten. Det betyr at det fremsettes krav og argumenter som fremmer ens egen situasjon og samtidig avviser motpartens krav og argumentasjon. Da uteblir nyttig informasjon fra forhandlingene og motparten (Rognes 1994). Angrep og forsvar mellom partene er bare med på å dyrke konflikter og bør unngås. Argumenter som fremsettes bør være problemorienterte og spesifikke – og ikke generelle og personorienterte. Partene må komme med løsninger og løsningsforslag.

For videre fremdrift i forhandlingene bør man bygge videre på tidligere forslag, komme med relevante innrømmelser og ha god prosedyrestyring for å innlemme den eller de andre partene i en dynamisk prosess (Rognes 1994).

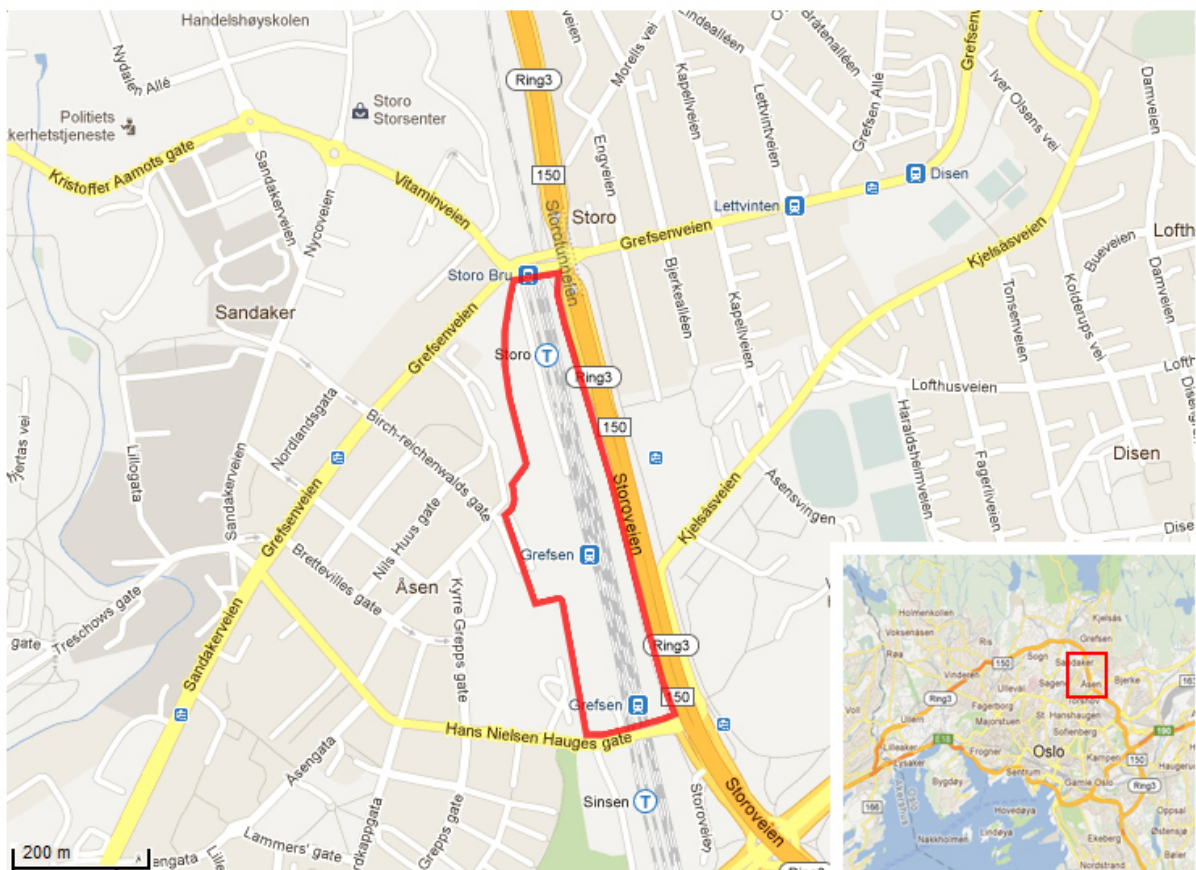
Innholdet i en beslutning, resultat, løsning eller avtale bør være tydelig. Det vil gjøre det enklere å senere revidere utfallet av forhandlingene eller som et fundament for en senere ny forhandling. Partene bør vurdere mulig tolkningsproblemer og inkorporere løsninger også for problemer som kan oppstå i fremtiden.

3 Case – Grefsen stasjonsby

Dette kapitlet er bygget opp med en kort introduksjon til området som er lagt til grunn i casestudien og kort om eiendomsforholdene. Reguleringsarbeidet har fått en stor plass i denne oppgaven, selv om det direkte er omfattet av problemstillingen. Det valget er gjort for å bedre kunne belyse prosessen som er grunnlaget for jordskifterettens arbeid, nemlig reguleringsplanen som er offentligrettslig bindende og for å belyse utbyggers tidligere samarbeid med kommunen igjennom reguleringsprosessen. Jordskiftesaken er pågående og ikke avsluttet. Men jeg har beskrevet prosessen frem til der saken står per dags dato (mai 2012) og skissert den videre prosessen for jordskifteretten.

3.1 Innledning

Grefsen stasjonsby er et langt og smalt område på ca. 85 daa i bydelen Sagene i Oslo kommune, og strekker seg fra Storo i nord til Sinsen i sør. I øst avgrenses området av sporene for både jernbane, T- bane og ring 3. I vest avgrenses det mot den eksisterende bebyggelsen.



Figur 7 - Kart over området som er gjenstand for reguleringsarbeidet og jordskiftesaken. Viser Grefsen stasjonsby som strekker seg fra Storo i nord til Sinsen i sør som et rødt omriss. Egen fremstilling på kartgrunnlag fra finn.no.

I forkant av arbeidet med regulering, jordskiftet og den pågående utviklingen hadde Rom Eiendom AS²⁰ tre alternativer for tomten. Det første alternativet var å selge området i sin helhet uregulert til en eiendomsutvikler. Det andre alternativet var å selge området i sin helhet ferdig regulert til en eiendomsutvikler. Det tredje og siste alternativet var å regulere og utvikle prosjektet selv. Det siste alternativet ble vurdert som det mest lønnsomme av de tre.

For å kunne gjennomføre dette alternativet var Rom Eiendom AS avhengig av noen som kunne levere entreprenørtjenester. Det ble utlyst en konkurranse som JM Norge AS vant og de

²⁰ Rom Eiendom AS er et stort eiendomsselskap hvor virksomheten er eiendomsutvikling, stasjonsutvikling, samt å eie, forvalte, drifte og vedlikeholde eiendom. Eiendomsvirksomheten i Rom utgjør en av fire bærebjelker i NSB som er eier av selskapet.

to (Rom og JM Norge) inngikk et partnerskap i form av et "joint- venture" selskap²¹ med lik eierandel på 50 % hver. Selskapet ble hetende Grefsen utvikling AS. I tillegg til entreprenørtjenestene utøvet JM Norge også akkvisisjon, prosjektering, prosjektutvikling og nå salg av byggetrinn 1 som er igangsatt. Tomten ble av Grefsen utvikling AS ervervet fra Jernbaneverket.

Området er planlagt utbygd med 1 000 boliger på ulike trinn strukket ut over en tiårsperiode. Totalt utgjør området 85 000 m².

²¹Joint venture et samarbeidsprosjekt der to eller flere foretak, deler eierskap, kontroll og risiko (SNL).

3.2 Reguleringsarbeidet

Reguleringsarbeidet begynte våren 2001 når plan- og bygningsetaten ble orientert om utbyggers planer for Grefsen stasjon. Utbygger etterspurte samtidig eksisterende planer og bestemmelser for det gjeldende området. Og første møtet som ble holdt mellom partene (utbygger og plan- og bygningsetaten) var april 2001. Arealdelen av kommuneplan anno 2000 markerte at området var tiltenkt næring fra kommunen sin side. Utbygger ønsket boliger og på grunn av en lav etterspørsel av næringsarealer og en økende etterspørsel av boliger ble området omregulert til blandet formål; bolig og næring.

Det ble etter dette møtet med plan- og bygningsetaten avholdt en arkitektkonkurranse for området. Planmyndighetene fikk komme med generelle synspunkter til forslagene før utbygger tok en endelig beslutning. Det deltok fire forskjellige kontorer som ble invitert til deltakelse, hvor de presenterte sine respektive forslag. Hille Melbye Arkitekter AS sitt forslag ble valgt (Barlindhaug & Nordahl 2005). Dette forslaget ble senere lagt til grunn for reguleringsforslaget for Grefsen stasjonsby.

14. januar 2002 ble reguleringsarbeidet offisielt igangsatt da det ble kunngjort i både Aftenposten og Dagsavisen. Utbygger og plan- og bygningsetaten igangsatte etter dette en prosess som innebar avklaringer, revideringer og drøftelser av planene. Samtidig konsulterte de seg med andre myndigheter som var uttaleberettigede (Barlindhaug & Nordahl 2005). Reguleringsforslaget ble innsendt til plan- og bygningsetaten i 2003. Det var på dette tidspunktet fortsatt noe uenighet mellom partene om enkelte deler av forslaget, og behandlingen av forslaget uteble. Derfor kunne den ikke utlegges for offentlig ettersyn. Utbygger purret på plan- og bygningsetaten, som valgte å legge ut forslaget som ”direkteutlagt²²” for høring i 2004. Fortsatt var ikke alle punktene avklart mellom utbygger og plan- og bygningsetaten.

Planforslaget falt utenfor § 4-2 i PBL, en bestemmelse om konsekvensutredning av planens virkning på miljø og samfunn. Dette på tross av protester fra lokalbefolkningen. I likhet med tilsvarende vurderinger gjort av kommunale planmyndigheter i både Trondheim og i Bergen,

²² I de tilfellene dette gjøres anses planene å ha god kvalitet, og forslagsstiller har derfor det fulle ansvar for beskrivelse av planforslag og konsekvenser, mens plan- og bygningsetaten selv utfører kvalitetssikring av kart og reguleringsbestemmelser, og skriver sin vurdering og konklusjon (Barlindhaug & Nordahl 2005).

ble ikke protester fra lokalbefolkningen omfattende nok til at det falt under § 4-2 (Netland & Windju 2009).

Høringsuttalelser og revidering av reguleringsforslaget ble igangsatt i 2005. Punkter det var uenighet rundt ble ved en blanding av flerparts- og integrasjonsforhandlinger, revidert til det beste for utbyggers interesser, selv om dette vil medføre å inngå noen kompromisser for å få gjennomført sine planer. Eksempler på dette kan jeg nevne krysning av skinnene løses med en gangbro, og at kun stasjonsbygningen bevares (Barlindhaug & Nordahl 2005) i motsetning til mer omfattende forslag som en stor undergang under togsjennene.

Når reguleringsforslaget skulle behandles i byutviklingskomiteen august 2006 og senere behandling i bystyret, samlet beboerne på Grefsen seg til en underskriftskampanje med et ønske om revurdering av planene. I følge artikkel i Aftenposten 07.09.2006 resulterte kampanjen i at saken ble utsatt i en måned. Og ble igjen utsatt ved neste planlagte behandling. Nå var ikke grunnen en underskriftskampanje, men et ønske fra Arbeiderpartiet om bedre utredning rundt den trafikale situasjonen hvilket kom frem i Aftenposten 21.09.2006. Byutviklingskomiteen ga sin innstilling til vedtak ovenfor bystyret, som behandlet saken den 25. oktober 2006. Under denne behandlingen ble det stemt mot reguleringsplanen og den ble tilbakesendt til byråden. Utbygger reagerte med å true med at hele prosjektet skulle skrinlegges og planene trekkes tilbake i følge Aftenposten 22.02.2007. Men i stedet ble planforslaget bearbeidet og vedtatt 2. april 2008.

Reguleringsforslaget

Området er regulert til boliger og noe næring fordelt over syv felter. Feltene er identifisert med betegnelsene A1 til A7. Lokket som ligger plassert over Storo T-banestasjon er regulert til fortrinnsvis næring, med innhold av forretninger, kontor og allmennyttig formål²³. Feltene A1 til A7 vil maksimalt gi en utnyttelse på T-BRA²⁴ på 78 400 kvm. Bebyggelsen vil ha et varierende etasjeantall. Det er regulert inn punktthus med opptil 14 etasjer. Et punktthus er en boligblokk hvor heis og trapper er samlet i byggets kjerne.

Hensikten med planen er å legge til rette for en utvikling av 1000 boliger på vestsiden av T-baneringen. Det skal etableres turveier mellom bebyggelsen og de tilgrensende kollektivknutepunktene. Mellom nytt boligområde og etablert boligbebyggelse vest for området, reguleres det et større, sammenhengende friområde med turvei, som senere kan bli del av ”grønn forbindelse” mellom Storo, Torshovdalen og mot Sinsen. Lokkprosjektet som ligger sør for Storo reguleres i henhold til den opprinnelige reguleringen, og intensjonen av det som innebærer at det kan gjennomføres et prosjekt hvor det bygges lokk på tvers av sporområdet inklusive Storo T-banestasjon. Reguleringsforslaget innebærer transformering av et industriområde til et større bymessig og urbant boligområde som knyttes til eksisterende by, og der de eksisterende garasjeanleggene mot vest omdannes til friområde med turveiforbindelse til Storokrysset og Grefsenveien. Forslagsstiller hevder at utbyggingen ikke vil medføre nevneverdig økt forurensing i området. Trafikkveksten er beregnet til marginalt å øke i forhold til dagens trafikksituasjon på Ring 3²⁵. Til reguleringsforslaget som ble presentert Oslo kommune, vedla forslagstiller innhentet dokumentasjon utarbeidet av Asplan Viak, som påviste at boligbebyggelsen ligger med tilstrekkelig avstand til Ring 3, og vil få en luftkvalitet som er bedre enn grenseverdiene i den nye forskriften om lokal luftkvalitet på alle oppholdsarealer.

²³ Allmennyttige formål kan til eksempel være skole/barnehage, kulturhus osv (HR-2006-00700-A).

²⁴ T-BRA, tillatt bruksareal. Øvere grense for tillatt bruksareal som er tillatt på en tomt. Tillatt bruksareal setter et tak på størrelsen av et byggeprosjekt. På grunn av endringene i forhold til Norsk Standard, gir tillatt bruksareal også et mål for bygningsvolumet på tomte (T-1205, Veileder til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven kapittel III).

²⁵ På Ring 3 er det beregnet et år døgnetrafikk (ÅDT) på 52 033 kjøretøy i 2013. I 2023 vil ÅDT ligge på 57 475 (Rambøll 2012).

I tillegg til dette har forslagstiller innhentet dokumentasjon, i form av utredninger på støy som blir generert av Ring 3. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har i samarbeid med Statens vegvesen utredet støyen langs prosjektet. Det er åpnet opp for muligheten for en støyvoll langs Ring 3 og andre eventuelle støydempende tiltak. Forslagstiller bemerker at disse tiltakene må sees i sammenheng med et overordnet mål om å oppgradere det gamle stasjonsområdet til et nytt attraktivt grønt transittområde for passasjerene mellom jernbanen (Gjøvikbanen), T-bane på Storo og på Sinsen og andre kollektivtransportmidler. Men også for å forbinde andre grøntområder i indre og ytre by sammen.

Forslagstiller har i arbeidet med reguleringsforslaget innhentet 16 forhåndsuttalelser om planen i perioden januar til juli i 2002. Jeg går ikke inn på alle her, men jeg omtaler de jeg mener er relevante for denne oppgaven.

Statens vegvesen hadde et ønske om høy utnyttelse på området.

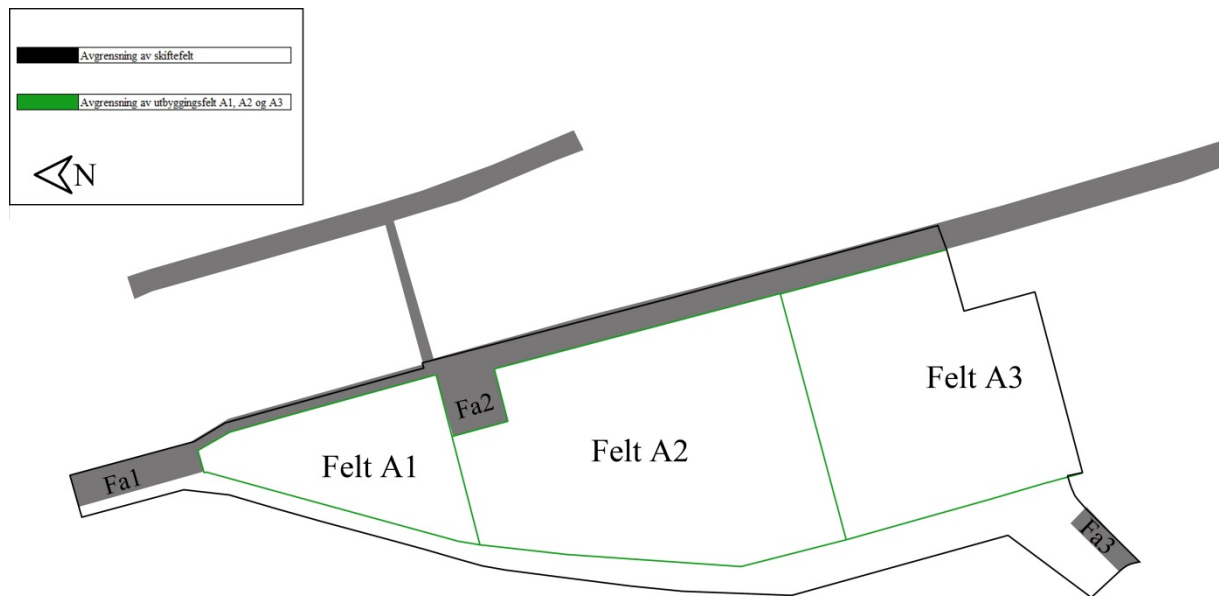
Adv.Gunnerød og Stephensens eiendomsavd. AS Areal for parkering for Lillo Boligstiftelse ligger delvis innenfor reguleringsforslaget. Det må ta hensyn til at stiftelsen ikke har råd til å miste noe parkeringsplass.

AS Aasen garasjela eier eiendommen som er tenkt som friområde i planforslaget.

Ellers dreide de andre forhåndsuttalelsene seg om en generell skepsis for høyden på boligene og de var tiltenkt en funksjon som støyskjerm. Plan- og bygningsetaten kommenterte dette at det må vurderes hvilke sammenhenger det er mellom støytiltak langs Ring 3, og hvor fritt man står i forhold til utforming av selve prosjektet. Altså om det vil la seg gjøre redusere høydene og opplevelsen av en mur rundt området.

Planforslagets omfang er omfattende og bringer opp temaer som plan- og bygningsetaten er usikker i håndteringen av. Den (Plan- og bygningsetaten) ønsker derfor å avvente til det foreligger høringsuttalelser før de tar stilling til temaene. Det dreier seg i hovedsak om støy, høyder, volumer, gangveisystemer, barnehage, avkjørsel Fa2, bevaring/ rivning av gammel godsterminal, reguleringsbestemmelser for leilighets sammensetning/parkeringsdekning og til slutt, når skal leilighetssammensetning bestemmes. Av disse temaene er det de tre siste som jeg vil omtale nærmere med plan- og bygningsetaten

sine vurderinger som ligger til grunn for planforslaget.



Figur 8 - Illustrasjon over første del av jordskiftet. Viser fellesavkjørslene Fa1, 2 og 3. Samt inndelingen av feltene A1, A2 og A3. Egen fremstilling. Følger som vedlegg 4.

Problemstillingen rundt fellesavkjørselen Fa2 (kart), en avkjørsel fra H. N. Hugesgate ved T-baneringen og med adkomstvei langs T-baneringen nordfra. Løsningen er en utvikling av dagens situasjon og er forslagstillers foretrukne løsning. Forslagstiller ønsker å prioritere forslag til avkjørsel for Fa2 mot syd som vist på reguleringskartet. Alternativet er avkjørsel ved oppkjørsel til Ragna Ringdals stiftelse, i undergang under anlegget og ut på felles avkjørsel.

Godsterminalen ønskes revet av forslagstiller, men byantikvaren vil at bygningen skal bevares. Argumentasjonen til byantikvaren er at bygningen skaper en helhet av jernbanestasjonsmiljøet på Grefsen stasjon. Byantikvaren har anmodet et bygge- og deleforbud som en følge av ønske om bevaring av godsterminalen. Forslagstiller bemerker at en bevaring av bygget vil avskjære interne og stille gangveier, samtidig som bygget ikke kan integreres som et tilskudd for beboerne. En bevaring er anslått å påføre prosjektet et tap på mellom 70 og 100 boliger. Ønsket om rivning støttes av Oslo sporveier. For dem vil en bevaring vanskeliggjøre en fornuftig drift av T-banesporet. Spesielt vil dette gjøre seg gjeldende om vinteren ved snøbrøyting. Som argument bringer forslagstiller frem Jernbaneverkets egne registreringer, hvor det påpekes at verneinnholdet for godsterminalen er ivarettatt ved at andre likartede bygninger i Osloregionen er bevart.

Det tredje punktet var leilighetssammensetning og parkeringsbestemmelser. Plan- og bygningsetaten har gått ut med en anbefaling om at 20 % av leilighetene som prosjekteres og bygges større enn toromsleiligheter, skal være fireroms eller større. Begrensningen går ikke på kvadratmeter, men funksjonen av leilighet. Forslagstiller ønsker på dette tidspunkt ikke å definere sammensettingen av leiligheten utover at antallet treroms eller større, skal utgjøre minst 60 % av det samlede antallet leiligheter i hele prosjektet. Men for å kunne gi en viss fleksibilitet i utbyggingen senkes andelen til 50 % innenfor hvert enkelt byggetrinn, men utgjør 60 % av totalen. Gjeldende parkeringsnorm skal gjelde for hvert av byggetrinnene, samtidig som parkeringsnormen²⁶ totalt sett skal være oppfylt når prosjektet ferdigstilles i sin helhet.

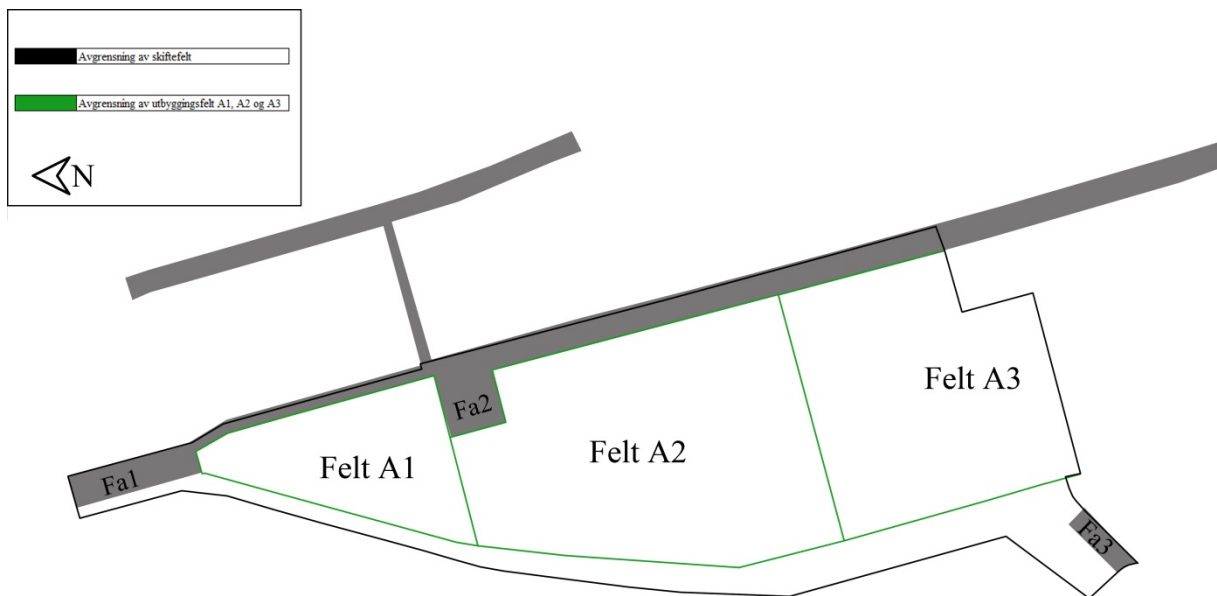
Det fjerde punktet og det siste jeg går litt mer inn på, er leilighetssammensetningen og når den skal bestemmes. Bydelen, Nordre Aker, ønsker at andelen store leiligheter økes i forhold til hva som tidligere er foreslått. Forslagstiller vil ikke bestemme dette for hvert enkelt byggetrinn, men ta vurderingen til dette ved rammesøknaden. De opplyser igjen om at samlet Leilighetssammensetningen skal oppfylle bestemmelsenes krav om leilighetsfordeling når hele området er ferdigstilt.

Plan- og bygningsetaten vurderer planforslaget for Grefsen stasjonsby til å være i overensstemmelse med overordnede politiske mål om å tilføre byggesonen i Oslo 40 000 boliger, kommuneplan for Oslo 2000 og Kommunedelplan for indre Oslo. Planforslaget er også i tråd med Oslos knutepunktstrategi, hvor det er anbefalt en fortetting og høy utnyttelse ved enkelte knutepunkter. Storo er ett av disse knutepunktene. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportutbygging anbefaler en fortetting langs transportkorridorer, knutepunkter, og kollektivtransport. Planforslaget er i tråd med nevnte retningslinjer samt kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner (27.11.2002).

Plan- og bygningsetaten påpeker at forslaget oppfyller et overordnet mål, hvor det blir anlagt gangvei mellom Storo og planlagt Sinsen T- banestasjon ved gangforbindelser i prosjektet, og ved fellesavkjørselen Fa2. Forslaget om å frigjøre arealet i vest som i dag er garasjeplasser for Åsen garasjelag til grøntområder, stiller plan- og bygningsetaten seg bak. I

²⁶ Parkeringsnormen er utarbeidet av Oslo kommune for boliger (Plan- og bygningsetaten 2012).

reguleringsforslaget fjernes de eksisterende garasje plassene og det blir tilbudt erstatningsplasser i nytt underjordisk garasjeanlegg i det gjeldende prosjektet. Rettighetsforholdet her må tinglyses ved en politisk behandling. Friområdet vil bli en grønn forbindelse fra Torshovdalen til knutepunktet Storo med gangvei. Men dette forutsetter imidlertid avtaler mellom eierne av eksisterende garasjer og utbygger.



Figur 9 - Illustrasjon over første del av jordskiftet. Viser fellesavkjørslene Fa1, 2 og 3. Samt inndelingen av feltene A1, A2 og A3. Egen fremstilling. Følger som vedlegg 4.

Etaten vil at det skal være en klart definert gesimshøyde²⁷ på maks 6 etasjer i tillegg til at det kan være en tilbaketrukket etasje på felt A3 ut mot Ring 3. Virkningen av dette skal være at høyhusene er satt på en basishøyde som danner en naturlig avslutning av bygningshøydene i indre by. Etaten mener dette vil motvirke en unødvendig barriereeffekt mot den omkringliggende småhusbebyggelsen på Grefsen og Storo.

I henhold til prosjektutformingen er etaten imot forslagstillers ønske om å *ikke* binde opp en andel av leilighetene som fireromsleiligheter. På grunnlag av prosjektets størrelse mener etaten at andelen må fastsettes i bestemmelsene. De vil på et senere tidspunkt komme tilbake til dette.

²⁷ Gesimshøyde er en metode for beregning av høyde på bygning. Man tar utgangspunkt i den loddrette avstand mellom det ferdig planerte terrenget og gesimsen (skjæringspunktet mellom ytre veggflate og takflaten).

Parkeringsanlegget skal være underjordisk og til enhver tid gjeldende parkeringsnorm skal følges. Når rammesøknader er til behandling kan antall parkeringsplasser justeres i forhold til hva som er oppført og hva som skal oppføres i neste byggetrinn.

Etaten foreslår for forslagstiller å sikre en mulighet for å eventuelt på et senere tidspunkt, kunne bygge en undergang i fra Grefsen stasjon til felles adkomstvei. Etaten mener dette vil komplettere adkomstmuligheter mellom ytre- og indre by via eksisterende undergang fra Kjelsåsveien til Grefsen stasjon. Dette kan skje, enten ved å regulere en offentlig gangvei langs Fa 1, 2 og 3, eller ved at det tinglyses en adkomstrett for allmennheten på avkjørsel Fa2. Siste løsning mener etaten vil være enklest for forslagstiller. Forslagstiller har innvendinger mot en undergang i sin helhet, da de mener at den vil genere et miljøproblem med uønskede elementer og et risikabelt sted å passere på kveldstid.

Etaten mener fordelingen av avkjørslene i forhold til prosjektet er tilfredsstillende. Men påpeker at Fa2 mot syd kan skape konflikter. Bakgrunnen for dette er at Hans Nielsen Hauges gate skal senkes, slik at innkjørselen kan bli bratt. Forslagstiller vil drøfte alternative løsninger, samtidig som etaten har bedt høringsinstansene som er relevante for det gjeldende problemet om å kommentere de alternative løsningene.

Bevaring av godsterminal vil forårsake store endringer i sørlige del av prosjektet, noe etaten er klar over. Men alternative bruksmuligheter godsterminalen kan ha for boligprosjektet, skal vurderes. Etaten avventer høringsuttalelser og tar ikke videre stilling til problemet før de foreligger.

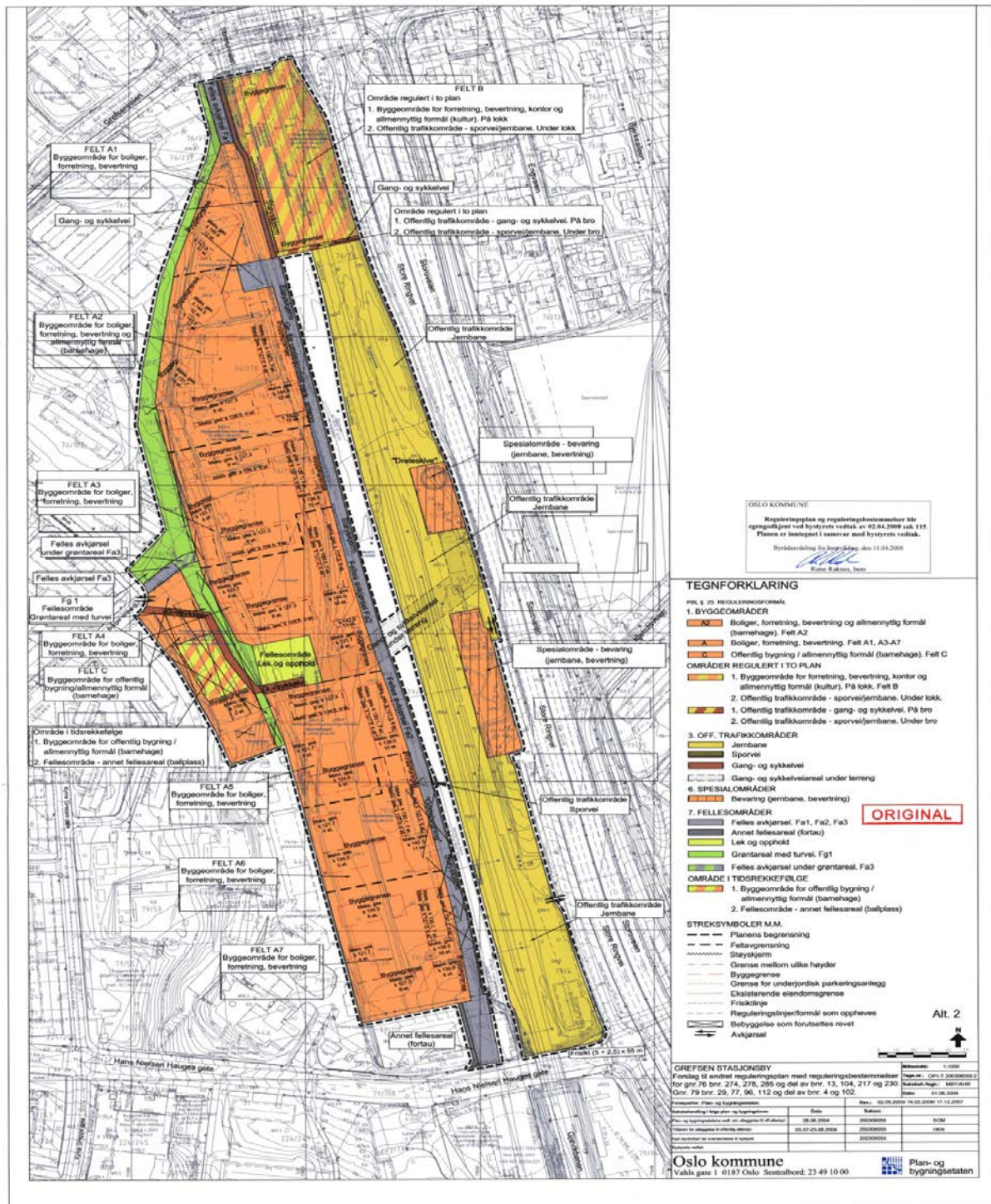
Det ble konkludert med at planforslaget er i tråd med overordnede planer, strategier og føringer. Planforslaget vil kunne bidra til å oppheve barriereeffekten jernbanen og Ring 3 gir, ved å knytte sammen byområder som tidligere har vært skilt. Etaten vektlegger at frigjøringen av garasjeanlegget til friareal, er en viktig del av prosjektet som gir en grønn forbindelse mellom Torshovdalen og Storo.

Leilighetssammensetningen i reguleringsbestemmelsene må følges opp. Etaten tillater mindre justeringer underveis i de ulike byggetrinnene. Det tillates fravik av leilighetssammensetningen når leiligheter skal bygges for bestemte grupper med særskilte behov.

Godsterminalen avventer etaten å ta standpunkt til inntil det foreligger offentlig ettersyn. I all hovedsak anbefaler Plan- og bygningsetaten at planforslaget.

Reguleringsplanen

Reguleringsplanen angir reguleringsstatus for et gitt område og gir samtidig offentligrettslige krav for utvikling av det. Reguleringsplanen for Grefsen stasjonsby gir juridiske bindende føringer for arbeidet med jordskiftesaken, som for eksempel det matrikulære arbeidet.



Figur 10 - Detaljplan for Grefsen stasjonsby. Kilde: Oslo kommune. Reguleringsplan følger som vedlegg 2.

Forslagstiller utarbeidet et reguleringsforslag som tidligere beskrevet. Dette ble lagt til grunn for reguleringsplanen som ble vedtatt ved forenklet saksbehandling i 2008 og ble stadfestet av Fylkesmannen 15. mai 2009. Kun mindre endringer ble foretatt i forholdt til reguleringsforslaget. I forslaget var kun eiendommer utbygger allerede hadde rådighet over som inngikk i transformasjonsområdet. Men planområdet ble utvidet som et resultat av forhandlinger mellom utbygger og planmyndighet. Avgrensningen er viktig i forhold til transaksjonskostnader og få en utbygging som er best mulig. Eiendommene som inngår i avgrensningen, som av planområdet er grunneiendom, men noe av de tilgrensede eiendommene er festetomter hvor Norges statsbaner er hjemmelshaver. Utbygger har vært proaktiv under reguleringsprosessen, og har ervervet veigrunn i fra Oslo kommune og forhandlet med de tilstøtende naboene for å kunne innfri reguleringsplanen. Et ledd i dette arbeidet var avtale med Aasen Garasjelag, hvor de avstår grunn mot å motta garasjeplasser i et nytt anlegg. På arealet de avstår står det i dag et garasjeanlegg for Storo Borettslag og vil etter hvert bli et friområde.

3.3 Jordskiftet

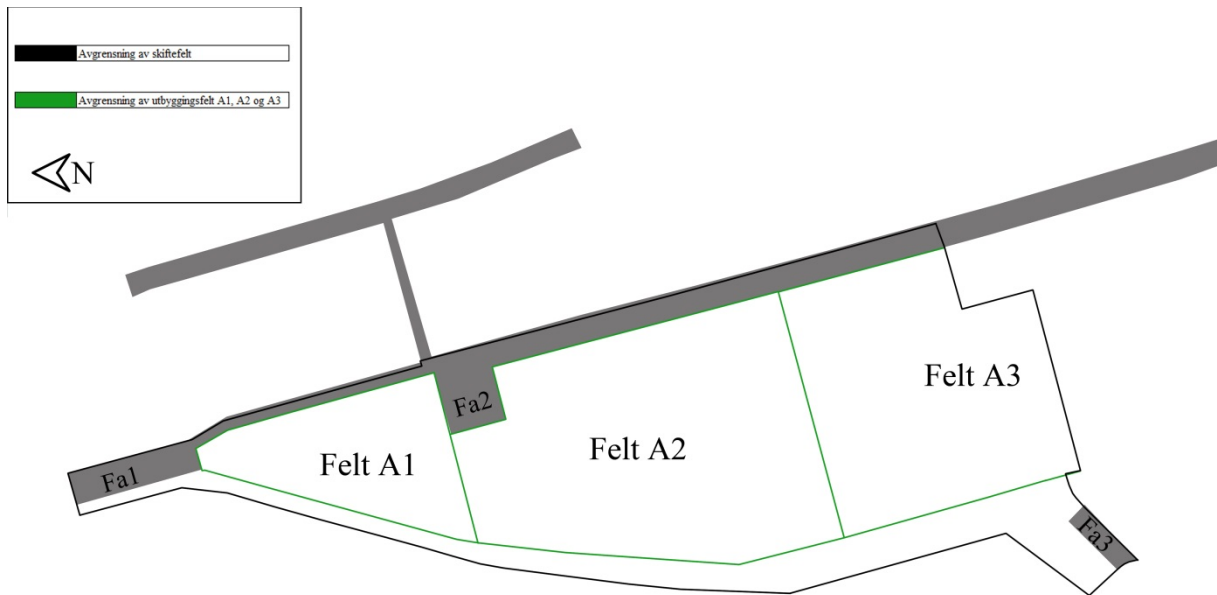
Jordskiftesaken (sak nr.: 0200-2010-0006) Grefsen stasjonsby er en pågående sak som ikke er avsluttet. Saken er et resultat av en reguleringsplan som har tatt 10 år å få godkjent. Rekvirenten har valgt jordskifteretten for å løse de eiendomstekniske operasjonene som oppstår i forbindelse med gjennomføringen av reguleringsplanen. Jordskifteretten er ønsket av rekvirent til å bistå ved eiendomsomforming og –dannelse og bruksrett for hele området, slik det følger av reguleringsplanen. Men først er jordskiftesaken avgrenset til del 1 som per dags dato (mai 2012) omfatter felt A1, A2 og A3. Denne avgrensningen har jeg og valgt å ha i den følgende analysen av jordskiftesaken. Mange av operasjonene vil dog være like for resten av feltet. Men det kan være nødvendig å bruke andre virkemidler underveis. Dette spør ikke jeg i, men har i teorikapittelet, gått kort igjennom jordskifterettens virkemidler som blir og kan bli brukt i jordskiftesaken. Utbyggingstiden er beregnet til mellom ti og tolv år. Det er forventet at jordskifteretten vil ha en progresjon som følger utviklingen av området med delavslutting av de ulike byggetrinnene. Altså kan saken pågå i ytterlige ti år. Jeg henviser til delkapittel 2.6 *Rettsmidler* for hvordan saker kan delavsluttes slik som her.

Saken blir ført for Akershus- og Oslo jordskifterett, som har hovedkontor på Lillestrøm. Dommere i saken er Ove Flø og Tore Kaggerud. To jordskiftedommere er uvanlig, men sakens størrelse og beregnede varighet vil jordskiftedommer Ove Flø, ha gått av med pensjon før saken er avsluttet. Det er da tenkt at Tore Kaggerud skal fortsette den resterende prosessen på egenhånd.

Jeg har valgt å stille opp dette delkapittelet som en kronologisk gjennomgang. Først tar jeg for meg kravet som ble innsendt til jordskifteretten og deres fremmingsvedtak. Deretter går jeg gjennom rettsmøtene slik de er angitt i rettsboken. Da saken ikke er avsluttet, gjenstår en del viktig arbeid, dette er skissert under tittelen jordskiftearbeidet.

Kravet/ fremmingsvedtak

I februar 2010 sendte Rom Eiendom AS inn krav for jordskifteretten på vegne av Grefsen utvikling AS. Kravet fra rekvirenten var jordskiftesak etter jordskifteloven § 2 bokstav b og c, med et ønske om deling og omforming av eiendom, etablering av servitutter og omforming av bruksordningsregler (*Grefsen stasjonsby* 2010).

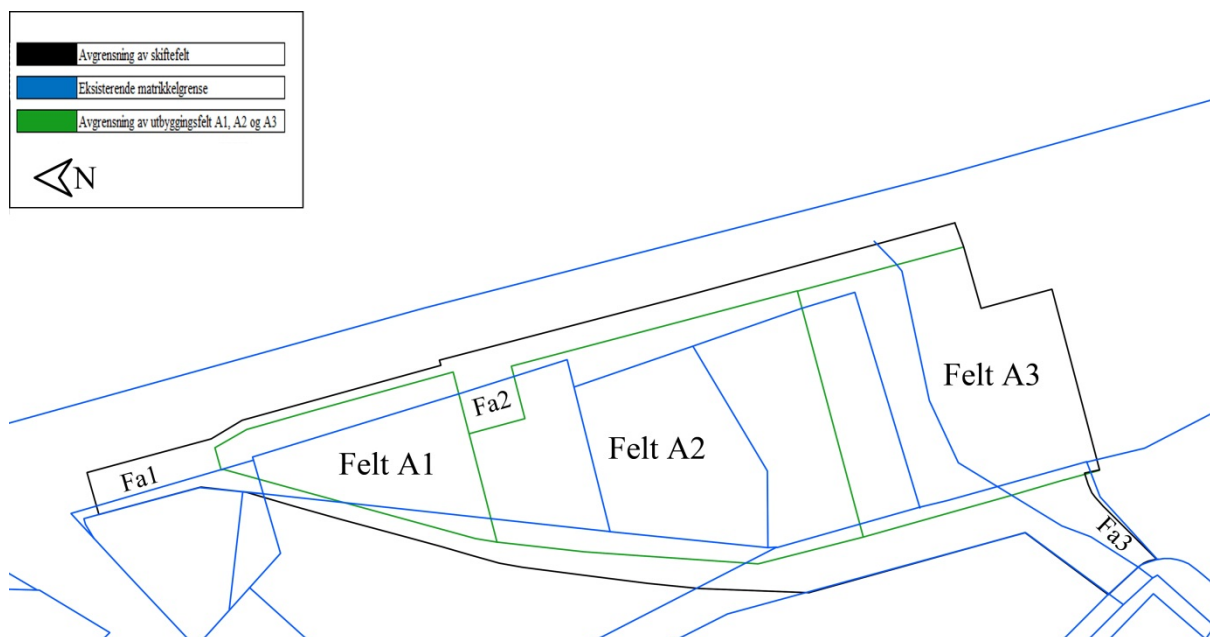


Figur 11 - Viser avgrensning av skiftefeltet, utbyggingsfeltene A1, A2 og A3 samt fellesavkjørslene (Fa) 1, 2 og 3. Egen fremstilling på grunnlag av kartdata fra detalj-, fradeling og reguleringsplan. Følger som vedlegg 4.

Rom ønsker at det skal etableres bruksordningsregler for de felles avkjørslene Fa1 og Fa2, hvor Fa2 vil bli benyttet for senere byggetrinn innenfor feltet. Det kreves også en avklaring av yttergrensen av skiftefeltet. Første del av saken omfatter felt A1, A2 og A3. Og feltene A4, A5, A6 og A7 som alle ligger sør for felt A3 i henhold til Figur 10, er ikke med i jordskiftesaken foreløpig. Heller ikke i min casestudie.

Rekvirenten mener eiendomssituasjonen er utjenlig for videre utnyttelse og vil at eiendomsstrukturen skal endres slik at den blir i samsvar med reguleringsplanen. I en situasjon hvor det ikke kan etableres ny eiendomsstruktur ved omforming av eksisterende eiendommer, er kravet at eiendommen(e) deles i samsvar med reguleringsplanens bygge- og/eller formålsgrenser. Rekvirenten ønsker et nytt tomtemønster, hvor de eksisterende

matrikkelenhetene²⁸ blir omformet til et nytt totemønster som er mer hensiktsmessig og i tråd med fastsatt reguleringsstatus.



Figur 12 - Viser eksisterende grenser som utbygger i kravet ønsker å reparsellere i samsvar med reg.plan. Egen fremstilling på grunnlag av kartdata fra detalj-, fradeling og reguleringsplan.

Oppsummert omfatter kravet fra rekvirenten nytt totemønster med en omforming av de eksisterende matrikkelenhetene, ekstingvere gamle rettigheter og etablere nye, samt hjemmelsoverføringer ved makeskifte og erverv i tilknytning til dette. Rekvirenten ønsker og etablering av bruksordning for deler av området.

Det kom frem under intervju med Gunnar Viken at alle heftelser skulle forsøkes å avhendes av Grefsen utvikling AS forut for jordskiftet, men dersom det ikke lyktes ville de eventuelle heftelsene bli trukket inn i jordskiftet.

Jordskifteretten kommer til slutning om å fremme saken i samsvar med rekvirentens krav. De konkluderte med at de har saklig kompetanse jf. Jskl. §§ 2, 16, 17, 17a, 86 og 87. De materielle vilkårene, § 1 første ledd, sammenholdt med Rt. 2000 s. 1119 og § 3 bokstav a er innfridd.

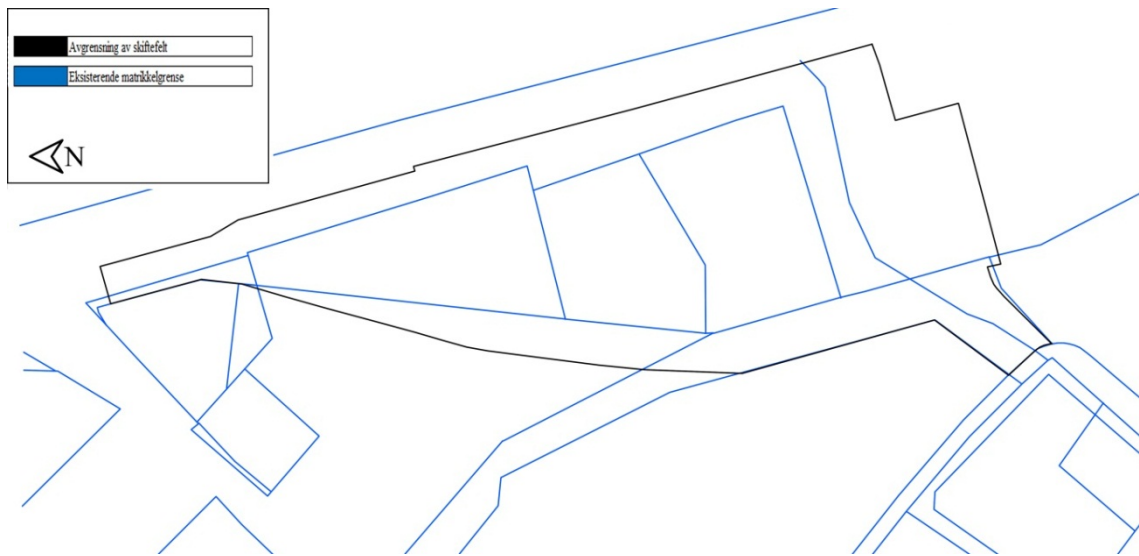
²⁸ Matrikkelenhet er en enhet registrert i matrikkelen som grunneiendom med dertilhørende gårds-, bruks-, seksjons- og festenummer. I tillegg er også anleggseiendom. I denne saken vil det være parkeringskjeller og lokk over Storo t-banestasjon. (Store norske leksikon)

Yttergrensene blir i første omgang begrenset til Felt A1, A2 og A3. Yttergrensene omfatter jordskifteområdet og for det rettsfastsettende arbeidet i saken. Deretter vil fremdriften være styrt av markedet og behov for igangsettelse av nye byggetrinn for utbygger. Merk her dynamikken ved jordskifteprosessen for utbygger. Men plan- og bygningsloven vil her kom til gjeldene med krav om at alle nødvendige tillatelser må foreligge.

Fremmingsvedtaket ble stilt til forhåndspåanke, som nevnt i kapittel 2.6 under *Rettsmidler*, gjør det fremmingsvedtaket jordskifteretten fatter oppnår rettskraft etter at ankefristen er løpt ut.

Rettsmøter

Det første rettsmøtet ble avholdt 26. mai 2010. Til behandling denne dagen, var yttergrensene av jordskiftefeltet. Det er krevd jordskifte for hele området, men kun en del av området inngår i første del av jordskiftet.



Figur 13 - Kart over matrikkelgrenser og yttergrense for jordskifteområdet som inngår i del 1 av saken.

Som det følger av kartet ovenfor, angir den blå linjen eksisterende matrikkelgrenser for området, og den sorte linjen angir avgrensingen av området som inngår i første del av jordskiftet.

I forkant av dette rettsmøtet hadde yttergrensene blitt stukket ut av overingeniør ved Akershus- og Olso jordskifterett, og retten dro til Grefsen stasjonsby for befarings av området og yttergrensene.

Da det i utgangspunktet ikke forelå noen tvist, ble det inngått rettsforlik mellom samtlige av partene. Partene var som følger av tabellen nedenfor.

Tabell 3 – Partsliste. Liste over parter på første rettsmøte. Tabellens første kolonne identifiserer parten med navn og eventuell representant. Videre om parten er eier eller fester av følgende eiendom. Laget på grunnlag av oppstilling i rettsbok (*Grefsen stasjonsby* 2010).

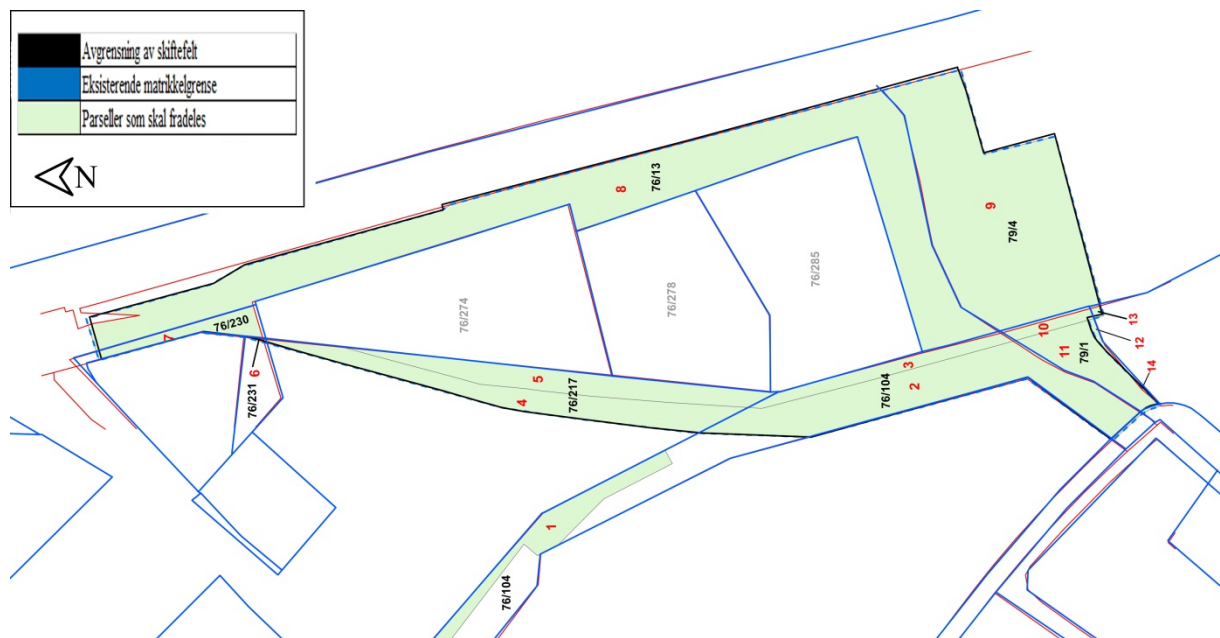
Part	Eier	Fester	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Grefsen Utvikling AS v/Svein Prytz, JM Byggholt AS					
Jernbaneverket, Region Øst v/Bjørn-Olav Enger	X		76	13	
	X		79	4	
Borettslaget Grefsenveien 51 v/Geir Kristoffersen	X		76	97	
		X	76	230	
		X	76	231	
Storo Borettslag v/OBOS Advokater	X		76	104	
	X		76	182	
NSB v/Rom Eiendom AS	X		76	217	
	X		76	274	
	X		76	278	
	X		76	285	
	X		79	102	
Oslo Kommune, EBY v/Astri Bjerknes	X		76	277	
	X		76	299	
	X		79	1	
Aasen Garasjelag v/OBOS Advokater	X		79	77	
Lillo Boligstiftelse v/advokat Kaare J.E. Stephensen		X	76	217	

Totalt ble det inngått 9 rettsforlik på dette rettsmøtet. Etter at det ble inngått forlik, var yttergrensene for jordskifteområdet satt.

Retten redegjorde for sin fradelingskompetanse som delingsmyndighet jf. jskl. §§ 86 og 87 sammenholdt med plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m.

Neste rettsmøte ble avholdt 11. juni samme år. Også her ble det inngått rettsforlik mellom parter om yttergrensen. Jordskifteretten informerte partene, og da særlig rekvirent om fradelinger, at jordskifteretten kan gjennomføre fradelinger dersom de ikke er i strid med offentligrettslig plan. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser hvor rekkefølgebestemmelser ble påpekt ovenfor rekvirent, som ble anmodet om å følge reguleringsbestemmelsene nøye.

Rekkefølgebestemmelsene gjelder etablering av gang- og sykkelvei, barnehage, ballplass og sikkerhetskrav for lokket, som skal bygges før det blir gitt rammetillatelse for å bygge på området.

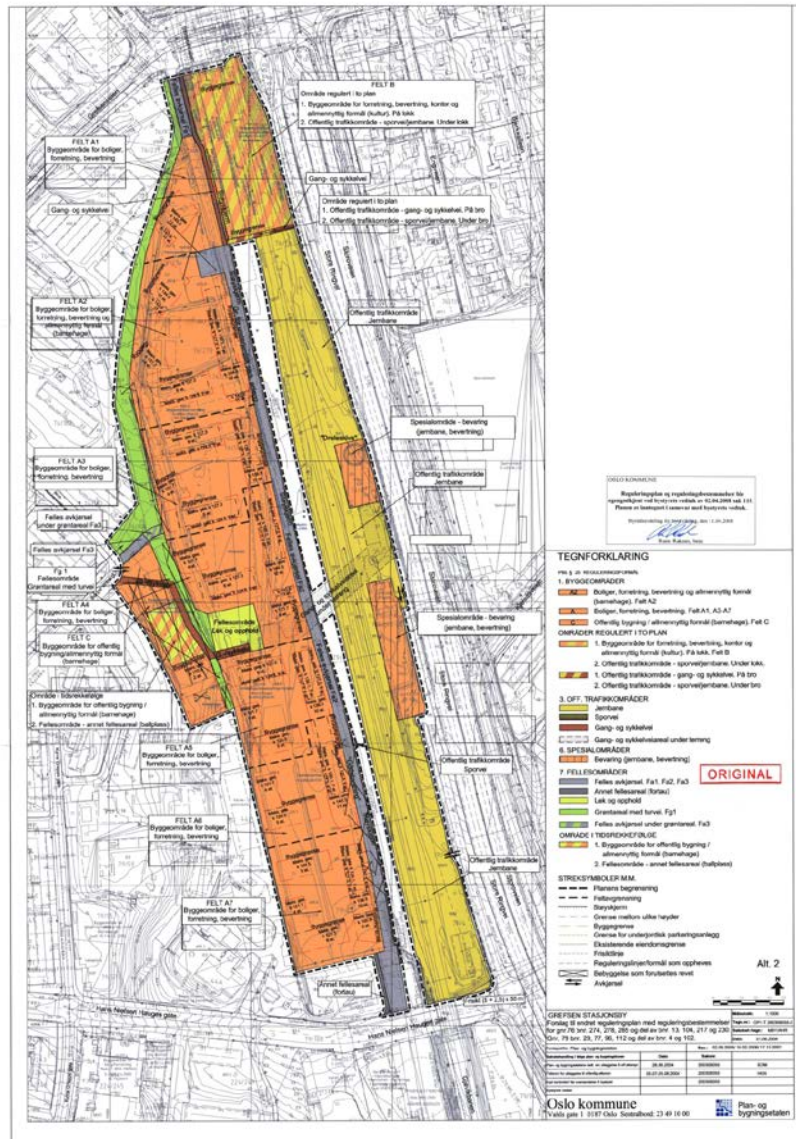


Figur 14 -Parceller som ved rettsforlik ble overført til utbygger for å klarlegge grenser til jordskifteområdet. Egen fremstilling på grunnlag av kartdata fra detalj-, fradeling og reguleringsplan. Følger som vedlegg 3.

Det siste rettsmøte som er gjengitt i rettsboken, som følger som vedlegg har fradelingen startet. I skrivende stund (mai 2012) er det der saken står i dag. Under intervju med Erlend Ullestad i Rom, kom det frem at grunnen til dette, er at det hviler en pantheftelse på den ene eiendommen hvor panthaver ikke har frafalt pantet. Panthaver er Husbanken, og det hviler en festekontrakt på eiendommen. Panthaver mener denne ikke kan slettes så lenge det hviler pant på eiendommen. Det dreier seg i grunn om tolkning av avtale. Men det er et moment som trekker ut i tid.

Jordskiftearbeidet

Som nevnt var første arbeidsoppgave å klarlegge grensene for skifteområdet, hvilket klarlegger rettstilstanden for området. Å ha klarlagt rettstilstanden er et absolutt krav for alle rettsendrende saker, jf. § 2 i jskl. Yttergrensene ble fastlagt i henhold til reguleringskart nedenfor.



Figur 15 - Detaljplan for Grefsen stasjonsby. Grunnlag for avgrensing av skifteområdet.

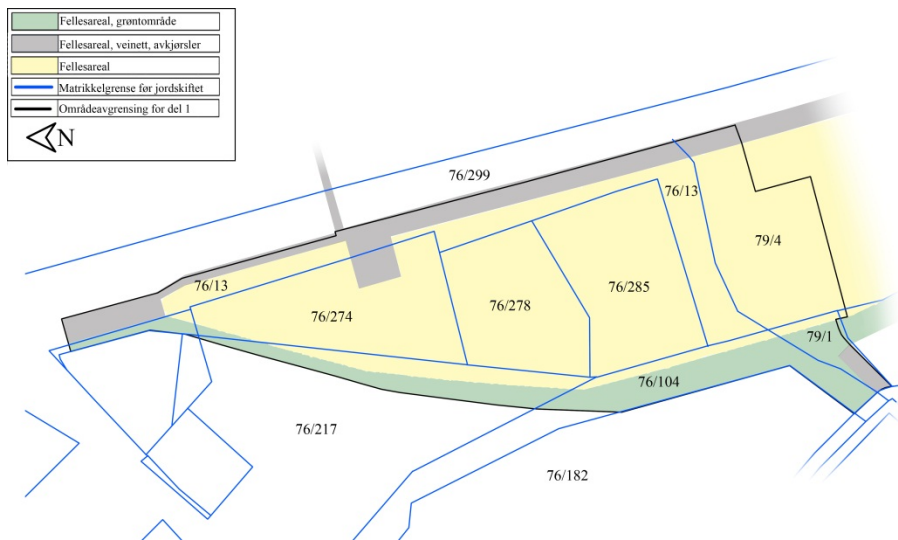
Under intervju med Erlend Ullestad hos ROM, kom det frem at jordskifteretten var svært nøyaktige i dette arbeidet med å fastlegge grensene i tråd med reguleringsplanen. Et lite areal på 3,4 kvm forsinket prosessen med ett år.

Nå er det reguleringsstatus som utløser den gjeldende rettstilstanden. Det blir gjennomført en reparsellering som innebærer at det eksisterende totemønsteret innenfor avgrensningen blir oppløst og erstattet med en ny utforming hvor plasseringen, størrelsene og avgrensingen samsvarer med den den godkjente reguleringsplanen. Grunnen for avgrensningen av eiendomsenhetene fra naboeiendommene, var å få avgrenset jordskifteområdet i tråd med reguleringsstatus. Ingen av de avgrensede enhetene, var hver for seg egnet til byggeformål jf. reguleringsplanen. Parsellene som har blitt fradelt i fra de tilgrensende eiendommene og som utbygger ervervet hjemmel til, blir opprettet som selvstendige eiendomsobjekter ved at det blir foretatt en fradeling. Jordskifteretten oversender krav om matrikkelføring til Oslo kommune, som er den lokale matrikkelmyndigheten i forbindelse med jordskiftesaken Grefsen stasjonsby. I dette kravet informerer jordskifteretten om etableringen av de nye matrikkelenhetene, og at det skjer i tråd med reguleringsplanen. Jordskifteretten bistår partene videre og gir matrikkelmyndigheten de nødvendige dokumenter som trengs. I dette tilfellet gjelder det rettsforlik inngått mellom partene og kartdata som jordskifteretten har laget over parsellene. Totalt ble det begjært 14 nye matrikkelnumre for denne saken.

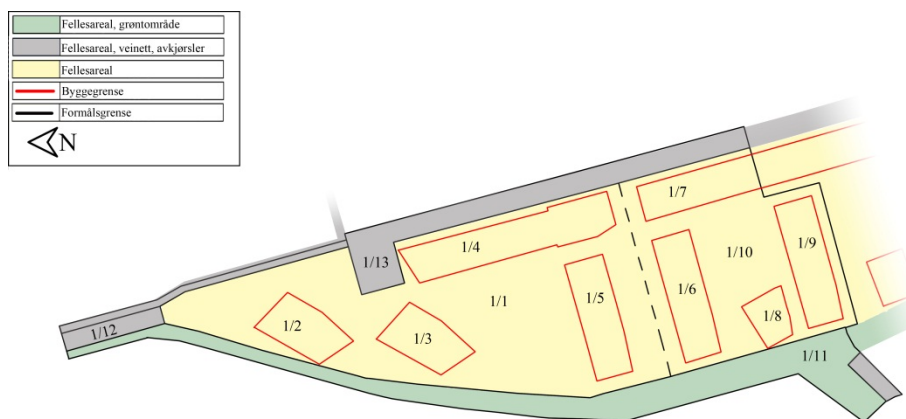
Saksbehandlingen ved lokal matrikkelmyndighet tar ti dager fra kravet ble innsendt til jordskifteretten i retur fikk nye matrikkelnumre, men kommunen trengte mer data før matrikkelnumrene ville bli ført inn i matrikkelen. Dagen etter oversendte jordskifteretten de nødvendige og etterspurte dataene. Kort oppsummert går det elleve uker fra jordskifteretten begjærte nye matrikkelnumre til matrikkelføringen er fullført fra matrikkelmyndighet sin side.

Reparselleringen vil skje med hjemmel i § 2 bokstav b i jordskifteloven. I denne casestudien har utbygger sikret seg hjemmelen til eiendommene som inngår i skifteområdet for del 1 av jordskiftesaken. Når jordskiftet er igangsatt, kan eiendommene omformes og matrikkelnumrene kan flyttes direkte innenfor avgrensningen gitt av reguleringsplanen. Det vil føre til følgende resultat:

Før:



Etter:



Figur 16 - Før jordskifte viser matrikkelgrenser og matrikelnumre slik de er. Etter jordskifte viser grenser som følger reguleringsplanen sine formålsgrenser. Matrikelnumre etter jordskifte er kun illustrativt og ikke reelle. Egen fremstilling på kartgrunnlag fra OAJ. Kartene følger som vedlegg 5 og 6.

Gjennomføring av reparselleringen skjer med hjemmel i § 2 bokstav b. Det nye totemønsteret skal stemme overens med reguleringsstrukturen. Etableringen av nytt totemønster fører til enda en runde med matrikkelføring. Dette skjer på samme måte som beskrevet over. Men matrikelnumrene eksisterer, så dette er matrikkelenhetenes koordinater (som angir størrelse, plassering og form) som endres. Jordskifteretten fatter vedtaksvedtak både opprettelsen og avgrensningen av de nye matrikkelenhetene jf. jordskifteloven § 17a og b (Ramsjord & Røsnes 2011).

Anleggseiendommen som skal utgjøre garasjeanlegget for del 1 av prosjektet kan ikke opprettes *før* det foreligger igangsettelsestillatelse fra Oslo kommunen. Før igangsettelsestillatelse blir gitt, må det nye totemønsteret være etablert for grunneiendommene som ligger over.

Normalt når det etter jskl. § 2 bokstav b overføres grunn mellom registerenheter, så har ulike hjemmelshavere. Men her er det utbygger som selv disponerer over alle registerenheter som inngår i utbyggingsområdet og de øvrige forholdene er regulert ved avtaler. Verdsetting av arealene blir da unødvendig. Reelt sett er det bare en part i jordskiftesaken.

Bruksordningsreglene blir etablert med hjemmel i jordskifteloven § 2 bokstav c. Bruksordningsregler skal sikre både utbygger og nye seksjonseiere som kjøper seksjoner i de kommende byggene. For utbygger skal bruksordningen sikre nødvendige rettigheter for gjennomføringen av utbyggingen i flere trinn. For erververe av nye eierseksjoner skal bruksordningsreglene sikre bruken, utnyttelse og rettighetene de har til fellesarealer, parkering, adkomst m.m. Også for Aasen garasjelag skal reglene sikre at parkeringsplassene de har måttet avgi blir sikret. Andre tilgrensende naboer som har inngått avtale om om tilleggsarealer blir og omfattet av bruksordningsreglene. Dette arbeidet skjer etter at nytt totemønster foreligger for første del av jordskiftesaken, hvilket omfatter feltene A1, A2 og A3 (Ramsjord & Røsnes 2011). Bruksordningene blir tinglyst på de aktuelle eiendommene de gjelder for, når de er matrikulert og har fått opprettet et grunnbokblad. Midlertidige løsninger i anleggsperioden, som midlertidig adkomst m.m. opprettes med hjemmel i jordskifteloven § 23 som gir mulighet for midlertidige regler så lenge jordskiftet varer.

Som nevnt blir bruksordningsreglene tinglyst. Det skjer ved at de på eiendommene de gjelder for, blir opprettet som en servitutt.

Kortfattet kronologisk fremstilling av hele jordskifteprosessen

Rom Eiendom AS og JM Norge AS stifter aksjeselskapet Grefsen utvikling AS som skal utvikle Grefsen stasjonsby. Utviklingen skal skje i henhold til reguleringsplan som ble endelig godkjent etter klagebehandling hos fylkesmannen i 2008. Grefsen utvikling begynner forhandlinger med de tilstøtende naboene for salg av parseller som ligger innenfor reguleringsområdet, og som utbygger ikke allerede har hjemmel til.

Grefsen utvikling AS ved Rambøll krever jordskifte, hvor reguleringsplanen danner grunnlaget for jordskiftesaken. Tilstøtende naboer blir parter på grunn av yttergrenser og på grunn av avtalene som er inngått i forbindelse med de tidligere forhandlingene. Saken fremmes av jordskifteretten.

Det blir inngått rettsforlik med naboer om grenser i tråd med reguleringsplanen. Jordskifteretten tinglyser rettsbok og utarbeider rettsforlik. I tillegg blir skiftefeltet klarlagt.

Omforming av eiendom trenger ikke et delingsvedtak av Oslo kommune, når det foregår ved jordskifte jf. pbl. § 20-1 bokstav m. Det er jordskifteretten som blir delingsmyndighet og fradeler parsellene i henhold til reguleringsplan og avtaler utbygger har inngått med naboer.

Grefsen utvikling AS og parter i jordskiftesaken får rettsbok forkynt etter at den er tinglyst. Jordskifteretten sender inn krav til lokal matrikkelmyndighet (Oslo kommune) om matrikkelføring. Kommunen mottar kravet, tildeler nye matrikkelnumre, får tilsendt nødvendig dokumentasjon fra jordskifteretten og parsellene som er blitt fradelt blir nye matrikkelenheter. Kommunen sender matrikkelføringen til e-tinglysing. Kommunen underretter partene i jordskiftesaken om arbeidet. Så mottar jordskifteretten en melding om fullført matrikulering, hvor den tinglyser rettsboken, for så å forkynne den for partene.

Forestående er hjemmeloverføring av de fradelte parsellene. For at Grefsen utvikling skal bli hjemmelshaver, må parsellene bli frie for pant. Utbygger og partene må sørge for pantefrafall og/ eller avlysing av pant som hviler på eiendommen. Når det er gjort vil jordskifteretten tinglyse rettsboken hvor hjemmelovergang samtidig blir tinglyst.

Til slutt gjenstår omforming av eiendomsforholdene. Rammetillatelse utdyper reguleringsplanen og legger føring for avgrensning av eiendommene. Etablering av anleggseiendom krever en igangsettingstillatelse. Lokal matrikkelmyndighet må endre og føre inn i matrikkelen koordinatene til matrikkelenhetene slik at deres størrelse, form og beliggenhet blir lik formåls grensene på reguleringsplanen. Jordskifteretten vil fatte vedtak om skifteplan, opprettelse av anleggseiendom og bruksordning. Rettsboken vil bli tinglyst etter hver del, altså ved endringer av matrikkelenheter jf. skifteplan, etableringen av anleggseiendommene og ved opprettelse av bruksordninger. Parter er involvert ved bruksordningsregler.

4 Intervjuer

Intervjuene ble gjennomført i løpet av mars måned 2012. Jeg valgte å intervju Grefsen utvikling, representert ved ROM eiendom og Erlend Ullestad, Rambøll ved Gunnar Viken som har levert konsulenttenestene og til slutt Oslo og Akershus jordskifterett ved jordskiftedommer Ove Flø. Intervjuene er gjengitt nedenfor.

4.1 Rambøll ved Gunnar Viken

Hvorfor ble det valgt å benytte seg av jordskifte?

Under intervjurunden stilte jeg spørsmålet hvorfor det ble valgt jordskifte for Grefsen stasjonsby til intervjuobjektene. Dette er interessant fordi de samme arbeidsoppgavene som blir utført av jordskifteretten kan løses på en mer tradisjonell måte, ved å anvende kommunen for utførelsen av samme jobb.

Rom Eiendom AS har hatt en avtale med det som tidligere het Arealkonsult og som nå er blitt en del av Rambølls divisjon i Tønsberg, med bistand i form av konsulenttenester ved for eksempel fradeling av arealer, avskipe servitutter og forhandlinger for enten å fjerne eller overta andre rettigheter. Det at Rom i ventureselskapet Grefsen utvikling AS engasjerte Rambøll i forbindelse med Grefsen stasjonsby, henger sammen med avtalen og tidligere samarbeid mellom Rambøll og Rom.

Rambøll presenterte de ulike alternativene for ROM. Men det var Grefsen utvikling AS som tok det endelige valget om hvilket alternativ de skulle gå videre med. Dette kommer jeg tilbake til under intervjuet med Erlend Ullestad som representerte Grefsen utvikling. Kostnader regnet i kroner og øre har *ikke* vært en faktor som har vært utslagsgivende for valget av alternativ for utbygger.

Viktige momenter for saken fra starten frem til der den er nå?

Grefsen utvikling valgte jordskifte som sitt alternativ. Det ble sendt inn et krav til Akershus og Oslo jordskifterett på Lillestrøm om gjennomføring av jordskifte. I kravet er det gjort gjeldende at eiendomssituasjonen da var utjenlig. Jordskifteretten gjorde vedtak om å fremme saken. Samtidig fikk Rambøll i oppgave å avskipe og erverve mest mulig av rettigheter i forkant av saken, for å forenkle jordskifterettens sitt arbeid. Men der det eventuelt stopper opp, kan retten gå inn og løse arbeidet med sine virkemidler. Dette er det tatt høyde for i kravet.

Det ble krevd sak for hele området, men fremmingsvedtaket gjelder for felt A1, A2 og A3. Grunnen til denne inndelingen er fleksibiliteten jordskifteretten har. Man kan begrense omfanget for å kunne igangsette bygging tidligere. I tillegg kan utbygger styre saken etter etterspørselen i markedet og på den måten redusere sin risiko.

Et moment som Gunnar Viken påpeker er at det må ligge en godkjent reguleringsplan til grunn med tilhørende utomhusplaner. Denne har ikke jordskifteretten noen mulighet til å endre på noen som helst måte. Reguleringsplanen lever sitt eget liv og kan bare endres av reguleringsmyndigheten.

De ting som for utbygger vil være viktige er ordnet, kan jordskifteretten ta inn i rettsboken, behandle og stille til forhåndspåanke for så å få tinglyst.

Hva skjer fremover i saken?

Inndelingen av jordskiftesaken vil styres av utbyggingstakten. Etterspørselen i markedet vil også komme til å påvirke blant annet størrelsen på parkeringskjelleren, som skal anlegges på området. Men slike usikkerhetsmomenter vil være lettere å kunne fange opp ved en jordskiftesak. For inntil jordskifteretten fatter ett vedtak om avgrensning av del 1 og del 2, vil disse kunne endres i utstrekning etter utbyggers ønsker og behov. Et av disse behovene vil være tilgang på panteobjekt, som utbygger er avhengig å få så tidlig som mulig.

Dersom saken skulle stoppe opp, grunnet ytre påvirkninger som en finanskriser som rammer Norge hardt og med det etterspørsel i markedet, har ikke Rambøll full oversikt over hva som gjøres, men dette kommer jeg tilbake til under intervjuet med Akershus og Oslo jordskifterett.

Kommunen kan endre reguleringsplanen og kreve større fortetting. Store prosjekter er mer utsatt for slike endringer. En høyere utnyttelse kan bli vanskelig hvis man da ikke har tilgang på jordskifterettens sine muligheter til gjøre endringer i saken underveis av for eksempel grenser.

Er dette fremtiden til jordskifteretten?

Jordskifteretten er ingen delingsmyndighet, men en domstol. Rambøll presiserte at det er et jordskifte som har blitt utført i et urbant område. Men det er fordeler ved å benytte jordskifteretten. Satt litt på spissen, gir jordskifteretten utbygger mulighet for til å kreve jordskifte den ene dagen og sette i gang prosjektet den andre dagen. Jordskifteretten kan prioritere etter utbyggers ønsker og er fleksible i sin saksbehandling. Med andre ord er fleksibilitet som reduserer tidsbruken viktig.

Gunnar Viken mener at jordskifte i urbane områder også bør være attraktivt andre steder enn i Oslo, som til nå har hatt størst andel av saker i urbane områder. Så lenge det er hjemmel for å gjennomføre jordskifte, skal det kunne gjennomføres hvor som helst.

Gunnar Viken ser at det kan være noe motstridene oppfatning om anvendelse av jordskifteretten i store utviklingssaker og at utbyggere blir «subsidiert» ved gjennomføring av et jordskifte ved å slippe blant annet fradelingsgebyrer. Men dersom det rettes slik kritikk, bør ikke den være mot verken jordskifteretten, utbyggere eller konsulenter, men derimot til lovgiver og rettsgebyrloven²⁹.

²⁹ Lov om rettsgebyr LOV 1982-12-17 nr 86

4.2 Grefsen utvikling representert ved ROM eiendoms AS og Erlend Ullestad

Hvorfor ble det valgt å benytte seg av jordskifte?

Grefsen utvikling AS ved ROM og Erlend Ullestad ble intervjuet i forbindelse med min casestudie. De ble fremlagt de ulike alternativene for hvordan arbeidet med fradelinger, sammenføyninger og grenser kunne gjøres. Ved å velge jordskifteretten kunne det bli en lettere, forutsigbar og mer fleksibel prosess for utbygger. Det fremsto ikke som noe vanskelig valg for utbygger.

Viktige momenter for saken fra starten frem til der den er nå?

ROM inngikk i 2000 en aksjonæravtale med JM Byggholt og dannet et utviklingselskap som nå heter Greksen utvikling AS. Planforslaget ble utarbeidet av vinneren av arkitektkonkurransen. Saksbehandlingen gikk sakte hos plan- og bygningsetaten og saken tok lang tid, grunnen til dette var at saksbehandlerne var grundige i sitt arbeid.

Ervervelse av naboeiendommer var det mest tidkrevende i arbeidet. Grensene ble tidlig stadfestet men hjemmelen innenfor dette har ikke utbygger full kontroll på. Det er en tidsrekke med mange avhengigheter. Utbygger som en profesjonell aktør skal forhandle med naboer som er en amatør i denne sammenheng. Området grenser til borettslag, sameier også videre, hvor styret operer på vegne av hele borettslaget. De ønsker ikke å gjøre noe feil i prosessen, hvilket resulterer i at det tar lang tid.

Reguleringsplanens formålsgrenser følger ikke eiendomsgrensene. Jordskifteretten er bundet av reguleringsplanen, slik at der det er avvik må det inngås tilleggsavtaler med rettighetshaver(e). Dette er også tidkrevende arbeid. En utfordring for utbygger, har vært en festekontrakt med tilhørende pant hvor Husbanken er panthaver, har enda ikke er blitt slettet. Dette skyldes en ulik tolkning av festeavtalen. Området utgjør 3,4 kvm i areal og er trukket

inn i saken som en følge av reguleringsplanen sin formålsgrenser. Bare dette arealet er anslått å forsinke prosessen med opptil ett år.

Hva skjer fremover i saken?

Avtaler som er inngått med naboer dekker ikke alle hendelser som kan skje i fremtiden, derfor er det hele tiden behov for reforhandling og nye tilleggsavtaler mellom utbygger og naboer. Naboene er dyktige i forhandlingsarenaen og er bevisste sine rettigheter. Dette omfatter også området nevnt ovenfor.

Er dette fremtiden til jordskifteretten?

Erlend Ullestad er imponert over hvor engasjert og grundig jordskifteretten er i sitt arbeid. Det er ikke jordskifteretten sin skyld at saken er der den er i dag, men deres egen. Dette skyldes blant annet problemet skissert ovenfor, kompliserte forhold for utbygger og en ny materie å forholde seg til. Mulighet for å forhåndspåanke, rettskraft og fleksibilitet for å møte utbyggers behov og ønsker blir trukket frem.

4.3 Oslo- Akershus jordskifterett ved jordskiftedommer Ove Flø

Hvordan foregikk saksgangen frem til der den er nå?

I denne prosessen har det vært et lavt konfliktnivå. Det var 9 rettsforlik som ble inngått når yttergrensene for jordskifteområdet skulle fastsettes. Det var mulig fordi, Gunnar Viken hadde gjort godt arbeid i forkant av saken med avtalene som var inngått med naboene. Og rettens ingeniører som stakk ut grensen og forklarte partene om ulike de alternativene som forelå når de var på befaring. Ingeniørene stakk ut matrikkelgrenser og yttergrensen av jordskifteområdet, som samsvarte med yttergrensen i reguleringsplanen. Men yttergrensen var merket ut av jordskifterettens ingeniører forut for dette rettsmøtet. Slik at faktum var tydelig for partene.

Jordskifteretten ikke fått overført hjemmel på grunn av festekontrakter med tilhørende pant. På noen av arealene må en festekontrakt slettes før hjemmelen kan overføres. Med festekontrakten hviler det pant på eiendommene. Problematikken om hvordan dette skal gjøres har utsatt saken slik Erlend Ullestad har skissert. Men så fort dette er ordnet vil jordskifteretten forestå hjemmelsovergang og oversender det til tinglysing.

Hva skjer fremover i saken?

Det er partene som eier saken og derfor er det opp til dem om videre fremdrift/ progresjon. Men på et generelt grunnlag skal jordskiftesaken ende opp identisk med reguleringsplanen når den avsluttes.

Ved endringer i reguleringsplanen, må jordskifteretten ta endringene fra planmyndighetene til etterretning. Dersom de har gitt bruksordningsregler eller anvendt jskl. § 2 bokstav e (sams tiltak) må dette være gjort på en lik måte at eventuelle endringer i reguleringsplanen lar seg innpasse i det. For jordskifterettens sluttprodukt må være helt identisk med reguleringsplan og rammetillatelse til enhver tid gitt av kommunen.

Jordskiftet er en dynamisk prosess som pågår kontinuerlig. Selv om det blir avgjort ting underveis, for eksempel ved rettsfastsettende vedtak stilt til forhåndspåanke, hindrer ikke jordskifteretten i å senere komme med bruksregler, arealbytte, lage utkast til samstiltak.

Er dette fremtiden til jordskifteretten?

Det er ikke opp til jordskifteretten å spå om fremtiden. Men det at utbyggere velger å anvende jordskifteretten forteller at de selv har et produkt som er ettertraktet. Ove Flø forteller at det er flere av de store eiendomsselskapene i Oslo som har vært i kontakt med Akershus- og Oslo jordskifterett. Hadde det ikke vært etterspørsel ville det heller ikke vært utført jordskifte i urbane områder. Ove Flø presiserer at det har foregått utvikling i byer før det ble åpnet opp for bruk av jordskiftevirkemidler der, slik at de er ikke noen forutsetning for byutvikling og transformasjon.

Ved kommunal kartforretning, så mener en part at avtalen ble inngått på gyldig grunnlag. Dermed er ikke grensen satt. Ved jordskifteretten får man rettskraft. Det er viktig for en utbygger å ha forutsigbarhet for slikt. Ove Flø siterte en ikke navngitt person i Selvaag bolig om hva som var viktig for dem; «rettskraft, rettskraft, rettskraft». Hvor forhåndspåanke er et viktig virkemiddel for å oppnå rettskraft hurtig.

Ved anvendelse av jordskifteretten får utbygger et «one stop shopping» alternativ, altså at utbygger bare har ett organ å forholde seg til i prosessen. Ved å foreta det samme arbeidet på en tradisjonell måte, vil utbygger måtte forholde seg til ulike avdelinger, saksbehandlere og kanskje organer for å få samme resultat.

Annet?

I en slik sak som dette er jordskifteretten avhengig av et samarbeid med både kommunen og tinglysingen. Men saksbehandlingen, spesielt ved kommunen tar tid.

Hvis saken stopper opp, da vil man måtte se på det konkret. Men det er partene som eier saken, så det er de som må si stopp. Jordskifteretten har ikke anledning å gå inn og avslutte

fordi det ikke er noen progresjon. Det vil stride mot forhandlingsprinsippet og folkeretten og traktater Norge er forpliktet til å håndheve. Det er partene selv som må bestemme om saken skal stoppes eller ikke. Jordskifteretten vil gi bruksregler på et overordnet plan, spesielt for anleggsperioden. Erfaring viser at utbyggere ser på det som en selvfølge at de er ansvarlige for vedlikehold i anleggstiden.

Kjøpere av seksjoner som er lagt ut for salg vil ikke bli parter i saken. Det er kun partene påkravtidspunktet, som er parter i saken.

5 Drøftelser

5.1 Innledning

Nå skal jeg forsøke å besvare problemstillingen ved å drøfte empirien opp mot teorien i oppgaven. Strukturen på dette kapittelet følger temaene som går igjennom problemstillingen.

Først drøftes en alternativ tradisjonell prosess for gjennomføring av eiendomstekniske oppgaver, hvor kommunen står for det matrikulære arbeidet og tinglysing i forbindelse med dette. Kommunen har og oppmålingsforretninger. Utbygger må selv stå for tinglysningsarbeidet i forbindelse med erverve grunn av eiendommene som ligger innenfor reguleringsområdet, og som utbygger ikke har hjemmel til, heftelser som skal opprettes og ekstingveres. Påfølgende er en SWOT- analyse basert på mine observasjoner igjennom casestudien, for å belyse begge alternativene, den tradisjonelle prosessen og jordskifteretten som Grefsen utvikling AS *kunne* benytte seg av. Analysen er ment å gi en oversikt og et bilde som utbygger hadde når vedkommende tok sitt valg. Jeg går så igjennom reguleringsarbeidet. Jeg mener det er viktig å belyse denne delen fordi den har en så stor innvirkning på hva jordskifteretten kan gjøre. Arbeidet som har blitt gjort forut for jordskiftet har betydning for partene i saken og hvordan den blir disponert. Jordskifteprosessen har fordeler som blir trukket frem. Sett dette i lys av empirien har jeg oppsummert om hvorfor jordskifteretten ble valgt som prosess.

5.2 Alternativ prosess til jordskifteretten

Den alternative prosessen som jeg referer til i oppgaven, er en tradisjonell løsning for å omforme eiendommene på, slette servitutter, etablere bruksregler og heftelser. Med å omforme eiendommene mener jeg fradelinger, sammenføyninger og grensejusteringer. Det finnes også flere muligheter for å utforme avtaler, servitutter, vedtekter, erklæringer også videre. Dette delkapittelet vil danne bakgrunnen for analysen som følger i neste delkapittel og hvorfor jordskifte ble valgt.

Tidsbruken ved alternativ prosess er vanskelig å forutse da den er avhengig av forhold som struktur og organisering av søknadsprosess fra utbygger sin side, og saksbehandlingen i kommunen. I forhold til saksbehandlingen kan subjektive forhold spille inn på aktørens adferd i tillegg til de institusjonelle rammene. Med det mener jeg at en saksbehandler er bundet av de institusjonelle rammevilkår og at hans personlige adferd som saksbehandler og person spiller inn. Derfor er det vanskelig å nøyaktig kunne forutse med tanke på vilkår som blir stilt utbygger, krav til dokumentasjon, hvilke løsninger som blir akseptert. Under intervjuene kom det frem både fra ROM og Rambøll at saksbehandlingstiden til plan- og bygningsetaten har vært lang, men nylig innførte etaten en 12 ukers garanti på delingsøknader. De mente at dette i teorien vil bedre forholdet, men at de ikke hadde noe erfaring med dette enda. Tidligere har saksbehandlingstiden vært lang, noe Oslo kommune ved plan- og bygningsetaten selv har bekreftet. Grunnen til dette hevdet de hadde med flere ulike forhold å gjøre. Men antallet saker blir trukket frem som et av forholdene som har resultert til dette.

Når eiendomstekniske oppgaver skal utføres, har aktøren utbygger, en fleksibilitet også ved alternativ prosess for kommunen som institusjon. Utbyggers organisering av gjennomføringen av flere operasjoner knyttet opp til kommunen, gir flere forskjellige mulige løsninger. For eksempel kan utbygger sende inn mange enkeltsøknader for hver enkelt del, eller det kan utarbeide en stor søknad som omfatter alle forhold. Den påfølgende saksbehandlingen vil påvirke utbyggers valg. Påvirkningen her er i form av risiko. For dersom det er en eller flere mangler ved søknaden løper utbygger en større risiko ved å sende inn en stor søknad versus flere mindre. Under intervjuene kom det frem at ved feil eller mangel, vil søknaden bli returnert med krav som må rettes. Sendes det inn flere små kan fortsatt noen av søknadene behandles dersom de innfrir krav for behandling. Sendes en stor som omfatter mange deler, holder det at et dokument mangler, for kun en liten del av hva søknaden omfatter, for at den

blir returnert. Risikoen blir økt tidsbruk og økte transaksjonskostnader. Ulempen med mange mindre søknader er at prosessen lett kan bli uoversiktlig.

Kompetansen som både aktørene, utbyggere og kommunen har er stor. Utbyggere har mye kunnskap om å strukturere arbeid som er skissert over. Innad i kommunen vil saker bli prioritert, spesielt saker av politisk betydning. Dette er både positivt og negativt for en utbygger. Det kan medføre en risiko, eller utbygger kan påvirke behandlingen ved å utøve lobbyvirksomhet. Men generelt skal saker følge rekkefølge etter som de kommer inn med lik prioritering.

Andre forhold som kommer i tillegg til det som er beskrevet over, er vel så viktige å belyse her. Naboforholdene må avklares ved forhandlinger. Men dersom disse forhandlingene ikke når frem i en løsning, men at en av partene trekker seg grunnet en negativ forhandlingsone, vil det potensielt skape eller øke en konflikt og påfølgende en tvist. I en alternativ prosess er det ikke mulig å avklare slike forhold uten at transaksjonskostnadene øker, fordi prosessen foregår innenfor institusjonelle rammer for kommunen, som ikke tar høyde for å løse tvister. En pågående uenighet kan føre til domstolbehandling og en mulig forsinkelse av hele prosjektet.

Gebyrer ved en alternativ prosess vil påløpe for søknader, oppmålingsforretning, tinglysing med mer. Dette er direkte kostnader knyttet til den jobben som skal gjøres. Beregningen av gebyrer er bygget opp slik at det skal reflektere plan- og bygningsetaten sitt arbeid som blir nedlagt.

Tinglysingsarbeidet vil påføre rekvirent arbeid med utarbeidelse av dokumenter, i tillegg vil det i en så stor sak som dette kreves firmaattester også videre. Tinglysing er regulert av tinglysingsloven med tilhørende forskrift og saksbehandlingsrutinene gir ikke rom for feil. Det kommer av posisjonen tinglysingen og grunnboken har i Norge. Alle opplysninger som kommer frem av grunnboken skal være riktige. Slik dersom det er en liten feil, vil hele forsendelsen komme i retur. Ved kommunal behandling utarbeider utbygger disse dokumentene på egenhånd, etter føringer fra plan- og bygningsetaten og tinglysingen.

5.3 SWOT- analyse av jordskifteretten versus tradisjonell alternativ prosess

Med en SWOT- analyse får man raskt oversikt over styrker og svakheter og er et nyttig verktøy for å identifisere hva som eventuelt kan forbedres og hva som fungerer.

Først har jeg analysert det tradisjonelle alternativet hvor kommunen er delingsmyndigheten. Deretter har jeg analysert bruk av jordskifteretten.

SWOT- analyse av alternativ prosess oppveid mot jordskifteretten

Tabell 4 - SWOT- analyse av alternativ tradisjonell prosess til jordskifteretten for det eiendomstekniske arbeidet som måtte utføres i forbindelse med utbyggingen Grefsen stasjonsby.

Styrker	Svakheter
<ul style="list-style-type: none">• Mye kunnskap blant profesjonelle brukere• Eksistens• Lovverk• Håndterer store saksmengder• Fleksibilitet	<ul style="list-style-type: none">• Tidsbruk• Ikke rettskraft• Forskjellige saksbehandlere og institusjoner som behandler ulike deler• Økt arbeidsmengde, søknader m.m.• Gebyr
Muligheter	Trusler
<ul style="list-style-type: none">• Effektivisering• Fleksibilitet• Lobbyvirksomhet	<ul style="list-style-type: none">• Jordskifteretten

Svakhetene kommer tydelig frem ved en SWOT- analyse. Jeg synes det er vanskelig å se styrkene for det tradisjonelle alternativet. Det skyldes nok at jeg har hatt et kritisk blikk i analysen.

Styrker

Styrkene er at det er mange profesjonelle brukere som kjenner regelverket og saksbehandlingsrutinene godt. Tradisjonelt har det vært det eneste alternativet for denne type arbeid. Det er godt innarbeidet i samfunnet. Det blir håndtert store saksmengder, noen mer krevende enn andre. En annen styrke som er nevnt er fleksibilitet. Med det mener jeg at initiativtaker kan dele opp saken i flere deler, eller alt kan sendes inn samlet.

Svakheter

Svakheteene en stor saksmengde, noe som resulterer i økt tidsbruk. Kommunen har heller ikke anledning til å ta avgjørelser som har rettskraft. Det vil de heller aldri kunne gjøre da de ikke er en domstol. Det faktum at man ikke får rettskraft gir en utvikler/ utbygger en økt risiko ved at det kan oppstå en tvist i etterkant. En annen svakhet er at det for utvikler/ utbygger vil påløpe mer arbeid enn ved alternativet jordskifteretten. Det kreves blant annet søknader om tillatelse til fradeling. I det hele tatt det en omfattende prosess som er illustrert i kapittelet foran og mer detaljert om de institusjonelle rammevilkårene for forvaltningen i teorikapittelet. Det vil også påløpe gebyrer for det meste av saksbehandlingen. Selv hvis søknaden om fradeling blir avslått. For denne casestudien har ikke besparelsen vært en utslagsgivende faktor for valg av alternativ. Men for en mindre aktør vil dette være en svakhet som nok kanskje vil være mer utslagsgivende for valg av alternativ.

Muligheter

Men mulighetene er en effektivisering av saksbehandlingen, få ned tidsbruken. Under intervjurunden med Gunnar Viken illustrerte han et eksempel hvor en delingssøknad blir mottatt og behandlet etter FIFO- prinsippet³⁰. Er det mangler blir søknaden returnert hvor manglene blir påpekt. Når dette blir rettet opp og søknaden sendes inn for annen gang vil den igjen havne nederst i en bunke med søknader og blir behandlet etter FIFO- prinsippet. Dermed er risikoen ved at det blir gjort en feil at det medfører doblet saksbehandlingstid. Det kan få store konsekvenser for en utbygger.

Trusler

Her har jeg bare nevnt jordskifteretten. Med det mener jeg at det foreligger lite kunnskap ute blant aktører om hva jordskifteretten kan gjøre. Jeg mener og at det er såpass mange fordeler med jordskifteretten at det vanskelig kan forsvare en tradisjonell prosess utenfor jordskifteloven. Men dette er saksavhengig.

³⁰ FIFO = First In, First Out. Betyr at det første som kommer inn er det første som skal behandles og deretter sendes ut. For kommunal saksbehandling vil det innebære at søknader som kommer inn blir lagt i en bunke. Saksbehandler vil da til enhver tid ta det øverste dokumentet i bunken.

SWOT- analyse av jordskifteretten

Tabell 5 - SWOT analyse av jordskifteretten for utførelse av det eiendomstekniske arbeidet som måtte utføres i forbindelse med utbyggingen Grefsen stasjonsby.

Styrker	Svakheter
<ul style="list-style-type: none">• Rettskraft, forhåndspåanke, ankefrfall• Flexibilitet• Tidsbruk• Nøyaktig• «One stop shopping»• Fritak fra søknad jf. pbl. 20-1 bokstav m	<ul style="list-style-type: none">• Nøyaktig• Nytt• Domstolprinsipper• En reel part, «eier saken»
Muligheter	Trusler
<ul style="list-style-type: none">• Ny lov	<ul style="list-style-type: none">• Kapasitet, økt tidsbruk• Parter eier saken• Subsidiere utbygger, lave rettsgebyr

Styrker

Styrker er flere for bruk av jordskifteretten, blant annet er unntaket i pbl. § 20-1 bokstav m gjør at jordskifteretten kan omforme eiendomsenheter uten å søke om tillatelse så lenge det skjer som en del av et jordskifte og i samsvar med rettslig bindende plan.

I undersøkelsene jeg har gjort i forbindelse med min casestudie, kom det frem at utbygger vektla jordskifterettens sin fleksibilitet i arbeidet. Med det menes at man slipper å søke om deling, mulighet til å få avklart og tinglyst ting raskt underveis i saken og mulighet for i større grad å tilpasse seg partenes ønsker for rekkefølgen av saksgangen. Med det resultat at parten får klarhet og rettskraft for det som er viktig for seg.

Per dags dato har jordskifteretten i Akershus- og Oslo jordskifterett kapasitet nok som sikrer at tidsbruken er minimal for partene. Riktignok er det forventet at jordskiftesaken Grefsen stasjonsby skal pågå i 10- 12 år, men som nevnt tidligere er det en slik fleksibilitet i arbeidet så parten kan få avgjort det som er viktig for seg. Dette gjøres ved at delen får rettskraft ved enten forhåndspåanke eller ved ankefrfall. Det er ikke nødvendig for parten å vente til saken er avsluttet i sin helhet før en del av saken blir rettskraftig.

«One stop shopping» er et begrep som kort sagt betyr at man får alle tjenester fra jordskifteretten. Jordskifteretten bistår i matrikulering og tinglysing på vegne parten ved å

sende inn oppmålingsforretningen til kommunen som er matrikkelmyndighet og de igjen sender det videre til tinglysing. Jordskifteretten utfører bare oppmålingsforretning selv. Dermed trenger parten kun å forholde seg til jordskifteretten gjennom hele prosessen.

Jordskifteretten er meget nøyaktig i sitt arbeid. Det er i SWOT analysen både en styrke og en svakhet. I den grad det er en svakhet, er som det kom frem under intervjuet av Erlend Ullestad fra ROM at et lite areal på 3,4 kvm har forsinket prosessen med nesten ett år. Altså kan nøyaktigheten påvirke tidsbruken. Jeg påpeker bare her at det i så måte kan sees på som en svakhet, men at det er en nødvendighet at jordskifteretten er nøyaktig i sitt arbeid. Det gjør at domstolen er og oppfattes som troverdig og pålitelig.

Svakheter

Det at én part «eier» saken vil si at forholdet partene i mellom er regulert av avtaler inngått mellom partene i saken. Det er tilfellet for Grefsen stasjonsby. Domstolprinsippene uavhengighet, disposisjon og kontradiksjon er viktige i rettsstaten, men *kan* i saker som i denne casestudien hvor det reelt er en part som «eier» saken føre til uheldige resultater. Grunnen er at uavhengighetsprinsippet sammenholdt med disposisjonsprinsippet gjør at jordskifteretten ikke selv kan tolke avgjørelser forvaltningen har tatt. På grunnlag av partenes dokumentasjon av de offentligrettslige forholdene som foreligger i den aktuelle saken skal retten legge til grunn for sin avgjørelse dersom det ikke blir oppnevnt sakkyndig³¹ i saken. Det *kan*, og jeg presiserer *kan*, resultere i at saken ikke er godt nok opplyst for at jordskifteretten tar de materielt riktige avgjørelsene.

Bruk av jordskifte i urbane områder er nytt i den sammenheng at det er lite kunnskap om jordskifteretten og det arbeidet den kan utføre, ute blant potensielle utviklere/ utbyggere.

Muligheter

Mulighetene er mange for jordskifteretten. Personlig ser jeg et stort potensial. Men uten å ha satt meg inn i den kommende loven og heller ikke studert organiseringen av jordskifteretten i denne oppgaven. Derfor går jeg ikke videre inn på dette.

³¹ Sakkyndig oppnevnes med hjemmel i jskl. §§ 94 og 97 bokstav a sammenholdt med tvl. Kapittel 25.

Trusler

De truslene jeg ser er at saksmengden øker og går ut over jordskifterettens kapasitet. Det vil medføre økt tidsbruk. Det at én part kan «eie» saken gjør at domstolen og dens institusjonelle rammevilkår får konsekvenser for omforming av eiendomsforhold. Transaksjonskostnadene blir redusert ved bruk av jordskifteretten. Spesielt er dette lett å se for kostnader som kan måles i penger, som for eksempel gebyr for deling av eiendommer og dokumentavgift. Da kan oppfattes som om jordskifteretten subsidierer utbyggere. Tiltaket mot dette vil være å endre rettsgebyrloven.

5.4 Regulering

Gjennom hele oppgaven har jeg nevnt reguleringsarbeidet i forbindelse med jordskiftesaken. Selv om det ikke er en del av min problemstilling mener jeg at det kort bør drøftes for at saken skal bli bedre belyst.

Reguleringsplanen og arbeidet med den er viktig, for det er planen som setter rammene for hva jordskifteretten kan gjøre og den danner de offentligrettslige kravene for utviklingen av eiendommen. Slik at i arbeidet med å få en plan som ble godkjent hadde Grefsen utvikling AS mulighet til å påvirke det endelige resultatet. Interessene til Grefsen utvikling AS i denne delen av prosessen vil være de samme uavhengig av om det senere blir en jordskiftesak eller ikke.

Fra reguleringsarbeidet startet i 2001 har det pågått en dialog mellom aktørene Grefsen utvikling og plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Det er to aktører med forskjellige interesser som skal komme frem til en løsning. Det vil typisk oppstå en integrasjonsforhandling hvor aktørene må være løsningsorienterte og samarbeidsvillige for å skape verdier. Typisk i integrasjonsforhandlinger må aktørene tenke kreativt, på kryss av faktum som det forhandles om. I en typisk reguleringssituasjon og i denne casestudien er det utbygger eller Grefsen utvikling AS som må stå for den kreative tenkningen i størst grad.

Aktørenes adferd i en slik forhandlingssituasjon vil være påvirket av aktørens egen tolkning og vurdering av forhandlingssituasjonen utenfor selve forhandlingsprosessen. Men plan- og bygningsetaten vil være bundet institusjonelle rammevilkår i større grad enn utbygger. I utgangspunktet dekket reguleringsplanen de eiendomsenhetene som utbygger på det tidspunktet hadde rådighet over, etter forhandlinger ble planområdet utvidet.

Hele oppbygningen i planprosessen som er skissert i Tabell 1 er også en typisk del av forhandlingsprosessen dersom den hadde foregått på en annen arena. På møtene som er delt inn i ulike faser skal bidra til å skape en plan som utbygger ønsker innenfor rammene til plan- og bygningsetaten.

For jordskiftearbeidet er reguleringsplanen sammen med plan- og bygningsloven som setter rammene for opprettelse av ny grunneiendom i jordskifteretten. Plan- og bygningsloven § 20-

I bokstav m gjør at jordskifteretten kan omforme eiendomsenheter uten å søke om delingstillatelse så lenge det skjer i tråd med reguleringsplanen. Reguleringsplanen blir da juridisk bindende for den påfølgende jordskiftesaken.

Helt i begynnelsen av planarbeidet startet forhandlingsprosessen fra Grefsen utvikling AS sin side med reguleringsmyndigheten for avgrensningen av området som skulle inngå i reguleringsplanen. Grunnen til dette var et ønske om en utbygging som var mest mulig optimal.

Tidsbruken i reguleringsprosessen representerer for Grefsen utvikling AS en risiko. En risiko som øker proporsjonalt med tiden. Jo lenger tid som går blir utbygger eksponert for flere potensielle farer, som svingninger i markedet, andre byggetekniske krav til leiligheter som reduserer utnyttelsen og at likvide midler blir bundet over en lang tidsperiode. For ROM som representerte Grefsen utvikling ved mine intervjuer ble tid påpekt som et viktig element i en utviklingsprosess. I forbindelse med reguleringsarbeidet av Grefsen stasjonsby var kontinuiteten i saksgangen brutt av opphold på opptil ett år i flere perioder.

Mot slutten av reguleringsarbeidet ble reguleringsplanen gjenstand for et vinglete parti når saken skulle behandles i byutviklingskomiteen. Dette resulterte i at det i Aftenposten 22. februar 2007 stod en artikkel hvor Grefsen utvikling truet med å trekke planen da saken «sto stille i det politiske systemet».

Igjennom hele prosessen var det et høyt konfliktnivå mellom aktørene kunne Erlen Ullestad i Rom fortelle. Det sett i lys av tidsbruken er faktorer som i en viss grad vil påvirke beslutningen om valg hvordan det videre arbeidet skulle foregå, uten at jeg har fått dette bekreftet ved mine intervjuer.

5.5 Arbeid i forkant av jordskiftet

Som nevnt tidligere gjorde Grefsen utvikling AS, ved sin konsulent Rambøll, en del arbeid forut for kravet om jordskifte og igangsettelsen av dette. Dette arbeidet omfattet avtaler som sikret utbygger rettigheter, som var nødvendige for å kunne bygge ut i henholdt til reguleringsstrukturen.

Det er ikke en forutsetning for jordskiftet at slikt er gjort på forhånd, men det letter arbeidet til jordskifteretten og korter ned saksbehandlingstiden. Arbeidet som ble utført i forkant av jordskiftesaken, forutsetter at det er noen med kunnskap om jordskifteretten og hvordan den fungerer. For en part uten denne kompetansen vil det være vanskelig å utføre det arbeidet som er blitt gjort i denne saken med å sikre seg rettigheter og erverve grunn forut for jordskiftesiftesaken.

Avtalene som ble inngått, gjelder de eiendommene som inngår i reguleringsområdet og som Grefsen utvikling ikke allerede hadde rådighet over. For å utføre dette arbeidet ble forhandlingsteknikken fordelingsforhandling anvendt. Aktørene som Grefsen utvikling AS skulle forhandle med, var blant annet borettslag, boligstiftelser, kommunen og garasjelag. Det er forskjellige aktører med en adferd som blir styrt av ulike forutsetninger og rammevilkår. For borettslag og boligstiftelser forhandler et styre, representert av en sakfører på vegne av hele borettslaget og hele boligstiftelsen. I tillegg til selve forhandlingen, vil det for de forannevnte aktørene i en forhandlingssituasjon være viktig å gjøre ting riktig samt ivareta de felles interessene. Resultatet av det er økt tidsbruk som Rom kunne bekrefte under intervjuene.

Garasjelaget ble trukket inn mer eller mindre av reguleringsmyndigheten, for å frigjøre arealet de gamle garasjene hadde opptatt og at de skulle få erstattet funksjonen i et nytt underjordisk garasjeanlegg som også skulle betjene boligene som skulle bygges. Her satte kommunen krav til Grefsen utvikling AS, om at rettighetsforholdet måtte tinglyses ved en politisk behandling. Denne type avtale blir å betrakte som en form for et makeskifte. For forhandlingene her er ikke utfordringen vederlag, men sikre rettigheter for avgiver som opprettholder deres funksjon.

Jeg har ikke fått tilgang til avtalen som ble inngått i denne delen av prosessen. Men har blitt skissert fremgangsmåte ved intervju med ROM.

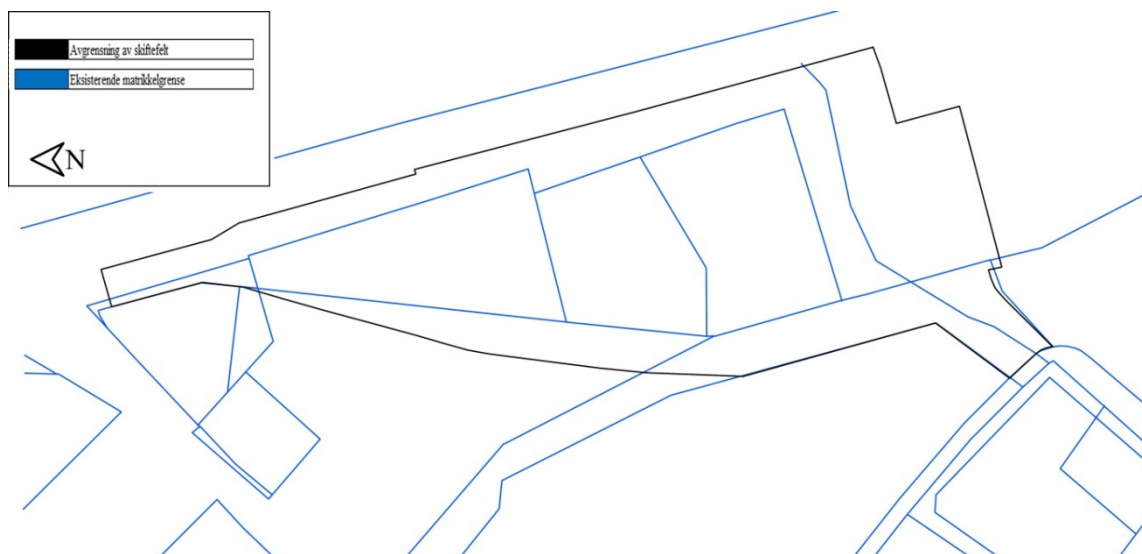
Som skissert over har partene i jordskiftesaken Grefsen stasjonsby tilgang på mye kompetanse innenfor jordskiftefaget. Men ikke alle parter har det. Derfor er alle parter sikret ved at dersom de ikke har kunnskap om retten og sivilprosess og ikke er representert ved en prosessfullmektig jf. tvisteloven tredje kapittel. Har retten jf. domstolprinsippet om rettens veiledningsplikt, som og følger av tvisteloven § 11-5 plikt til å bistå parten.

5.6 Jordskiftet, prosessen

Før jeg begynner å diskutere om hvorfor det ble valgt jordskifte vil jeg først diskutere om jordskifteretten skulle behandlet denne saken.

En jordskifteprosess kommer i gang ved at det innsendes et krav. En ting til som er positivt med jordskiftesak er at kravet ikke må være uttømmende når det sendes inn til jordskifteretten, det kan utvides etter hvert ved behov slik det er gjort i denne saken. På fremmingsmøtet, som holdes etter at kravet er innsendt til jordskifteretten, vurderes de materielle og prosessuelle vilkårene for å holde et jordskifte. Av disposisjonsprinsippet får partene full disposisjon over saken. Det innebærer at det er de som selv avgrenser og utformer kravet. Dokumenter som skal legges frem for retten er det partene som selv disponerer over. Det er de som skal sørge for at saken blir fullstendig og riktig opplyst for retten.

Skal man være kritisk til jordskifterettens sin behandling av denne saken, er kravet helt essensielt å se på. Det kommer frem av kravet at eiendomsforholdene er utjenlige for utnyttelse i henhold til reguleringsplanen. Slik eiendomssituasjonen var før jordskifte ble påbegynt, var yttergrensene for reguleringsplanen ikke lik eiendomsgrensene. I tillegg var det flere tilstøtende eiendommer med andre hjemmelshavere enn utbygger som var delvis innenfor reguleringsområdet. Det illustreres ved kart over del 1 av jordskiftet nedenfor.



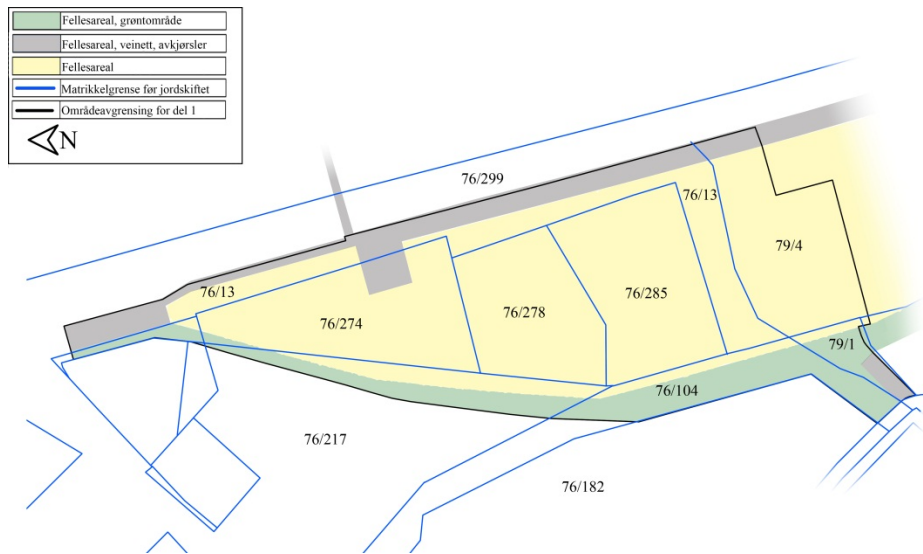
Figur 17 - Kart over matrikkelgrenser og yttergrense for jordskifteområdet som inngår i del 1 av saken.

Utgangspunktet for å igangsette et jordskifte er at eksisterende eiendommer har blitt utjenlige eller vanskelig å utnytte. Hjemmelen for denne casestudien er jordskifteloven § 1 andreledd bokstav a, eiendommen er utjenlig eller vanskelig å utnytte som en følge av gjennomføring av et tiltak, utbedring, bygging, drift av anlegg og vedlikehold. Problemet må jordskifteretten kunne løse ved å anvende *minst ett* av virkemidlene i jordskifteloven § 2 (NOU 2002:09 side 22).

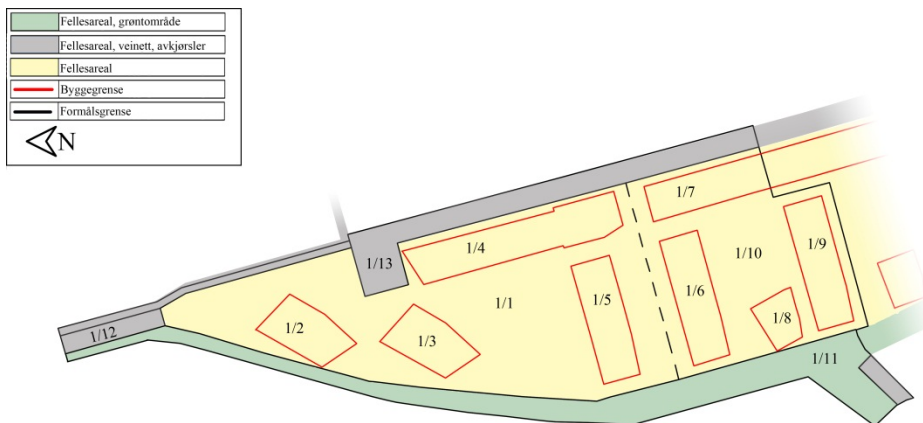
Rekvirenten mener i sitt krav at virkemidlene i jskl. § 2 bokstav b og c kan anvendes for del 1 av jordskiftet, hvilket omfatter felt A1, A2 og A3 (mai 2012), for å gjøre eiendomssituasjonen tjenlig innenfor reguleringsområdet. Som Figur 16 fint illustrer, er grensene utjenlige etter mitt skjønn i likhet med jordskifteretten, i forhold til tiltak som følger av fastsatt reguleringsplan.

Deretter må de materielle vilkårene være oppfylt. Som nevnt i teorikapittelet under materielle vilkår må både §§ 1 og 3 bokstav a, som er kumulative vilkår være oppfylt. For § 1 må det skapes en forbedring av tjenlighet for alle eiendommene som inngår i jordskiftet. Av Figur 16 kan situasjonen sees før jordskifteretten har anvendt noen virkemidler. Mulighetene jordskifteretten har er å viske ut grensene som er der for så å lage nye grenser som er i tråd med formåls grensene i reguleringsplanen. Altså har jordskifteretten med hjemmel i jordskifteloven § 2 bokstav b ombyttet grunn. I forkant har hjemmelsforholdene blitt endret der det har vært nødvendig, slik at utbygger har sikret seg rettighetene til området som er avgrenset av reguleringsplanens yttergrenser. Deretter har det blitt foretatt en reparsellering. Under er situasjonen illustrert før og etter et jordskifte for å lettere kunne forstå at kravet i § 1 er oppfylt.

Før jordskifte:



Etter jordskifte:



Figur 18 - Før jordskifte viser matrikelgrenser og matrikelnumre slik de er. Etter jordskifte viser grenser som følger reguleringsplanens formålsgrenser. Matrikelnumre etter jordskifte er kun illustrativt og ikke reelle. Følger som vedlegg 5 og 6.

Det er klart at jordskifteretten med sine virkemidler kan gjøre eiendommene mer tjenlig og i samsvar med reguleringsplanen.

Neste materielle vilkår som må vurderes er § 1a. Kan jordskifte holdes her i Oslo i et transformasjonsområde? Høyesteretts kjæremålsutvalg avsa (Rt-2000-1119) følgende: «Jordskifteloven gjelder alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet. Bestemmelsen i § 2 første ledd bokstav b er ikke begrenset til å gjelde landbrukseiendommer», jordskifteoverretten (sak 2500-2008-0012) mener at også før denne dommen hadde jordskifterettene kompetanse til arealbytte i boligområder slik det fremgår av Ot.prp.nr.78

(2004-2005) s. 5. Her sier departementet at jordskifteloven gjelder for alle typer eiendommer og at innføringen av jordskifteloven § 1a bare er en lovfesting av gjeldende rett.

Jordskifteretten kom frem til at den geografiske plasseringen ikke har noen innvirkning på om det kan avholdes jordskifte. Heller ikke fremkommer det av annet lovverk jf. § 1a at annet lovverk hindrer gjennomføringen av jordskiftet. Og at § 3 bokstav a er oppfylt.

Av kravet fremkommer det at jordskifteloven § 2 bokstav b og c og § 88. Det var ønskelig for rekvirent å få utarbeidet et nytt tomtemønster som innbar en omforming av eksisterende matrikkelenheter. Rekvirent ønsker også etablering av bruksordningsregler og servitutter. Samtidig fremkommer det av kravet at det kan bli aktuelt å utvide det til å omfatte flere forhold. På bakgrunn av fremmingsvedtaket har jordskifteretten valgt å benytte seg av § 16 i stedet for § 88. Dette gir retten hjemmel til å klarlegge grensene for skiftefeltet. § 88 gjelder når grensegang blir gjennomført som egen sak. Derfor har jordskifteretten i sitt fremmingsvedtak valgt å anvende virkemidlene §§ 2, 16, 17, 17a, 86 og 87.

Etter at jordskifteretten har fremmet saken er den i gang. Flexibiliteten som ble trukket frem under intervjuene av både Rambøll og ROM er muligheten til å trekke inn nye elementer og å kunne velge blant flere av jordskifterettens virkemidler for å nå ønsket løsning. I tillegg til flexibilitet gir dette også forutsigbarhet som reduserer risiko for utbygger.

For Grefsen stasjonsby var det totalt 9 forskjellige parter involvert jf. rettsbok. Men i realiteten var det bare en part ettersom Grefsen utvikling AS på forhånd hadde sikret seg rettigheter innenfor området som inngår i både reguleringsplan og jordskifteområdet. Det er parten som legger sin tolkning av dokumenter som reguleringskart og reguleringsbestemmelser til grunn for jordskifteretten. Ved alternativ behandling ville dette blitt gjort av plan- og bygningsetaten.

Parsellene som ble fradelt var en følge av avgrensingen jordskifteretten gjorde med hensikt om å avgrense jordskifteområdet i samsvar med reguleringsstatus og ikke en avgrensning av tomter for bygging. Ingen av parsellene hadde hver for seg et potensiale til å bli bebygget. Plan- og bygningsloven § 26-1 siste punktum sier at matrikkelføringen av de fradelte parsellene er lovstridig, hvis ikke parsellene på et senere tidspunkt i jordskiftesaken skulle blitt omformet (Ramsjord & Røsnes 2011). Kan matrikkelmyndigheten avstå fra å føre slike fradelinger i

matrikkelen? I forhold til matrikkelloven § 10 første og femte ledd er det usikkert om matrikkelmyndigheten kan gjøre det. En ting som er klart er at kommunikasjon mellom jordskifteretten og matrikkelmyndighet er helt klar og god, slik at matrikkelmyndighet får informasjon om at parsellene senere vil omformes og bli en del av reguleringsplanens totemønster eller formålgrenser.

En klarlegging av yttergrensene resulterer i mindre risiko for fremtidige uklarheter og tvister om grensene mellom partene. Det er oppnådd rettskraft om grensene. I tillegg til å gjennomføre endringer i eiendomsforholdene, gjør jordskifteretten en avklaring av rettstilstanden i et område.

I og med at saken ikke er avsluttet er det vanskelig for meg å drøfte den videre saksgangen, og har derfor avgrenset drøftingen av saken frem til der den er i dag (mai 2012).

5.7 Hvorfor ble det valg jordskifte kontra tradisjonell løsning

For å videre se på hvorfor jordskifte blir anvendt istedenfor ved tradisjonell behandling, tar jeg for meg intervjuene med Rambøll og Rom. Empiridelen har belyst partenes intensjoner og adferd for valg av prosess.

For Rom har Rambøll (tidl. Arealkonsult) vært en god støttespiller og bistått med konsulenttjenester i lang tid. I selve beslutningsprosessen var Rambøll sin rolle å redegjøre for alternativene. Rambøll har tidligere erfaring med bruk av jordskifteretten ved større transformasjonsområder/utbyggingsprosjekter, som Løren hvor Selvaag var utbygger. Slik at Rambøll har mye kompetanse om jordskifte og hva jordskifteretten kan gjøre.

Under intervjuet med ROM kom det frem at de tok beslutningen om å velge jordskifte på anbefaling fra Rambøll. Men det var flere egenskaper ved jordskifte som ble trukket frem.

Gebyrene har en påvirkning på transaksjonskostnadene for utbygger. Ved en kommunal behandling vil gebyrene være for behandling av søknader også videre. Gebyrene skal gjenspeile kommunens arbeid som blir lagt ned i arbeidet. For jordskifteretten beregnes det rettsgebyr jf. rettsgebyrloven. Utover det er jordskifteretten finansiert ved statsbudsjettet. Rettsgebyrene for en prosess lik den i dette casestudiet vil være betydelig lavere enn gebyrene som vil løpe hvis plan- og bygningsetaten skulle utført det samme arbeidet og spesielt hvis det oppstår en tvist eller uenighet underveis som krever en dom ved de alminnelige domstolene. Men under intervjuet sa Rom at dette ikke var en avgjørende faktor for valget av alternativ for prosessen. Totalt sett utgjør dette i kroner og øre lite av verdien i prosjektet i sin helhet.

For Rom er en dynamisk og god prosess viktig. Egenskaper de var ute etter var fleksibilitet, tidsbruk og forutsigbarhet. Det kom frem under intervjuene at vurderingen ble basert på erfaringer og kunnskap til alternativene. Ved valget av jordskifteretten vil Rom være i fokus, det er de som eier saken, det samme fokuset vil man ikke finne i kommunen. Der vil fokuset på samfunnet bli oppfattet mer tungtveiende. Samtidig fikk Rom som utvikler mulighet til å påvirke løsninger. Noe de i etterkant så som positivt, at jordskifteretten var så løsningsorientert. Til sammenlikning kan plan- og bygningsetaten fremstå som det motsatte på bakgrunn av institusjonelle rammene for deres prosess.

Muligheten for rettskraft er og en faktor som spiller inn. Ved en tradisjonell alternativ prosess vil eventuelle tvister og uklarheter måtte bli avgjort ved den ordinære domstolen dersom partene ikke selv klarer å nå en løsning. Dette vil påføre utbygger økte transaksjonskostnader og lengre tidsbruk som igjen utløser en økt risiko i prosessen. I tillegg gir den rettsfastsettende delen av jordskiftesaken at eiendomsforholdene er klare. Det hindrer eventuelle tvister og uklarheter senere.

Saksbehandlingstiden er i seg selv ikke en faktor som er direkte utslagsgivende for valget av jordskifte. Partene tror de fortsatt ville valgt jordskifteretten selv om saksbehandlingstiden ble redusert hos plan- og bygningsetaten. Ut i fra det trekker jeg at det er selve saksbehandlingen som er bedre ved jordskifte enn ved alternativ prosess. Presiserer at tid er viktig for utbygger, men ikke viktigst.

Muligheten parten har til å disponere over saken, trekke inn nye elementer i kravet etter hvert som «veien blir til» i prosessen, samt at en jordskiftesak har annen saksbehandling. Partene risikerer ikke saken i retur ved mangler og påfølgende ny saksbehandlingstid. De er avskåret fra mye risiko. Samtidig har de anledning til å gjøre alt ved jordskifteretten, omtalt som «one stop shopping». Jordskifteprosess er dynamisk ved at det er mulig å trekke inn nye forhold i saken, endre på forhold i saken og mulighet til å velge flere av virkemidlene jordskifteretten besitter. Disse elementene bidrar alle til fleksibilitet, forutsigbarhet og partens mulighet til å påvirke saken var avgjørende for valget.

Oppsummert har Rambølls presentasjon av en jordskifteprosess sammen med deres tidligere erfaringer fra jordskiftet blant annet på Løren en faktor som har vært avgjørende. Materien ble omtalt som ny av Rom og deres valg ble tatt på bakgrunn av Rambølls presentasjon og påfølgende anbefaling. Faktorer som er nevnt ovenfor vurdert opp mot en tradisjonell alternativ prosess har påvirket beslutningen. Totalt sett blir det trukket frem flere positive sider ved jordskifteretten enn ved en alternativ prosess. Ut i fra denne helhetsvurderingen og anbefalingen fra Rambøll som har vært med på liknende saker i et transformasjonsområde, faller valget naturlig på jordskifteretten.

6 Avsluttende refleksjoner

Tanker jeg har gjort meg selv under arbeidet og som jeg ikke har kunnet ta inn i kapittel fem, drøftelser, kommer under.

En faktor jeg tror og har vært med på å påvirke dette valget uten at det har fremkommet ved intervjuene, er et resultat av reguleringsarbeidet. Dette arbeidet er et samarbeid med Oslo kommune. Når det har vært konfliktfylt og tidkrevende får nok ikke Grefsen utvikling AS gode assosiasjoner for et videre samarbeid gjennom det eiendomstekniske arbeidet. Friskt blod som Rambøll fra før hadde positive erfaringer med.

Om dette er fremtiden til jordskifteretten har jeg valgt å diskutere her under mine egne refleksjoner. Det er fordi indikasjonene jeg fikk ved intervjuene var etter min mening for vage til å kunne konkludere. En artikkel på aftenposten.no (2012) presenterte situasjonen for jordskifteretten i dag. Og de siste ti årene har antallet nye jordskiftesaker økt med 38 prosent. Det er registrert en økende oppdragsmengde for saker som i dag representerer store verdier, slik at fallretter, forhold i strandsoner, veier og hytteområder i fjellet. Jordskifterettsleder Oddmund Roalkvam, sier at «i dag er det færre som driver aktivt landbruk. Vi ser stadig oftere at det oppstår strid om jaktretter, fallretter og eiendommer i strandsonen. Det er der verdiene ligger nå». Spesielt den siste setning bet jeg meg merke i. Det er der verdiene ligger nå, det får meg til å reflektere litt at vi mennesker har en adferd hvor vi verner om våre egne eiendeler og potensielle verdier. Det sett opp i mot empirien som ble innhentet i mitt arbeid, har jordskifteretten en prosess som er mer dynamisk enn kommunen. Ting som partene har trukket frem er fleksibilitet og forutsigbarhet. I tillegg har min studie vist en rekke andre fordeler den alternativ prosessen kan skilte med. Fordelene verner helt klart om verdiene for partene indirekte i form av større kontroll og redusert risiko.

For mindre prosjekter kan det være besparende i forhold til transaksjonskostnader å velge den tradisjonelle prosessen. På den måten kan jordskifteretten bli forbeholdt større prosjekter. Så om dette er fremtiden for jordskifteretten, vil jeg helt klart si at det er en utvikling som så vidt har begynt. Jeg tror ikke det er en homogen gruppe med transformasjons-/utbyggingsprosjekter med milliardverdier som kommer til å dominere i jordskifteretten. Men som en del av samfunnsutviklingen befinner verdiene seg nå i urbane områder i større grad en

tidligere vil dette bli fremtiden. I analysen min trakk jeg frem kapasitet som en trussel for jordskifteretten. Jeg tror ikke vil bli sprenget med dagens regelverk for eiendomstekniske operasjoner både i jordskifteloven og i plan- og bygningsloven.

Oppsummert tror jeg det vi ser ved denne casestudien er at det er fordeler ved å anvende jordskifteretten i slike saker. Utbygger ser dem, konsulenter ser dem og jordskifteretten ser dem. Det er min mening at dette vil utgjøre en større del av nye saker jordskifteretten mottar i fremtiden.

7 Konklusjon

Utbygger hadde i utgangspunktet ulike prosesser for å løse eiendomstekniske operasjoner i forbindelse med utviklingen av Grefsen stasjonsby. Eiendomstekniske operasjoner omfatter fradelinger, matrikkelføring, tinglysing, etablering og ekstinksjon av heftelser til slutt omforming av eiendomsforhold. Operasjonene kan utføres både av jordskifteretten, eller en alternativ prosess hvor kommunen er delingsmyndighet m.m.

Grefsen utvikling AS valgte å kreve sak for jordskifteretten på bakgrunn av Rambølls anbefaling og erfaringer. Jordskifteretten kunne tilby en fleksibel prosess, tilpasset utbyggers behov. Jordskifteretten er et «one stop shopping» alternativ, med menes at utbygger kun må forholde seg til jordskifteretten for å få gjennomført de eiendomstekniske operasjonene. Ved å benytte jordskifteretten blir utbyggers arbeidsmengde redusert, da jordskifteretten utfører mange av oppgavene utbygger ellers måtte ha gjort.

Grefsen utvikling AS har oppfattet jordskifteretten som en nøyaktig, effektiv, forutsigbar og fleksibel aktør. Prosessen har hatt utfordringer, men de er det ikke jordskifteretten som er ansvarlige for. Både utbygger og Oslo kommune som matrikkelmyndighet har forsinket prosessen. Men utbygger er så langt meget fornøyd med jordskifteretten.

Fordelene med jordskifteretten versus en alternativ tradisjonell prosess er blant annet jordskifterettens «one stop shopping». I tillegg til at utbygger slipper å forholde seg til saksbehandlingsrutinene ved kommunal delingsmyndighet som *kan* føre til lang saksbehandlingstid og økt risiko for utbygger. Utbygger får redusert transaksjonskostnader i form av å slippe gebyrer og avgifter. Utbygger kan i større grad selv bestemme progresjonen i jordskiftesaken etter sine behov. Og utbygger får rettskraft!

Om store transformasjons-/ utbyggingsområder med tilhørende oppgaver er fremtiden for jordskifteretten er vanskelig å konkludere med. Men det er et faktum at Oslo og Akershus jordskifterett har fått økende oppmerksomhet for hva de kan gjøre i slike områder. Og store eiendomsaktører som Selvaag og Rom Eiendom har gode erfaringer med jobben som har blitt utført.

Litteraturliste

- aftenposten.no. (2012). *Nordmenn oftest i grensekrangel*. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/bolig/Nordmenn-oftest-i-grensekrangel-6817185.html> (lest 29. april).
- Barlindhaug, R. & Nordahl, B. (2005). *Markedsstyrt boligproduksjon i Oslo-regionen*. Byggforsk skriftserie, b. 9-2005. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt. 173 s. s.
- Eide, E. (1999). *Rettsøkonomi, D. 4, Økonomisk analyse av tingsrett*. Stensilsérie, Serie B, b. nr 24. Oslo: Fondet. 64 s. s.
- Fagerberg, J. (2003). *The dynamics of technology, growth and trade: a Schumpeterian perspective*. Working paper, b. nr 25/2003. Oslo: Senteret. 25 s. s.
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2007). *Tingsrett*. Oslo: Universitetsforl. 798 s. s.
- Falleth, E. I., Hanssen, G. S. & Saglie, I.-L. (2008). *Medvirkning i byplanlegging i Norge*. NIBR-rapport, b. 2008:37. Oslo: NIBR. 116 s. s.
- Fisher, R., Ury, W. & Patton, B. (1996). *Fra nei til ja: kreativ forhandlingsteknikk*. Oslo: Hjemmets bokforl. 207 s. s.
- Flø, O. (2011). *Forelesningsnotat JUS331* Ås: Universitet for miljø- og biovitenskap.
- Fuglestveit, K. & Belsvik, L. H. (2007). *Forhandlinger: rollers betydning for atferd i bilaterale intergruppeforhandlinger*. Bergen: [Forfatterne]. 74 bl. s.
- Gilje, N. & Grimen, H. (1995). *Samfunnsvitenskapenes forutsetninger: innføring i samfunnsvitenskapenes vitenskapsfilosofi*. Oslo: Universitetsforl. 279 s. s.
- Grefsen stasjonsby*. (2010). Rettsbok, sak nr.: 0200-2010-0006: Akershus- og Oslo jordskifterett.
- Korsvolla, K., Steinsholt, H. & Sevatdal, H. (2004). *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. Rapportserie, Serie B, Rapporter og presentasjoner, b. nr 1/2004. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, UMB. 144 s. s.
- Korsvolla, K., Sevatdal, H. og Steinsholt, H. (2004). *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. Ås: Norges Landbrukshøgskole. 143 s.
- Netland, M. E. & Windju, M. (2009). Samarbeid, lobby og motstand i private reguleringer. Hva betyr lokal deltakelse? *Kart og Plan*, 69: 37-45.
- Nord, E. (2008a). *Aktører og aktørteori ved urbane utbyggingsprosesser*.
- Nord, E. (2008b). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Ås: UMB. XII, 333 s. s.
- North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge: Cambridge University Press. VIII, 152 s. s.
- Oslo kommune, B. (2010). *Slik styres Oslo.pdf*.
- Oslo kommune, P. (2010). Gebyrregulativ for plan- og bygningsetaten.
- Plan- og bygningsetaten, P. (2012). Personlig meddelelse per epost.
- Rambøll. (2012). *Personlig meddelelse*
- Ramsjord, E. H. (2009). *Jordskifte i urbane transformasjonsområder*. Ås: [E.H. Ramsjord]. 103 s. s.
- Ramsjord, E. H. & Røsnes, A. E. (2011). Jordskifterettens rolle i deling og registrering av eiendome ved urbant jordskifte. *Kart og Plan*, 71: 248-265.

- Ravna, Ø. (2009). *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal. 685 s. s.
- Robberstad, A. (2009). *Sivilprosess*. Bergen: Fagbokforl. XV, 365 s. s.
- Rognes, J. K. (1994). *Forhandlinger*. [Oslo]: TANO. 183 s. s.
- Scott, W. R. (2001). *Institutions and organizations*. Thousand Oaks, Calif.: Sage Publications. XXII, 255 s. s.
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (1999). *Innføring i eigedomsteori: om teorigrunnlaget for eigedomsfag*. [Ås]: Norges landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging. 92 s. s.
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori: innføring i samfunnsvitenskapelig teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Rapport, Serie D, b. 1/2003. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH. 119 s. s.
- Sheppard, B. H., Lewicki, R. J. & Bies, R. J. (1994). *Research on Negotiation in Organizations: Vol 6*.
SNL. (2012). *Store norske leksikon: Nettleksikon*.
- Øvstedal, S. & Austenå, T. (2000). *Jordskifteloven (1979)*. Oslo: Universitetsforl. 443 s. s.

Vedleggsliste

Vedlegg 1	Rettsbok, sak nr.: 0200-2010-0006, Grefsen stasjonsby.	side	127
Vedlegg 2	Reguleringskart, reguleringsplan Grefsen stasjonsby.	side	139
Vedlegg 3	Illustrasjonskart, eksisterende matrikkelgrenser, avgrensning av jordskiftesaken og parseller som skal fradeles.	side	141
Vedlegg 4	Illustrasjonskart, avgrensning av del 1 og Utbyggingsfeltene A1, A2 og A3.	side	142
Vedlegg 5	Illustrasjonskart, viser eiendomsforholdene <i>før</i> jordskiftesaken og avgrensning av del 1.	side	143
Vedlegg 6	Illustrasjonskart, viser eiendomsforholdene <i>etter</i> jordskiftesaken og avgrensning av del 1.	side	144
Vedlegg 7	Intervjuguide for Rambøll, Rom Eiendom AS og Oslo Og Akershus jordskifterett.	side	145

Vedlegg 1

SAKSFORBEREDENDE RETTSMØTE

Rettsmøtedag: 19.04.2010
Sted: Haraldsheim i Oslo
Sak nr.: 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2 b

Jordskiftedommer: Ove Flø
Vara jordskiftedommer: Tore Kraggerud

Meddommere: Utbyggingssjef Siri Gauthun Kielland, 1472 Fjellhamar
Pensjonert reguleringsjef Trond Kongsrud, 1400 Ski

Vara meddommer: Eiendomsmegler Mona Ingebriktsvold, 2010 Strømmen

Saken er krevd av: Rom Eiendom AS

Til behandling: 1. Gjennomgang av kravet
2. Fremming
3. Videre framdrift i saken

Parter:	Grefsen Utvikling AS v/Svein Prytz, JM Byggholt AS	
	Jernbaneverket, Region Øst v/Bjørn-Olav Enger	eier av gnr. 76/13, 79/4
	Borettslaget Grefsenveien 51 v/Geir Kristoffersen	eier av gnr. 76/97 fester av gnr. 76/230, 76/231
	Storo Borettslag v/OBOS Advokater v/Daniel Kjørberg Siraj	eier av gnr. 76/104, 76/182
	NSB v/Rom Eiendom AS v/Stein Helge Dengerud	eier av gnr. 76/217, 274, 278, 285, 79/102
	Oslo Kommune, EBY v/Astri Bjerknæs	eier av gnr. 76/277, 76/299, 79/1
	Aasen Garasjelag v/OBOS Advokater v/Boddvar Kaale	eier av gnr. 79/77
	Lillo Boligstiftelse v/advokat Kaare J.E. Stephensen,	fester av gnr. 76/217

Eiendommene ligger i Oslo kommune.

Til stede: Gunnar Viken, Bjørn-Olav Enger, Stein Helge Dengerud, Erling Lund, Jan Arne Kragset, Daniel Kjørberg Siraj, Boddvar Kaale, Geir Kristoffersen og Kaare J. H. Stehensen.

De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning.

Jordskiftedommeren redegjorde for hovedreglene i domstolloven §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre jordskiftedommeren inhabil.

Jordskiftedommeren redegjorde for hensikten med muntlig saksforberedelse som var å avklare partsforholdet og å få oversikt over de problemene som ønskes løst. Dommeren gjorde oppmerksom på at det ikke ville bli fattet realitetsavgjørelser i møtet.

Følgende dokument ble lagt fram:

1. Krav om jordskifte fra Rom Eiendom v/ Jan Arne Kragset, dat. 01.02.2010.
 - Vedlegg 1: Fullmakt fra Jernbaneverket v/Guri Fuglesang til Rom Eiendom A/S, dat. 04.12.2009
 - Fullmakt til salg og bortfeste av fast eiendom, dat. 10.09.09
 - Fullmakt til salg og bortfeste av fast eiendom, dat. 14.01.09
 - Fullmakt for banedirektør til salg og bortfeste av fast eiendom
 - Fullmakt til salg og bortfeste av fast eiendom dat. 13.01.09
 - Fullmakt fra Styret i NSB til konsernsjefen, dat. 19.06.2007
 - Fullmakt fra konsernsjef Einar Enger til ROM eiendom A/S dat. 19.06.2007
 - Vedlegg 2: Reguleringsplankart m/reguleringsbestemmelser
 - Vedlegg 3: Utsnitt reguleringsplan, DEL 1 av saken
 - Vedlegg 4: Kartskisser eiendomsforhold
2. Forkynning av krav om jordskifte sendt parter og prosessfullmektiger 02.03.10.
3. Innkalling til saksforberedende rettsmøte, dat. 17.03.2010.
4. Brev til parter og prosessfullmektiger, dat. 09.04.2010

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Følgende fullmakter ble lagt fram:

5. Fullmakter
 - Fullmakt fra Rom Eiendom AS til Grefsen Utvikling AS dat. 14.04.2010.
 - Fullmakt fra Rom Eiendom AS til Jan Arne Kragset dat. 14.04.2010.
 - Fullmakt fra JM Byggholt AS til Svein Prytz dat. 14.04.2010.
 - Fullmakt fra Grefsen Utvikling AS til Svein Prytz, Jan Arne Kragset, Stein Helge Dengerud, Erling A. Lund og Gunnar Viken dat. 14.04.2010.

Rom Eiendom AS redegjorde for kravet.

De øvrige partene fikk ordet.

Etter at alle de saksøkte utenom Oslo kommune v/EBY, som ikke møtte, ga uttrykk for at de ikke hadde merknader til at saken fremmes, spurte rettens formann om noen hadde merknader til at det saksforberedende møtet gikk over til et ordinært rettsmøte. Det var ingen merknader til dette eller til at fremmingsvedtaket ble avsagt og forkynt muntlig på dette rettsmøtet.

Rettsmøtet ble deretter gjort om til ordinært rettsmøte.

Jordskifteretten gjorde deretter slikt

fremmingsvedtak:

ROM Eiendom AS krever i brev av 01.02.2010 jordskifte etter jordskifteloven § 2 bokstavene b og c samt § 88. Kravet gjelder et areal på ca. 38 daa. beliggende vest for Ring 3 ved Grefsen stasjon i Oslo. Arealet det kreves jordskifte for, og som skal bebygges med ca. 1000 boenheter, omfattes av godkjent reguleringsplan, stadfestet ved fylkesmannens vedtak av 15.05.2009.

Rom Eiendom AS har i kravet i hovedsak begrunnet kravet slik:

” Det kreves at jordskiftesak etter jordskiftelovens § 2 fremmes for del 1 av saken. Saken skal omfatte blant annet omforming av eiendom, etablering av servitutter, omforming av bruksordningsregler og deling av eiendom.

Eiendomssituasjonen er i dag utjenlig for videre utnyttelse av eiendommen. Eiendomsstrukturen skal endres slik at den blir i samsvar med reguleringsplan. For del 1 av saken skal det etableres en eiendomsstruktur i samsvar med reguleringsplan slik den framgår av kart, vedlegg 2.

Bruksordningsregler

Innenfor del 1 av saken skal det videre etableres bruksordningsregler for regulert felles avkjørsel Fa 1 og Fa 2. Fa 2 vil også bli felles med senere byggetrinn innenfor feltet.

Fradelinger

Der ny eiendomsstruktur ikke kan etableres ved omforming av eksisterende eiendommer kreves det deling av eiendom i samsvar med formål- og/eller byggegrenser i reguleringsplan.

Servitutter/rettigheter

Det vil bli aktuelt å etablere servitutter innenfor skiftefeltet.

Grensegang

Yttergrensen for skiftefeltet skal avklares. Denne grensen avklares også etappevis for

hver del av saken som gjennomføres.

Det kan bli aktuelt å utvide kravet til å gjelde andre/flere forhold.”

I rettsmøtet ble kravet om fremming utvidet slik at del 1 av saken omfatter felt A1, felt A2 og felt A3 som vist på vedlagte kartbilag.

Jordskifteretten finner å ha saklig kompetanse etter jordskifteloven §§ 2, 16, 17, 17a, 86 og 87 til å behandle saken. Jordskifteretten har vurdert jordskifteloven § 1 første ledd, jf. Rt. 2000 s. 1119 og § 3 bokstav a og finner at også de materielle vilkårene for å fremme saken er oppfylt. Dette er en meget stor sak med betydelige økonomiske konsekvenser. Retten finner derfor at vilkårene for å stille fremmingsvedtaket etter jordskifteloven § 62 til forhåndspåanke, er oppfylt.

Slutning:

1. Saken fremmes i samsvar med kravet fremsatt i rettsmøte den 19. april 2010, jf. vedlagte kart.
2. Fremmingsvedtaket stilles til forhåndspåanke.

Jordskifterettens avgjørelse kan ankes til Borgarting lagmannsrett på grunn av prosessuelle feil eller til Eidsivating jordskifteoverrett Hamar på grunn av materielle feil, jf. jordskifteloven § 61 tredje ledd og til Rt. 1995 s.173. Ankefristen settes til 25. mai 2010.

Videre framdrift av saken ble drøftet. Neste møte ble berammet til onsdag 26. mai kl.10.00 på Haraldsheim Vandrehjem. Innkalling blir sendt i vanlig brev med minst én ukes varsel jf. jordskifteloven § 14.

Rom Eiendom A/S vil ta kontakt med de øvrige partene i saka med hensyn til organisering av befaring på neste rettsmøte.

Saken utsettes inntil videre.

Retten hevet
Oslo, 19. april 2010

Trond Kongsrud

Ove Flø

Siri Gauthun Kielland

RETTSMØTE

Rettsmøtedag: 26.05.2010
Sted: Haraldsheim i Oslo
Sak nr.: 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2 b

Jordskiftedommer: Ove Flø
**Vara
jordskiftedommer:** Tore Kraggerud

Meddommere: Utbyggingssjef Siri Gauthun Kielland, 1472 Fjellhamar
Pensjonert reguleringsjef Trond Kongsrud, 1400 Ski

Vara meddommer: Eiendomsmegler Mona Ingebriktsvold, 2010 Strømmen

Saken er krevd av: Rom Eiendom AS

Til behandling: Påvisning av yttergrense for jordskiftefeltet

Parter:	Grefsen Utvikling AS v/Svein Prytz, JM Byggholt AS	
	Jernbaneverket, Region Øst v/Bjørn-Olav Enger	eier av gnr. 76/13, 79/4
	Borettslaget Grefsenveien 51 v/Geir Kristoffersen	eier av gnr. 76/97 fester av gnr. 76/230, 76/231
	Storo Borettslag v/OBOS Advokater v/Daniel Kjørberg Siraj	eier av gnr. 76/104, 76/182
	NSB v/Rom Eiendom AS v/Stein Helge Dengerud	eier av gnr. 76/217, 274, 278, 285, 79/102
	Oslo Kommune, EBY v/Astri Bjerknæs	eier av gnr. 76/277, 76/299, 79/1
	Aasen Garasjelag v/OBOS Advokater v/Boddvar Kaale	eier av gnr. 79/77
	Lillo Boligstiftelse v/advokat Kaare J.E. Stephensen,	fester av gnr. 76/217

Eiendommene ligger i Oslo kommune.

Til stede: Gunnar Viken, Bjørn-Olav Enger, Stein Helge Dengerud, Erling
Lund, Jan Arne Kragset, Daniel Kjørberg Siraj, Boddvar Kaale, Geir
Kristoffersen og Kaare J. H. Stephensen.

Følgende dokumenter ble lagt fram:

6. Brev fra Jernbaneverket v/Guri Fuglesang, vedr. Gjøvikbanen Grefsen stasjonsområde, dat. 26.04.10.
7. Brev fra Arealkonsult v/Gunnar Viken vedr. fullmaktsforhold, dat. 27.04.10.
Vedlegg 1: Fullmakt fra Jernbaneverket og ROM Eiendom til Grefsen Utvikling AS dat. 23.04.2010.
8. E-post til Oslo kommune EB Y v/Thomas Marthinsen, dat. 23.04.2010
Vedlegg 1: Rettsbok med fremmingsvedtak
Vedlegg 2: Kartvedlegg til fremmingsvedtak
9. Innkalling til rettsmøte, dat. 14.05.2010.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Dommeren orienterte om at fremmingsvedtaket nå er rettskraftig og at det som skal behandles i dagens møte er påvisning av jordskiftefeltets yttergrenser.

Overingeniør Odd Svarstad redegjorde for utstikkingsarbeidet som er gjennomført.

Gunnar Viken fikk ordet og gikk gjennom forslag til befaringsplan.

Retten dro deretter på befaringsplan med partene.

Rettsens formann orienterte partene om rettsvirkningene av rettsforlik. Han orienterte kort om tvisteloven §§ 19-11, 19-12, 19-14 og 19-15.

Under befaringsplan inngikk partene slike rettsforlik:

Rettsforlik 1:

Eier av gnr 76/104 og eier av gnr. 76/182 og gnr. 76/274 m.fl. er enige om at grensen går som vist på vedlagte kart.

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr. 76/104

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr. 76/182

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/274 m.fl.

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 2:

Eier av gnr. 76/274 m.fl. og eier av gnr. 76/299 og gnr. 76/13 er enige om at grensen går som vist på vedlagt kart.

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/13

Astri Bjerknes/s
For gnr. 76/299

Jan Arne Kragset/s
For 76/274

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 3:

Eier av gnr. 76/104 og eier av gnr. 76/182 og gnr. 79/1 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr 76/104

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr 76/182

Astri Bjernknes/s
For gnr. 79/1

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 4:

Eier av gnr. 76/104 og eier av gnr. 79/1 og gnr. 76/182 og gnr. 79/77 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr. 76/104

Boddvar Kaale/s ?
For gnr. 79/77

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr. 76/182

Astri Bjerknes/s
For gnr 79/1

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 5:

Eiere av gnr. 76/217 og eiere av gnr. 76/104 og eier av gnr. 76/274 m.fl. er enige i at grensen går som vist på vedlagt kart.

Oddvar Slettemark/s
Kaare J. E. Stepheesen/s
For gnr. 76/217

Daniel Kjørberg Siraj/s
For gnr. 76/104

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/274 m.fl.

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.5.2010

Rettsforlik 6:

Eier av gnr. 76/274 m.fl. og eier av gnr. 76/299 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/274 m.fl.
For gnr. 79/4
For gnr. 76/13

Astri Bjerknes/s
For gnr. 76/299

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kragset/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 7:

Eier av gnr. 76/231 og eier av gnr. 76/230 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/231
For gnr. 76/230

Geir Kristoffersen/s
For fester

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 8:

Eier av gnr. 79/1 og eier av gnr. 79/77 og gnr. 79/4 er enige i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 79/4

Bodddvar Kaale/s
For gnr. 79/77

Astri Bjerknes/s
For gnr. 79/1

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettsforlik 9:

Eier av gnr. 76/97 og eier av gnr. 76/230 er enig i at grensen går som vist på vedlagte kart.

Geir Kristoffersen/s
For gnr. 76/97

Jan Arne Kragset/s
For gnr. 76/230

Siri Gauthun Kielland/s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

Grefsen, 26.05.2010

Rettenns formann opplyste at jordskifterettens fradelingskompetanse er regulert av jskl. §§ 86 og 87 samt plan- og bygningsloven § 20-1. I plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m er det ikke gjort endringer i forhold til gjeldende rett etter tidligere § 93 bokstav h. Følgelig gjelder omforenet forståelse av § 93 bokstav h som er inntatt i "Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder" side 14, utgitt av Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet 14. mai 2008. Etter dette er jordskifteretten delingsmyndighet når delingen skjer som del av en jordskiftesak og delingen ikke er i strid med offentlig rettslig bindende plan.

Rettenns formann opplyste vider at han ville se nærmere på reguleringsplanbestemmelsene og gi en orientering om dette i neste rettsmøte.

Nytt rettsmøte ble berammet til fredag 11. juni kl. 1000.

Saken utsettes

Retten hevet

Grefsen 26. mai 2010.

Trond Kongsrud/s

Ove Flø/s

Siri Gauthun Kielland/s

RETTSMØTE

- Rettsmøtedag:** 11.06.2010
Sted: I marka, på eiendommene
Sak nr.: 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2 b
- Jordskiftedommer:** Ove Flø
Vara jordskiftedommer: Tore Kraggerud
- Meddommere:** Utbyggingssjef Siri Gauthun Kielland, 1472 Fjellhamar
Pensjonert reguleringsjef Trond Kongsrud, 1400 Ski
- Vara meddommer:** Eiendomsmegler Mona Ingebriktsvold, 2010 Strømmen
- Saken er krevd av:** Rom Eiendom AS
- Til behandling:** Påvising av ny eiendomsgrense mellom gnr. 76/217 og gnr. 76/104, 182
- Parter:** De samme som tidligere
- Til stede:** Gunnar Viken, Stein Helge Dengerud og Kaare J. H. Stephensen.
Tore Alm møtte for Storo Borettslag.
Varajordskiftemeddommer Tore Kraggerud var fritatt fra å møte til dagens forhandlinger.

Følgende dokumenter ble lagt fram:

10. Avtale mellom Lillo Boligstiftelse og NSB Eeiendom
11. Avtale mellom Storo Borettslag og ROM eiendom AS
12. Avtale mellom Rom eiendomsutvikling AS og Aasen Garasjelag AS
13. Innkalling til rettsmøte 11.06.10, dat. 02.06.2010

Ingen hadde merknader til innkallingen.

Jordskifteretten hadde stukket ut nye eiendomsgrenser mellom gnr. 76/217 (Lillo Boligstiftelse) og 76/104,182 (Storo Borettslag). Disse ble påvist for partene.

Rettsens leder orientert partene om rettsvirkningene av et rettsforlik i rettsmøte den 26. mai 2010.

Partene inngikk deretter slikt

Rettsforlik:

Eier av gnr. 76/217, eier av gnr. 76/182 og eier av gnr. 76/104 er enige om at grensen går som vist på vedlagte kart.

Kaare J. E. Stephensen /s
for gnr. 76/217

Tore Alm /s
for gnr. 76/182

Tore Alm /s
for gnr. 76/104

Siri Gauthun Kielland /s

Ove Flø /s

Trond Kongsrud /s

Grefsen, 11. juni 2010

Rettsens leder orienterte om fradelinger. I denne saken kan jordskifteretten forestå fradelinger så langt de ikke er i strid med rettslig bindende offentlig plan.

Rettsens leder orienterte om reguleringsplanen og reguleringsplanbestemmelsene. Han viste blant annet til at hvert felt A1, A2 osv. Det knytter seg bl.a. bestemmelser om tillatt bruksarea, BRA, til det enkelte felt. Han viste videre til rekkefølgebestemmelsene bl.a. om krav som må være oppfylt før det gis midlertidig brukstillatelse. Dette gjelder etablering av med tilhørende gang- og sykkelveier, barnehage med ballplass på felt C og sikkerhetskrav til utforming av lokk på felt B før det gis rammetillatelse for bebyggelse. Han anmodet om at utbygger følger reguleringsplanbestemmelsene nøye og fortløpende.

Partene er enige i at grensene som nå er satt ut og merket midlertidig med trepeler ikke merkes med grensemerker. Eventuell merking skal drøftes med partene ved sakens avslutning.

Rettsens leder opplyste at arbeidet med fradelinger først kan starte opp i august.

På spørsmål fra rettsens leder hadde ingen merknader til administreringen av rettsmøte.

Saken utsettes inntil videre.

Retten hevet

Grefsen 11. juni 2010

Siri Gauthun Kielland /s

Ove Flø/s

Trond Kongsrud/s

RETTSMØTE

Rettsmøtedag: 24.01.2011
Sted: Jordskifterettesn kontor, Lillestrøm
Sak nr.: 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2 b

Jordskiftedommer: Ove Flø

Vara

jordskiftedommer: Tore Kraggerud

Meddommere: Utbyggingssjef Siri Gauthun Kielland, 1472 Fjellhamar
Pensjonert reguleringsjef Trond Kongsrud, 1400 Ski

Vara meddommer: Eiendomsmegler Mona Ingebriktsvold, 2010 Strømmen

Saken er krevd av: Rom Eiendom AS

Til behandling: Fradeling av eiendommer

Parter: De samme som tidligere

Til stede: Ingen av partene var innkalt

Fradelinger

Delingsforretning over en parsell av:

Kommunennummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
0301	76	104

Parsellen har fått slikt registernummer:

Kommunennummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
0301	76	301
0301	76	302
0301	76	303

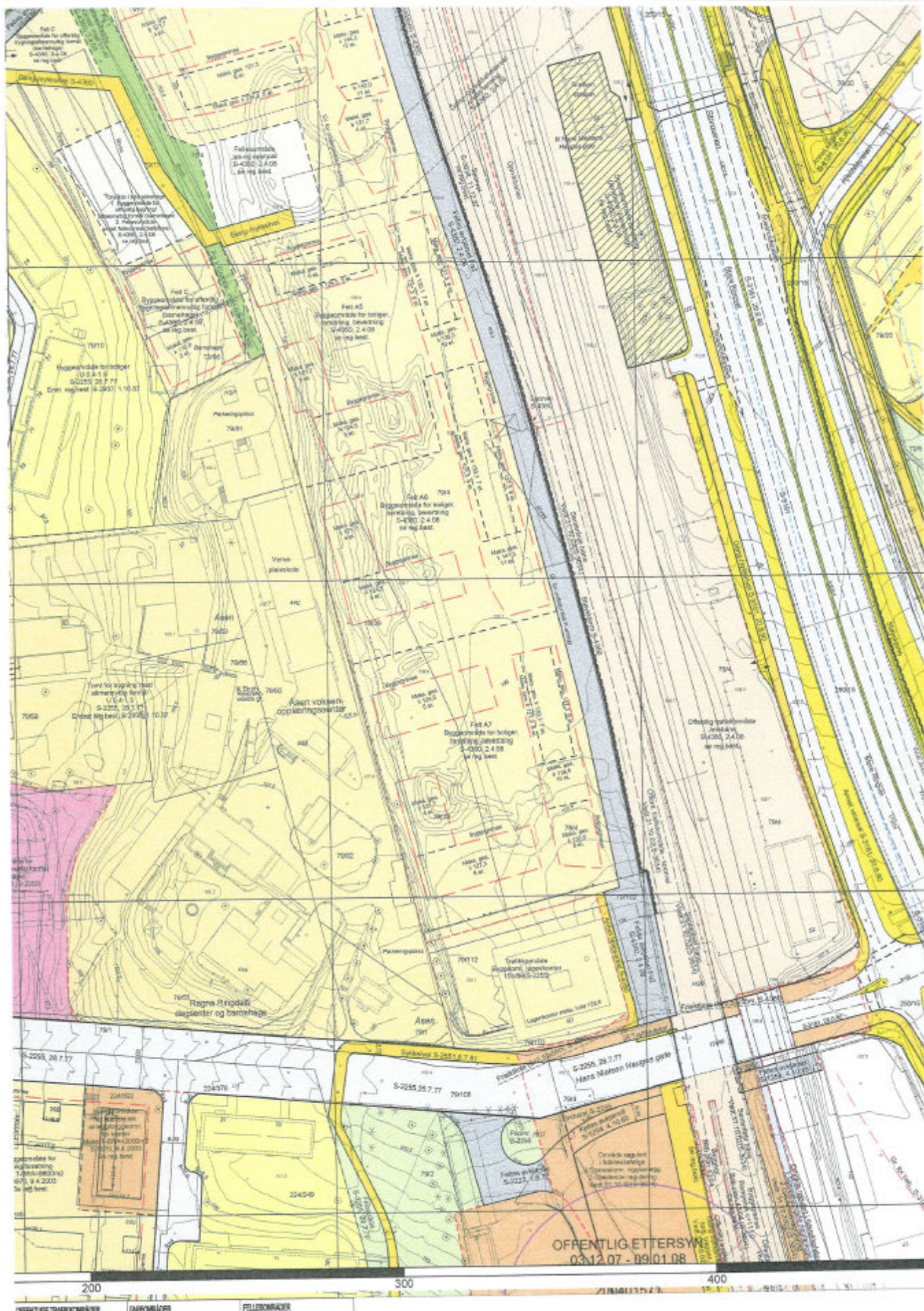
Delingsforretning over en parsell av:

Kommunennummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
0301	76	217

Parsellen har fått slikt registernummer:

Kommunennummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
0301	76	304
0301	76	305

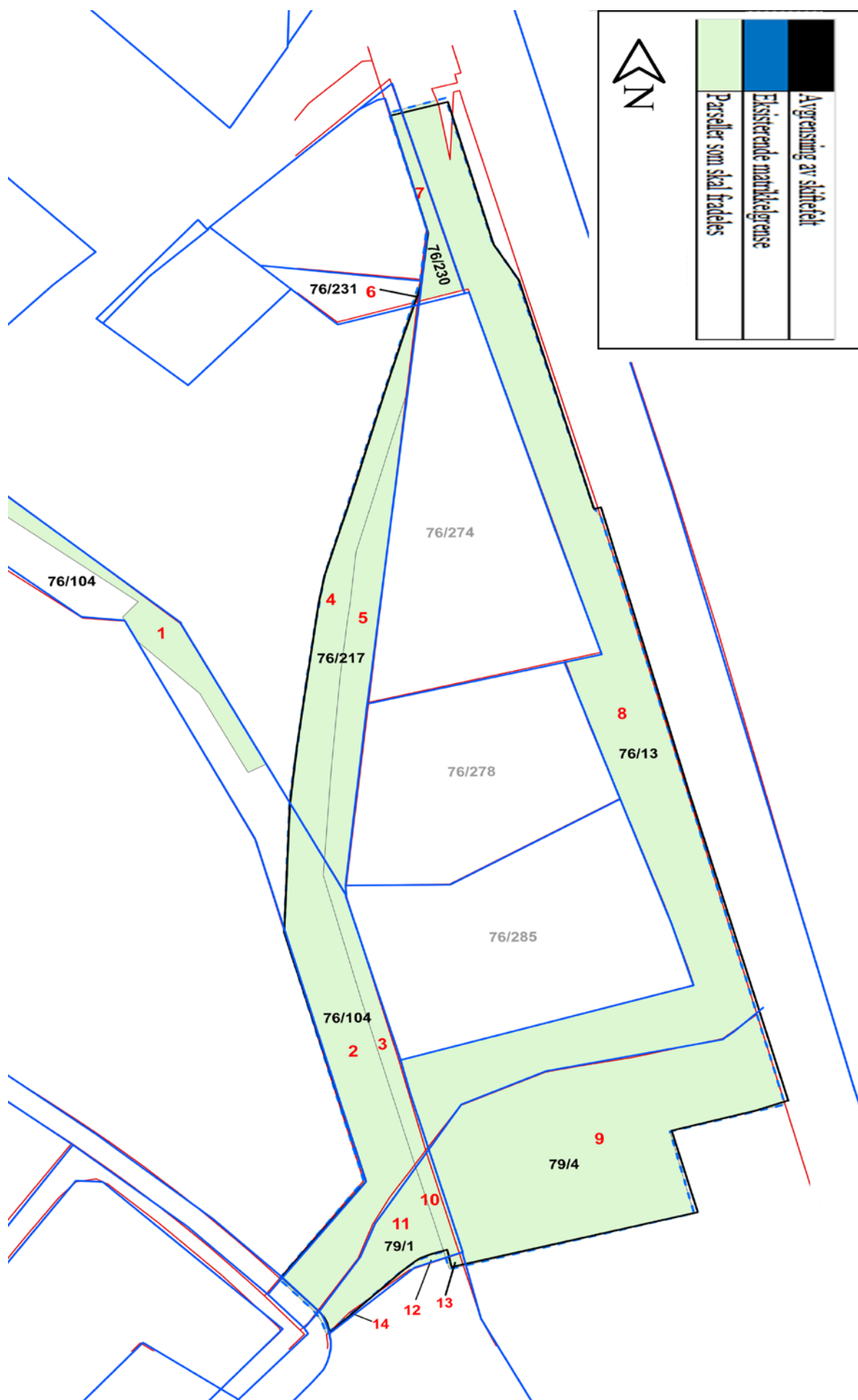
Delingsforretning over en parsell av:

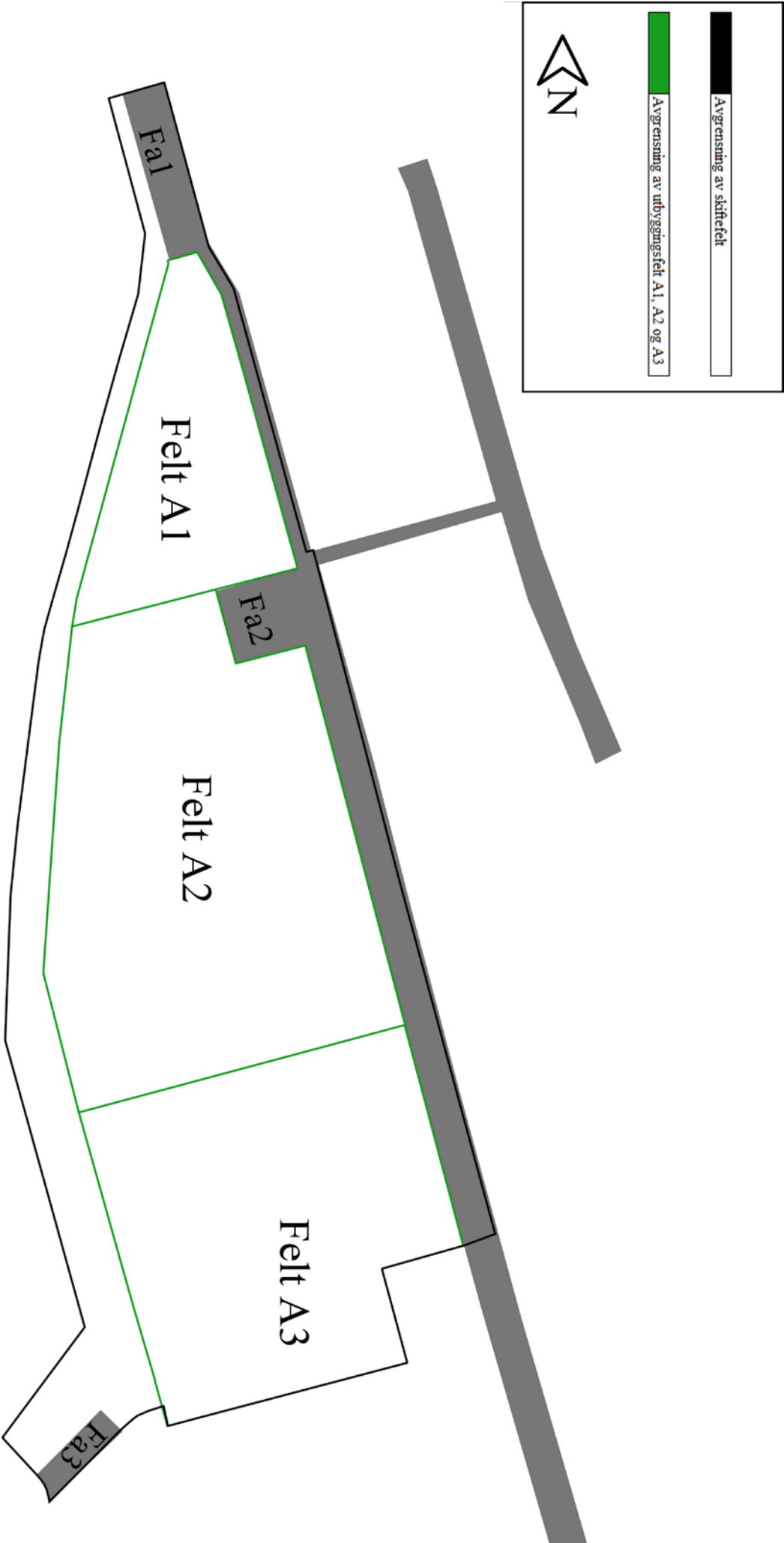


OFFENTLIG ETTERSYN
03.12.07 - 09.01.08

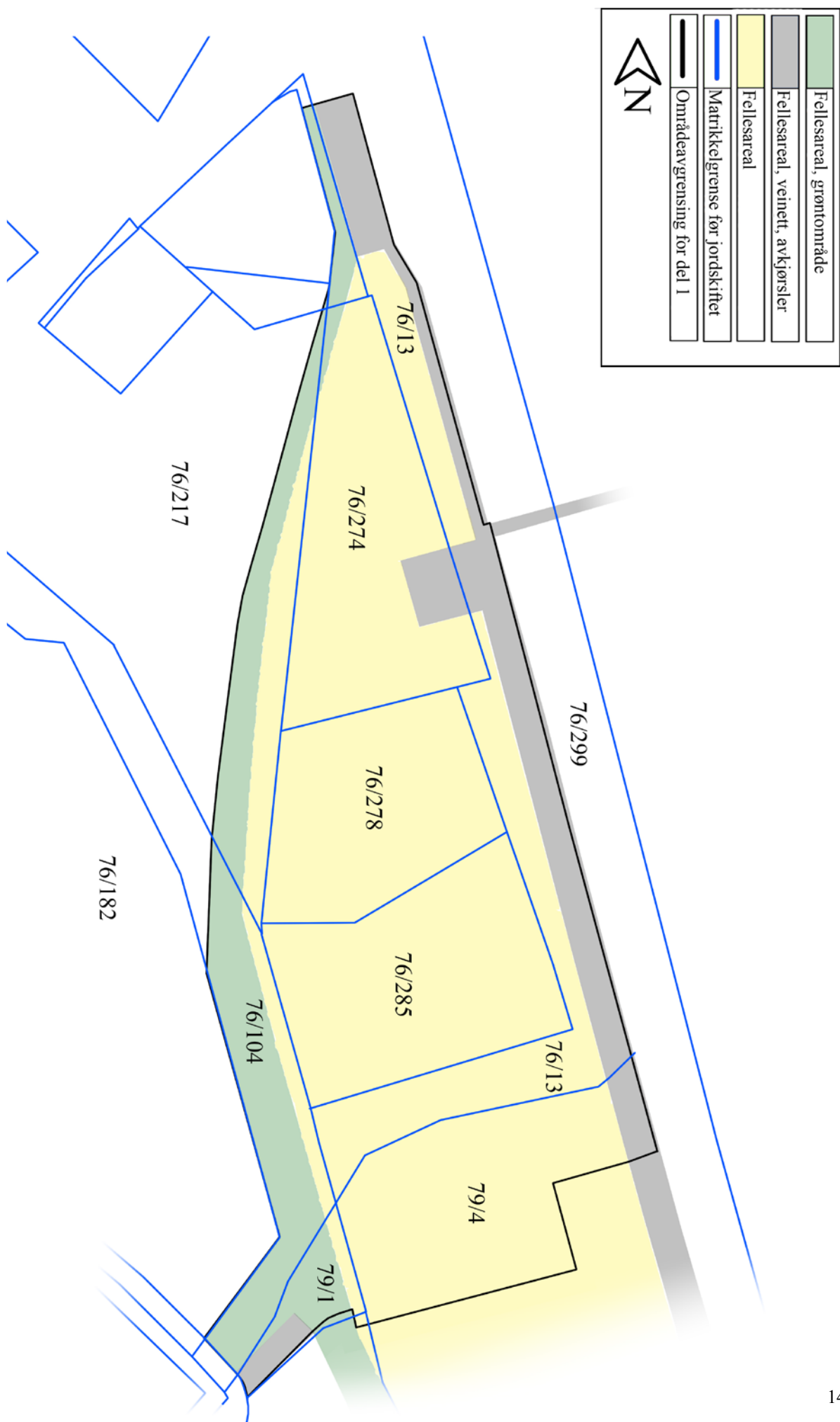
OPBYLSESTRUKTURER | INNSOMRER | FELLESOMRER

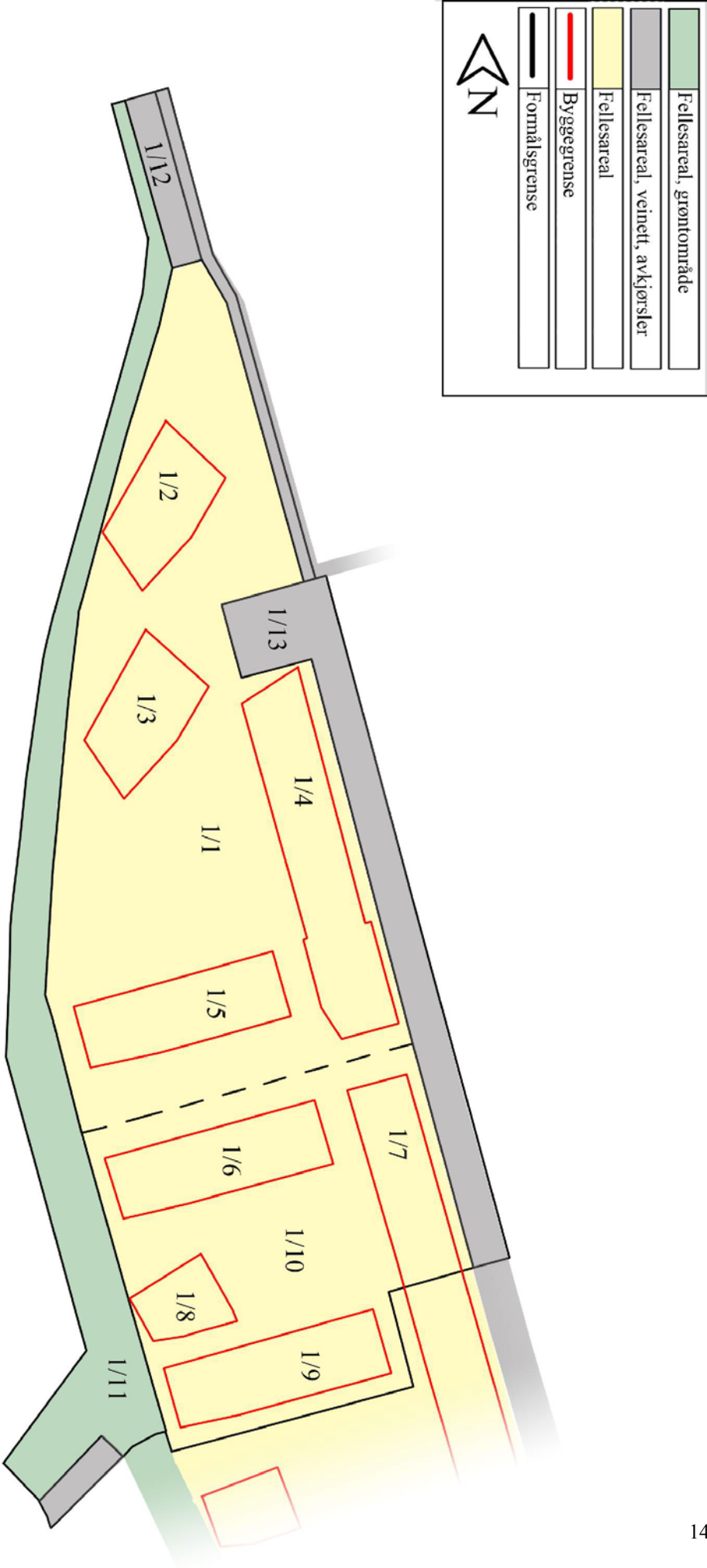
Vedlegg 3





Vedlegg 5





Vedlegg 7

Stikkord til intervju med AO jordskifterett v. Ove Flø, Rom Eiendom AS v. Erlend Ullestad og Rambøll v. Gunnar Viken.

En kort gjennomgang av saken fra du ble involvert i prosjektet til dit det er i dag.

Hvorfor ble det valgt jordskifte for Grefsen?

- Grunnet erfaringer i fra tidl. prosjekter f.eks. Løren?
- Fordeler / eventuelle ulemper?
- Muligheter for høyere utnyttelse?
- Eliminasjon av potensielle tvister i fremtiden?
- Reduksjon av kostnader?

Delavslutning av saken

- Primært i forbindelse med byggetrinn og en utbygging over så lang tid
- Fellestiltak
- Hva hvis resten av utbyggingen stopper opp?
- Blir kjøpere parter i den pågående saken?

Generelt om jordskifte i urbane områder

- Hvilke muligheter og hvilket potensiale er her?
- Kun et virkemiddel ved større prosjekter?
- Improvisasjon for å nå gode fungerende løsninger, er alt etter boken?
- Ville slikt latt seg gjennomføre i en annen jordskifterett? F.eks Trondheim og Hordaland (Bergen).

Det er dette jeg har notert meg foreløpig. Jeg håper jeg kan få ta opp intervjuet på bånd.

Først kunne jeg tenkt meg en kort gjennomgang av saken fra du ble involvert i prosjektet til dit det er i dag.

Deretter litt om arbeidet med reguleringsplan.

- Forslaget som er utarbeidet av Hille Melbye Arkitekter AS, litt (kort om dette) om korrespondansen som har vært med PBE og andre aktuelle aktører.
- Konflikt nivå, ble det gjort forhandlinger med PBE som resulterte i gode løsninger i forhold til deres forslag og ønsker fra PBE?
- Hvilke avtaler ble inngått med tilgrensende eiendommer og naboer?

Så ønsker jeg å vite hvorfor dere valgte å benytte jordskifteretten i stedet for å gjøre fradelinger osv. via kommunen. Ble det gjort på grunn av transaksjonskostnader, tidsbruk, rettskraft?

Rettsforlikene som ble inngått på rettsmøtet 26.5.2010, litt om bakgrunnen for disse. Måtte avtalene forhandles frem?

Ville dere benyttet jordskifteretten igjen?

Hva hvis prosjektet stopper opp nå. Rettigheter, fordeling av felleskostnader, vedlikehold av store fellesarealer.

Kopi av dokumenter som er ønskelig er (gjerne på PDF):

- Godkjent reguleringsplan
- Avtale som er grunnlag for rettsforlik i forbindelse med rettsmøtet 26.5.2010, utkast går bra.