

EIENDOMSDANNING VED UTBYGGING.
EN EKSEMPELSTUDIE .

PROPERTY FORMATION AND LAND DEVELOPMENT.
A STUDY OF A CASE.

BERIT HELENE HANDELAND

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 STP. 2011



Sammendrag

Temaet for denne oppgaven er gjennomføring av *endringer i eiendoms- og reguleringsstrukturen* for et eksempelområde. Eksemplet er basert på en idé blant grunneiere av et område i Hemsedal kommune, og går ut på å omdanne eiendomsforholdene for å legge til rette for utbygging av fritidsboliger. Endringer som må gjøres er utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplan, fradelinger, hjemmelsoverføringer og sammenslåinger av eiendom. I tillegg er det nødvendig med samarbeid mellom grunneierne for å bygge ut den nødvendige infrastruktur som trengs for området.

Problemstillingene kan oppsummeres som følgende:

- Hvordan kan private grunneiere selv gjøre de nødvendige endringene i eiendommene?
- Hvordan kan denne prosessen se ut ved bruk av jordskifte?
- Hvordan er forskjellene på disse to alternativene, når det gjelder transaksjonskostnader både i form av penger, tid og arbeid?

Funnene var som følger:

- Å "selv" skulle gjennomføre de endringene som trengt i dette eksempelet, fører med seg urimelig vanskelige og mange endringer. Dette igjen gir selvfølgelig utslag i transaksjonskostnadene.
- Bruk av jordskifteretten vil trolig gi mye mindre transaksjonskostnader, men viktigst av alt kan bruk av jordskifte føre til at man får dannet en formell arena for prosjektstyring, der ansvaret for fremdriften i hovedsak ligger hos denne uavhengige og upartiske domstolen.

Emneord: eiendomsstruktur, reguleringsstruktur, transaksjonskostnader, hjemmelsoverføringer, utvikling, investeringer, jordskifte.

Abstract

The theme of this thesis is the *development of a rural area into an area prepared for construction of houses for recreational purposes*. The case area referred to in the thesis is to be transformed, concerning, in terms of, but not limited to, the ownership structure and public regulation. The structures of the five properties involved here have to be rearranged and different changes and transactions – all of which requires approvals from the public authorities – have to be completed.

The research questions addressed in this thesis can be summarized as follows:

- In what way can private property owners make the necessary changes in their properties, so that they can start the development of the area?
- How would the process look if they were to use one of Norway's Land Consolidation Courts?
- What are the main differences between these two options?

The thesis uses an example, based on an actual case located in Hemsedal, a village in the mountains in the southern part of Norway.

The findings can be summarized as follows:

- The transaction costs (time, effort and money) and the changes in private property – when *not* using the Land Consolidation court - can be considerable, even though the changes are relatively simple.
- The changes, when – when *not* using the Land Consolidation court - brings with it unnecessary transfers and changes of property rights, resulting in "unnecessary" fees to the authorities.
- The use of the Norwegian Land Consolidation Court, does not only cause reduced costs in terms of the required changes to the properties, but also provides a formal place for the management of the whole project.

Keywords: Rural development, property rights and structure, public planning authorities, land consolidation.

Forord

Denne oppgaven er siste del av min utdanning i Eiendomsfag/ Jordskifte. Den står for 30 av i alt 300 studiepoeng jeg har tatt ved Universitetet for miljø- og biovitenskap fra august 2006 og frem til i dag, desember 2011.

Jeg har lært mye igjennom studiet, og det har vært interessant å kunne bruke så mye av dette i denne ene avsluttende oppgaven. Den har utgangspunkt i en idé som de fem virkelige grunneierne i caseområdet har, og håper å gjennomføre. Jeg har lært mye om forholdet mellom private grunneiere og det offentlige, når det gjelder endringer i eiendoms- og reguleringsstrukturen for et område. Jeg håper at grunneierne også kan få noe hjelp fra denne oppgaven, sitt videre arbeid med prosjektet.

Jeg har fått mye hjelp underveis, og vil derfor takke de som har hjulpet meg. Både når det gjelder faglig innhold og opplysninger jeg har brukt, og de som har hjulpet meg med andre sider av oppgaveskrivingen.

Først vil jeg takke Hemsedal kommune, som har hjulpet meg med å finne svar på mange spørsmål. Jeg vil også takk Øvre Buskerud jordskifterett, og Akershus og Oslo jordskifterett v/ Hogne Hove, som også har hjulpet meg med diverse spørsmål.

I tillegg takker jeg Asplan Viak og Multiconsult AS for å svare på spørsmål angående utarbeidelse av reguleringsplaner.

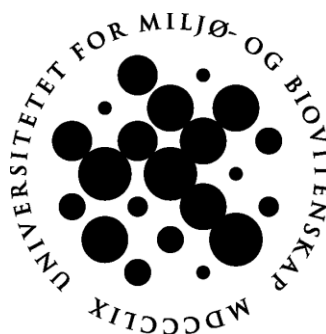
Så en meget stor takk til min veileder Hans Sevatdal, som i mange timer har diskutert innholdet i denne oppgaven med meg, og kommet med gode råd og oppmuntringer.

I tillegg takk til Grete og Eilef Handeland, Dagny og Tore Haga, Ågot og Per Tangerud, samt Per Haga for korrekturlesing.

En siste takk går selvfølgelig til Ivar T. Haga som i mange timer har holdt meg med selskap, og hjulpet meg med diverse "dataproblemer".

Hosle, 13. desember 2011

Berit Helene Handeland



Innhold

Sammendrag	iii
Abstract	iii
Forord	v
Innhold	vii
Figurliste	x
Tabelliste	xi
Kapittel 1 - Innledning	1
1.1. Tilnærming til problemstillingen.....	2
1.2. Caset.....	4
1.3. Tema, problemstillinger, vinkling og modeller	6
1.4. Fremgangsmåte/metode og struktur.....	11
Kapittel 2 -Teoretisk rammeverk	15
2.1. Innledning.....	16
2.2. Fenomenene eiendomsrett og eiendomsforhold	17
2.3. Institusjonell teori.....	18
2.3.1. Generelt.....	18
2.3.2. To typer institusjoner.....	20
2.3.3. Institusjoner og organisasjoner	22
2.4. "Pooling" – Samarbeid og avhengighet.....	22
2.5. Aktører og atferd.....	25
2.6. Forhandlingsteori.....	26
2.7. Rettferdighet.....	29
2.8. Prosjektstyringsprinsipper.....	30

2.8.1.	Generelt.....	30
2.8.2.	Prosjektmodeller.....	31
2.8.3.	Prosjektstyring.....	33
2.8.4.	Målformulering og planlegging	34
2.9.	Transaksjonskostnader.....	38
2.9.1.	Generelt.....	38
2.9.2.	Transaksjonskostnader og institusjoner.....	39
2.10.	Organisering.....	40
2.11.	Kort om endringer i, og opprettelse av, eiendom i Norge.....	43
2.12.	Reguleringsplaner utarbeidet av private	44
2.13.	Kort om jordskiftelovens virkemidler i § 2 bokstavene e, h og i.....	47
2.13.1.	Felles tiltak etter § 2 bokstav e.....	47
2.13.2.	De nye virkemidlene for byer, tettsteder og hytteområder; § 2 bokstav h og i	48
2.14.	Oppsummering (mer avansert modell).....	55
Kapittel 3 - Caset.....		59
3.1.	Innledning.....	60
3.2.	Eiendomsforholdene ved start.....	62
3.2.1.	Å finne ut av eiendomsforholdene.....	62
3.2.2.	Å avklare reguleringsstrukturen	67
3.2.3.	Å finne ut av kommunens ønsker og strategier for utbygging og fritidsbeb.....	70
3.2.4.	Å undersøke skylden på eiendommene.....	73
3.2.5.	Oppsummering av tilstandene ved start.....	78
3.3.	De ønskede eiendomsforholdene ved mål	80
3.3.1.	Hva grunneierne ønsker.....	80
3.3.2.	Oppsummering	83
3.4.	Prosessen fra start til mål.....	86
3.4.1.	Innledning.....	86
3.4.2.	Trinn 1 - "Forprosjekt"	90

3.4.3.	Trinn 2 - Reguleringsplan.....	93
3.4.4.	Trinn 3 - Eiendomsdanning.....	98
3.4.5.	Vei og annen infrastruktur.....	104
3.4.6.	Oppsummering.....	105
3.5.	Alternativet Jordskifte.....	109
3.5.1.	Kort oppsummering.....	114
3.6.	Sammenlikning med og uten jordskifte.....	116
Kapittel 4 - Avsluttende drøftinger og konklusjoner.....		119
4.1.	Tilbake til problemstillingene.....	120
4.2.	Reguleringsprosessen.....	120
4.3.	Eiendom(om)danningen.....	121
4.3.1.	På egen hånd.....	121
4.3.2.	Ved jordskifte.....	123
4.4.	Hva om/ Hva med... ?.....	124
4.4.1.	...fellesområdet?.....	124
4.4.2.	...ikke alle grunneierne ønsker å/kan være med å investere?.....	125
4.4.3.	...fremtiden?.....	126
4.4.4.	..."fellsskapet" /"fellesorganet"?.....	126
4.5.	Råd til grunneierne ("veileder").....	127
4.6.	Refleksjoner over arbeidet.....	129
4.7.	Oppsummering.....	132
Litteratur / referanser/kilder.....		133
Vedleggsliste.....		136

Figurliste:

Figur 1 - Oversiktsbilde over caseområdet	5
Figur 2 - Modell 1 – De ønskede fremtidige tilstandene, i forhold til de nåværende tilstandene. ...	8
Figur 3 - Modell 2- Oppskriften på gjennomføringen av endring	8
Figur 4 - Modell 2 -Alternative prosesser for å endre tilstandene.	9
Figur 5 – Illustrasjon av “prosessen” i caset.	10
Figur 6 – Sammenstilling av modell 1 og 2, nå knyttet direkte til caset.....	11
Figur 7 - Utsikt over caseområdet.....	14
Figur 8 – Aktuell teori i forhold til modellene mine og caset mitt.	17
Figur 9 - Hierarkisk nedbryting.	35
Figur 10 - Funksjonsorientert struktur.	35
Figur 11 - Aktivitetsorientert nedbrytning.	35
Figur 12 - Skiferbrudd.....	42
Figur 13 - Eksempel på aktørperspektiv ved privat forslagsstiller som sentral aktør.	45
Figur 14 - Planprosessen ved privat planforestillinger	46
Figur 15 – Konsekvenser for eiendommer ved ny reguleringsplan.....	50
Figur 16 – Eksempel på jordskiftefelt <i>før</i> skifte.	51
Figur 17 – Eksempel på jordskiftefelt <i>etter</i> skifte.	51
Figur 18 – Stilisert utgave av kommunedelplanen for Fornebu.....	52
Figur 19 – Skisse av hvordan utbyggingsrettene kan fordeles ved jordskifte.....	52
Figur 20 – Realisering av reguleringsplan med og uten jordskifte	53
Figur 21 - Eiendomsgrenser før og etter jordskifte etter § 2 bokstav i, ved nytt byggeområde....	53
Figur 22 – Samlemodellen på slutten av kapittel 2.....	58
Figur 23 – Samlemodellen, ønsker for kapittel 3.....	61
Figur 24 - Kart generert av karttjenesten etter søk på 89/8 i Hemsedal kommune	63
Figur 25 - Kartutsnitt over områdene rundt caseområdet.....	64
Figur 26 - Utsnitt av informasjonen i <i>gårdskart på nett</i>	65
Figur 27 - Et eksempel på forvirrende betegnelse (gårds- og bruksnummer).	66
Figur 28 - Kartutsnitt fra gjeldende kommuneplan for Hemsedal	68
Figur 29 - Utsnitt fra forslag til ny kommuneplan for Hemsedal	69
Figur 30 - Fordelingen slik den ville blitt dersom Sk. og Løveh. var utskilt fra S.Kjøsteslien	76
Figur 31 - Andelsfordeling dersom Sk. og Løveh.hadde "fått" sine 20% fra S. Kjøsteslien.....	76
Figur 32 - Andelsfordeling dersom Sk. og Løveh. får 20 % hver.....	77
Figur 33 - Samlemodellen utfylt så langt jeg har kommet nå.....	79
Figur 34 – Ønsket forandring av eiendomsforholdene.	80
Figur 35 - Samlemodellen utfylt av informasjon jeg har så langt	83

Figur 36 – Samlemodellen utfylt så langt jeg har kommet nå	89
Figur 37 - Modell 2: Alternative prosesser.....	89
Figur 38 - Alternativ 1: Fradele tomter fra hver teig individuelt.....	100
Figur 39 - Alternativ 2.1: Fradele tomter som ligger på en grense fra begge eiendommer	100
Figur 40 - Alternativ 2.2: Fradele alle teigene og slå disse sammen til én eiendom	100
Figur 41 – Nødvendige endringer i eiendomsstrukturen.....	101
Figur 42 – Illustrasjon av oppgaveelementene i caset.....	106
Figur 43 - Endringer i eiendomsforhold gjennom jordskifte.....	115
Figur 44 - Skisse av maksimum antall tomter for spredt fritidsbebyggelse.....	129

Tabelliste

Tabell 1 - Virkemidler, regimer og tilstander/endringer.....	22
Tabell 2 – Prinsipielle forskjeller mellom plan- og bygningsloven idealperspektiv og en privat integrert og drevet planprosess.....	46
Tabell 3 – Utkast til arbeidsoppgaver for å endre tilstandene.....	85
Tabell 4 - Oversikt over gebyrer ved det matrikulære arbeidet.....	108
Tabell 5 - Totalkostnader ved alternativ "problemstilling 1" (uten jordskifte).....	108
Tabell 6 - Eksempel på utregning av jordskiftekostander	114
Tabell 7 - Oppgavene i prosessen, og hvilke aktører som kan utføre disse.....	116
Tabell 8 – Sammenlikning av totaler (kroner og tid) for de to "løpene"	117

Kapittel 1

Innledning

“Begynnelsen er den viktigste delen av arbeidet.”

- Platon

1.1. Tilnærming til problemstillingen.

I august 2009 var jeg med kurset *Feltarbeid i eiendomsfag* (EIE304) på ekskursjon til Telemark. Der skulle vi - i grupper, og i løpet av én uke - gjøre nødvendig feltarbeid og intervjuer for senere å kunne skrive en analyse om jordskiftesaken vi hadde fått tildelt. Min gruppe ble tildelt et "skiferjordskifte" - en jordskiftesak som gikk ut på å fordele kostnader ved investering og inntekter av drift, samt starthjelp (blant annet i form av opprettelse av grunneierlag) for utnyttning av en skiferforekomst som strekker seg over flere eiendommer med forskjellige eiere. Jeg vil heretter omtale denne saken som "skiferskiftet".

Foruten interessen for å intervjuer parter og snakke med dommere i en jordskiftesak, etter å ha lært om faget teoretisk i tre år, var også funnene interessante i våre øyne. Nytt for oss den gangen var bruk av *forprosjekt, arbeidsgruppe* og *profesjonell hjelp fra næringsutvikler* for fylket, i jordskiftesammenheng. *Grunneierlag* hadde vi også bare hørt kort om i forelesninger. I midlertid hadde vi hørt om "pooling" - sammenslåing av ressurser for å få til noe som ikke er mulig når en eier står alene. Dette var "skiferskiftet" et godt eksempel på, da forekomsten strakte seg over flere eiendommer og kostandene til investering i infrastruktur med mer, samt til maskiner, var for store for den enkelte grunneier. Heller ikke var det rasjonelt, praktisk, effektivt eller mulig sett fra offentlig planlegging, at hver grunneier startet utnyttning på hver sin grunn i hvert sitt "hjørne" av forekomsten. Det var med denne ekskursjonen at min interesse for slik "pooling" - samarbeid for utnyttelse av individuelt eide ressurser for å oppnå en totalt økt mulighet eller verdi - oppstod. Effektiviteten i "skiferskiftet" - hvor "glatt" det hadde gått, hvor enige og fornøyde (nesten) alle var, og deres syn på jordskifterettens hjelp, samt typen organisering for å få til og gjennomføre et slikt prosjekt - gjorde meg også interessert i *prosjektstyring* av slike samarbeid for bedre ressursutnyttning.

"Skiferskiftet" kaller jeg altså jordskiftesaken som i 2007 ble startet i Nedre Telemark jordskifterett. Saken dreide seg om utnyttning av en skiferforekomst (som ble oppdaget etter geologiske undersøkelser på oppdrag fra regionsgeologen i 2005) over flere eiendommer, som mange - men ikke alle - av grunneierne ønsket å drive og distribuere for økonomisk utnyttelse av eiendommene sine. Mengden av skifer varierte en god del mellom eiendommene og grunneierne ønsket derfor å finne en rettferdig fordeling av de fremtidige inntektene.

Organiseringen (av grunneierne) i "skiferskiftet" var mer omfattende enn jeg har vært borte i gjennom utdanningen. Vi hører om organisering av grunneierlag og av selskap der dette er nødvendig. "Skiferskiftet" i Telemark fikk hjelp av en regional *næringsutvikler*, MTNU (Midt-

Telemark næringsutvikling¹) - delvis kommunalt eid og delvis privat eid. MTNU hjalp grunneierne i stor grad gjennom prosjektet, og det ble dannet grunneierlag, prosjektgruppe, et eget forprosjekt, arbeidsgruppe og aksjeselskap. Hele skiftet, og prosjektet, gikk uten hindringer frem til oppstart av det fysiske arbeidet. Hvordan såpass mange grunneiere av forskjellige typer kunne klare dette uten uenigheter, syntes vi var interessant. Jeg tror det er grunnet dels i bruk av en profesjonell næringsutvikler som grunneierne stolte på, dels på grunn av forhåndsavtaler, og dels på grunn av god organisering. Jeg har derfor lyst til å analysere en liknende sak, men velger nå et case der initiativtakerne ikke bruker jordskifteretten - i hvert fall ikke i første omgang -, og heller ingen profesjonell næringsutvikler. Mer om dette om litt.

Etablering av *arbeidsgruppe* har flere ganger blitt brukt av jordskifterettene i saker med mange parter. Både i "skiferskiftet" i Telemark (0800-2007-0030 SKIFER, Nedre Telemark jordskifterett) og i "VA-skiftet" i Drøbak (0200-2009-0011 Indre Hallangspollen, Akershus og Oslo jordskifterett) ble det brukt slike arbeidsgrupper. Arbeidsgruppene består av et mindre antall av grunneiere eller parter som representerer alle de involverte grunneierne eller partene. Dette utvalget skal være et slags forum for, og eventuelt "talerør" mellom alle grunneierne og jordskifteretten. Gruppen legger frem de enkelte partenes meninger for jordskifteretten og gjør det på denne måten enklere for retten å forholde seg til de mange partene. Gruppene kan også ha med jordskiftedommer som ordstyrer, slik som i "VA-skiftet".

Jordskifterettens opprinnelige oppgaver fra tidlige tider var omforming av eiendommer ved bytte av arealer, og endringer av sameier med videre, altså noe av det den fortsatt driver med. I de siste tiårene er det jordskiftelovens § 2 som er grunnlag for diskusjon om jordskifterettens stilling som uavhengig domstol, jf. Domstolsprinsippene. Hvordan jordskifterettens omformingsoppgaver kan fortsette, når jordskifterettene er uavhengige domstoler på "lik linje" som de ordinære domstoler ble grundig diskutert i NOU 2002:09 – Jordskifterettens stilling og funksjoner. I etterkant av denne utredningen ble jordskifterettene administrativt flyttet fra Landbruksdepartementet til Domstolsadministrasjonen. Det er tydelig at jordskifterettene legger stor vekt på at de *ikke* driver forvaltning i form av myndighetsutøvelse, men har utelukkende privatrettslige oppgaver. Men en eller annen form for interaksjon med forvaltningen er i høy grad fortsatt til stede.

I arbeidet med analysen av "skiferskiftet" opplevde vi saken som noe uvanlig, ettersom det ikke dreide seg om noen tvist. Vi syntes også dette var interessant, for gjennom studietiden var det som oftest typer av jordskifter slik som grensegang og rettsutgreiing som ble studert. Saker uten

¹ <http://www.mtnu.no/>

tvist er nå ikke uvanlig i mine øyne, og jordskifteretten har nok i større grad saker der det i utgangspunktet er tilrettelegging for å gjennomføre store eiendomsomformende prosjekter med mange parter og aktører som hovedoppgave. Som eksempel kan jeg nevne “Løren” og “Grefsen stasjon”(jordskiftesak 0200-2007-006, Løren felt 4, 0200-2007-0016 Løren 2, 0200-2010-0006 Grefsen stasjonsby). Jordskifteretten er igjen blitt, om ikke næringsutvikler, så en slags “tilrettelegger for næringsutvikling og annen utnytting av eiendom” gjennom “optimalisering” av eiendomsforholdene (bytte av arealer og retter) - noe som jo opprinnelig var jordskifterettens primæroppgaver.

Nok om det. Jeg har brukt lang tid på å nærme meg problemstilling og nærmere innhold for denne masteroppgaven. Temaet var greit; hvordan en gruppe private grunneiere kan gå sammen og “alene” tilrettelegge et område for utbygging. Temaet har bakgrunn i min interesse for prosjektstyring, og det er blant annet derfor jeg bruker prosjektstyringsteori i analysen.

Litt tilfeldig dukket det opp et mulig case for meg på samtidig som jeg startet arbeidet med masteroppgaven. Prosjektet har nær tilknytning til meg og det virket uklokt å ikke benytte meg av muligheten. Denne oppgaven gikk dermed inn i kategorien “casestudie”. Prosjektet (slik det er i virkeligheten) er bare i startfasen, jeg vil derfor ikke kunne studere hva som blir gjort eller hvordan det faktisk blir gjennomført. Da måtte jo prosjektet ha vært ferdig på dette tidspunktet. Jeg vil derfor heller bruke dette prosjektet som en mal for et delvis oppdiktet tilfelle av et “poolingprosjekt” – det vil si et slags spleiselag for å oppnå mer totalt sett, enn hva en enkelt klarer alene. Se mer om dette i kapittel 2.3.

Jeg skal etter hvert komme til problemstillingene mine, men først ønsker jeg å fortelle litt om selve caset, den virkelige saken som jeg ønsker å bruke som et eksempel.

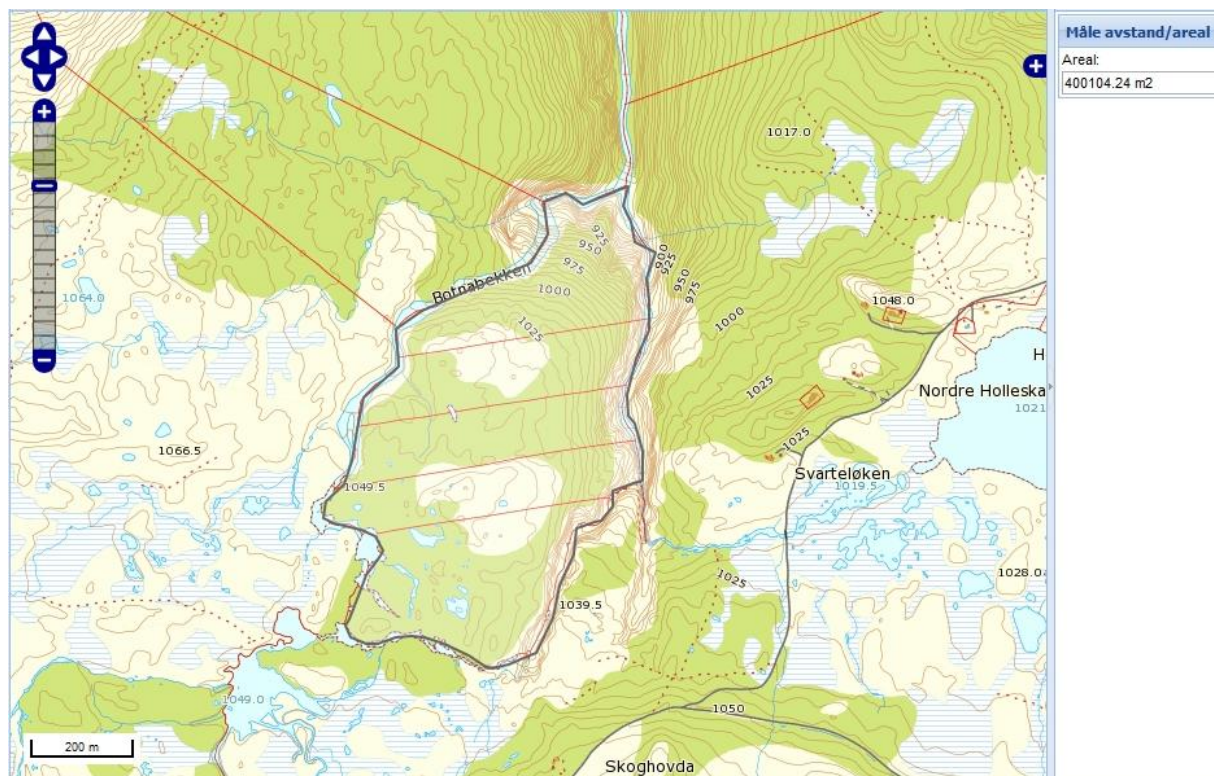
1.2. Caset

Jeg bruker altså et tilfelle fra virkeligheten som utgangspunkt for studien min. Dette tilfellet kunne like gjerne vært fiksjon, og jeg kommer derfor til å bruke caset mer som et *eksempel*, til forskjell fra masteroppgaver skrevet om jordskiftesaken *VA-skiftet i Drøbak* (Oppegaard 2011) og liknende. Jeg prøver i stedet å svare på problemstillingene mine ved hjelp av eksemplet som jeg kaller “caset”. Poenget med å velge et virkelig tilfelle er å få reelle egenskaper hos eiere, eiendommer og omstendighetene rundt. Det vil være lettere å “greie ut om virkeligheten”. Jeg vil i korthet presentere caset her, en mer utfyllende beskrivelse kommer i kapittel tre.

Caseområdet ligger i fjellet i Hemsedal kommune. Her finnes spredte fritidsboliger og støler, og like ved ligger grensen til villreinområde. Grunneierne i caset har gårder nede i selve dalen, og teiger oppe på fjellet, omtrent akkurat i tregrensen.

Grunneiere ønsker å samarbeide om tilrettelegging og salg av tomter for fritidsboliger. De ønsker å gjøre mest mulig selv, ettersom ingen ønsker eller kan gjøre store investeringer. Dette er aktører som ikke har noen kunnskap om slike prosjekter fra før. De ønsker å slå sammen teigene i én "pott", og deretter utforme både eiendomsstrukturen og reguleringsstrukturen i området. Det skal være opp til hver enkelt grunneier hva han vil gjøre med tomtene. Det er altså i utgangspunktet et fellesprosjekt, eller "pooling" (mer om dette i kapittel 2), som skal ende opp i individuelle, salgbare produkter (tomter). I andre tilfeller kan det være at man ønsker å danne et selskap som selger tomtene, for deretter å dele inntektene mellom seg. Det kan også være andre varianter, men her er det altså fellesskap frem til - og i den grad det er nødvendig for - at den enkelte kan "drive". I og for seg en klassisk jordskiftesituasjon.

Det vil være nødvendig å utarbeide reguleringsplan, søke om godkjenning av denne, og endre eiendomsstrukturen slik at den "matcher" reguleringsplanen. Trolig er dette en av de største arbeidsoppgavene. Investeringsdelene vil være utbygging av *infrastruktur* – en fellesbetegnelse som jeg vil bruke videre i oppgaven både om adkomstvei, vann og avløp, elektrisk anlegg og annet teknisk som vil være felles for hele byggeområdet. I tillegg vil det være nødvendig å bygge denne infrastrukturen også *frem til* området.



Figur 1 - Oversiktsbilde over caseområdet (grå grense). (kartiskolen.no)

1.3. Tema, problemstillinger, vinkling og modeller

Jeg har slitt med å formulere temaet, men har formulert to setninger som jeg håper forklarer litt om hva jeg tenker:

- Temaet er omorganisering av både eiendoms- og reguleringsforholdene i et bestemt geografisk avgrenset område.
- Temaet kan også beskrives som offentligrettslig og privatrettslige sider ved privat utbygging.

Det har vært vanskelig å vite hvor jeg skulle begynne å lese og skrive om teori som vil være aktuelt. Men noen teorielementer har vært opplagte:

- Prosjektstyring – for å se helheten i prosjektet og prosessen.
- Forhandlinger og avtaleinngåelse– som jeg vil påstå alltid er et viktig tema.
- Transaksjonskostnader² – bruk av tid og andre ressurser som går med til omformingene.
- Organisering – for å påvirke transaksjonskostnadene slik at man får en mest mulig effektivt prosess.
- Fordeling av kostnader og verdier – som jeg mener er et viktig tema i de fleste tilfeller av samarbeid.
- Og ikke minst “*Pooling*” – herunder art og grad av avhengigheten mellom aktørene.

Dette er noen av temaene jeg kommer til å skrive om i teoridelen, ettersom de er viktige som verktøy for å forstå analysen. Etter hvert blir det forhåpentligvis klarere hvilke andre temaer som bør inngå i teorigrunnet.

Problemstillingene mine har jeg fundert mye på. Helt elementært har jeg to spørsmål:

1. Hvordan komme fra “start” til “mål” mest mulig effektivt for grunneierne i et slikt “pooling”-prosjekt?
2. Hvilke forskjeller hadde det vært i prosessen dersom grunneierne hadde brukt jordskifteretten på en eller annen måte?

Ordet effektivt brukes ofte for å beskrive oppnåelser per kostnadsenhet, derunder tidsbruk. I denne oppgaven handler effektivitet om transaksjonskostnader (økonomiske kostnader, tid som går med, og eventuelle andre oppofrelser), samt elementer som går på relasjoner mellom grunneierne/partene (hvordan unngå uenigheter og liknende). Målene kan for eksempel være:

² Alle oppofrelser, målbare eller ikke målbare, som må til for å overføre retter. Typisk tid, penger og fysisk arbeid. Se eget kapittel om transaksjonskostnader – kapittel 2.8.

- Bruke minst mulig tid og penger
- Oppnå best mulig resultat/løsninger sett i forhold til sine ønsker
- Unngå at det oppstår dårligere relasjoner grunneierne i mellom

I bunn og grunn handler dette om *tid, oppofrelser og resultat*. Kanskje man kan komme til mål etter flere år, med meget lave økonomiske kostnader, og alle gode relasjoner intakt, samt minimalt tid brukt av fritiden. Eller det kan være mulig å “ofre alt” for å bli ferdig fortrest mulig.

Her vil jeg introdusere begrepet modell. Det kan ha mange forskjellige betydninger, men innen forskning kan vi snakke om:

- *empiriske modeller* – slike som skal gi en forenklet og generalisert presentasjon av noe
- *ønskede fremtidige tilstander*
- *oppskrifter for gjennomføring* av handlinger
- *analytiske modeller* – altså verktøy for analyse

Jeg har bygget analysen rundt flere av disse modellene. Hovedtemaet er i utgangspunktet hvordan komme fra én tilstand til en annen. Dette innebærer at man har en “start” og et “mål”, der alt mellom disse to punktene inngår i en *prosess*. Hensikten er å *endre tilstandene* ved “start”, til tilstandene slik de er ved “mål”. Jeg har altså med en slags *oppskrift for gjennomføring* å gjøre.

Før jeg finner ut hvordan tilstandene kan endres er det nødvendig å greie ut om to forhold; det første vil være hvordan tilstandene er på tidspunktet før prosessen starter, altså utgangspunktet. Det andre er å definere hvordan tilstanden er ved “mål”, altså hvordan man ønsker tilstanden skal bli. Her har jeg altså med en *ønsket fremtidig tilstand* å gjøre.

Når disse to tilstandene er klare, vil også endringene som må gjøres være klare. Altså vil jeg se hvilke *oppgaver* som må inngå i prosessen. Det er hvordan denne prosessen igjen bør settes opp, hvordan oppgavene bør gjennomføres, som er min problemstilling nummer én. Videre hvordan oppgavene bør utføres, og prosessen settes opp for å komme mest mulig effektivt fra “start” til “mål”. I mitt tilfelle vil dette tilpasses at det er private personer som er grunneiere og drivere av prosjektet. En naturlig vinkling for meg blir derfor å ta på meg en slags “veileder-rolle”, slik at jeg kan ende opp med en tekstdel som kan fungere som en veileder for slike grunneiere.

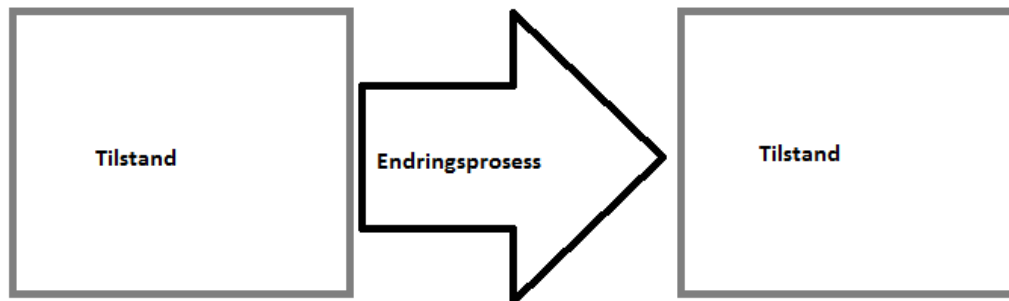
Å ha en prosess som går fra en start til et mål, og som endrer tilstander, innebærer i dette tilfellet at jeg har med to modeller å gjøre;

1. *Den ønskede fremtidige tilstanden*: denne modellen handler om de tilstandene som jeg kaller “før” og “etter” og som gjennomgår en endring i løpet av prosessen i den første modellen, og

2. *Oppskriften for gjennomføringen av endringene*: altså hva som skjer i selve prosessen mellom de punktene på tidsaksen som jeg kaller “start” og “mål”.



Figur 2 - Modell 1 - De ønskede fremtidige tilstandene, i forhold til de nåværende tilstandene.

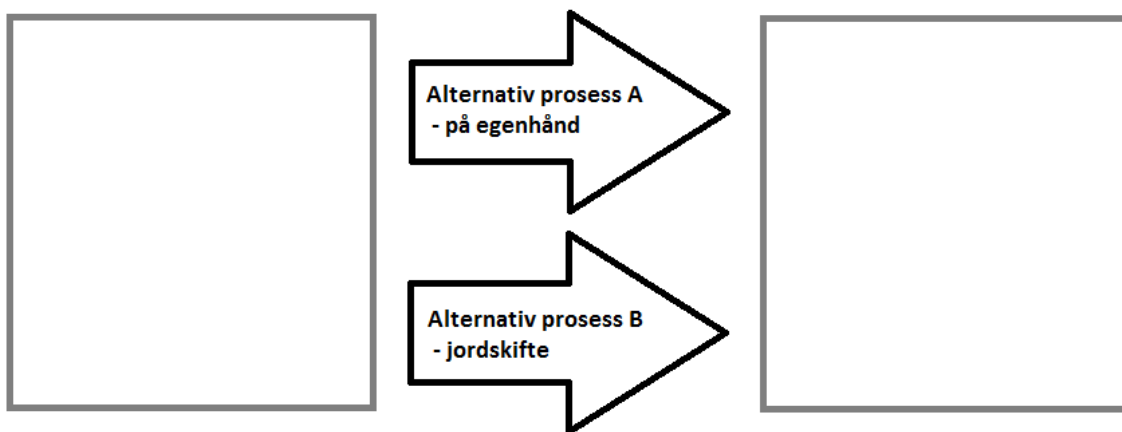


Figur 3 - Modell 2- Oppskriften på gjennomføringen av endring i egenskapene hos “tilstand før” til egenskapene hos “tilstand etter”.

Til problemstilling nummer 1 har jeg en del underproblemstillinger:

- Hvordan går man frem for å finne ut av de eksisterende eiendomsforholdene på et avgrenset geografisk område?
- Hvordan “får man tak i” en godkjent reguleringsplan? Hvordan lager man en reguleringsplan for et område, og hvordan ser prosessen med å få denne godkjent ut?
- Hvordan skal man fordele verdiene som kommer ut av at prosjektet blir gjennomført?
- Hvilke endringsprosesser må til for å få “tilstand etter”, og i hvilken rekkefølge må disse gjøres?
- Hvordan skal arbeidet, gjennomføringen og fremtidig arbeid organiseres?
- Hvordan kan man få vei (og annen infrastruktur) over annenmanns grunn?
- Hvordan kan investeringer og andre utgifter fordeles?
- Hvilke avtaler er det nødvendig å gjøre mellom grunneierne?
- Hvordan ser prosessen ut fra et prosjektstyringsperspektiv?

Problemstilling nummer to handler om *hvordan denne prosessen kunne vært gjort ved hjelp av jordskifteretten*, det vil si dersom grunneierne hadde krevd sak for jordskifteretten. Denne problemstillingen er på en måte sidestilt problemstilling nummer én. Den er ikke noen del av denne, men et alternativ. Poenget er sammenlikning, og et opplagt element er *transaksjonskostnadene*. Andre elementer kan være *muligheten for å avgjøre uklarheter* i eiendomsforholdene. Modell nummer to vil altså egentlig bestå av to deler; ett alternativ der grunneierne “gjør alt selv” (alternativ A – modell 2A), og ett alternativ der grunneierne har krevd sak for jordskifteretten (alternativ B – modell 2B).



Figur 4 - Modell 2, alternative prosesser for å endre tilstandene.

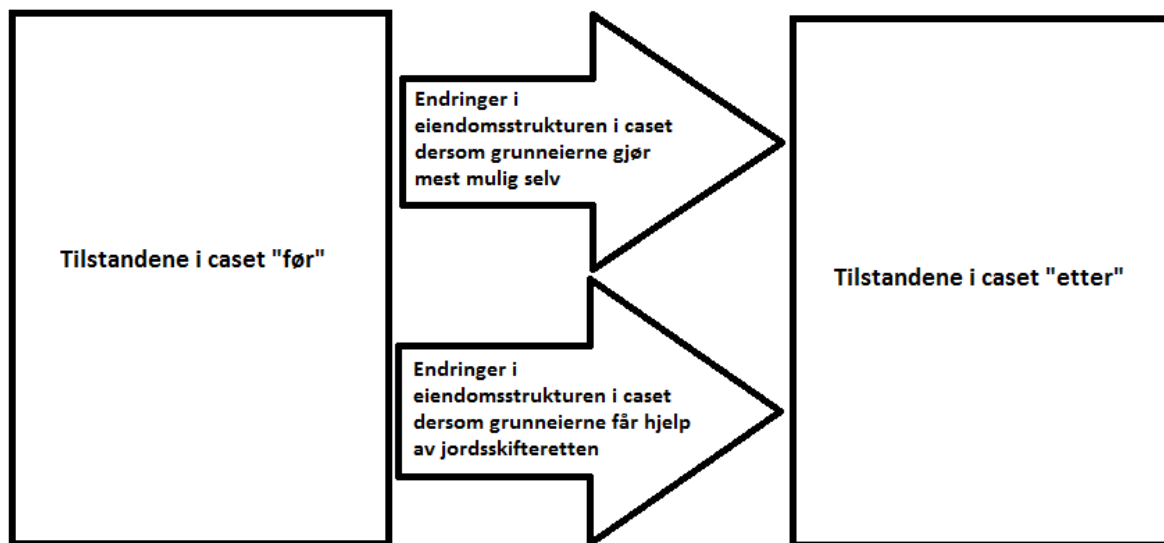
Det er ikke like mange underspørsmål til problemstilling nummer 2 som til problemstilling 1. Dette er blant annet fordi problemstilling nummer 2 ikke vil utgjøre noen hoveddel av oppgaven min. Det er heller et slags “spørsmål på siden av” problemstilling 1. Hovedelementet blir å se på de tydeligste forskjellene mellom de to alternative prosessene, jamfør figur 4 over. Jeg vil ikke redegjøre generelt om jordskifteprosessen, men ta opp aktuelle spørsmål rundt denne type prosess i forbindelse med caset. Noen underproblemstillinger har jeg dog:

- Hvilken sakstype ville dette caseprosjektet ha utgjort for jordskifteretten?
- Hvilke av de nødvendige oppgavene (som inngår i endringsprosessen i alternativ 1) kan jordskifteretten gjøre for grunneierne? Hvordan er transaksjonskostnadene i forhold til alternativ 1?
- Hvordan ville jordskifteretten fordelt inntekter og kostnader, samt organisert grunneierne med tanke på utbygging og investering?
- Hvordan ville jordskifte kunne endret eiendomsstrukturen?
- Hva kan tidligere jordskifter i et område “tilby” av informasjon om eiendomsstrukturen?

- Hva med det matrikulære arbeidet?

Modell nummer tre vil være selve analysen i denne oppgaven. Jeg har altså nå med tre forskjellige modeller å gjøre:

1. Beskrivelse av "tilstand før" og "tilstand etter"
2. En beskrivelse av hvordan komme fra "start" til "mål" mest mulig effektivt
3. En "samlemodell" – en sammenstilling av modell 1 og 2, brukt på caset.



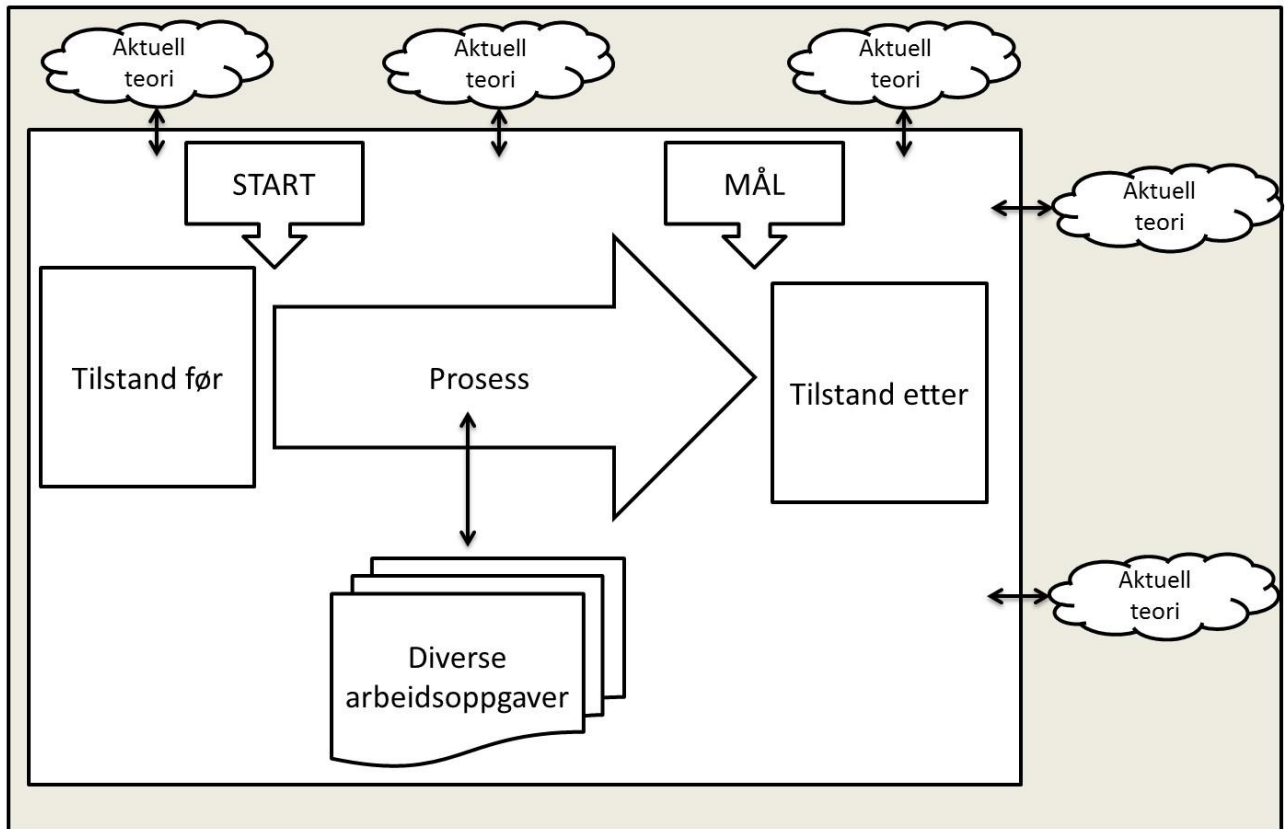
Figur 5 - Illustrasjon av "prosessen" i caset.

I figur 6, på neste side, har jeg laget en sammenstilling av modellene. Det er denne jeg vil bruke caset til å "fylle ut". På dette stadiet vet jeg ikke hva de forskjellige elementene i figuren inneholder. Jeg vil i gjennom oppgaven vise videre utviklede utgaver av denne figuren.

Etter denne utførlige beskrivelsen av modeller, vil jeg avslutte dette underkapitlet med noen konkrete spørsmål jeg nå sitter med. Noe av dette får jeg kanskje svar på, annet vil muligens være såpass langt utenfor temaet, eller ta for mye tid, til at jeg kan finne ut av.

Hva inngår så i en slik tilrettelegging for utnytting? Hvilke oppgaver må grunneierne forberede seg på? Hvor lang tid vil dette ta? Hvilke transaksjonskostnader (tid og penger) bør de regne med å bruke? Hvordan bør de organisere seg? Hvordan skal de sikre vedlikehold av veien som må bygges? Hvordan kan hver og en være sikker på at de andre grunneierne ønsker det samme som dem, og at noen ikke har til hensikt å utnytte de andre grunneierne for egen vinning på de

andres bekostning (for eksempel være gratispassasjer)? Hva må grunneierne gjøre selv? Hva kan de få hjelp til, og av hvem? Hva ville jordskifteretten tatt seg av dersom denne ble brukt? Hvordan ville transaksjonskostnadene sett ut da? Hva gjør grunneierne hvis det oppstår uenigheter, og kan de sikre seg mot dette?



Figur 6 - Sammenstilling av modell 1 og 2, nå knyttet direkte til caset.

1.4. Fremgangsmåte/metode og struktur

Før jeg tar for meg fremgangsmåte/metode og struktur, vil jeg presisere mitt perspektiv. Jeg ønsker å ta en slags "veileder"-rolle, det vil si at jeg ønsker å lage en oppgave som kan brukes som veileder for grunneiere i denne og liknende situasjoner. Konklusjonen i oppgaven vil da blant annet bestå av en oppsummert "trinn-for-trinnoppskrift". Mer om dette snart, men først til *metode*.

Metode er definert som en *systematisk framgangsmåte*. Halvorsen (1993) kaller det "en systematisk måte å undersøke virkeligheten på", men det kan også beskrives som *en fremgangsmåte for å komme frem til ny kunnskap*.

Halvorsen (Halvorsen 1993) påpeker at bruk av forskjellige metoder kan skjerpe vår oppdagelsesevne, slik at vi kan se...

- ...årsaker bak hendelser.
- ...holdninger, interesser og meninger bak handlinger.
- ...hvilken betydning kollektive og sosiale strukturer har for handlingene til enkeltindivider eller grupper med individer.

Ved å undersøke virkelighetene systematisk kan vi oppdage elementer som vi til daglig ikke ville sett. En vitenskapelig metode består av (først) datainnsamling, og deretter organisering, bearbeiding, analyse og tolkning av disse. Det er viktig å skille mellom metoden og strukturen i oppgaven. Arbeidet mitt vil starte med at jeg kontakter kommunen der caseområdet ligger, samt greier ut om aktuell teori, og gjør aktuelle undersøkelser av eiendomsstruktur. Dette vil være datainnsamlingsdelen. Deretter vil det være nødvendig å organisere disse dataene i rekkefølge eller hvor i caseprosessen de vil være, og så bygge ut oppgaven fra disse "ankerpunktene". Analysen og tolkningen vil være den delen der jeg setter informasjonen sammen og analyserer caset i lys av dette. Denne delen av oppgaven vil være lagt opp i form av "trinn" eller på en annen måte som oppgaver i en bestemt rekkefølge.

Strukturen må ikke forveksles med metoden og fremgangsmåten. Jeg vil nå prøve å forklare oppsettet av oppgaven, det vil si i hvilken rekkefølge de forskjellige delene blir presentert:

I dette kapitlet, kapittel én, har jeg etter beste evne prøvd å forklare og greie ut om problemstillingene mine og om modellene jeg vil bruke. Jeg har nå altså en "tom" modell som illustrerer de aktuelle elementene oppgaven vil bestå av; tilstandene "før" og "etter", de nødvendige arbeidsoppgavene mellom "start" og "mål", samt de aktuelle teoretiske emnene som har tilknytning til prosessen.

Denne aktuelle teorien vil jeg i hovedsak presentere først, altså i kapittel 2. Noe teorimateriale gir seg selv allerede før jeg har startet å greie ut om caset. Dette er slikt som alltid vil være aktuelt når man arbeider med eiendomsforhold. Annen teori er nærmere knyttet til selve analysen i oppgaven, og vil derfor ikke være klart for meg før jeg starter med denne (analysen). Noe teori må derfor påregnes også innimellom i kapittel 3, som jeg i hovedsak reserverer selve endringsprosessene i caset. Med dette mener jeg at jeg vil bruke eksemplet til å "fylle ut" modellene mine.

Kapittel 4 vil være en slags veiledning for liknende prosjekter. Jeg vil i denne delen forsøke å generalisere det jeg finner i kapittel 3, slik at dette kan brukes på flere tilfeller av slike prosjekter.

I oppgaven bruker jeg hovedsakelig eiendomssopplysninger hentet fra nettsidene til Skog og Landskap, og *Se eiendom* (informasjon fra matrikkelen). Under nettadressen <http://gardskart.skogoglandskap.no> er det mulig å søke etter gnr/bnr i alle Norges kommuner, for deretter å få opp kart over eiendommen, og mulighet til å navigere videre til elementære opplysninger om disse. Informasjon som ikke kommer av kartet og den tilhørende informasjonen er for eksempel opplysninger om eier, eller servitutter registrert på eiendommen. Kartet og opplysningene viser utelukkende eiendomsgrenser, arealtyper og om eiendommen er med i sameier av forskjellig sort. Selv skriver Skog og Landskap om karttjenesten: "*Eiendomsgrensene i kartet er hentet direkte fra matrikkelen, som kommunen selv oppdaterer*"³.

I artikkelen *Eigedomstvistar og matrikkelsystem*, publisert i Kart og Plan nummer tre 2011, diskuterer Mjøs og Sevattal blant annet kvaliteten av eiendomskartene i Norge. I min sammenheng er poenget at jeg må være varsom – kvaliteten er ikke nødvendigvis særlig høy.

Jeg legger opplysningene i kartet hos *Skog og landskap (gårdskart på nett)* til grunn, men det er selvsagt slik at man, ved utgreiing av eiendomsforhold, ikke kan basere seg utelukkende på dette. Man er nødt til å skaffe seg de registrerte opplysningene som finnes i Norges eiendomsregister. På nettadressen <http://www.seeiendom.no/>, er det mulig å gjøre liknende søk, men her enten ved å søke på adresse, eller navigere manuelt i kartet. Det er ikke mulig å søke på registernummer. Eiendomsinformasjon kan altså skaffes gjennom for eksempel:

- Bestilling fra Norsk eiendomsinformasjon AS' hjemmesider:
<http://www.eiendomsinfo.no>
- Bestilling hos Statens kartverk, for eksempel fra deres hjemmeside:
<http://www.statkart.no/statkart.310.no/?module=Articles;action=ArticleFolder.publicOpenFolder;ID=4962>
- Gjennom adressesøk finne enkelte opplysninger på: <http://www.seeiendom.no/>
- Gjennom søk på gnr/bnr finne kart og enkelte opplysninger på:
<http://gardskart.skogoglandskap.no/ngnijos/search?action=none>

Caset har betydning som et eksempel, og ikke en detaljstudie. Eiernes og eiendommens egentlige identiteter har i utgangspunktet derfor ingen betydning. Eksempelet kunne også ligget hvor som helst i landet. Jeg vil bruke de faktiske gårds- og bruksnumrene, men jeg gir eierne fiktive navn. Grunnen til at jeg beholder identiteten til eiendommene er for enkelthets skyld for oppslag i kart og informasjon om eiendommene. Jeg har likevel vært i kontakt med grunneierne, dette for å få egenskaper ved situasjonen som jeg kan bruke i eksempelet. Noen elementer i

³ http://gardskart.skogoglandskap.no/ngnijos/hjelp_kartside.html#temakart

eksemplet vil derfor være slik det i virkeligheten faktisk er, andre elementer kan jeg ha forandret på, eller gjort andre forutsetninger om, og vil derfor fravike “virkeligheten”. Et eksempel på dette er blant annet at det “i virkeligheten” ikke er klart at alle grunneierne ønsker å bli med på investeringene, jeg har derimot forutsatt at alle faktisk ønsker dette.

Jeg har vært i kontakt med Hemsedal kommune og med Øvre Buskerud jordskifterett. Begge steder har jeg fått meget god hjelp til å svare på spørsmålene mine. Spørsmålene til kommunen ble sendt til forskjellige personer etter hvilket tema de hadde (planlegging og regulering, infrastruktur, oppmåling og merking og så videre). Jordskifteretten svarte også på mine spørsmål, og sendte meg også aktuelle sakspapirer på eiendommen jeg ønsket informasjon om. Jeg oppfattet både kommunen og jordskifteretten som meget positive.



Figur 7 - Utsikt over caseområdet. Foto: Berit H. Handeland

Kapittel 2

Teoretisk rammeverk

“Institutions are the rules of the game”

- North

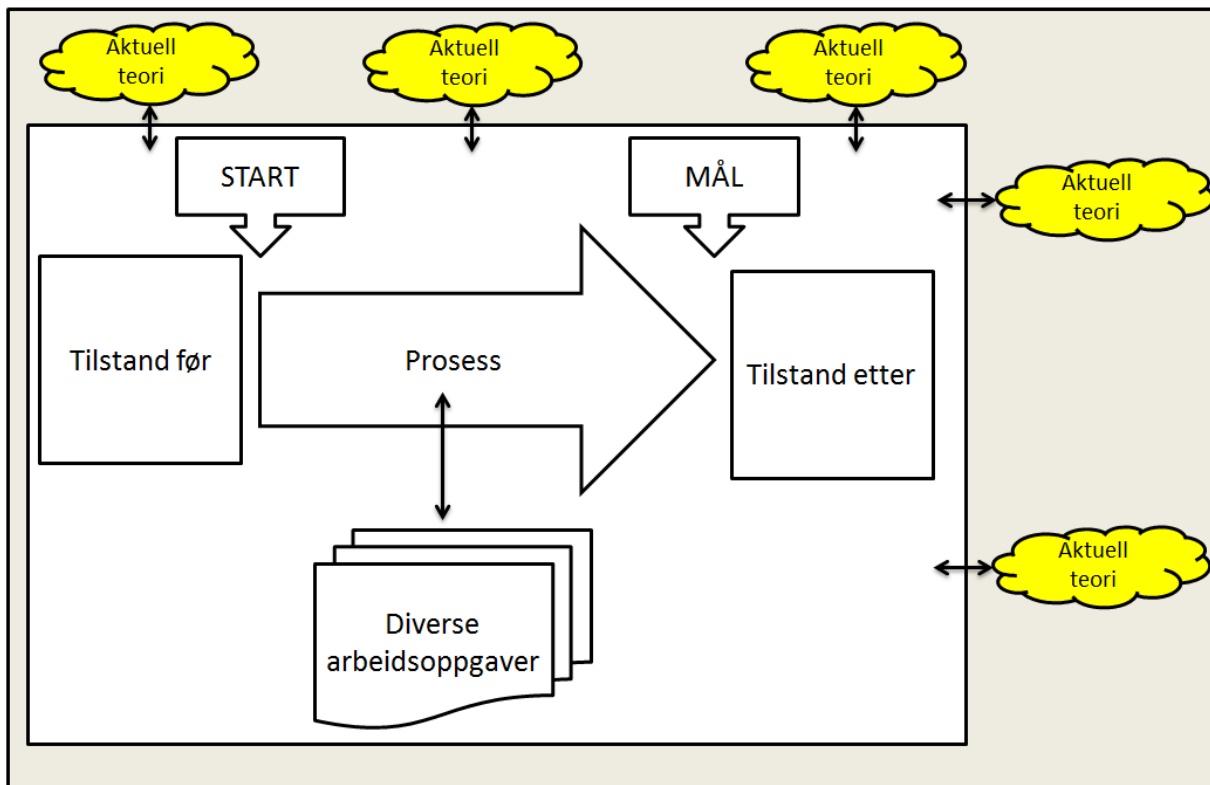
2.1. Innledning

Jeg ønsker å lage meg en teoretisk “verktøykasse” for å undersøke problemstillingene, en slags “grunnmur” før jeg starter med selve hoveddelen. Hvis man ser på modellen jeg har illustrert i figur 6 (side 11), ser man at teoriene som er aktuelle for prosessen fra “start” til “mål” på en måte vil være avhengige av hvilke oppgaver man må igjennom i denne prosessen. Altså er det teoretiske emner som jeg ikke kommer til å se er aktuelle, før jeg begynner på selve utgreiingen om disse oppgavene. Likevel er det flere elementer som allerede nå er rimelig opplagte. Dette er for det første teori som er aktuell i eiendomsfaglig problemstillinger generelt, slik som metaforer, modeller, spill, om eiendomsrett og eiendomsforhold, samt teori om institusjoner, transaksjonskostnader og aktører. Alle disse er elementer som ofte dukker opp i analyser og utgreiinger som har med eiendomsfaget å gjøre.

For det andre er det noen av arbeidsoppgavene som prosessen består av, elementer som på dette tidspunktet er mer eller mindre opplagte. Slikt er for eksempel prosjektstyring, forhandlingsteori, og det som ofte kalles “pooling”. Avsnittet om prosjektstyring vil jeg basere på boken *Prosjektarbeid, utviklings- og endringskompetanse*, skrevet av blant annet Harald Westhagen og Kjell G. Hoff (Westhagen et al. 2008). Når det gjelder forhandlingsteori har jeg allerede gått i dybden i dette gjennom emnet APL306 - *Konfliktbehandling, prosjekt- og prosesstyring*, gjennom å skrive oppgaven *Forhandlinger – teori anvendt på et case* (Handeland 2009), og vil vise til denne.

I tillegg har jeg problemstilling nummer to, som handler om prosessen ved bruk av jordskifteretten. Jeg kan allerede nå si at de alternative virkemidlene i jordskifteloven, for dette caset, vil være § 2 bokstavene e – om fellestiltak, eller de nye bokstavene h og i, som begge er virkemidler for å avhjelpe vanskelige eiendomsforhold som følge av at det er vedtatt ny reguleringsplan for området. Altså svært aktuelt for dette caset. Jeg vil derfor også her i kapittel to skrive kort om disse virkemidlene i jordskifteloven.

Jeg håper at gjennom dette kapitlet vil modellen min bygges ut ved at de “tomme” feltene for teori kan fylles inn. Jeg vil igjen vise illustrasjonen av modellen, nå med farget merking av elementene jeg vil fylle ut i dette kapitlet.



Figur 8 – Aktuell teori i forhold til modellene mine og caset mitt.

2.2. Fenomenene eiendomsrett og eiendomsforhold

“Eiendom” kan bety mye forskjellig ut i fra hvem man snakker med, eller hva man snakker om. Den typiske “mannen i gaten” vil tenke på boligen sin, med tilhørende garasje og plen. For noen betyr det i tillegg de store beplantede åkrene, eller målene med skog i utmark. For noen betyr det drift og forvaltning av bygninger, utbyggingsprosjekter eller kjøp og salg, og investering. Det kommer altså helt an på hvilket forhold man har til begrepet, og fra hvilket fagområde man ser. Typiske slike synsvinkler er juridiske, økonomiske, sosiologiske, filosofiske, samt teologiske. Jeg vil kort oppsummere disse basert på Sevatdal og Sky (2003):

Fra det *sosiologiske* perspektiv er *eiendom* og *eiendomsrett* mer en form for forbindelse mellom mennesker, eller som del av de menneskelige relasjonene om du vil. Ofte vil det være maktrelasjoner. *Filosofisk* kan det være vanskelig å snakket om fenomenet eiendom. Det er mer de moralske og etiske sidene som har betydning fra denne synsvinkelen. Det blir altså mer snakk om *rettferdighet* og *rettferdig fordeling*. *Det teologiske, eller religiøse* om du vil, perspektivet er nok ikke så synlig her til lands, men andre steder, der religion er mye mer viktig i folkets hverdagsliv, kan man se blant annet fordeling og organisering av eiendom og ressurser basert på religiøse grunntanker (Sevatdal & Sky 2003).

Fra det *juridiske* perspektivet vil begrepet eiendom innebære assosiasjoner om for eksempel retter og plikter i eiendom, om eiere og rettighetshavere, og om forholdet mellom disse. Fra den *økonomiske* synsvinkelen vil det derimot dreie seg mer om utnyttningen av eiendommen, om produksjon, kjøp, salg, leie og liknende. Skillet mellom disse kan være vrient å se, men hovedsakelig er det slik at det juridiske perspektivet ser på “eiendom” som et objekt, på en måte som én av flere objekter der de andre kan være parter. I motsetning er “eiendom” i det økonomiske perspektiv mer av typer “muligheter”, for eksempel kan det inneholde godkjente byggesøknader eller kvoter av forskjellige slag (Sevatdal & Sky 2003). Den økonomiske typen eiendomsrett inneholder altså også retter basert på regulering, som gir *ekstra muligheter* i eiendommen utover det som fører med av retter ved å “bare være en eiendom”(den juridiske typen eiendomsrett). Slike ekstra muligheter kan være konsesjoner, løyver, og reguleringsplaner (Sevatdal & Sky 2003). Som Sevatdal (& Sky 2003) vil jeg også skille mellom eiendomsrett som den mer juridiske typen, og de øvrige “privilegiene” som reguleringsbaserte retter. Det kan også være andre typer retter, men felles er at de danner forskjellige situasjoner av *rådighet* (Hegstad 2002, her henvist til av Sevatdal & Sky 2003).

2.3. Institusjonell teori

2.3.1. Generelt

Jeg vil starte med å se litt på begrepet *institusjon*. Sevatdal beskriver institusjoner som “*rammer, ’regler’, eller ’samfunnsmessige arrangement’ som styrer atferd*” (Sevatdal & Sky 2003:44), og også som “*(...)motivasjonssystem som styrer folks atferd(...)*”(Sevatdal & Sky 2003:9). North (1990) beskriver det som regler i et “samfunnspill”(eller menneskelig interaksjon), noe jeg synes høres meget bra ut på engelsk, og som jeg gjerne vil sitere:

“Institutions are the rules of the game in a society...”

– North 1990 s 3, også gjengitt i Sevatdal & Sky 2003

Selv i dyreverdenen har man institusjoner. Her kan det dreie seg om hvem som kan gjøre hva uten å få sanksjoner/straff fra andre høyere opp i hierarkiet. I vår (menneskenes) verden kan disse “reglene” også være juridiske, i form av, for eksempel, lover og forskrifter, i tillegg til

sosiale, kulturelle, religiøse og moralske normer⁴, med mer. Det viktigste med disse ”reglene” er at de lager rammer for atferden i samfunnet; *institusjonelle rammer*. Som North skriver(1990, s. 3): *“Institutions reduce uncertainty by providing a structure to everyday life.”*

Atferden vår er altså bestemt ut i fra hvilke rammer vi har i vårt samfunn, det vil igjen være bestemt ut i fra hvilke *institusjoner* som gjelder i samfunnet. For å kunne overleve i det aktuelle samfunnet er vi nødt til å holde oss innenfor disse rammene. I verden i dag ser vi mange eksempler på mennesker som prøver å være en del av andre samfunn, men som ikke holder seg innenfor dette samfunnets rammer. Vi ser også at forskjellige samfunn ikke klarer å tolerere andre samfunns rammer, og at vanskelige dilemmaer kan oppstå som følge av dette. Som eksempel kan jeg nevne den danske avisen *Jyllands-Postens* publisering av karikaturer av profeten Muhammed i 2005, noe som førte til konflikter mellom folk i vestlige land som setter ytringsfriheten meget høyt, og folk i den muslimske verden, der det er *mot de sosiale regler* å illustrere profeten. Noe jeg synes er interessant, og som jeg gjerne skulle skrevet mer om, er institusjonenes opprinnelse og grunner til endringer. En avisartikkel i Aftenposten⁵ fortalte om en etnisk norsk familie i Groruddalen i Oslo som ønsket å flytte fordi barn ble mobbet på grunn av at de hadde lyst hår eller salami på matpakken. Slike ”normer” blant barna hadde sitt opphav i den store mengden ikke-etnisk norske i området. Noen av institusjonene fra andre land og verdensdeler hadde fått høyere prioritet enn de opprinnelig norske. Poenget mitt er at her ser man klart at de institusjonelle rammene avhenger av sammensetningen av mennesker og kulturer, og at akkurat denne sammensetningen av normer og regler lager unike institusjoner i hvert enkelt, unikt tilfelle. Det har egentlig lite med hvor man befinner seg geografisk, eller hvordan omgivelsene for øvrig er. Nord mener vi kan si at *“institusjoner definerer identitet for det enkelte individ, for en gruppe og et samfunn”* (Nord 2008:59). Jeg er enig, men vil i tillegg påstå at en gruppe enkeltindivider sammen skaper de unike sammensetningene av institusjoner i et samfunn.

Jeg liker å se for meg noen typer brettspill når jeg redegjør for institusjoner, rammer og regimer. Selve spillet er samfunnet (geografisk avgrenset av spillebrettet), mens regelheftet inneholder de formelle institusjonene, som danner rammene for hva du kan gjøre i spillet, for eksempel hvor du kan flytte brikken din. Også andre institusjoner enn regelheftet vil gjelde, som for eksempel allmenn folkeskikk og høflighet. Videre er brikkene aktørene i samfunnet, mens

⁴ “norm – sosial. I en sosial gruppe vil det alltid være en tendens til å danne seg visse mønstre det forventes at individene skal handle og tenke i overensstemmelse med. Når konformitet med disse mønstre er så maktpåliggende for gruppen at overtredelse fører til sanksjoner, som f.eks. mishagsytringer, latterliggjørelse, sosial isolasjon eller endog utstøtelse av gruppen, snakker man om sosiale normer”. <http://snl.no/norm/sosial>, hentet 10. januar 2011.

⁵ <http://www.aftenposten.no/nyheter/oslo/article4070789.ece>

spillerne er disse menneskenes vilje. Bryter man reglene er man ofte ute av spillet, og over lang tid er det kanskje ingen som vil spille med deg lenger.

Grunnen til at institusjoner er viktig i sammenheng med denne oppgaven, er det faktum at de styrer hva aktørene i en bestemt situasjon kan gjøre, og hva som ikke vil bli tolerert av de øvrige aktørene. Når slike aktører er i et avhengighetsforhold er det nødvendig at alle handler innenfor de institusjonelle rammene som hører til akkurat denne situasjonen. Institusjoner kan altså være både lovregler og moralske regler i en kultur eller et spesielt samfunn. Av denne grunn kan vi dele institusjonene inn i *formelle* og *uformelle* typer.

De *formelle* institusjonene er slike som er “nedskrevet på papir” eller “slått opp på tavlen”, dersom jeg velger et klasserom som metafor. Typiske eksempler er lover og regler i en stat, regler som er vedtatte av politiske organer (Sevatdal & Sky 2003). I tillegg til de skrevne reglene i for eksempel den norske lovsamlingen, er også uskrevne lover, forskrifter og retningslinjer, samt kontrakter, slike *formelle institusjoner*. I “klasseromsmetaforen” kan slike formelle regler for eksempel være at man må ta av seg skoene utenfor, eller ikke spise i timene. De uformelle institusjonene er til forskjell fra de formelle mer avhengig av kultur, og ikke politisk organisasjon. De er heller dannet ut av individenes samhandlinger og ikke av deres overhoder, og som oftest har de oppstått over lang tid og går langt tilbake i kulturens historie. De store forskjellene mellom formelle og uformelle institusjoner er at de uformelle ikke er vedtatt av noe politisk organ, og brudd på dem vil ikke kunne sikres gjennomført gjennom statens domstoler eller andre former for botssystemer. Ofte vil brudd føre til straff likevel, men det er ikke noe makt fra staten som sikrer dette, eventuelt bare individer eller grupper uten noen formell makt. Et eksempel på uformell regel i klasseromsmetaforen kan være slikt som barna har fått høre hjemme at de ikke skal gjøre, for eksempel plage andre eller snakke i munnen på læreren.

2.3.2. To typer institusjoner

I eiendomsfaget kan man se på omforming av eiendom fra to sider. På den ene siden som en mer underliggende mekanisme, og på den andre en mer direkte og konkret omforming siden (Sevatdal & Sky 2003). De underliggende mekanismene er ofte i form av offentlige reguleringer og arealforvaltning gjennom jordpolitikk, slik som for eksempel konsesjonsloven og plan- og bygningsloven. Den mer direkte omforming består ofte i slike ting som grunnerverv, oppdeling av eiendommer og liknende. Skillet mellom disse to er viktige fordi de hver seg har ulike prosessuelle fremgangsmåter og formelle prosedyreregler. Reglene er forskjellige for de tre viktigste prosessene i denne sammenhengen; den offentlige forvaltningen, den private avtaleretten og til slutt domstolene.

Sevatdal (Sevatdal & Sky 2003) setter aktører og institusjoner som hører sammen under hvert sitt "regime". Denne termen brukes altså om selve "helheten" av et handlingsrom(institusjonen) sammen med de spillerne som i utgangspunktet er de som har dannet handlingsrommet. Jeg mener det er uendelig mange slike regimer, men er enig med Hans Sevatdal, som deler inn i de viktige kategoriene "eiendomsregime" og "reguleringsregime". Disse to er de to viktigste eksemplene, og de to eneste som har fått egne navn/termer. For eksempel er også kontraktsrett viktig for private aktører, men dette inngår ikke i det spesielle regimet "eiendomsregimet". For eksempel kan man kalle reglene om konsesjon og ekspropriasjon som deler av det jordpolitiske regimet, uten at det er noe fasitsvar på hva denne typen regime innebærer. Slik vil man alltid kunne se for seg mange typer regimer, også uten å gi dem noe eget navn/term.

Reguleringsregimet er kort sagt de regler (lover) som gjør at de offentlige styresmakter har mulighet til å styre arealbruken, mens *eiendomsregimet* innebærer de aktører som mottar rettigheter gjennom eiendommene. Reguleringsregimet finner vi typisk i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, som danner en institusjon. Lovens regler, i tillegg til de etater, organer og tjenestemenn som opererer etter disse reglene danner sammen reguleringsregimet. Atferden deres styres altså av *institusjonen* som er plan- og bygningsloven. Reguleringsregimet danner spilleregler og dermed rammer for arealbruken av privat eiendom, blant annet gjennom reguleringsplaner (Men akkurat dette kan også private).

Termen "regime" beskriver typer av regelsett. For oss vil den ene typen regelsett være de offentlige, altså reguleringsregimet, mens den andre vil være den private eiendomsretten, altså eiendomsregimet. Begrepet "regime" innebærer altså de aktører og de tilhørende *institusjoner* som gjelder i en bestemt situasjon. Der aktørene er grunneiere vil institusjonen være eiendomsrett, og derfor snakker vi i slike tilfeller om eiendomsregimet. Andre aktører i eiendomsregimet kan være leiere og bruksretthavere, pantehavere med mer. Institusjonene er kontraktsrett, men også andre mer normliknende regler som for eksempel lokale normer, og selvfølgelig også vanlig folkeskikk, som vi for øvrig vil finne i alle regimene. Mens det, for eksempel for kommunene, er reguleringsretten som er institusjonen, vil kommunen og denne institusjonen sammen danne et reguleringsregime.

Felles for regimene er at de inneholder institusjoner som danner spilleregler og dermed styrer aktørenes handlinger og atferd. Jeg vil gjengi (med noe forandring) Sevatdals figur "*Virkemiddel, regimer og endringer i arealbruk og egedomsforhold*" fra Sevatdal og Sky 2003, side 40:

Tabell 1 - Virkemidler, regimer og tilstander/endringer. Tilpasset gjengivelse av tabell hentet fra Sevatdal og Sky 2003.

Virkemiddel	Regimer	Tilstand og endringer
Beslutningsmakt → Penger → Institusjonelle endringer → Organisatoriske endringer →	Reguleringsregimet → Eiendomsregimet →	Arealbruk eiendomsforhold
Naturgitte forhold Tekniske forhold Økonomiske forhold		

2.3.3. Institusjoner og organisasjoner

North(1990) skriver om institusjoner i forbindelse med økonomisk teori, og trekker inn *skillet mellom institusjoner og organisasjoner*. Her kommer bindeleddet til mitt neste kapittel, om *organisering og prosjektstyring*. For organisasjoner er grupper av mennesker (individer) som arbeider sammen mot et felles mål. Som i mitt brettspillksempel kan organisasjonen være de forskjellige *lag* av flere spillere, som spiller mot hverandre – på hvert lag arbeider alle mot samme mål, å vinne spillet). Sevatdal (& Sky 2003) minner spesielt om skillet mellom institusjonene (aktørenes handlingsrammer) og aktørenes strategier. Typene av organisasjoner som finnes kan være konsekvenser av de institusjonene som regjerer, mens institusjonene igjen kan endres av organisasjonene som finnes.

2.4. “Pooling” – Samarbeid og avhengighet

For grunneierne i caset er dette temaet sentralt. Caset er i høyeste grad et “pooling-prosjekt”, om jeg kan bruke slikt sammensatt ord. Det er avhengighet mellom grunneierne. Ingen av dem har mulighet for å utføre prosjektet alene. Infrastrukturen må føres inn i caseområdet på den “ytterste” eiendommen (slik eiendomsforholdene er i dag). De øvrige grunneiere er på denne måten helt avhengige av å få med seg denne eiendommen i prosjektet.

Fenomenet “pooling” er ofte til stede i prosjekter uten at man egentlig er klar over det, eller klarer å sette ord på det. “Pooling” en slags “spleising av flere enheters ressurser for å oppnå noe mer enn enhetene klarer å oppnå alene, totalt sett”. Jeg vil illustrere det med en metafor: Ola, Per og Anne har hver seg fått ti kroner i ukepenger. De vil gå på butikken og kjøpe is. På butikken har de to typer is: den ene er to desiliter og koster ti kroner, den andre er ni desiliter og koster 30 kroner. Ola, Per og Anne kan da enten kjøpe hver sin lille is hver – de har da brukt ti kroner og fått to desiliter is, eller de kan spleise på den store isen og få tre desiliter is hver for de samme ti kronene. På denne måten har Ola, Per og Anne slått sammen sine ressurser for å kjøpe noe, som de senere deler mellom seg etter andeler. De har drevet “pooling” for å få mest mulig is hver seg.

Litt for gøy har jeg søkt rundt i ordbøker både på norsk og engelsk. Ordet “pooling” eller verbet “to pool” stammer fra et spill kalt “pool” på engelsk, noe liknende biljard, som opprinnelig var et kortspill spilt på 1600-tallet, med kollektiv innsats kalt “a pool”. Dette navnet på den felles innsatsen kom fra det franske “poule” som betyr høne eller ungt fjærkre. Mulig fikk spillet navnet “høne” etter et spill kalt “jeu de la poule”, som gikk ut på å kaste ting på en høne. Den som traff, vant høna.

Koblingen mellom “høne” og “innsats”/”vedde” finner man også igjen i det spanske ordet “polla”(høne) og det valloniske (Vallonia – fransktalende region i Belgia) “paie”. Meningen av ordet i form av felles innsats ble først registrert i 1869, og betydningen i form av “felles reservoar av ressurser” fra 1917. Betydningen som “en gruppe av personer som deler plikter eller ferdigheter” er fra 1928. Verbet som betyr “å lage en felles interesse, sette ting inn i en pool” er fra 1872, fra substantivet (Dictionary.com Unabridged).

Jeg vil oppsummere “pooling” med noen norske ord: felles innsats i form av ressurser for felles fordel. Det ordet jeg velger å oversette “pooling” med er på ingen måte perfekt, men det er det nærmeste jeg kommer: jeg vil heretter omtale pooling som “ressursspleising”.

Slik “ressursspleising” kan ses blant annet i sammenheng med jaktretter. For mange er jakt utelukkende på egen grunn vanskelig, og løsningen mange steder er jaktlag der laget sammen søker og får et viss antall fellingstillatelser totalt/felles, som de deretter deler mellom seg innad. Slik kan hver og en i jaktlaget bruke de andre medlemmenes grunn. Ressursspleising kan altså være både i utgangspunktet evigvarende, eller tidsbegrenset til et, for eksempel, prosjekt eller utnytting av eiendom er ferdig.

Caset vil altså i høyeste grad være et “pooling-prosjekt” der “deltakerne” (grunneierne) er avhengige av hverandre for å få gjennomført prosjektet. At alle er klare over at de er avhengige av hverandre er viktig å ha klart, ettersom det ofte må gjøres avtaler mellom dem(deltakerne/partene). Dette har også sammenheng med forhandlingsteori, der man også ofte er avhengig av informasjon om hverandres ønsker. Alternativet dersom man ikke oppnår enighet, er at man ikke får noen avtale og derfor ikke kommer noe nærmere det målet man ønsker i prosjektet.

Spillet om allmenningens tragedie er så velkjent at jeg ikke trenger å utdype det. Det er flere moraler i denne historien. Tydeligst er det at individuell rasjonell handling, uten tanke på øvrige deltakere/aktører, ødelegger for kollektivet. Det er også slik at den mest “egoistiske” eller “aggressive” aktøren kommer minst dårlig ut til slutt. Hvordan skal man så sikre seg mot slike dilemmaer? Det er to løsninger; *individualisere bruken* ved å enten dele opp arealet mellom aktørene, eller *innføre regler for bruken*. Dette høres velkjent ut for oss med utdanning innen jordskifte. Det er også slik om det er uenigheter om bruken av fellesarealer; er den eneste

løsningen enten *oppløsning av sameiet* eller *bruksordning*. Området kunne også, i teorien, være eierløst. Løsningene vil da henholdsvis være innføring av eiendomsrett (eiendomsregime) eller regulering av bruken (reguleringsregime).

I denne oppgaven er et sentralt punkt *avhengigheten* mellom grunneierne. Det gjelder et *felleskap* som ønsker å oppnå noe sammen (“pooling”). Åpenhet om informasjon er sentralt, men ofte vil noen aktører oppdage at de stiller sterkere enn andre ved *forhandlinger*. Han kan være sterkere ressursmessig, eller ha “*dårlegare moral*” eller han er “*omsynslaus og fast bestemt på å stå på til siste slutt*” (Sevatdal & Sky 2003, s. 57). Denne aktøren kalles i dette spillet “*uthaleren*”. Om uthaleren klarer å “vinne” på sin posisjon vil avhenge av tiltakets nytte, typen av avhengighet mellom aktørene, samt spillereglene i spillet – de institusjonene rammevilkår (Sevatdal & Sky 2003).

Tiltaket kan være såpass nyttig for de øvrige at de er villige til å gå med på uthalerens spill likevel. Det kan også være at det er nødvendig å ha med uthaleren for å gjennomføre tiltaket – det er altså stor grad av avhengighet -, og det kan være at det finnes institusjonelle rammevilkår, slikt som for eksempel jordskifte, som det er mulig å bruke mot uthaleren. Dersom uthaleren lykkes, vil han bli en “*gratispassasjer*” i fellestiltaket.

I tillegg til “*uthaleren*” og “*gratispassasjeren*” har vi også “*vriompeisen*” og “*den uvillige*”. I motsetning til uthaleren vil “*den uvillige*” ikke at det skal komme i stand noe fellestiltak i det hele tatt (men av “*gode*” grunner) - mens “*vriompeisen*” har samme ønsker, bare at disse er av “*onde*” hensikter. Disse fire finner vi ofte i eiendomsfaget, av de enkle grunner at fellesløsninger ofte fører med seg problemer mellom aktørene (Sevatdal & Sky 2003).

Jeg vil nå, kort, si litt mer om avhengighet. Avhengighet i forbindelse med eiendomsteori kan for eksempel være mellom *eiendommer*, mellom *eierne* av eiendommene, eller mellom *eiendommene* og *rettighetshavere* på disse eiendommene. Avhengighet kan altså være knyttet til både eierstrukturen, eiendomsstrukturen, eller rettighetsstrukturen, og avhengigheten for eksempel kan være fysisk, økonomisk, sosialt eller rettslig (Bjerva & Sevatdal 2009).

Avhengighet kan også komme fra reguleringsstrukturen, ved for eksempel at offentligrettslige forhold fører til vedtak og tiltak i reguleringsregimet, noe som igjen fører til privatrettslig avhengighet (Bjerva & Sevatdal 2009). Eksempel på dette kan være akkurat slik som caset mitt; et område med flere grunneiere får godkjent reguleringsplan om “*utbygging under ett*” – uten hensyn til de eksisterende eiendomsforholdene. Avhengighet basert på eierstrukturen kan for eksempel være personlig sameie eller former for lag og selskaper – “*felleskaper*”. En fallgrube i

slike avhengighetsforhold i eiendom, er ofte at det er uenighet mellom grunneierne om utnyttelsen av eiendommene. Alternativet blir da at området forblir uutnyttet.

Å endre eiendomsforholdene i et område kan innebære å *avslutte, endre eller opprette avhengighetsforhold*. Å bygge ut et område vil i stor grad danne viktige avhengighetsforhold. Graden av avhengighet kommer helt an på forholdene. Noen tiltak krever liten grad av avhengighet i et kort tidsperspektiv, andre tiltak kan kreve stor grad av avhengighet i “evig tid”. En slik type evig avhengighet kan for eksempel være en felles atkomstvei eller utbygging av annen felles infrastruktur som er avhengig av økonomiske ressurser fra alle parter.

Noen ganger kan det være *asymmetri i avhengigheten*. Dette vil for eksempel si at én grunneier ikke er avhengig av de øvrige, men at disse er avhengig av denne ene. I et “poolingprosjekt” kan dette for eksempel være at én grunneier sitter med en nøkkelposisjon; kanskje det er en vei som må bygges og denne kan bare gå over en bestemt eiendom. Eieren av denne eiendommen sitter da med stor “makt” i forhold til de andre. Slike avhengighetsforhold er som oftest utgangspunkt for forhandlinger, og det er ganske opplagt at man i mange tilfeller vil støte på slike situasjoner.

2.5. Aktører og atferd

Jeg vil nå ta et skritt tilbake til mitt første år på universitetet, der vi lærte om eiendommer som “et knippe retter og plikter”, og om begrepet “eiendomsforhold” sine tre elementer; *eiendomsstruktur, eierstruktur, og rettighetsstruktur*.

Eiendomsstrukturen innebærer alle egenskapene den aktuelle eiendommen/de aktuelle eiendommer eller områder har. Slike egenskaper er de helt fysiske, som størrelse, form og antall teiger, og geografiske egenskaper slik som beliggenhet og høyde over havet. Når det gjelder hva slags retter som ligger til eiendommen, går dette under det vi kaller *rettighetsstrukturen* i eiendomsforholdet. Dette gjelder på en måte mer det som *ligger til* eiendommen, i tillegg til det fysiske arealet (slik som retter, heftelser og så videre). Denne eieren har igjen visse egenskaper, og det er dette vi kaller *eierstruktur*. Denne kan ha avgjørende betydning for eiendommens og rettenes bruk, for eksempel om eieren er en fysisk eller juridisk person. Det kan også være at eieren er offentlig og ikke privat. Kommunene er typiske eksempler på slike. Også andre egenskaper ved eierne går inn i eierstrukturen, slik som kjønn, alder, bosted, yrke og så videre.

I de fleste tilfeller av planlegging utgjør eieren/eierne deler av aktørene. Som tidligere nevnt er aktører essensielle deler av regimene. Uten aktørene hadde ikke institusjonene eksistert, og omvendt. Aktørene kan ha mange forskjellige egenskaper, akkurat slik som *eierstrukturen*. Aktørene kan være enten private eller offentlige, og samtidig enten fysiske eller juridiske. De kan

også være *både* private og offentlige. Jeg nevnte kommuner som typisk. Andre elementer ved aktører er deres interesser og meninger, deres mål og strategier. Aktørene kan også ha forskjellig grad av informasjon som vil gi noen fordeler for eksempel ved forhandlinger.

Temaene aktører og atferd er nødvendig å se på i denne analysen, ettersom alle planprosesser har et større eller mindre antall aktører med forskjellige interesser, mål og informasjon. Jeg vil "slå sammen" temaene til aktøratferd, noe jeg skrev om i oppgaven "*Forhandlinger anvendt på et case*" (Handeland 2009). North (1990) skriver om atferdsteori og transaksjonsteori kombinert men institusjonell teori. Det er tydelig at alle disse temaene henger sammen.

Ettersom institusjonene styrer mange av våre valg, er det nødvendig å tenke slik at institusjonene påvirker vår atferd, herunder aktøratferden. Atferden er også nært knyttet til partenes ønsker, dvs. verdier, og institusjonene påvirker både verdiene og atferden (Bjerva & Sevattal 2009). Sevattal opererer med nyttefunksjoner, der verdiene til partene (preferansene) kategoriserer partene etter hvilken funksjon en eiendom (verdi) har for dem. For eksempel kan en eiendom ha en bo-/konsumfunksjon for én part, og næringsfunksjon for en annen. (Sevattal 1990, innføring i planarbeid ved jordskifte, her referert til (Sevattal 1990, innføring i planarbeid ved jordskifte, her referert til av Bjerva & Sevattal 2009).

Jeg vil sitere Westhagens beskrivelse av organisasjonskultur, som klistret seg til hukommelsen min:

"Organisasjonskultur er den usynlige kraften som ligger bak det som kan observeres og registreres i organisasjonen, det er organisasjonens personlighet. En mer konkret definisjon er å si at kulturen er det menneskene i organisasjonen har felles med hensyn til verdigrunnlag, holdninger og normer, og som dermed preger atferdsformene i organisasjonen."

- Westhagen, Prosjektarbeid (s. 34-35)

2.6. Forhandlingsteori

Forhandlinger er når to eller flere parter med forskjellige interesser prøver å finne en felles løsning (Rognes 2008). Jeg vil påstå at alle utbyggingsprosjekter har en type forhandling i seg. Å sende inn reguleringsplan til kommunen for godkjenning blir en type forhandling der man tilbyr noe for å enten få godkjenning tilbake, eller man må gå inn i videre forhandlinger dersom kommunen ønsker endringer i det man har tilbudt i planen. Ettersom caset vil være et "pooling"-prosjekt, der goder skal fordeles, er forhandlinger høyst nødvendige.

”Vi bruker forhandlinger i to situasjoner; ved inngåelse av avtaler, og ved håndtering av uenigheter i eksisterende relasjoner” (Handeland 2009:15). I caset vil den første situasjonen være uunngåelig, og muligens vil det også være eksisterende relasjoner som er nødvendige å forhandle om. Rognes (2008) deler forhandlinger inn i fire typer; *fordelingsforhandlinger* (der det finnes ett udelelig gode og flere parter, noe som fører til en vinn-tap-situasjon), *integrasjonsforhandlinger* (godene lar seg dele eller er flere i antall, én part kan vinne på én ting og tape på noe annet som andre vinner på – slik kan man få vinn-vinn-situasjoner), *flerpartsforhandlinger* (som er selvforklarende) og *intervensjoner* (der partene får hjelp av utenforstående aktør – for eksempel jordskifteretten).

Forhandlingsteori er knyttet til institusjonell teori ved at det alltid vil være visse institusjoner som gjelder for en hver forhandling. Det er altså visse rammevilkår som gjelder for alle forhandlinger, og noen som varierer mellom typene forhandling, og typene av aktører i forhandlingene. Noen rammer kan være lovfestede, og andre kan være slikt som god “forretningsskikk” eller helt vanlig folkeskikk. Rammene for forhandlingene styrer aktørens atferd og handlinger, samt valg av strategier i forhandlingene.

Forhandlingsprosesser avhenger mye av hvem som er parter, hvilken kunnskap disse har om forhandling, og ikke minst deres atferd. Atferden i en forhandling er avgjørende for utfallet; det er en fordel å kunne tolke den/de andre parten(e) for på den måten å prøve å styre dennes atferd i den retning man ønsker. I tillegg vil man ønske å legge en atferdsstrategi for seg selv, for ikke å avsløre sine svake punkter for motparten. Atferdsstrategiene blir på denne måten rammer for forhandlingssituasjonen. I tillegg kommer også andre generelle rammebetingelser som kulturelle normer eller kulturer i organisasjoner som er med i forhandlingene.

I følge Rognes (Rognes 2008) kan forhandlingsprosessen deles inn i tre deler; forstadiet, forhandlingsprosessen og etterstadiet. Det er i forstadiet man forsøker å klarlegge partenes interesser, innhenter informasjon, gjør mulighetsanalyser og utarbeider strategier. Som jeg skriver i *Forhandlinger – teori anvendt på et case* er det viktigste i forhandlinger å identifisere partenes interesser og forhandlingenes alternative løsninger. På denne måten får man kartlagt hvilke ønsker som er felles og hvilke som er motstridende eller forskjellige. På denne måten kan man komme frem til løsninger som er bedre for alle, Noe som ofte er viktig i forhandlinger er å ikke “blotte” seg helt for de øvrige partene, dette kan jeg ikke si er aktuelt i dette caset. Her er det mer snakk om “pooling” med innslag av forhandlinger, enn en “konkurranse” om å komme best ut.

Forhandlinger skjer mellom parter som nødvendigvis er bundet sammen ved at de har felles interesser, men også har ulike interesser og dermed er tvunget til å forhandle. I følge Rognes er

de sentrale utfordringene i forhandlinger konkurranse versus samarbeid, og relasjon versus sak. Førstnevnte kan ofte være vanskelig for mange. Dersom det skal forhandles om et gode er det lett å begynne å “kjempe” om dette, og det kan være at man til en viss grad glemmer, eller mister fokuset på, at man kan oppnå mer ved å *samarbeide* med de øvrige partene. Det er viktig å prøve å motstå trangten til å få de andre partene til å gi etter for sine krav, og heller møtes for diskusjoner og informasjonsutveksling av hverandres ønsker. I dette caset vil det være eventuelle integrasjonsforhandlinger som er aktuelle, etter som det utvilsomt vil fokuseres på samarbeid og “pooling” for å “øke størrelsen på kaken”, slik Rognes beskriver det. Slikt kan samarbeid skape større gevinst for alle.

Relasjon versus sak handler om hvor viktig relasjonene mellom partene er i forhold til det man forhandler om. I “pooling-situasjoner” er man avhengig av de andre partene for å oppnå det man ønsker, og ofte er det viktig også for ettertiden å ha et godt forhold til de øvrige partene. Særlig viktig i er dette i mitt tilfelle, ettersom grunneierne i caset også vil være deltakere i et “fellesskap” som sammen må holde infrastrukturen ved likeså lenge de nye eiendommene skal brukes. Det er altså nødvendig for hver enkelt part å vurdere hvor mye han vil ofre av gode relasjoner til de andre partene for å vinne på en sak. Ofte kan det være viktigere å beholde gode relasjoner og da heller gi etter på noen av sakene han ønsker.

Interesseanalyse er en viktig del av forhandlinger. Partene bør finne ut hva de ønsker å oppnå med forhandlingene, altså deres interesser i saken. Prioriteringene er også viktige å ha klart, som nevnt om relasjon og sak. Hva kan man gi etter for og hva vil man “kjempe” for å oppnå? Under interesseanalyse hører også analyse av de øvrige partenes interesser. Her er informasjonsutveksling sentralt. Noen parter vil kanskje legge åpent frem sine interesser (selv om man uansett ikke kan si at dette er hans faktiske ønsker eller er en del av deres strategi, altså det de gir seg ut for å mene), andre vil kanskje holde sine interesser mer for seg selv.

Ut i fra interesseanalysen kan man utarbeide avtalemuligheter. I forstadiet for forhandlinger skjer dette individuelt hos hver part, men i dette caset mener jeg at det er viktig at dette skjer med alle partene samlet ettersom “pooling” står såpass sterkt her. Det samme vil jeg også tro er nyttig med hensyn på interesseanalyse; en samlet interesseanalyse i tillegg til det hver enkelt grunneier(part) gjør for seg selv.

Jeg har hittil beskrevet forhandlinger mellom grunneierne, men forhandlinger kan også forekomme mellom grunneierne og kommunen eller mellom myndigheter, blant annet om punkter i reguleringsplanen. Om andre interessenter, slik som naboer, har innvendinger til planen, kan det i tilfelle også oppstå forhandlinger på denne måten.

Dersom man ser på alle grunneierne som én part, og de øvrige deltakerne for eksempel er kommunen og eventuelle andre offentlige myndigheter, kan det hende at interessene er meget komplekse. I tilfeller slikt som i caset – og også i tilfeller der det offentlige også er grunneiere - kan det være at det er aktuelt med nære forhandlinger mellom det offentlige som skal godkjenne planer, og det private som utbygger. Tre hovedprinsipper for bedre løsninger i slike komplekse situasjoner er, i følge Rognes:

1. Å utnytte likheter – dersom flere har felles interesser, kan man undersøke mulighetene for å lage fellesløsninger som fungerer for alle.
2. Å utnytte ulikheter - for eksempel “bytte” saker. Det vil si at begge parter vil “vinne”, men på forskjellige punkter. Dette vil si at man unngår at den ene vinner på alle punkter, mens den andre taper.
3. Å utvikle relasjoner til en tredje aktør – for eksempel hente inn en tredje person som kan utvikle flere alternativer enn det partene selv klarer å finne.

Et neste viktig trinn i forhandlingsprosess er å lage pakker og utbygge disse samt løsningsmuligheter. Et viktig element er dermed å studere konsekvensene av hver løsningsmulighet/alternativ. Hvordan vil denne løsningen fungere i virkeligheten? Under denne arbeidsoppgaven ligger også å finne alternativer til løsninger. Hva skjer dersom man ikke blir enige? Som oftest vil svaret på dette være brudd. Er det verdt å tape på de sakene man ønsker fremfor å få til en løsning? Eller vil man da heller bryte forhandlingsprosessene og oppnå null? Kan man hente inn tredjepersoner eller benytte rettsapparatet?

2.7. Rettferdighet

Rettferdighet er et begrep som opplagt vil være relevant i prosjekter som er av forskjellige typer. Nå kan begrepet “rettferdighet” ha flere betydninger, men det er den betydningen vi lærer oss i barnehagen – når den som sitter ved siden av har fått mer saft enn meg – som er aktuell i denne sammenhengen. Dette kalles distributiv rettferdighet (i motsetning til retributiv rettferdighet).

Distributiv rettferdighet vil handle om fordeling av verdier, for eksempel i form av eiendom eller inntekter ved felles ressursutnyttelse. Helt grunnleggende er det klart at distributiv rettferdighet, eller rettferdig fordeling av verdier, har mye å si for aktøratferden, og dermed også for forhandlinger.

Men hva er rettferdig? Nord (2008) skriver at dette avhenger av hva som er det “normale”, altså normen, og at rettferdighet kan handle om enten en tilstand (slik som urettferdighet ved rikdom og fattigdom), eller en handling (for eksempel rettferdig behandling i en søknadsprosess). Den

viktige koblingen her vil jeg si er det som Nord nevner om at *når rettferdigheten er total - når handlinger blir utført med en kvalitet som allment blir sett på som "normen" - er dette egentlig institusjonene selv*. Som et eksempel kan jeg nevne institusjonene ved sivilt tvistemål; formålsparagrafen i tvisteloven (§ 1-1), der første ledd første punktum sier at "*Loven skal legge til rette for en rettferdig, (...) behandling av rettsvister gjennom offentlig rettergang for uavhengige og upartiske domstoler.*"

2.8. Prosjektstyringsprinsipper

2.8.1. Generelt

Grunneiernes arbeid frem til det jeg kaller "mål" vil være et prosjekt, da "prosjekt" kan forklares som *en spesiell oppgave som skal gjennomføres innen en viss tid* (Westhagen et al. 2008, s. 19). Jeg vil i dette kapitlet ta utgangspunkt i boken *Prosjektarbeid, utviklings- og endringskompetanse* av Westhagen (2008), for å finne ut av de mest sentrale elementene innen dette temaet som er aktuelle for caset.

I følge Westhagen(2008) mislykkes mange prosjekter fordi kunnskapen om ledelse og styring er for dårlig blant deltakerne. Å lykkes med prosjektarbeid krever altså opplæring og innøving, men også at gruppen har felles forståelse av denne kunnskapen, slik at man får til et velfungerende samspill/samarbeid.

Jeg vil starte med å gå igjennom begreper og termer som går igjen i prosjektteori. Ordet *prosjekt* brukes mye i dagligtalen. For meg, og sikkert de fleste andre av min generasjon, ble ordet introdusert allerede på barneskolen. Vi fikk aldri høre den egentlige betydningen av ordet, men for oss innebar et prosjekt å lage noe sammen med andre i klassen, med et tildelt tema. Og helst skulle prosjektet kunne gå an å henge på veggen. Prosjektstyring hørte jeg ikke om før jeg begynte å studere, men som andreklassing gikk vi sammen og fordelte oppgavene for å tegne det gamle Egypt. Dette er vel muligens prosjekter "i et nøtteskall", som jeg nevnte innledningsvis; *en litt spesiell oppgave som skal gjennomføres innen en viss tid* (Westhagen et al. 2008, s. 19).

Egentlig kommer ordet *prosjekt* fra det latinske *projectus*, som betyr "*(noe som er) kastet frem*" (Westhagen et al. 2008, s. 19). Westhagen presenterer prosjektet som en arbeidsoppgave/ et oppdrag med fem bestemte egenskaper. Disse ønsker jeg å nevne da jeg mener de godt forklarer begrepet *prosjekt*:

- Det er *en engangsoppgave*. I motsetning til andre oppgaver opptrer prosjektoppgaven bare sjelden, og de ligger derfor utenfor normal rutine og kompetanse.

- Oppgaven har et *definert mål*. Prosjekter har et bestemt mål i motsetning til overordnede mål innenfor organisasjoner, mål som er mer generelle og abstrakte.
- Oppgaven innebærer opprettelse av en *egen midlertidig organisasjon*. I et prosjekt som et en engangs spesialoppgave hører også til en midlertidig organisasjon opprettet og laget spesielt til det aktuelle prosjektet.
- Oppgaven har en *tidsavgrensning*. Et prosjekt har ofte en tidsfrist, noe som kan være en naturlig konsekvens av at det er en engangsoppgave. Dette er jeg i teorien enig i.
- Oppgaven innebærer *kompleksitet og tverrfaglighet*.

Man kommer også over *forskjellige typer* prosjekter, og disse finnes det mange av. Bare her jeg sitter i dag driver et entreprenørfirma på med et byggeprosjekt på boligblokken. Borettslaget har et prosjekt gående om trefelling rundt tomten. Senere i dag er det dugnad, som også er et slags prosjekt, og selv sitter jeg og skriver på masteroppgaven - et individuelt, men like mye et prosjekt. Ofte er det prosjekter i bedriftssammenheng som blir diskutert i bøker. Dette gjelder også Westhagens bok som jeg bruker. I slike prosjekter er det verdiskaping som ofte er hovedmålet med prosjektet. I teorien er det det som også er målet i caset jeg har tatt for meg, men det blir likevel på en annen måte og på et helt annet plan.

I følge Westhagen vil de fleste prosjekter falle inn under en eller flere av de fem typene nevnt under. Noen prosjekter passer dog ikke inn i noen av dem. Typene er følgende:

- A. Produktutviklings- og markedsføringsprosjekter
- B. Tekniske byggeprosjekter
- C. Systemutviklingsprosjekter
- D. Organisasjonsutviklingsprosjekter
- E. Kunnskapsoppbyggende prosjekter

Han deler dem i to hovedgrupper; de faglige oppgavene, og de administrative oppgavene. De faglige oppgavene er de man bruker for å gjennomføre prosjektet og nå dets mål, mens de administrative oppgavene er de som gjøres for å styre og lede de faglige oppgavene. Jeg tenker da at de faglige er de aller mest nødvendige for å fullføre prosjektet, mens de administrative hjelper til å gjennomføre prosjektet mest mulig *effektivt*.

2.8.2. Prosjektmodeller

Prosjektmodeller er et ord som blir brukt om *maler for prosjektgjennomføring*. Slike kan brukes der liknende prosjekter gjennomføres flere ganger. Fordeler med slike modeller er i følge Westhagen (2008, s. 24) blant annet at:

- De gir veiledning i hvordan typer av prosjekter burde gjennomføres.

- De gir felles terminologi og begrepsbruk.
- De øker hver medarbeider i prosjektet sin innsikt i oppgavene, på ulike trinn i prosjektet.
- De sikrer at deltakerne i prosjektet har felles forståelse av prosjektets forløp til en hver tid.
- De sikrer at det blir tatt riktige beslutninger om prosjektets retning og fremdrift til rett tid og av rette personer.
- De gir verktøy for erfaringsoppsamling, gjennom oppdatering av modellen etter erfaringer ved bruk av den (modellen).

Slike prosjektmodeller bør ha visse minimumskrav i følge forfatteren. De bør minst beskrive følgende elementer ved prosjektgjennomføringen:

- Fasene prosjektet består av.
- Oppgaver av begge typer (faglig og administrative), knyttet både til oppstart, gjennomføring og avslutning av hver av fasene.
- Milepæler, beslutningspunkter og beslutningsprosedyrer.
- Krav til dokumentasjon og beslutningsgrunnlag.

Jeg er usikker på hvor mye dette har å si for andre typer prosjekter enn de som i hovedsak har verdiskaping som formål. Westhagen illustrerer en prosjektmodell, der det inngår et forprosjekt som har som mål å avgjøre om det er verdt å gjennomføre hovedprosjektet. Mine tanker går da til jordskifterettens vurdering av nyttevilkårene i jordskifteloven (i §§ 1 og 3). Westhagen skriver også om usikkerheten i prosjekter, man kan få både uventede muligheter underveis, og man kan mislykkes.

Etter Christensen og Kreiner (1991) refererer Westhagen (2008) til to typer usikkerhet. Det ene er usikkerhet *i* selve prosjektet, altså usikkerhet rundt effektiviteten i gjennomføringen (operasjonell usikkerhet). Det andre er usikkerheten *omkring* prosjektet, altså om nytten av prosjektet (kontekstuell usikkerhet).

Snakker man om prosjektorganisering, er det naturlig også å snakke om prosjektadministrasjon. Selv om vi på barneskolen ikke brukte dette, er det ikke slik at prosjektorganisering er kunnskap på høyt nivå som man lærer under studier eller liknende. Administrasjon av prosjekter innebærer at noen har stått for ledelsen av prosjekter, noe som må ha vært til stede både ved byggingen av pyramidene, flyttingen av steinstatuene på Påskeøya, og ikke minst romernes bygging av veier og vann- og kloakksystemer. De siste seksti årene har vi nå fått egne utdanninger for slike profesjonelle prosjektledere.

2.8.3. Prosjektstyring

Styring av prosjekter handler om å få prosjektet dit man ønsker. Westhagen refererer til *styringsløyfen* som viser de funksjonene som styring innebærer, og deres forhold og relasjoner. En av funksjonene er *målformuleringen*, som innebærer å bestemme og beskrive hva resultatet av prosjektet skal være. En annen funksjon er *planlegging*, som blir å dele opp målene i mindre delmål og mer detaljerte oppgaver. Det innebærer også å organisere aktiviteter og ressurser for å oppnå mest mulig effektivitet (minst mulig ressursbruk) i prosjektet. En tredje funksjon er *oppfølging*. Dette innebærer å følge med på, og registrere seg, hva som har skjedd i og rundt prosjektet, og vurdere dette i forhold til hva planen opprinnelig var. Ut i fra en slik sammenlikning kan det tenkes at planen, målene eller metodene må justeres eller korrigeres.

Noen elementer styres *formelt*, og er mer *kvantitative*, andre er *uformelle* og mer *kvalitative*. Westhagen nevner for øvrig noen sentrale styringsfaktorer:

- Kvalitetsstyring – (*kvalitet/egenskaper*)
- Fremdriftsstyring – (*fremdrift/tid*) fremdrift i prosjektet måles i tid. Resultater må eksistere til visse tider/tidsfrister.
- Ressursstyring – forvaltning av nødvendige ressurser til en hver tid er viktig for prosjektets effektivitet.
- Økonomistyring – noe som sier seg selv.

Formell styring karakteriseres av kvantitative elementer. Styringen foregår over en viss periode, og innebærer kvantitativ informasjon som timer, beløp og tidspunkt (Westhagen et al. 2008). Ofte brukes det skjemaer og prosedyrer jevnt/fast, noe som fører til at formell styring ofte også er delvis automatisert. Uformelle styringsprosesser kjennetegnes ved at de er kvalitative, noe som innebærer at de er fleksible og kan tilpasses. Av denne grunn er de sjelden automatiserte, og de foregår også til en hver tid (ikke bare i visse gitt perioder slik som kvantitativ styring). Uformell/kvalitativ styring kan sies å være mer "*mundlig' og levende*", mens den formelle/kvantitative er mer "*skriftlig' eller formalisert*" (Westhagen et al. 2008, s. 34). Man må velge riktig formaliseringsgrad for å få de virkningene man ønsker av styringen. For eksempel gir det ofte negative virkninger med overdreven formalisering (Westhagen et al. 2008), men man kan også tenke seg det omvendte.

På samme måte som jeg har lært at en *institusjon* ikke alltid er et slags sykehus, er *organisasjon* ikke alltid en forening. I denne sammenhengen er organisasjon først og fremst *struktur*. I et prosjekt innebærer dette fordeling av myndighet, arbeidsoppgaver og ansvar (Westhagen et al. 2008).

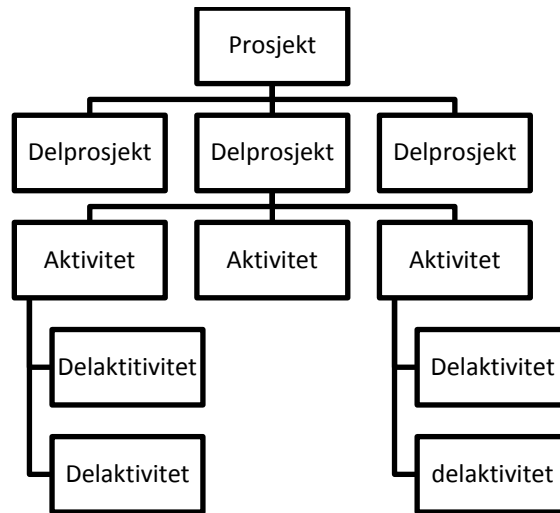
2.8.4. Målformulering og planlegging

Som Westhagen skriver er det slik at styring ikke kan skje dersom man ikke har noe mål, dette blir jo logisk umulig. Man har ofte et hovedmål, og deretter mindre delmål underveis. Hovedmålet er som regel til for å - ja nemlig - *komme i mål* (med prosjektet eller oppgaven). Delmålene underveis blir ofte brukt for å sikre fremdrift, og for å gi motivasjon ved at man opplever å fullføre hyppigere deloppgaver.

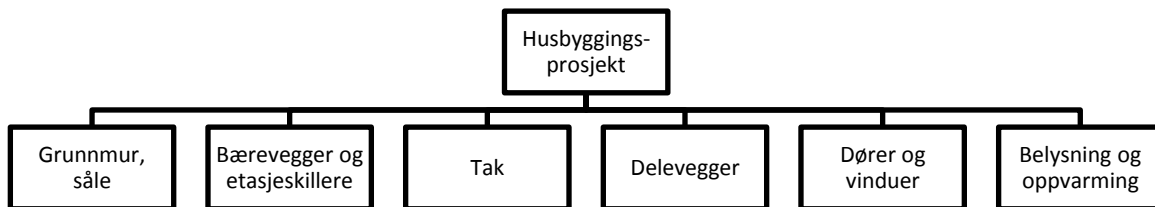
Det er viktig å *planlegge* prosesser slik at vi ikke bruker unødvendig med tid og ressurser for å komme til mål. Å planlegge hvordan man skal komme til et bestemt mål, innebærer naturlig nok at man har målet klart. Likevel kan man se at man gjennom planleggingsprosessen kan nyansere og konkretisere målene videre. I et prosjekt er det viktig å bryte ned arbeidsoppgavene slik at man får en klar struktur. Dette for å få best mulig oversikt over alle elementene i prosjektet, så man best mulig kan organisere og planlegge disse elementene. Slik kan man spare tid og andre ressurser. Westhagen opererer med to typer nedbrytning; *Ad hoc-nedbrytning*, og *hierarkisk nedbrytning*. *Ad hoc-nedbrytning* vil være å "*definere hensiktsmessige prosjektfaser, og deretter arbeidsoppgaver innen hver av disse (...)*"(Westhagen et al. 2008, side 69), mens hierarkisk nedbrytning innebærer derimot å først dele prosjektet i flere delprosjekter, og deretter fastsette nødvendige aktiviteter innenfor disse. Det er denne typen jeg mener vil være aktuell i dette caset da det i følge Westhagen brukes mest for "*større og mer konkrete byggeprosjekter av forskjellige slag*" (2008, s. 70). Slik hierarkisk nedbrytning innebærer å bryte ned hovedfasene i prosjektet i mer formaliserte og hierarkiske delprosjekter og aktiviteter. Man kan operere med flere typer av hierarkisk nedbrytning, basert på hvilke elementer av gjennomføringen som er viktigst; *krav til sluttproduktet* eller *arbeidsoppgavenes art*. Disse kalles henholdsvis *funksjonsorientert nedbrytning*, og *aktivitetsorientert hierarkisk nedbrytning*. Hva som skal brukes i det konkrete prosjekt bør velges etter hvilket element som er viktigst for gjennomføringen av prosjektet. Som oftest vil man bruke en kombinasjon.

Figurene på neste side viser henholdsvis strukturen ved hierarkisk nedbrytning, og deretter forskjellen på strukturen i funksjonsorientert nedbrytning og aktivitetsorientert nedbrytning.

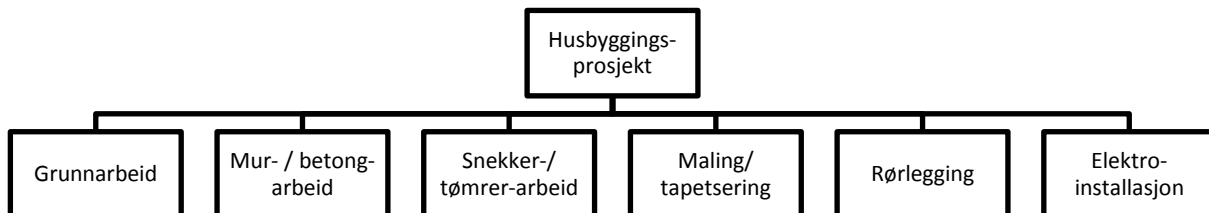
Estimering av arbeidsomfang i og varighet av prosjektet kan være en av de vanskeligste tingene ved planlegging av et prosjekt. Man må vurdere bruken av ressurser som kostnader, arbeidskraft og så videre - altså *innsatsen* - som skal til for å gjennomføre prosjektet slik som målet er formulert. Mulig har man gjennomført et liknende prosjekt tidligere, og har eventuelt erfaringer fra dette. Selv om dette er tilfellet, ville trolig både det geografiske, de samfunnsmessige forholdene, samt aktørene være annerledes enn tidligere. Lite sannsynlig er det at alle aktører som eventuelt skal trekkes inn utenfra vil "levere" på samme måte som sist.



Figur 9 - Hierarkisk nedbryting. Hentet fra *Prosjektarbeid* av Westhagen (2008)



Figur 10 - Funksjonsorientert struktur. Hentet fra *Prosjektarbeid* av Westhagen (2008)



Figur 11 - Aktivitetsorientert nedbryting. Hentet fra *Prosjektarbeid* av Westhagen (2008)

Som en del av planleggingen er *fremdriftsplanlegging*. Dette innebærer planlegging og avgjørelser om hvor lang tid hver aktivitet i prosjektet skal ta, når de skal være ferdig, og i hvilken rekkefølge de skal gjøres (Westhagen et al. 2008). I vurderingen burde også være hvor mange personer som skal jobbe med hver aktivitet. Fremdriftsplanleggingen henger altså nært sammen med ressursbruken, og derfor også *ressursplanen* (se mer senere avsnitt). Westhagen

nevner to vanlige typer metoder i fremdriftsplanlegging. Disse er "Gnatt-skjema" og "milepælplanlegging". Jeg vil ikke gå så nøye inn på disse.

Nettverksplanlegging er en type fremdriftsplanlegging som ofte brukes i store prosjekter med mange aktiviteter som er avhengige av hverandre, for eksempel utbyggingsprosjekter. Denne typen planlegging har som oftest tidsbruken som fokus. Det er altså fremdriften det blir lagt mest vekt på. Navnet kommer av at prosjektet ses på som flere aktiviteter som er knyttet sammen i et nettverk på grunn av avhengigheten til hverandre, og deles inn i fire trinn. Første trinn kalles aktivitetsplanlegging og bør gi svar på blant annet *hvilke* oppgaver som skal gjøres, og i hvilken *rekkefølge*. Terminplanlegging er trinn to. Det går ut på *når* de forskjellige aktivitetene skal utføres. Her må man altså ha start- og sluttid for aktivitetene, og dermed vite hvor lang tid hver av dem vil ta. Også prosjektets totale tidsbruk vil inngå i dette trinnet, herunder siste mulige starttidspunkt for å bli ferdig til den gitte tiden. Det bør også fastsettes hvilke aktiviteter/oppgaver som må utføres nøyaktig til hvilken tid for at prosjektet i helhet skal overholde tidsrammen, og hvilke aktiviteter som kan være mer flytende og utføres senere eller tidligere enn nødvendig.

Trinn tre kalles *tid/kost-analyse* og bør gi svar på om kostnadene i prosjektet vil minske ved å fullføre tidligere enn planlagt. Her bør man se på tiltak for å redusere gjennomføringstiden. Alt blir i grunnen en avveining mellom økte kostnader (alternativkostnadene) og nytten av tiden man sparer. Slik "ofring" av kostnader mot tid kan være nyttig for eksempel der man tydelig ikke klarer å overholde en kontraktsfestet tidsramme, eller der man risikerer bøter ved forsinkelse. Siste trinn i nettverksplanlegging er *sensitivitetsanalysen*, og er et mer statistisk trinn der man bruker sannsynlighet for å beregne risiko ved prosjektgjennomføringen med hensyn på tidsbruken. Her kan man altså regne på sannsynligheten for at prosjektet vil gjennomføres til en bestemt tid.

Den andre typen planlegging jeg nevnte er *ressursplanlegging*. Dette er en mer "matematisk" planlegging, ettersom den for det meste består av *beregning av ressursbruk*. Det er nødvendig å sette opp et budsjett, og vurdere dette (beregningene går på om kostnadene som er beregnet gjennom planene kan samsvare med prosjektets økonomiske mål). Viktig er også kvalitetsplanlegging, som handler om forebyggende tiltak for å sikre at kvalitetsmål og -krav som er satt i planen blir oppfylt. Kvalitetssikringen kan gjøres ved hjelp av både menneskelige (uformelle) virkemidler som god ledelse, motivasjon, atferd/holdninger, kunnskap og erfaring, og gjennom metodeorienterte (formelle) virkemidler som målformulering, planer, metoder, rutiner, dokumentasjon, og kvalitetsgjennomgang og – revisjon (Westhagen et al. 2008).

Også en mer *detaljert prosjektmodell* (jamfør side 31, 2.8.2 ovenfor) er det nyttig å ha før prosjektet starter. Denne tar utgangspunkt i den allerede lagde prosjektmodellen, men går enda mer i dybden. Westhagen nevner også *personlig planlegging* som et viktig element. Med dette mener han den personlige selvdisciplinen til den enkelte, og nevner både manglende evne til å si ”nei” eller til å delegere arbeid, overdreven perfektjonisme, mangel på effektiv kommunikasjon, og rot på skrivebordet.

Westhagen gir noen tips til prosjektlederen som jeg vil gjengi:

- Sett av tid og ressurser til planleggingen
- 70-75 % av en persons tilgjengelige tid er det meste du kan regne med
- Kontroller at hver prosjektmedarbeider bedømmer sin belastning som realistisk
- Trekk dem som skal gjøre jobben med i planleggingen
- Tidsplanlegging og ressursplanlegging er gjensidig avhengige aktiviteter
- Se til at tids- og ressurstimeringen er realistisk i forhold til målet. Ta hensyn til uforutsette aktiviteter og tillegg.
- Sørg for at prosjektplanleggingen er tilpasset basisorganisasjonens øvrige virksomhetsplanlegging.
- Innrett planleggingen på hovedlinjer heller enn på detaljer
- Dokumentasjon, økonomirapportering med videre tar tid!

(Westhagen et al. 2008, s. 84-85)

Når planene for prosjektet er lagt, og man er klar til å gå i gang med prosjektet, er det ofte viktig å presentere prosjektet på en overbevisende måte (Westhagen et al. 2008). Kanskje trenger man godkjenning fra noen, eller kanskje man er avhengig av sponsorer eller å låne penger. En slik presentasjon av prosjektet kalles i Westhagens bok for *prosjektbeskrivelsen*. Denne dokumenterer resultatene og målsettings- og planleggingsarbeidet. Den bør være konsentrert og enkel å få oversikt over. Eventuelle øvrige opplysninger kan legges som vedlegg til den enkle og konsentrerte oversikten.

“Hvor løftende dog å sette seg et mål og drive det gjennom som flint og stål!”

- Henrik Ibsen

2.9. Transaksjonskostnader

2.9.1. Generelt

Jeg vil nå (prøve å) forklare termen *transaksjonskostnader*. Jeg trodde lenge jeg hadde forstått hva dette innebærer; kostnaden av å utføre visse aktiviteter som for eksempel deling av eiendom, registrering av nye servitutter, dokumentavgiftene ved kjøpt og salg av eiendom. Men transaksjonskostnadene er mer. Det innebærer også alle "kostnader" i form av arbeid, som ikke nødvendigvis er kvantifiserbare i kroner og øre⁶. For eksempel må det legges en del tid i forhandlinger mellom parter, og også innhenting av informasjon. Jeg vil sitere Ramsjord (2009, s. 19): "*kostnadsbegrepet inneholder alle oppofrelser, målbare eller ikke målbare, som må til for å overføre retter.*" Jeg vil da bruke "*oppofrelser ved å gjennomføre transaksjonen*" som definisjon på transaksjonskostnader.

Store deler av kostnadene ved en transaksjon er *informasjonsinnsamling*. Andre kostnader kan være forhandlingskostnader (kostnader ved å inkludere alle parter i forhandlingene, ved å forhandle frem en løsning og ved å inngå selve avtalen (Bjerva & Sevattal 2009)). Sevattal (2003) oppsummerer hva transaksjonskostnader består av: For det første, *målbare kostnader*. Slike kostnader kan man måle nytten av, enten økonomisk eller på annen måte. Deretter er det kostnader som går med på å sikre retter og sørge for at plikter og avtaler blir gjort og oppfylt, *gjennomføringskostnader*. Det er i den siste kategorien vi finner de viktige *informasjonskostnadene*.

Ramsjord (2009) poengterer også at kostnader kan på den ene siden være direkte transaksjonskostnader, men også faktorer som fører til at transaksjonskostnader påløper. Eksempelet hans er forsinkelser som fører til byggestans eller større markedsrisiko (begge disse kan da også ses på som transaksjonskostnader). Transaksjonskostnadene kan altså være både materielle og immaterielle. De immaterielle vil være oppofrelser i andre former enn økonomiske.

Gjennom studietiden har jeg for det meste hørt at den største grunnen til at man fortsatt har jordskifteinstituttet er for å gjøre det enkelt og "billig" å gjennomføre ønskelige endringer og overføringer (transaksjoner) med eiendom, altså forenkle endring- og byttemekanismer for eiendom. Jordskifte er en slags "transaksjonskostnads-snarvei" for noen typer endringer i eiendom, som man ellers hadde måttet ofre mye ressurser på.

⁶ Et viktig poeng er at selve kjøpesummen ikke regnes som en transaksjonskostnad.

Det vanskelige med kostnadene, både “objektkostnader” og “transaksjonskostnader”, selv om de er målbare, er at de ofte er *subjektive*. Objektet det handler om, og som det *handles med*, har ofte forskjellig verdi for forskjellige eiere (aktører). North nevner at det i tillegg til at verdien til et objekt er forskjellig avhengig av aktør, er slik at den ene parten vet mer om objektet enn den andre (som oftest vet selgeren mer enn kjøperen). Slik får man en asymmetri i informasjon mellom aktørene (North 1990), både fordi objektet har ulik verdi, og fordi transaksjonene nok er ulike, noe som har betydning for blant annet forhandlinger.

Det er disse utgiftene i form av kroner og øre, og oppofrelsene i form av tid og krefter, som påvirker om vi ønsker å gjennomføre transaksjonen eller ikke. Blir kostnadene for store i forhold til verdien av objektet som skal overføres, vil vi ikke gjennomføre transaksjonen. Ofte har man bare en teori om hvor store kostnader (utgifter og oppofrelser) man har brukt eller vil bruke. Det vil være interessant å se om aktørene er klar over hvor mye de virkelig har lagt i prosjektet.

2.9.2. Transaksjonskostnader og institusjoner

Et grunnprinsipp med planlegging er at det legger retningslinjer og regler for arbeidet. På denne måten danner selve planleggingen rammer for gjennomføringen, og dermed også for transaksjonskostnadene. Men planlegging i seg selv er også en transaksjonskostnad, og overdreven planlegging kan dermed i seg selv også øke disse kostnadene.

Transaksjonskostnader blir påvirket av institusjoner på to måter. Transaksjonskostnadene er både resultater av de rammene institusjonene lager i det enkelte tilfellet, samt resultater av handlinger aktørene foretar seg, som igjen er styrt av institusjonene. Altså; *atferdsteori* på den ene siden, og de *institusjonelle rammene direkte* på den andre siden.

Det at institusjoner danner rammer for aktørers handlinger, må bety at vi til en viss grad kan forutsi disse aktørenes handlinger (de vil høyst sannsynlig handle innenfor disse rammene, og gjerne gjøre valg som gir mest mulig gevinst etter hvilke institusjoner som er aktuelle). Jo mer vi kan forutsi, eller utelukke, jo mindre blir usikkerheten, og igjen da også risikoen.

Innføring av nye, eller endring av eksisterende, formelle institusjoner kan påvirke transaksjonskostnadene. Det kan være at regelendringen fører til enklere transaksjoner og lavere transaksjonskostnader, eller det kan bli motsatt, vanskeligere transaksjoner og økte transaksjonskostnader. Alt dette avhenger av selve endringen de offentlige styresmaktene gjør i institusjonene (i dette tilfellet endringer i for eksempel regler, retningslinjer eller avgifter). Dette gjør de selvfølgelig for å styre våres handlinger de selv ønsker, og ofte for å senke transaksjonskostnadene for oss. I hvert fall i teorien. I praksis kan det være vanskelig å se at endringer i institusjonene ønsker å senke transaksjonskostnadene. Som eksempel kan nevnes

transaksjonskostnaden *dokumentavgift*⁷, som i enkelte tilfeller har blitt kalt “flytteskatt”, begrunnet i avgiftens hensikt – inntekter til staten. Ettersom tinglysningsgebyret dekker statens kostnader ved tinglysning, utgjør de innbetalte dokumentavgiftene flere milliarder kroner i inntekter til staten (cirka 5,3 milliarder i 2008⁸).

Transaksjoner med eiendomsretter er et typisk eiendomsfaglig eksempel på dette. Endring av de formelle reglene - slik at transaksjoner med eiendomsretter blir vanskeligere og dyrere - fører til at det blir mindre gunstig økonomisk å handle med slike retter. På denne måten kan vi si at eiendomsrettene blir *ineffektive*.

Her vil jeg kort nevne termen *insentivstruktur*⁹, bare for ikke å blande innholdet av denne med rammer og rammevilkår. Insentivstruktur er en term som brukes for å beskrive de strukturene som motiverer visse handlinger. Typiske insentiver i økonomiske fag er *bonuser* eller *rabatter* for å utføre handlinger som det ønskes at vi skal gjøre. Insentivstrukturer skapes av institusjonene slikt som institusjonelle rammer, men insentivene er i motsetning til rammene ikke slik at gal handling fører til bøter/straff, men tap ved å velge andre alternativer. For eksempel kan du velge å gjøre den handlingen som er ønsket du skal gjøre, og dermed motta ros/bonus, eller du kan velge å ikke gjøre det og dermed tape den rosen/bonusen du kunne ha fått.

2.10. Organisering

“Skiferskiftet” handlet om et jordskifte i form av *felles tiltak* for utnyttning av en skiferressurs som ligger over flere eiendommer. Saken likner altså i prinsippet på dette caset; flere grunneiere ønsker å samarbeide for å oppnå noe de ikke kunne alene, det er en slags “pooling”, og det handler (i hvert fall delvis) om å tjene på prosjektet økonomisk.

I “skiferskiftet” ble det, i tillegg til jordskifteretten, brukt en fylkestilknyttet næringsutvikler – MTNU (Midt-Telemark Næringsutvikling). Disse fikk en slags mellomfunksjon mellom avsluttet sak i jordskifteretten og det ferdige prosjektet i drift, og hjalp grunneierne med mange av oppgavene det innebar å starte opp et skiferbrudd.

Skifersaken hadde flere nyttige elementer jeg ønsker å se nærmere på. Blant annet dannet de en *arbeidsgruppe* og et *forprosjekt*. Forprosjektet ble startet i regi av MTNU for å undersøke hvor

⁷ Avgift til statskassen ved tinglysning av for eksempel skjøte vedd hjemmelsovergang av fast eiendom.

⁸ Les mer på: http://www.skatt.no/skatt/nyheter_arkiv/gjor_ikke_/

⁹ “Insentiv - Motivasjon eller motiverende faktor. I økonomisk forstand hvor vi måler nytte i kroner og øre, så snakker vi om en form økonomisk belønning for motivere personer til utføre ønskede handlinger eller valg. Eksempler kan være bedrifter som gir rabatt ved kontantbetaling, staten som gir skattefradrag for BSU eller at staten sponser barnehager.” (<http://oekonomi.no/ordliste/category/i/> – hentet 26.04.2011).

interessert grunneierne var i å utnytte ressursene som fantes på eiendommene. I dette forarbeidet ble det blant annet dannet en arbeidsgruppe, som jobbet med MTNU i cirka et halvt år med å undersøke det realistiske i å gjennomføre hovedprosjektet. Spesielt gjaldt det de økonomiske “regnestykkene”. Kalkulering av et slik stort prosjekt hadde ingen av grunneierne gjort før. Selve forprosjektet hadde også som mål å avklare markedsforholdene og å danne et formelt samarbeid mellom grunneierne i form at et grunneierlag som sammen skulle disponere over ressursene.

Arbeidsgruppen i “skiferskiftet” bestod av fire personer av i alt først 26 grunneiere, og senere totalt syv etter en utvelgelse som ble gjort både av grunneierne selv, og av kommunen. I “VA-skiftet”¹⁰, med over 160 grunneiere, bestod arbeidsgruppen av seks parter samt jordskifteretten (Oppegaard 2011). Det er tydelig at slike arbeidsgrupper kan være av alle størrelser og andeler av det totale antallet grunneiere. Felles er at de har en ordstyrer eller en leder som har mer erfaring enn de øvrige – enten en jordskiftedommer slik som i “VA-skiftet”, eller en profesjonell næringsutvikler slik som i “skiferskiftet”. I “VA-skiftet” var formålet med arbeidsgruppen å gjøre det lettere å forhandle om en løsning, i “skiferskiftet” var det i utgangspunktet ikke noen uenighet, og arbeidsgruppens oppgave var her rettet mot kalkulering, planlegging og vurdering av markedsforholdene. Arbeidsgrupper kan altså ha mange forskjellige oppgaver og brukes til ganske forskjellige oppgaver avhengig av type sak. Felles er at de er et slags “overhode” for de øvrige grunneierne, og formidler informasjon mellom disse og de øvrige aktørene.

Selve prosjektet var jo avhengig av markedet, det er “noe” som skal selges. Slik er det på en måte også i mitt case. Men ikke alle jordskiftesaker av typen felles tiltak er avhengig av et marked på denne måten. Det kan for eksempel være vann og avløpssystem til eksisterende boliger og på denne måten ikke ha noe marked, men utelukkende være til nytte for *eierne*. Slik skiller jeg nå mellom to typer felles tiltak; de som skal tilfredsstillende behov hos grunneierne, og de som skal legge grunnlag for økonomisk gevinst gjennom salg av en eller annen type produkt – enten det gjelder skifer eller hyttetomter.

Partene i skifersaken var fornøyde med å bruke en næringsutvikler, og meningene var blant annet at MTNU var en god prosjektleder. Samtidig syntes partene at MTNU hadde lagt inn litt for mye “tenketid”, og at prosessen kanskje hadde vært litt drøy (Immerstein et al. 2009). Dette viser jo at selv om det er bra å legge inn god tid, kan det også virke motsatt dersom prosessen tar for lang tid. Likevel er det viktig at alle partene har fått tid til å “fordøye” alt som skjer underveis, slik at man sikrer at alle er innforstått med avgjørelsene, og ikke blir overrasket til slutt eller

¹⁰ 0200-2009-0011 Indre Hallangspollen, Akershus og Oslo jordskifterett

føler at de ikke ble hørt i enkelte saker som ble diskutert underveis. Partene i skiferskiftet mente at det trolig hadde drøyd enda lenger dersom de ikke hadde fått hjelp av en slik næringsutvikler. Kanskje er en mellomting løsningen; at partene legger opp planen prosjektet selv, men har *én person (eller liknende) som har den øverste myndighet og rådighet når det gjelder fremdriften*.

Et viktig poeng som en av grunneierne i skifersaken nevnte, var muligheten grunneierne hadde til å løse problemer mellom seg *før* problemene oppsto, og ikke *etter*, det vil si når problemet allerede har oppstått. For eksempel lagde de avtaler for hva som skulle skje dersom uenigheter av forskjellige typer skulle oppstå. Slik “sikret” de seg mot å bruke tid til å diskutere seg til løsninger. Dette er uansett veldig vanskelig å forutsi, selv om partene i utgangspunktet er gode venner og stort sett enige. Uforutsette elementer kan dukke opp, eller én av partene begynner å bli usikker på prosjektet. Det synes altså å være viktig å lage *gode avtaler* mellom partene før man starter opp, slik at man kan unngå slike uenigheter underveis. Selv om gode avtaler kan erstatte deler av jordskifterettens hjelp på dette punktet, er det ingenting som kan tilsvare rettens mulighet til å underveis avgjøre spørsmål gjennom dom.

Det vi lærte av å studere “skifersaken” ser jeg nå er blant annet følgende:

- Lag grunneierlag der alle grunneierne er med og har stemmeandeler slik at de kan ta del i viktige avgjørelser.
- Lag selskap som skal stå for investeringer av større art. Dette er det frivillig for grunneierne å være med i. De som ikke har mulighet til å delta økonomisk, trenger ikke dette. De får derimot en mindre del av inntektene gjennom grunneierlaget.
- Bestem de andelene inntektene skal fordeles etter på forhånd.
- Gjør avtaler om andre viktige momenter på forhånd – dette forhindrer uenighet igjennom og i etterkant av gjennomføringen.



Figur 12 - Skiferbrudd. Foto: Berit Handeland

2.11. Kort om endringer i, og opprettelse av, eiendom i Norge

Det er ganske klart at det på et eller annet stadium vil være nødvendig med både overføringer av, og endringer i, eiendom. Overføring av eiendom skjer ved at *hjemmelen* til eiendommen overføres fra for eksempel en selger til en kjøper, eller gjennom arv. Felles er at alle som skal ha retter i eiendom må være *rettssubjekter*. *Rådigheten* over eiendom ligger ikke alltid hos den samme som har hjemmelen. Andre personer kan sitte med total eller delvis rådighet over eiendom enn de som sitter med hjemmelen.

Endringer i eiendom kan være forskjellige ting, blant de “vanligste” er kanskje deling og seksjonering. Endringer i eiendom velger jeg å dele i to kategorier; endringer som fører med seg *eiendomsdannelse*, og endringer som fører til *omforming*. Der eiendommer blir dannet er det selvfølgelig at både opprettelse av ny matrikkelenhet(eiendommens identitet), og tinglysing av dette er en del av arbeidet. Ofte skjer det en overføring av eiendom samtidig med slikt (fradeling og salg av en del av eiendommen). *Omdanninger* i eiendommer kan for eksempel være slikt som arealoverføringer eller grensejusteringer, jordskifte, eller endringer av servitutter.

Mens det er rettighetshaverne som tar initiativ til overføring/transaksjon av eiendom, er det de “offentlige organene” som “bestemmer” hvilke endringer i eiendommene vi kan gjøre. Med offentlige organer menes ikke bare de som driver med *forvaltning*, men også aktører som for eksempel jordskifterettene. De offentlige organene kan altså både være aktører som driver med myndighetsutøvelse, samt aktører som utfører tjenester helt uten å drive myndighetsutøvelse. De agerer altså både på vegne av forvaltningsretten, og på vegne av særlover (Hegstad & Sevatdal 2006).

Både overføring/transaksjoner med, og endringer i, eiendommer krever mange ganger tillatelse fra de offentlige organene. Blant de mest “kjente” kan jeg nevne deling av eiendom, konsesjon og tinglysing. Konsesjon er når overdragelse av eiendom krever godkjennelse. Om en eiendom er underlagt konsesjon kan komme an på eiendommens art, egenskaper ved kjøperen, og egenskaper ved overdragelsen. Konsesjonsmyndighetene er kommunen og fylkesmannen. Overføring av eiendom innebærer også tinglysing av hjemmelsoverføringen. Med en slik hjemmelsoverføring fører også en avgift – dokumentavgift – til staten. Denne er på 2,5 % av salgssummen.

Ofte ligger det pant på eiendommer som overføres eller endres. Pant er en type heftelse som kan ligge på eiendommer, og kan fritt stiftes ved avtale. Det er klart at denne ikke bare kan “falle bort” når eiendom endres eller overføres, den følger med. Pantedokumenter (obligasjoner) tinglyses som andre heftelser, men selv om dokumentet oppgir pant på for eksempel to millioner, kan det hende at for eksempel halvparten av dette faktisk er betalt ned.

2.12. Reguleringsplaner utarbeidet av private

Reguleringsplaner er detaljerte planer for et bestemt avgrenset område, og består av et kart med tilhørende bestemmelser. Reguleringsplanene er til for å styre det fysiske miljøet, se PBL § 12-1, og må – likt med kommuneplanene – gjøres i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser. Bestemmelsene i reguleringsplaner kan sette grenser for blant annet bebyggelsen på området. Hva reguleringsplanen skal bestemme for området kan enten være fastsatt i lov, for eksempel jf. pbl § 12-7, eller det kan være egne bestemmelser kommunene har utarbeidet, for eksempel med tanke på utbyggingsstrategi eller liknende. Eksempler på slike bestemmelser er estetiske krav til bygninger og anlegg, strukturering av bebyggelse (om bygg skal plasseres i klynge, langs en vei, som et tun eller på annen måte), antall boliger i et område, maksimal boligstørrelse, tilpassing til terreng og landskap, plasseringen av bygg i forhold til infrastruktur, typen bruk av arealer, forbud mot spesiell aktivitet på arealer, grenseverdier for forurensning i området, kvaliteter og funksjoner for bygg, parkeringsbestemmelser, retningslinjer for drift og vedlikehold, rekkefølgebestemmelser for utbyggingen, konsekvensutredning, samt fordeling av verdier og kostnader ved fellestiltak i området.

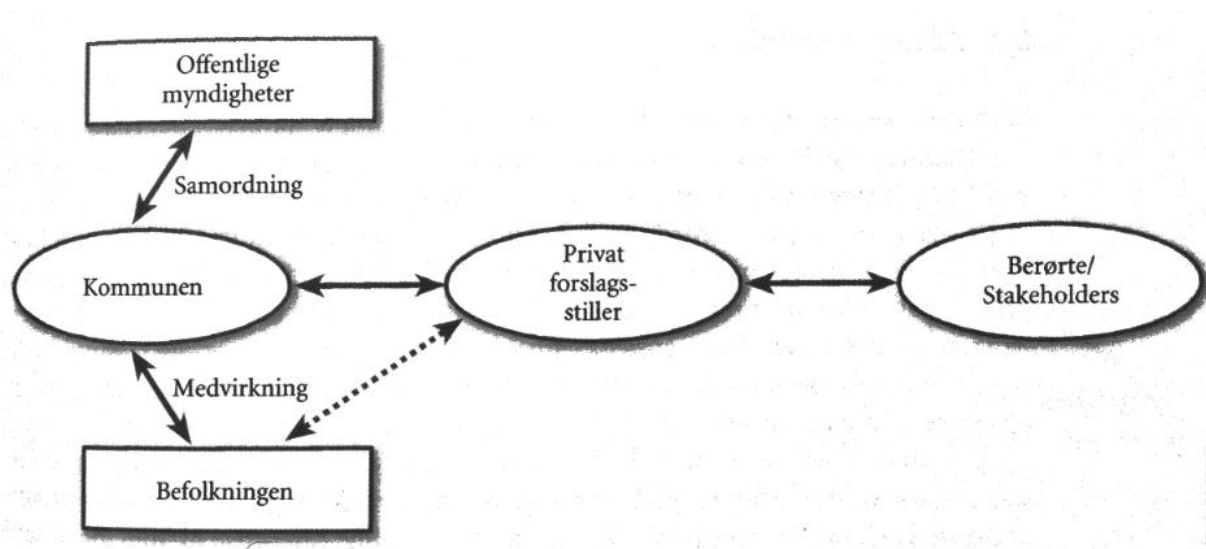
En godkjent reguleringsplan innebærer at tiltak og bruk som er i strid med det som er bestemt i planen, blir forbudt. Hvordan man kommer frem til en godkjent reguleringsplan vil være hovedtema i dette underkapitlet. Jeg ønsker å vise grunneierne hvordan de kan skaffe en slik godkjent plan. Som sagt kan både private og kommunene utforme reguleringsplaner. Plan- og bygningsloven har egne bestemmelser for slike private reguleringsforslag, jmfør hovedsakelig lovens § 12-11. Men før jeg starter å undersøke hvordan grunneierne kan få en godkjent reguleringsplan for caseområdet, vil jeg nevne litt mer om arealplanlegging og private planforslag.

Etter Holsen (2007, s. 120) vil jeg liste opp hovedtypene aktører i arealplanlegging i dag:

- Offentlige aktører
- Kommunen
- Overordnede sektormyndigheter
- Eiendomsutviklere/utbyggere
- Utviklere som bygger for seg selv
- Tradisjonelle entreprenører
- Profesjonelle eiendomsutviklere
- Grunneiere
- Industrielle eiere(eier for å bruke selv)
- Finansielle eiere
- Andre parter
- Direkte berørte
- Befolkningen generelt
- Interesseorganisasjoner

Aktørperspektivet har i de siste årene blitt mer og mer preget av private planforestillere, og har dermed beveget seg mer i retning av forhandlingspreget integrasjon med slike. Det er altså ikke i like stor grad som tidligere slik at planprosessene hovedsakelig foregår som en vertikal integrasjon mellom myndighetsnivåene og befolkningen innen den enkelte kommune (Holsen 2007).

De forskjellige aktørene i en planprosess har forskjellige interesser og mulighet for påvirkning for planleggingen. Jeg ønsker å vise en figur (nummer 13 under) fra Holsen (2007) som viser aktørperspektivet i planprosess:

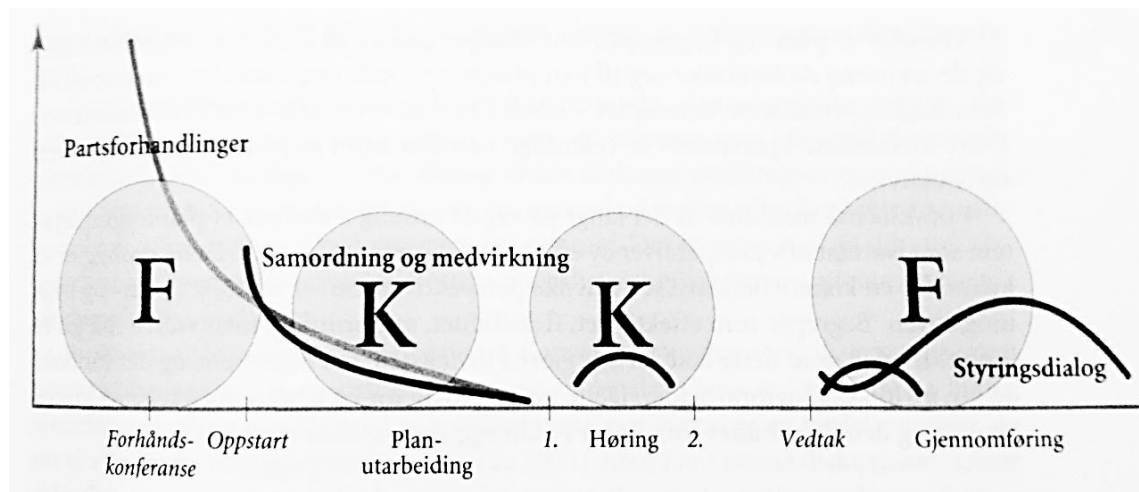


Figur 13 - Eksempel på aktørperspektiv ved privat forslagsstiller som sentral aktør. (Holsen 2007)

Planlegging hos private, preges i større grad av flere aktører, andre forhold mellom dem og måten de jobber sammen på, enn planleggingen for eksempel i kommunene. Blant annet kommer dette av forskjellige regler for de private planleggerne enn kommunen har. Nødvendigvis har man forskjellige regler, ettersom kommunens mål vil være å tilfredsstille sin befolkning, mens den private planleggeren som oftest bare har egen nytte og vinning i tankene.

Privat utarbeiding av reguleringsplan trenger ingen innblanding fra offentlige myndigheter før innsending av forslaget (Holsen 2007), men for privat planlegging er det nødvendigvis viktig med tett dialog og "forhandlinger" mellom den som utarbeider planen og kommunen som skal godkjenne den. Denne dialogen forgår primært i fasen *før* planen blir utformet. Slike dialoger kan kalles arenaer, og kan være både formelle og uformelle. Det er de uformelle som blir viktigere og viktigere for de private aktørene. For eksempel er det i følge Holsen vanlig for private å diskutere planideene med "*sentrale kommunale aktører (for eksempel ordfører,*

rådmann og teknisk sjef)” (Holsen 2007, s. 118). De såkalte forhåndskonferansene som foregår mellom utbygger og kommune gir også mulighet for kommunen å uttrykke sin holdning til prosjektet før befolkningen får innsyn i planene.



Figur 14 - Planprosessen ved privat planforestillinger (F). Den formelle kommunikasjonen tilsvarer K. (Holsen 2007, s. 121)

Mange oppfatter plansystemet i Norge som ineffektivt. Holsen (2007) skriver at grunnen til dette er at systemet på samme tid skal gi private planleggere og utviklere friheten til å planlegge etter egne interesser - som oftest er verdiskapning og økonomisk vinning - samtidig som det skal være bindende nok til at risikoen for andre aktører ikke blir for stor.

Jeg vil gjengi en tabell etter Holsen:

Tabell 2 - Prinsipielle forskjeller mellom plan- og bygningsloven idealperspektiv og en privat integrert og drevet planprosess. (Holsen 2007, s. 122)

	Plan- og bygningsloven	Privat planprosess
Perspektiv	Samordning og medvirkning	forhandling
Rasjonalitet	Herredømmefri dialog	Maktutøvelse
Horisont	Helhetlig	Prosjektet
Arenaer	Formelle	Uformelle
Deltakere	Alle interesser	Nødvendige parter for en avtale
Hensikt	Det beste alternativ for fellesskapet	Det mulige alternativ for deltakerne

2.13. Kort om jordskiftelovens virkemidler i § 2 bokstavene e, h og i

Grunnen til at jeg ønsker å si noe ut om disse virkemidlene, er hovedproblemstilling nummer 2: *hvordan kan prosjektet i caset gjennomføres ved hjelp av jordskifte?* Å finne ut av dette innebærer først å fremst å finne ut hvilken type sak innenfor jordskifterettens positivt hjemlede virkemidler caset kan kreves etter. Altså hva kravet til jordskifteretten vil være, jf. jordskiftelovens § 12.

Det vi kaller *sams*, eller *felles*, *tiltak* er hjemlet i § 2 bokstav e og innebærer både en *bruksordning* (slik som er egen sakstype i § 2 bokstav c), samt *fordeling av kostnader og inntekter* knyttet til selve tiltaket (Flø 2009). Bruksordningene går ut på å gi regler om bruken i et område, herunder dannelse av nødvendige lag for gjennomføring/drift og vedlikehold av tiltaket. Dette er tydelig et alternativ i caset.

I tillegg kom det i 2007 to nye virkemidler inn i jordskifteloven; bokstavene h og i. Disse går ut på at jordskifteretten kan, der det er blitt godkjent en reguleringsplan:

- fordele arealverdier og kostnader ved sams tiltak som skal “oppfylle” denne reguleringsplanen(bokstav h), og
- omforme eiendomsforhold som er blitt utjenlige på grunn av slik godkjent (bokstav i)

Jeg vil altså greie ut om – innen rimelighetens grenser for denne oppgaven – om både § 2 bokstav e – sams tiltak, § 2 bokstav h – fordeling av verdier og kostnader ved tiltak for å oppfylle godkjent reguleringsplan, og § 2 bokstav i – omforming av utjenlige eiendomsforhold ved godkjent reguleringsplan.

2.13.1. Felles tiltak etter § 2 bokstav e

Dersom flere grunneiere ønsker å gå sammen om å investere i et felles tiltak som vil gå over flere eiendommer, for å utnytte eiendommene optimalt – altså det jeg kaller “pooling” – kan dette tiltaket besluttet etter jordskiftelovens § 2 bokstav e, som lyder slik: [Jordskifte kan gå ut på å:] *skipe slike sams tiltak som er nemnde i § 34 a og tørrleggingstiltak etter § 30 i vannsressursloven*. For eksempel kan det være at flere grunneiere vil gå sammen om investering og utbygging av en felles vei til eiendommene.

Å “skipe” innebærer å få i stand nye tiltak, eller endre omfang og utforming av eksisterende tiltak, herunder endre antallet deltakere i tiltaket (Austenå & Øvstedal 2000, samt Rt. 1987 s. 595 og Rt. 1990 s. 148 ff.). Andre vilkår for å gjennomføre et “sams tiltak” er, som for de andre jordskiftesakstypene, de to prinsippene om at

- a) situasjonen i dag er utjenlig, det vil si at det må være mulig å gjøre situasjonen bedre ved hjelp av jordskifte (Netto nytte/skiftegevinst totalt sett for alle eiendommene, jf. § 1 første ledd), og
- b) at nytten for hver enkelt eiendom må være lik eller større enn kostnadene og ulempene, altså ingen av eiendommene individuelt skal tape på jordskifte (“Tapsgarantien”, jf. § 3 bokstav a)

Typen jordskiftesak etter bokstav e vil i prinsippet være en bruksordning, som i § 2 bokstav c, men med bestemmelser om investeringene i tillegg (Flø 2009). Blant annet vil arbeidet inneholde en andelsfordeling for “*hvor stor andel den enkelte eier skal delta med både i investering og i framtidig vedlikehold*” (NOU 2002:09, side 27). “Sams tiltak” vil altså innebære

- a) En bruksordning
- b) Fordeling av utgifter (investeringer) og inntekter.

Bruksordning fungerer for øvrig slik at jordskifteretten har mulighet til å gi regler for eller organisere bruken av et område/eiendomsretter, der det altså er flere som bruker de samme rettene. For eksempel kan dette være å gi regler om felles beiting i et område. Jordskifteretten har også mulighet til å “*bistå med å få utarbeidet reguleringsplan og fordelt utbyggingsverdiene mellom grunneiere*” (NOU 2002:09, side 25).

Fordelingen av kostnadene skal skje etter jordskiftelovens § 42 tredje ledd, altså etter nytten for hver enkelt eiendom.

2.13.2. De nye virkemidlene for byer, tettsteder og hytteområder; § 2 bokstav h og i

Fra første januar 2007 har det også vært mulig å bruke jordskifteloven som virkemiddel ved gjennomføring av planer av typene reguleringsplan og bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven, gjennom jordskiftelovens § 2 bokstav h og i. Da disse altså ikke inngår i kommentarutgaven av jordskifteloven, er det blant annet *Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder*, samt *Ot. Prp. Nr. 78 Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.*, som er mine viktigste kilder om bruk av disse virkemidlene i jordskifteloven. Jeg ønsker å se litt på disse virkemidlene da jeg syntes disse virker som de passer bra til caset.

Som det står i veilederen (Landbruks- og matdepartementet & Miljøverndepartementet) er det ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for utnytting av et område, nyttig å kunne se helt bort fra de eksisterende eiendomsforholdene i planområdet. Dette er en slags “pooling”; man vil slå sammen eiendommen og planlegge ny bruk, og fordele arealene på nytt. Ved slik helt ny bruk og utforming er det nødvendig å finne ut hvordan arealverdiene og felleskostnadene for området skal fordeles etterpå. Bokstavene h og i ble i 2006 innført i jordskiftelovens § 2 første ledd.

Innføringen av bokstav h førte med seg en hjemmel for jordskifteretten til å *fordele arealverdier og kostnader som oppstår når grunneiere realiserer reguleringsplaner for utbygging av et bestemt område*. I følge Stenseth (2007) hjemler bokstav h, i likhet med bokstav i, en mulighet for jordskifteretten til å *endre eiendomsforholdene innenfor det regulerte byggeområdet*. Forskjellen på de to paragrafene er at bokstav h kan brukes til å omorganisere eiendomsforholdene totalt, mens bokstav i bare gir hjemmel for *justeringer* i eksisterende eiendomsstruktur (Stenseth 2007).

Bokstav h

Jordskiftelovens § 2:

Jordskifte kan gå ut på å (...)

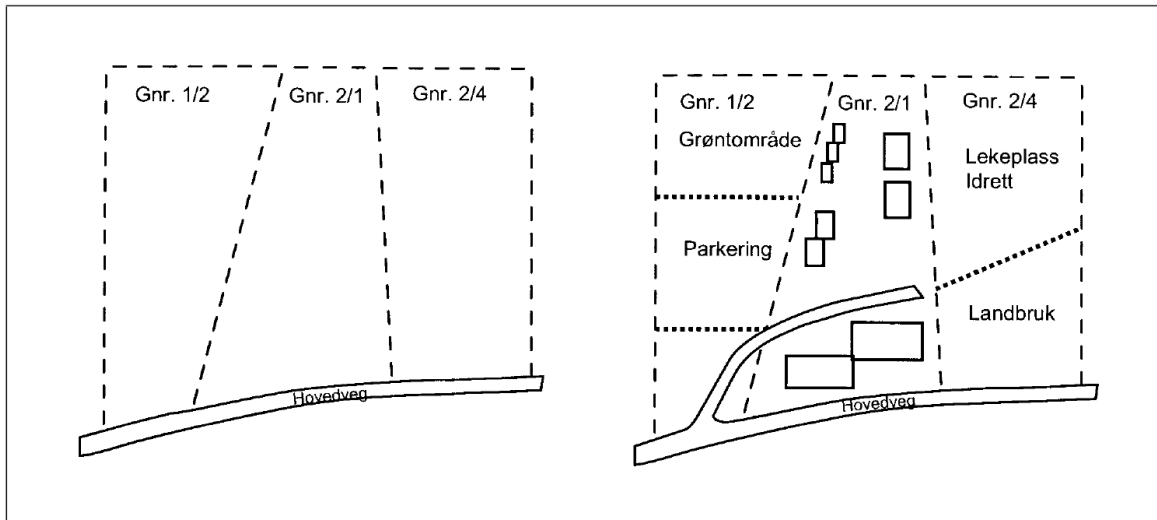
h) fordele arealverdier og fordele kostnader ved ulike sams tiltak i og for område for bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr. 1 og § 12-5 nr. 1 i plan- og bygningsloven.

Bokstav h hjemler altså fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader ved ulike fellestiltak innenfor områder som er av typen “bebyggelse og anlegg”¹¹ i kommuneplan eller reguleringsplan. I følge proposisjonen om lov om endringer i jordskifteloven (Ot. prp. nr. 78 (2004-2005)) er poenget med en slik sakstype som bokstav h at det ved gjennomføring av slike planer kan bli store verdiforskyvninger mellom eiendommer som i utgangspunktet har tilnærmet lik verdi (før plangjennomføringen). For eksempel skal den ene eiendommen brukes til boliger, mens den andre er lagt ut som parkeringsplass i planen. For at én eiendom skal kunne brukes til bebyggelse innebærer ofte at en annen er nødt til å brukes til parkering. Slik blir denne eiendommen fort et “offer”, mens den første får all verdiøkningen. Ved hjelp av jordskiftelovens virkemiddel i § 2 bokstav h, kan jordskifteretten reetablere eiendomsforholdene ved å fordele kostnader og utbyggingsverdier.

Dette kan være nyttig der partene for eksempel er enige om hvordan kostandene ved en plangjennomføring skal fordeles, men de trenger hjelp til å bestemme arealverdiene som hver skyter inn i prosjektet. Ved hjelp av jordskiftelovens § 2 bokstav h kan jordskifteretten fordele arealverdiene separat, det vil si uten at de bestemmer noe om kostnadene. Det omvendte kan også gjøres, det vil si fordele kostandene uten å fordele arealverdiene.

Figur 15 på neste side viser et eksempel på hvordan en reguleringsplan kan gjøre store verdiforskyvninger mellom eiendommer.

¹¹ Se mer kapittel 3.2.2.

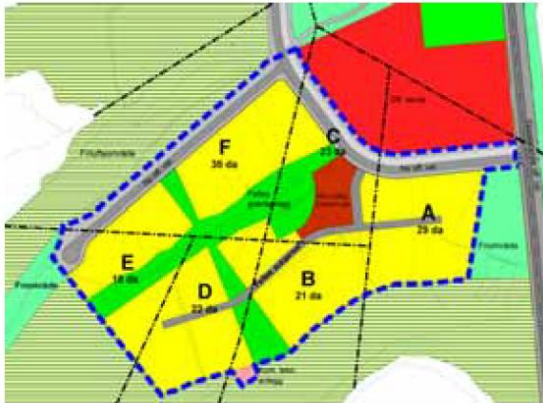


Figur 15 – Konsekvenser for eiendommer ved ny reguleringsplan - hentet fra Ot. prp. Nr. 78 2004-2005 side 21.

Loven bruker formuleringen om at fordelingene kan skje ved ulike “sams tiltak i og for område for bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr 1 og § 12-5 nr. 1 i plan- og bygningsloven”. Avgrensning av jordskiftelovens § 2 bokstav h og i er altså knyttet til typene av arealkategori “Bebyggelse og anlegg” i plan- og bygningsloven, som blant annet har underkategoriene fritidsbebyggelse, boligbebyggelse, kjøpesenter, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg uteoppholdsarealer.

Et poeng her er at det er viktig å skille mellom friarealer som faller innenfor arealkategorien “bebyggelse og anlegg” etter plan- og bygningsloven, det vil si for eksempel fritids- og turistformål eller uteoppholdsarealer på den ene siden, og typer “grøntarealer” som faller inn under kategorien Grønnstruktur (naturområder, friområder og offentlige parker) på den andre. Dette fordi det bare er arealer av den første kategorien som kan inngå i jordskifte etter jordskiftelovens § 2 bokstavene h og i. Fordelingen eller omformingen må altså gjelde arealer som skal tjene byggeområdet, altså bare de arealene som inngår i kategorien “bebyggelse og anlegg”. Andre grønne områder, som altså ikke hører til et bestemt byggeområde, kan ikke være del av jordskiftet. *Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder* (Landbruks- og matdepartementet & Miljøverndepartementet) råder derfor de som skal utarbeide reguleringsplan til å unngå betegnelser slik som “grøntareal” dersom det ikke ettertrykkelig kommer frem om det er “private” eller “offentlige” områder – noe som altså avgjør om jordskiftelovens virkemidler kan brukes i området eller ikke. Det kan synes underlig at en slik formell detalj skal ha slike konsekvenser, men slik er det.

I *Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder* finnes et eksempel av bruk av lovens § 2 bokstav h ved regulerings-/bebyggelsesplan. Dette eksemplet likner caset mitt på mange måter. Figurene 16 og 17 viser et område der eiendomsgrensene (tynne stiplede sorte linjer) ikke er formålstjenlige i forhold til reguleringsplanen (som vises som fargede arealer innenfor den tykke mørkeblå linjen). Man kan se at eiendomsgrensene etter tilrettelegging for reguleringsplanen er mye mer hensiktsmessig: Eiendomsgrensene følger nå heller hvert av byggefeltene, og krysser verken veier eller grøntarealer.



Figur 16 – Eksempel på jordskiftefelt før skifte.
Hentet fra *Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder*.



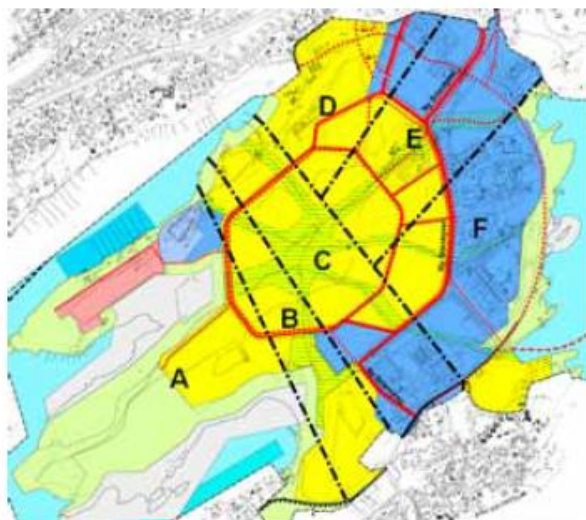
Figur 17 – Eksempel på jordskiftefelt etter skifte.
Hentet fra *Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder*.

Jeg vil gjerne også vise det samme for et annet område, nemlig Fornebu. Fornebu var en gang bare område for flyplass, og store områder ble tatt opp av rullebaner. Da flyplassen ble nedlagt fikk Bærum kommune en stor mulighet for å danne en helt ny “bydel”. Områdene var det nødvendige å planlegge nøye for å få en god utforming. Figurene 18 og 19, på neste side, viser Fornebu før og etter jordskifte for å tilrettelegge for kommunedelplanen for Fornebu. Jeg synes figurene viser godt og klart hvordan jordskifte kan brukes til å omforme eiendommer, og gjøre eiendomsforholdene mer tjenlige.

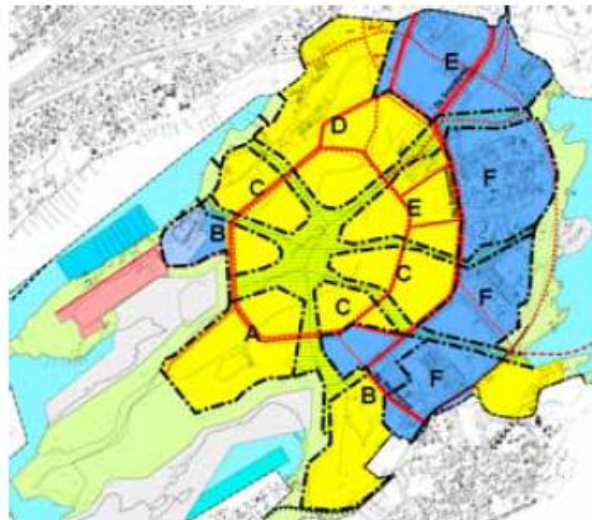
For øvrig: Om rekkefølgebestemmelse sier veilederen at om det for eksempel er bestemt at barnehage skal være på plass før utbygging av boliger kan skje, kan jordskifteretten treffe bestemmelse om realisering av barnehagen gjennom “sams tiltak” for å oppfylle rekkefølgebestemmelsen.

Formålene med § 2 bokstav h kan oppsummeres slik:

- Mulig med planlegging uavhengig av eiendomsgrenser
- Mulig med mer helhetlig planlegging
- Større grad av rettferdighet
- Lettere å gjennomføre prosjekter



Figur 18 – Stilisert utgåve av kommunedelplanen for Fornebu, med tenkte eiendomsgrenser før jordskiftet. Hentet fra *Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder*.



Figur 19 – Skisse av hvordan utbyggingsrettene kan fordeles ved jordskifte. Hentet fra *Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder*.

Bokstav i

Jordskiftelovens § 2:

Jordskifte kan gå ut på å (...)

i) omforme eiendomar og rettar på grunnlag av utenleige eiendomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven i område som gjeld:

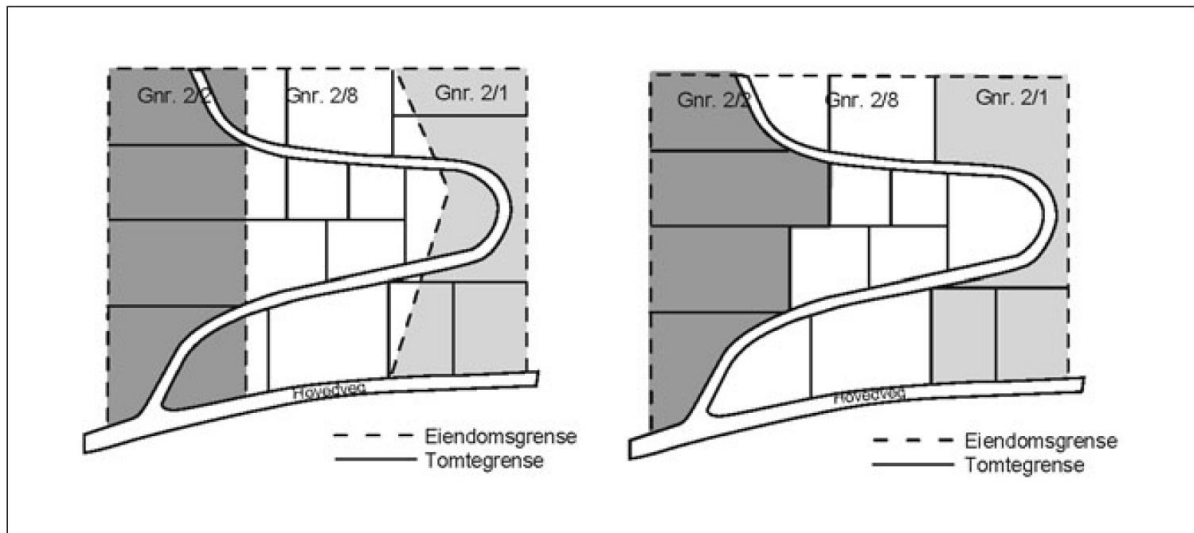
- 1. eksisterande område for bebyggelse og anlegg,*
- 2. nytt område for bebyggelse og anlegg.*

Bokstav i går ut på at jordskifteretten kan *omforme eiendommer og retter* dersom eiendomsforholdene blir utjenlige når ny reguleringsplan godkjennes, altså enklere sagt: Avbøting av planskapt ulemper. Også her må området være av typen “bebyggelse og anlegg”, derunder både eksisterende og nye. Eksempler på slike uheldige eiendomsforhold kan være at eiendomsgrensene i planen ikke samsvarer med de eksisterende grensene, og det kan være at man trenger bruksordninger som for eksempel vedlikeholdsordninger av veier og andre fellesområder, akkurat slik som tilfellet er i caset mitt.

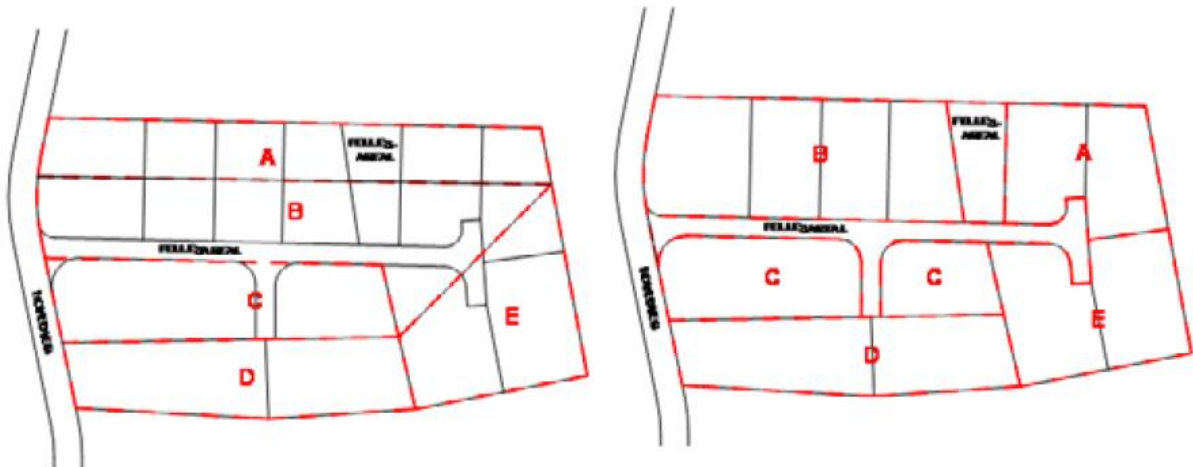
Figur 20 på neste side er hentet fra Ot. Prp. 78 2004-2005, og viser hvordan eiendomsforholdene blir ved godkjent reguleringsplan uten av jordskifte blir gjennomført (til venstre) og eiendomsforholdene ved godkjent reguleringsplan der det er blitt gjennomført jordskifte (til høyre).

Jamfør *Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder* kan jordskiftelovens § 2 bokstav i brukes når nye eiendomsgrenser etter regulerings- eller bebyggelsesplan ikke

samsvarer eller tar hensyn til de eksisterende eiendomsgrensene eller eiendomsrettighetene i planområdet. Det oppstår i slike tilfeller *utjenlige eiendomsforhold*, som klart er jordskifterettens primær oppgave å bedre gjennom *omforming* av eiendomsstrukturen. Jeg vil vise figurer fra veilederen som eksempler, se figurer 21.



Figur 20 – “Realisering av reguleringsplan med og uten jordskifte (Hentet fra Ot. Prp. 78 2004-2005 side 24.).



Figur 21 - Figurene viser eiendomsgrensener før og etter jordskifte etter § 2 bokstav i, ved nytt byggeområde.

I figurer nummer 21 over, er det for noen av eiendommene (A, B og E) regulert nye tomtegrenser på tvers av dem. Det er også en vei som går over eiendom B og E, som etter regulering skal inngå i et fellesareal. Slike fellesarealer blir vanligvis ikke registrerte som nye og individuelle eiendommer, men at det *registreres felles bruksretter, knyttet til alle tomtene, på arealet*. Grunneierne bidrar alle med en andel til fellesarealet (inkludert veiareal), og det blir etablert et veilag av alle de bruksberettigede som står for drift og vedlikehold.

Jordskiftelovens § 2 bokstav h i plan- og bygningsloven

For øvrig fikk Plan- og bygningsloven parallelt med jordskifteloven en ny bestemmelse, som nå er å finne i lovens § 12-7 første ledd punkt 13. Denne hjemler mulighet for kommunen til å kreve at fordelingen av arealverdier eller kostnader ved gjennomføring av felles tiltak for å realisere plan, skal gjøres etter jordskiftelovens § 2 bokstav h. Reglen er til for å sikre at verdiene og kostandene ved felles tiltak mellom flere grunneiere i planområdet fordeles rettferdig. Krav om slikt jordskifte kan partene gjøre etter jordskiftelovens § 5 annet ledd. I følge Plan- og bygningslovens kommentarutgave skal fordelingene gjøres innenfor område til bebyggelse og anlegg, jf. Pbl §§ 11-7 første ledd nr. 1 og 12-5 annet ledd nr.1, altså *“de arealer som skal bebygges, samt tilhørende infrastruktur”* (Tyrén 2010, s. 208). *“Bygg og anlegg”* innebærer også områder som grønnstruktur og grøntområder i tilknytning til bygg. Infrastruktur som i planen er lagt ut til andre formål faller utenfor bestemmelsen. Slikt kan være samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i følge kommentarene til plan- og bygningsloven § 12-7.

Tilleggsvilkår og andre bestemmelser for bokstavene h og i

De fleste virkemidlene i jordskiftelovens § 2 har § 3 bokstav a som vilkår – den tapsgarantien vi kjenner best. Ettersom verdiskapningen i saker etter de nye bokstavene h og i, i noen tilfeller kan bli betydelig, ønsket departementet at ny bestemmelse om vilkår for slike saker skulle sikre en rettferdig fordeling av gevinsten i jordskiftet (Ot. prp. nr. 78 (2004-2005)). Partene skal altså sikres en forholdsmessig andel av skiftegevinsten. Regelen gjelder bare for bokstavene h og i, ikke for de øvrige, ettersom de sistnevntes tapsgaranti har vært tenkt å gjelde landbruksnæring, mens de nye bokstavene i hovedsak vil gjelde arealer til boliger eller hytter. De øvrige virkemidlenes vilkår i § 3 bokstav a er altså erstattet av § 3 bokstav b for saker etter § 2 bokstav h eller i.

Så gjelder det skiftegrunnlaget. Dersom vi tenker oss et område, der grunneierne har krevd sak for jordskifteretten – slik som kan være mulig i caset mitt -, vil saken kreve én verdivurdering av arealene *før* skiftet, og én verdivurdering *etter* skiftet. Verdivurderingen av arealene *før* skiftet bestemmes etter jordskifteloven § 28: *“Utenom sameige skifter ein slik at kvart bruk får att tilsvarande den grunnverdien som det gir frå seg”* (første ledd første punktum). Annet skiftegrunnlag kan likevel brukes dersom partene ønsker dette, for eksempel ved å bruke *skyld*.

Uansett må alle arealene som inngår i skiftet vedsettes, og verdivurderingen er individuell for hver av eiendommene. Denne verdien er det som kalles *skiftegrunnlaget*, og er et minstemål for verdien eiendommen skal ha også ut av skiftet, jf. jordskiftelovens tapsgaranti (§ 3 bokstav a eller b). Skiftegrunnlaget til en eiendom kan kalles *“inngangsbilletten”* til skiftet (Ot. prp. nr. 78 (2004-2005)). Verdien av denne *“inngangsbilletten”* skal settes til *“verdien av påregnelig bruk av*

grunn og bruksretter”, jf. jordskiftelovens § 1 første ledd. Ved arealbytter i boligområder vil det altså være den gjeldende arealtypen som gjelder i den aktuelle planen for området som legges til grunn.

Da bokstavene h og i ble innført i § 2, fikk også § 28 om skiftegrunnlaget to ekstra ledd; nåværende tredje og fjerde ledd. Etter bruk av bokstav h eller i vil eiendommene etter skiftet være tilpasset reguleringsplan, og de *utbyggingsverdiene* som av denne grunn oppstår på eiendommene er nødvendige å fordele. Å fordele etter nytte, slik som tidligere var eneste mulighet i jordskiftesaker, ville ikke kunne gjøres ved en slik fordeling, ettersom man jo skal basere skiftegrunnlaget på påregnelig bruk. Det ville da egentlig vært reguleringsplanen som hadde bestemt verdifordelingen, som igjen da i praksis ville vært veldig liten. Det skal altså, i saker etter § 2 bokstav h eller i, skiftes slik av hver eiendom får sin del av verdiøkningen.

I tillegg ville departementet innføre at skiftegrunnlaget for saker etter ny bokstav i skal gjøres etter del av den samlede nettoverdiøkningen eiendommene får etter bruk av virkemidlene i § 2 bokstav a-g (Ot. prp. nr. 78 (2004-2005)). Og for bokstav h skal skiftegrunnlaget fastsettes etter hvilke egenskaper de har til utbyggingsformål.

Ettersom formålet med den nye bokstaven h er å fordele verdier og kostander ved fellesanlegg, mente departementet altså det var som *utbyggingsretter* at eiendommene burde verdsettes, uavhengig av den nye typen areal de ville bli (noe ville bli bebyggelse, andre parkering eller friarealer). Disse rettene skal tilfredsstillende partens andel av verdiøkningen i skiftefeltet. Etter § 29 skal utformingen av eiendommene være tjenelige, noe som i sammenheng med § 29a vil si at disse utbyggingsrettene må være så samlet som mulig for best mulig utnyttelse av eieren.

Ot. Prp nr. 78 (2004-2005) nevner at det ofte stiftes “sameieliknende konstruksjoner” i jordskiftesaker med felles tiltak. De viser så til rapporten “*Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*”. Departementet sier videre at *utbyggingsrettene kan legges ut som personlige sameier dersom det er vanskelig å fordele dem mellom partene*. Senere kan sameierne deretter avtale mellom seg om overføring av tomt(er).

Kostandene ved slike fellestiltak skal likevel fordeles etter nytte slikt som før i § 42. Blant annet vil nytten av vei bestemt i veilengde og type bruk.

2.14. Oppsummering (mer avansert modell)

Institusjoner er som gjerder eller en ramme rundt et spillerom; de er *regler og normer* for akkurat dette spillet. Spillerne i akkurat dette spillet med akkurat disse reglene er *aktørene*. Hva disse vil gjøre av handlinger vil dermed bli styrt av reglene. Beveger man seg utenfor rammene

bryter man disse spillereglene og ens *atferd* vil ikke være velkommen. De fleste ønsker å handle innenfor reglene, for å ikke risikere å bli utstøtt eller motta noen form for bøter eller straff.

Rammene i institusjonene kan være regler og normer, men også mer politiske, slik som økonomiske virkemidler. For å fremme visse atferdsmønstre er det altså nødvendig med et system som gjør det attraktivt å handle på visse måter. Institusjonene har som formål å styre vår atferd, for å oppnå visse ønsker/mål. Slike kan for eksempel være å senke andelen mennesker som blir drept i trafikken, gjennom innføring av høyere bøter for fartsoverskridelse og liknende.

Forhandlinger vil alltid foregå i bestemte og unike institusjoner. Det vil alltid være normer om hvordan man forhandler. "skitne" triks er som oftest ikke tillatt, trusler og tvang er ulovlig, og noen ganger hører det med kulturen å krangle om priser. Å legge opp en strategi for hvordan man vil forhandle er dermed en viktig del av forhandlingsteorien.

Forhandlingsteori innebærer både analyse av motparter, av egne interesser og utarbeiding av strategi for å oppnå ønskede mål med forhandlingene. For å kunne legge en plan og strategi for sin egen del, er man nødt til å kunne tolke motparten, og dennes atferd. Oppsummert er atferd svært nært knyttet til institusjonene, ettersom institusjonene setter grenser for atferden og styrer denne. Rognes(2008) opererer med fem hovedtyper av atferd, som kan forekomme i forskjellige sammensetninger; fra *ettergivenhet* til *konfrontasjon* på den ene siden, og fra *unngåelse* til *integrasjon/problemløsning* på den andre. En mellomting mellom alle er atferdstypen *kompromiss*.

I en bestemt situasjon er man først nødt til å greie ut om *rammene*. Hva er mulig og hva er ikke mulig i denne situasjonen. Deretter kan man se hvilke alternativer man har for å handle, dvs. hvilke valg man kan ta og konsekvensene av hver av disse. Slikt arbeid inngår i det vi kaller transaksjonskostnader; både tid, penger og andre oppofringer. For å oppsummere Sevatdal; "*Storleiken på transaksjonskostnadene må reknast å vere ein sers viktig del av rammevilkåra*" (Sevatdal & Sky 2003:10). Kostnadenes størrelse setter ofte rammer for eierens (aktørens) atferd (valg) og handlinger. Sevatdal (2003, s. 45) sier om institusjoner i et økonomisk perspektiv: "...og dei aller viktigaste institusjonane ein har drege inn [i teoridanningen i institusjonell økonomi, neoklassisk] er dei som utgjør rammevilkåra for transaksjonar med godar, altså eigedomsretten med regel- og normsystema i og kring den, og verknadene dette har for transaksjonskostnadene".

Så til caset og modellene mine. Jeg har i dette kapitlet skrevet om teori som jeg mener er aktuelt i de fleste tilfeller av eiendomsfaglige temaer, med unntak av underkapitlet om prosjektstyring - dette er jo noe man ikke i utgangspunktet forbinder med eiendom, men som jeg mener egentlig

er høyst interessant fordi man i ulike “eiendomsprosesser” vil ha med slikt å gjøre, dog kanskje ikke bevisst. Spesielt viktige temaer i sammenheng med mitt case er vel forhandlinger, derunder avtaleinngåelse, samt “pooling”. Å studere forskjellen i transaksjonskostnadene mellom problemstilling 1 og 2 (med og uten jordskifte), vil også være interessant.

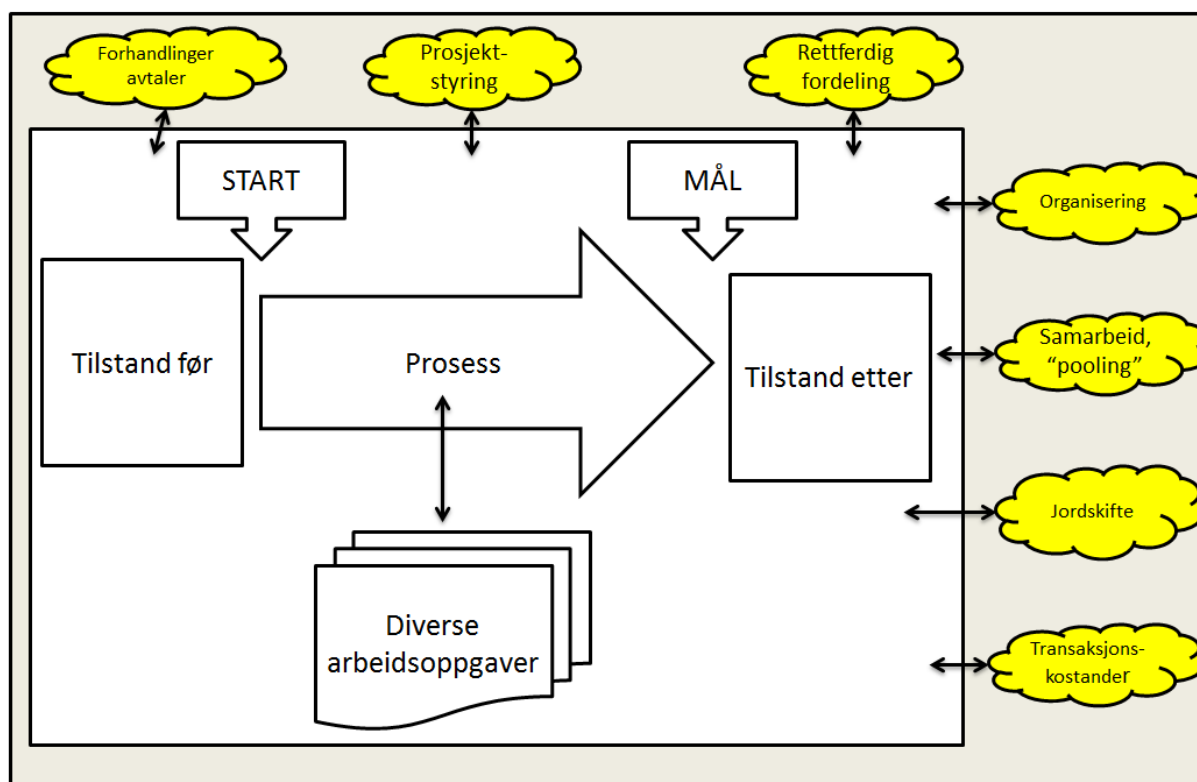
“Pooling” tror jeg ganske sikkert vil være meget viktig i min sammenheng, sammen med det viktige temaet avhengighet, som blant annet er grunnlaget for jordskiftesaker av typen bruksordning – der det er avhengighet mellom eiendommer som binder bruken av disse.

Det ble også klart for meg at jeg hadde behov for å analysere/drøfte et par-tre av virkemidlene i jordskifteloven, da dette vil være aktuelt for problemstilling nummer to (om jordskifte). Her var de “nye” bokstavene h og i interessante i mine øyne. Jeg er foreløpig usikker på om det vil være disse som eventuelt vil bli brukt i caset.

Litt tilbake til prosjektstyring: Kapitlet jeg skrev om dette har på en måte gitt meg et helt nytt perspektiv på slike eiendomsprosesser. Jeg ser nå fellestrekkene med slike prosesser i eiendomssammenheng i forhold til helt andre prosesser og prosjekter, uansett hvilke typer dette skulle være. Prosesser innen eiendomsfag, som vi tidligere bare har lært om i et eiendomsfaglig synspunkt, ser jeg nå fra et større perspektiv. Dette er for eksempel at kravene i jordskiftesaker egentlig er målformuleringer, og at prosjektplanlegging og bruk av prosjektmodeller ofte er til stede i eiendomsprosjekter. Også i jordskiftesaker (selv om det kanskje ikke er like bevist bruk, vil det jo etter hvert bli forskjellige typer modeller eller maler hver sakstype vil likne på).

Jeg har altså nå fylt ut samlemodellen min med diverse teori knyttet til temaet i oppgaven. Se figur 22 på neste side. Neste steg vil nå være å fylle ut henholdsvis modell 1 og 2, (se figurer 2 til 5 side 8 til 10).

Det er klart at arbeidsoppgavene som inngår i prosessen (se samlemodellen på neste side), også innebærer å greie ut om “tilstandene før” og “tilstandene etter”. Jeg har vært usikker på hvordan jeg skal sette opp det neste kapitlet, men har endt med å ha disse utgreiingene som “arbeidsoppgaver nummer null”, det vil si før selve prosessen begynner. Disse to oppgavene er jo på en måte basisen for resten av oppgavene. For enkelhetens skyld har jeg derfor valgt å dele neste kapittel i 4 hoveddeler, der underkapittel 1 og 2 tar for seg tilstandene før og etter (oppgave null), og underkapittel 3 og 4 henholdsvis tar for seg prosessen ved alternativet der grunneierne gjør mest mulig selv, samt alternativet der de bruker jordskifteretten (fra og med arbeidsoppgave nummer 1).



Figur 22 – Samlemodellen på slutten av kapittel 2.

Kapittel 3

Caset

“Den som ikke våger seg utover virkeligheten, vil aldri erobre sannheten”

- Friedrich von Schiller

3.1. Innledning

Dette kapitlet kan ses på som tredelt, der 3.2 og 3.3. beskriver nødvendige oppgaver for grunneierne uansett hvilken hjelp de ønsker å bruke til prosessen. Kapittel 3.4. er en beskrivelse av en prosess, der jeg vil tenke meg at partene skal gjøre arbeidet for å komme til “mål” mer eller mindre på egen hånd, eventuelt ved hjelp av en konsulent. Siste og tredje del av dette kapitlet vil være kapittel 3.5, der jeg vil undersøke hvilke av arbeidsoppgavene nevnt i 3.4. som kan gjøres av jordskifteretten.

I dette kapittelet ønsker jeg altså å bruke modellen min til å analysere caset. Ut fra dette vil jeg forsøke å si noe mer allment om “pooling”-prosjekter. I praksis vil dette bety at jeg forsøker å fylle ut de feltene i figur 23, neste side, som er merket med gult. Den første av disse oppgavene er å finne ut av hvordan eiendomsforholdene på stedet er nå, altså eiendoms- og reguleringsforholdene slik de er ved “tilstand før”. Jeg kunne kort bare sagt at slikt må undersøkes i eiendomsregistrene (grunnbok, pantebok og matrikkel), men i praksis er det ikke så enkelt. Det er faktisk en del arbeid med dette, og det vil være en del av oppgaven å finne ut av eiendomsforholdene i caseområdet. Jeg vil starte med å søke i de lettest tilgjengelige kildene, som beskrevet i kapittel 1.6.1 – Bruk av eiendomskart på nett, og samle mest mulig informasjon fra disse. Senere vil jeg ta kontakt med kommunen og det aktuelle jordskiftekontoret for mer informasjon om området.

Etter 3.2 – om tilstandene ved “start”, følger 3.3 - om tilstandene ved “mål”. Dette vil være en utgreiing, og eventuelt presisering, av de ønsker grunneierne har for eiendomsforholdene ved “tilstand etter”, altså hvordan de ønsker at det ferdige “produktet” ser ut. I praksis må dette gjøres gjennom møter der man prøver å formulere et “mål”, slik som jeg skriver om i kapittel 2.7 – Prosjektstyringsprinsipper. Deretter følger analyse av prosessen i 3.4.

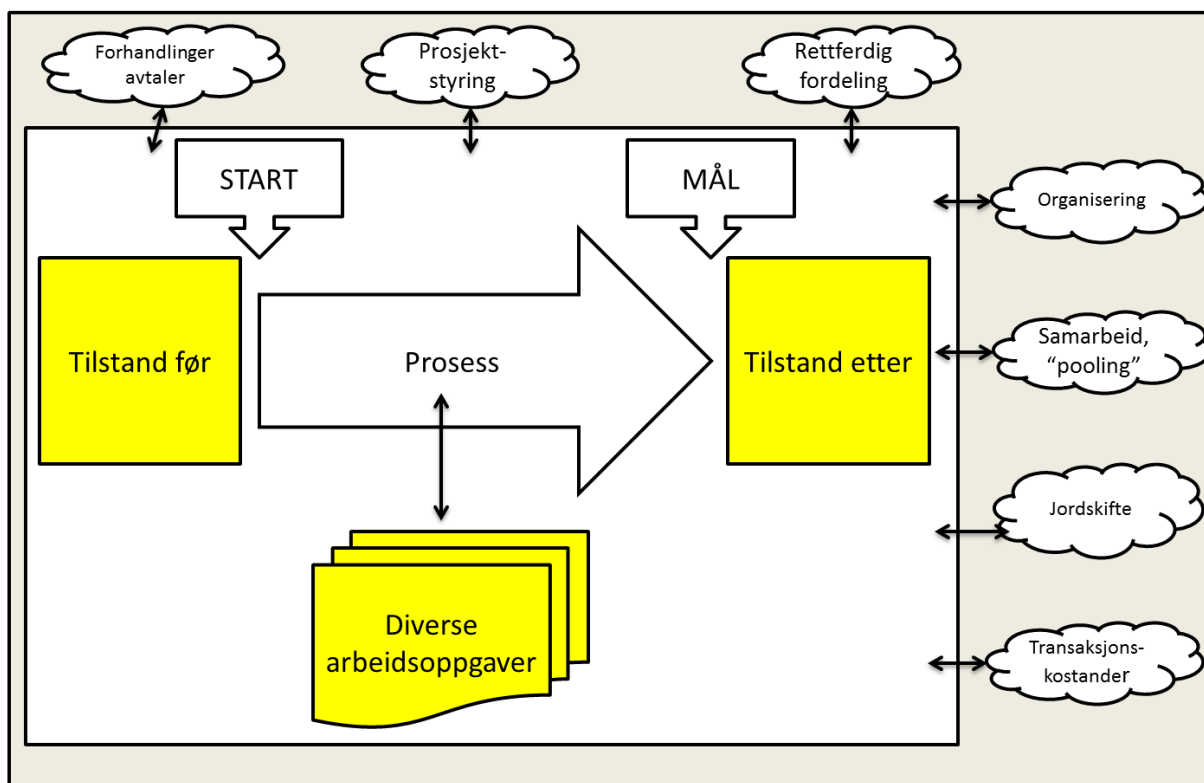
Jeg vil skrive en del om andelsberegning, og herunder også litt om *skiftegrunnlag ved jordskifte*. En av underproblemstillingene mine er akkurat dette, *hvordan kan grunneierne bestemme andelene sine?* Det vil altså være flere alternativer, blant annet avhengig av bruk av jordskifteretten eller ikke. Jeg vil også diskutere litt om hva slik “likedeling” grunneierne snakker om vil innebære. Det er tre grunner til at jeg ønsker å drøfte skiftegrunnlaget i sameier:

For det første trodde grunneierne i starten at området er et sameie mellom dem. Mitt caseområde kunne altså like gjerne vært et sameie, og slikt skiftegrunnlag ville da vært høyst aktuelt å ha med i oppgaven.

For det andre er grunneierne sameiere i et større jordsameie som er nabo til caseområdet. Det vil ikke være umulig at disse samme grunneierne i fremtiden kan tenkes å gjennomføre et tilnærmet likt utbyggingsprosjekt i dette sameiet.

For det tredje ønsket grunneierne å bygge på “likedeling”, noe som kan føre til uenigheter dersom noen av grunneierne finner ut at slik deling er “urettferdig” i en aller annen forstand. Ettersom skyld-enheten “løbbel” står sterkt i Hemsedal, kunne det vært en løsning at man gikk “tilbake i tid” og tildelte andeler etter slik skylden en gang var. Jeg vil for øvrig bruke ordet “likedeling” en del videre i oppgaven. Dette fordi det er en formulering grunneierne veldig ofte har brukt. Hva de egentlig mener med “likedeling” må jeg finne ut av.

Jeg har brukt tid på å vurdere om jeg ville skrive om problemstilling nummer 2, altså jordskifteprosessen, parallelt med problemstilling nummer 1, som altså er hoveddelen av denne oppgaven. Jeg har kommet til at “sidesprangene” om jordskifte blir for store, og er redd oppgaven blir lite oversiktlig. Derfor har jeg valgt å avslutte dette kapitlet med et eget avsnitt 3.5., om jordskifteprosessen. Der henviser jeg også til tema og elementer som jeg har skrevet om tidligere i dette kapitlet. Jeg ser det ikke som nødvendig å utelukkende skrive om jordskifteprosessen i et eget kapittel, og vil derfor nevne aktuelle tema rundt dette også i de deler av kapitlet som i utgangspunktet ikke har med jordskifte å gjøre. Hensikten med 3.5. er å få frem arbeidsoppgaver i caset som jordskifteretten kan gjøre “for” partene.



Figur 23 – Samlemodellen. De gule skraverte områdene viser hva jeg ønsker å finne ut av i kapittel 3.

3.2. Eiendomsforholdene ved start

For å kunne tjene på å gjennomføre et prosjekt som i dette caset, er det selvfølgelig at man er sikker på at man faktisk eier grunnen. Andre spørsmål kan være om det også er andre som er eiere i området, og ikke minst: om det er noen som har retter på eiendommen. Hva skjer med disse rettene når området endres, og de ikke kan utøves lenger? Da har man et problem. Slike retter faller ikke bort gjennom godkjent reguleringsplan for området. De vil fortsatt ligge der, men de vil ikke være mulig å bruke etter utlegging. De vil derfor til slutt ekstingveres. Dette er dog bare dersom innehaver(ne) av slike retter ikke protesterer på utbyggingen, og dermed stopper opp denne. Jeg har ikke fått noen form for informasjon eller indikasjoner på at noe slikt eksisterer, og forutsetter derfor at det ikke er noen slike bruksretter i caseområdet som kan stoppe prosjektets gjennomføring.

Det vil også være nødvendig å finne ut hvilke planer som gjelder for området, herunder hva området er regulert til (type areal etter kommuneplanen). Det kan også hende at det finnes vernede kulturminner eller verneområder av forskjellig type både i caseområdet eller i nærheten.

Det vil også være interessant å finne ut av kommunens holdninger til hytteutbygging, og tendensene på dette området over tid de siste tiårene. Også i forbindelse med reguleringsplanarbeidet er det nyttig å undersøke nærmere hvilke vilkår kommunen stiller, og om de har noen spesiell måte for behandling av private reguleringsplanforslag (det er jo klart at en av oppgavene til grunneierne er å få godkjent en reguleringsplan for området).

3.2.1. Å finne ut av eiendomsforholdene

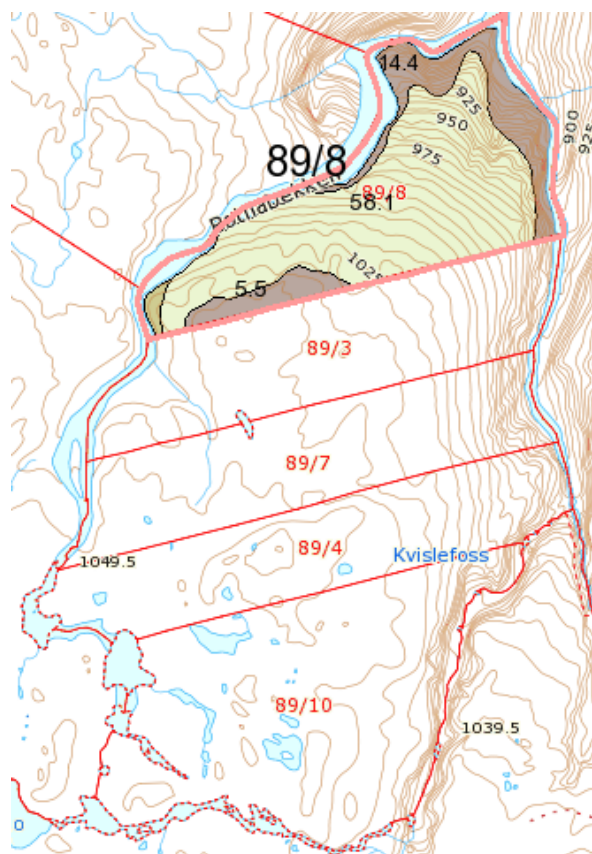
Det er mulig å søke i forskjellige karttjenester på nett for å undersøke eiendomsforholdene for et område. De har alle ulik kvalitet, og i utgangspunktet er det ingen man kan stole hundre prosent på. Ofte er likevel de forskjellige eiendomskartdatabasene gode for å få en oversikt og et utgangspunkt. Alle henter informasjon fra, og baserer derfor informasjonen på, matrikkelen.

Jeg starter med å søke etter ett av bruksnumrene på nettsiden *gårdskart på nett* (skogoglandskap.no). Her kan jeg velge å se alle teiger som tilhører et bestemt bruksnummer, inkludert jordsameier og arealer som har uavklarte eiendomsforhold. Etter søk på alle bruksnumrene i caset, ser jeg at de alle har del i et større jordsameie som ligger som nabo til caseområdet. På neste side er et utsnitt av kartet, jeg har selv ringet inn caseområdet med gult.

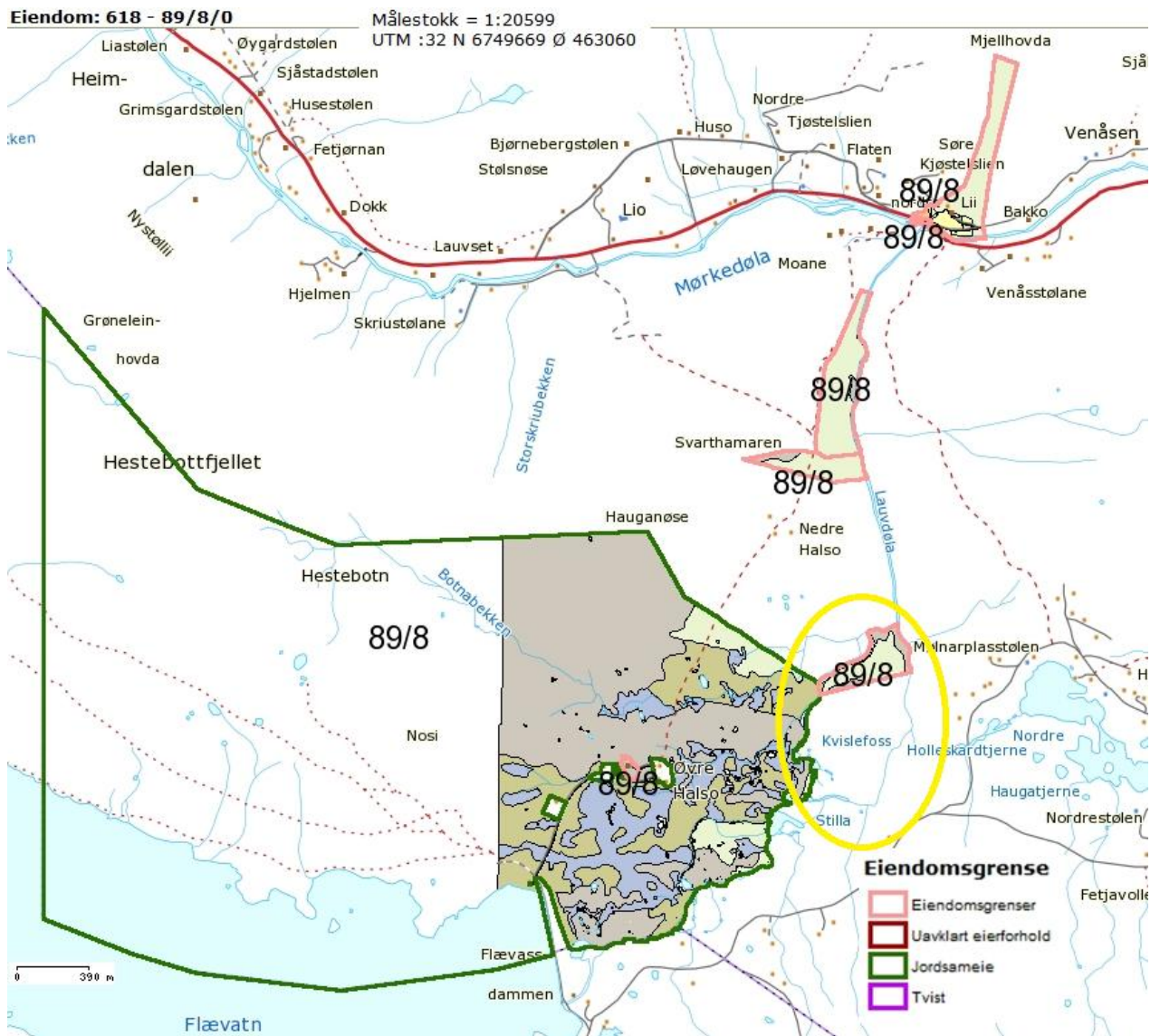
Figur 24 (på neste side) er et utsnitt av caseområdet, gjort i karttjenesten til Skog og landskaps *gårdskart på nett*. Det er tydelig hvilke teiger som utgjør caseområdet, og dermed grensene for dette.

Da jeg tidligere snakket med en av grunneierne, mente han det var sameie i caseområdet. Jeg syntes dette var rart, da det ut i fra flere karttjenester så ut som det var eneeide teiger. Jeg så derfor nærmere på opplysningene tilhørende kartet. Her kom det frem at teigene er eneeide, men at de samme bruksnumrene har del i jordsameie som grenser til caseområdet, se figur 25 neste side – der området merket med grønt har alle grunneierne i caset som eiere.

På side 65 (figur 26) har jeg tatt med et utsnitt av hva man ser på skjermen (skjermdump), dersom man går inn på eiendomsinformasjonen som kommer frem av *gårdskart på nett*. Man kan se at teigen i caseområdet er registrert som “teig med en matrikkelenighet”, altså er den registrert på én eiendom. Etter søk på de øvrige bruksnumrene, har jeg funnet at dette også gjelder for de andre teigene. Det ser altså ut til at teigene er eneeide. Kan det være at grunneierne har “gått i surr” og blandet disse sammen?



Figur 24 - Kart generert av karttjenesten etter søk på 89/8 i Hemsedal kommune (skogoglandskap.no).



Figur 25 - Kartutsnitt over områdene rundt caseområdet. (skogoglandskap.no). Søk er gjort for nummer 89/8. Grenser for jordsameier er grønne.

Det kan også være at det har vært jordskifte i caseområdet. Dette er det mulig å finne ut ved å undersøke grunnboka, eller ved å ta kontakt med jordskifteretten, noe jeg også vil gjøre, i dette tilfelle Øvre Buskerud jordskifterett på Gol. Blant spørsmålene jeg vil prøve å finne ut ved hjelp av "jordskiftedokumenter", er mer om andelene i caseområdet. Blant annet hvordan teigene kom til, samt om det kan tenkes at det egentlig er skogteiger, der grunnen er i sameie.



Landbrukseiendom, med hovednummer:0618 - 89/8/0

Registrert som landbrukseiendom i Landbruksregistret: JA

Koordinatsystem: WGS 84 / UTM sone 32N

Tilknyttta grunneiendommer: 89/8 :

Hvorav disse finnes i Matrikkelen og listes i tabellene under: 89/8 :

Utskriftsdato: 30.08.2011 10:55:19

Jordregister

Alle tall oppgis i dekar

Matrikelnummer	Teignr	Eierforholdteig	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Prod.skog	Annet markslag	Restareal	Totalt
89/8	2 av 7	M	0	0	0	0	7.7	0.1	7.8
89/8	3 av 7	M	0	0	0	0	138	8	146
89/8	4 av 7	M	0	0	0	0	1.8	1.3	3.1
89/8	5 av 7	M	0	0	0	0	79.1	9.5	88.6
89/8	6 av 7	M	0	0	0	0	68.6	1	69.6
89/8	7 av 7	M	2.2	0	18.5	0	127.6	2.4	150.7
Sum			2.2	0	18.5	0	422.8	22.3	465.8

Andre teiger tilknyttet eiendommen:

Tabellen under viser grunneiendommer som ikke kan kobles til bare én landbrukseiendom. Det kan være sameier, tvisteteiger eller teiger som er knyttet til flere grunneiendommer med forskjellige eiere. Felles for alle er at arealet ikke kan eiendomsfordeles til kun én landbrukseiendom. Jordbruksareal listet i denne tabellen er derfor ikke med i gårdskartet eller jordregister.

Alle tall oppgis i dekar

Matrikelnummer	Teignr	Eierforholdteig	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Prod.skog	Annet markslag	Restareal	Totalt
89/8	1 av 7	Sx	0	0	0	0	2854.1	6776.4	9630.5
Sum			0	0	0	0	2854.1	6776.4	9630.5

Andre tilknyttede matrikelnr.

Matrikelnummer	Teignr	Andre tilknyttede matrikelnr
89/8	1 av 7	89/10 89/7 89/4 89/5 89/3

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper:

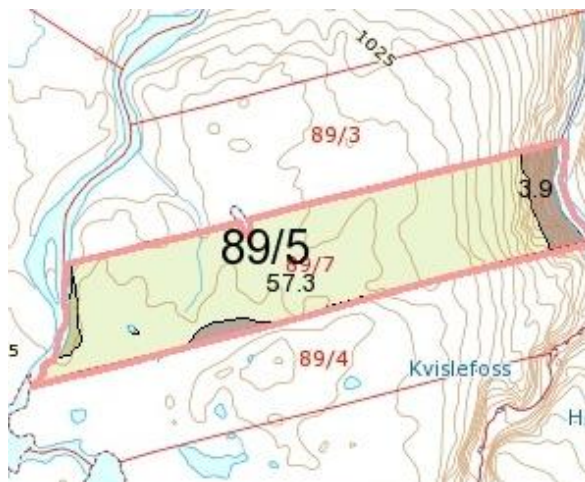
- Eierforholdteig M : Teiger med en matrikkelenhet
- Eierforholdteig S : Uregistrert jordsameie, avklarte eiere
- Eierforholdteig Sx: Uregistrert jordsameie, uavklarte eiere
- Eierforholdteig F : Teiger med flere matrikkelenheter, samme eier
- Eierforholdteig Fx: Teiger med flere matrikkelenheter, ulike eier

Figur 26 - Utsnitt av informasjonen i gårdskart på nett, slik det vises på internett. Jeg har merket med gult det jeg mener at er teigen i caseområdet.

Kort oppsummering

Jeg har funnet ut at caseområdet består av fem eneeide teiger som hører til eiendommene 89/3, 89/4, 89/10, 89/8 og 89/7. Sistnevnte er jeg derimot litt usikker på. I noen karttjenester er også det anført 89/5 på denne teigen. Se figur 27, under. Dette er noe jeg kanskje finner ut senere, muligens gjennom utskrifter av rettsbøker for jordskifter i caseområdet.

Jeg har altså brukt flere forskjellige karttjenester på nett for å finne ut av eiendomsforholdene. Dette har ikke tatt lang tid. Jeg vil tro at dersom man velger å bestille informasjon fra tilbydere av informasjon fra grunnboken og liknende, vil dette ta lenger tid. Man får dog trolig mer informasjon. Hva av dette som er nødvendig eller nyttig, kan også være uklart. Av de opplysningene jeg



Figur 27 - Et eksempel på forvirrende betegnelse (gårds- og bruksnummer). (Kilde: Skog og landskap).

har hatt bruk for, har det vært nok å finne i de gratis karttjenestene på nett. En mulighet er også å gå rett til kommunen.

Som vi vet innebærer begrepet eiendomsforhold ikke bare hvor grenser går, men også hvem som eier hva, og om det finnes servitutter der. Å finne ut om grunneierne faktisk har hjemmel vil også være en del av forarbeidet for et slikt prosjekt, og er i og for seg enkelt ved å undersøke grunnboken. Jeg vil her gå ut fra at hjemmelen er i orden, og ikke bruke mer tid på å undersøke dette. Det samme gjelder rettighetsstrukturen – om det finnes servitutter.

Noe som har vært svært vanskelig ved bruk av kart- og eiendomsinformasjonstjenesten *gårdskart på nett* (Skog og landskap), er at de forskjellige teigene ett bruk består av, har fått et nummer, men dette nummeret er ikke synlig i kartet. Dermed må man omtrent gjette seg til dette ved å se på informasjon om teigens størrelse. Dersom teigene kunne ha fått sin egen underidentitet i kartet (selv om det ikke ville vært “formelt”, hadde dette gjort arbeidet en del lettere).

Jeg skal komme tilbake til eiendomsforholdene under kapittel 3.2.4 – men går nå videre med den informasjonen som er lettest tilgjengelig. For eksempel vil det være urasjonelt å “grave” mer i eiendomsforholdene uten å undersøke mulighetene for utbygging. Jeg ser det som helt klart at neste trinn nå vil være å gå til kommunen. Her velger jeg å gå til deres hjemmesider på internett, og finne ut om utbygging er reelt ut fra blant annet reguleringsforhold.

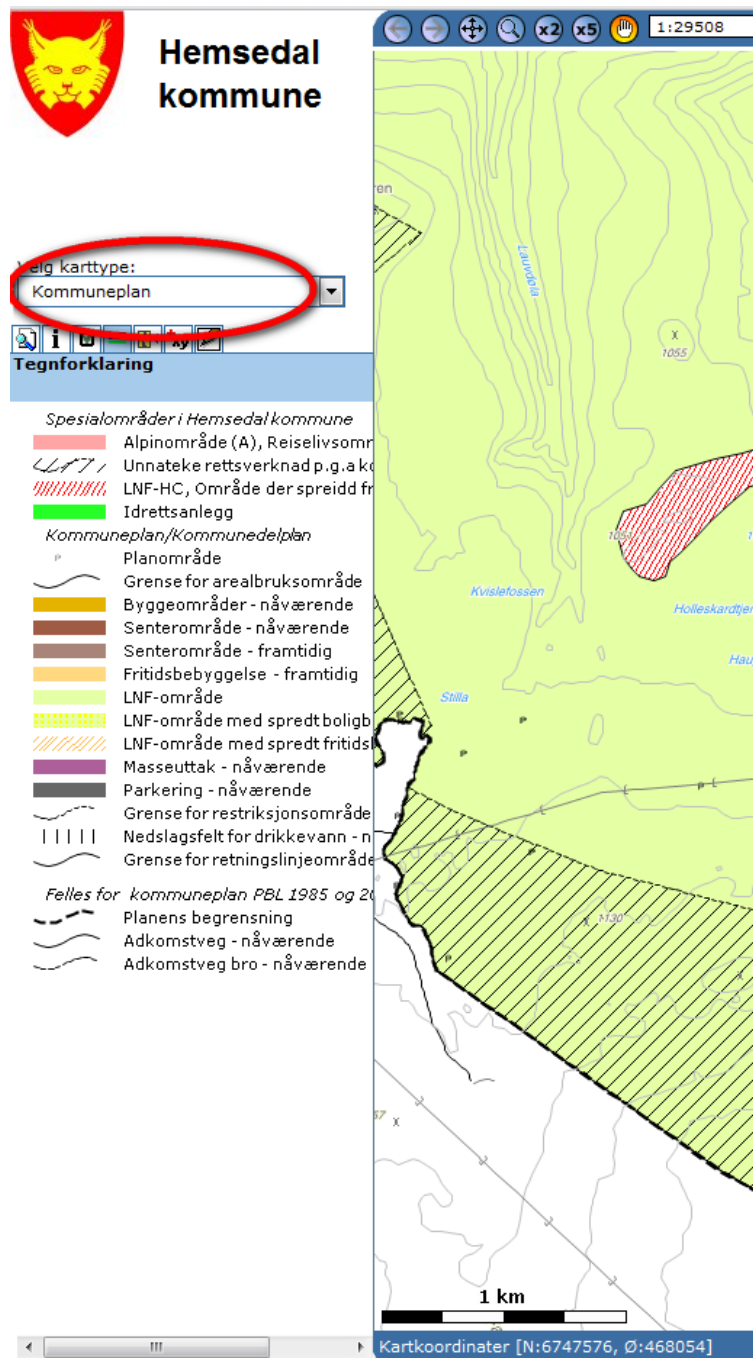
3.2.2. Å avklare reguleringsstrukturen

Det er nødvendig å finne ut hvordan reguleringsforholdene er i caseområdet. Alle arealer skal i de forskjellige typene planer etter plan- og bygningsloven være tildelt en type arealkategori. Etter plan- og bygningsloven fra 2008, opererer kommuneplanene og reguleringsplanene med omtrent de samme hovedkategorier, jamfør plan- og bygningslovens § 11-7 annet ledd og § 12-5 annet ledd. Jeg har allerede vært inne på én kategori, men her er hele listen:

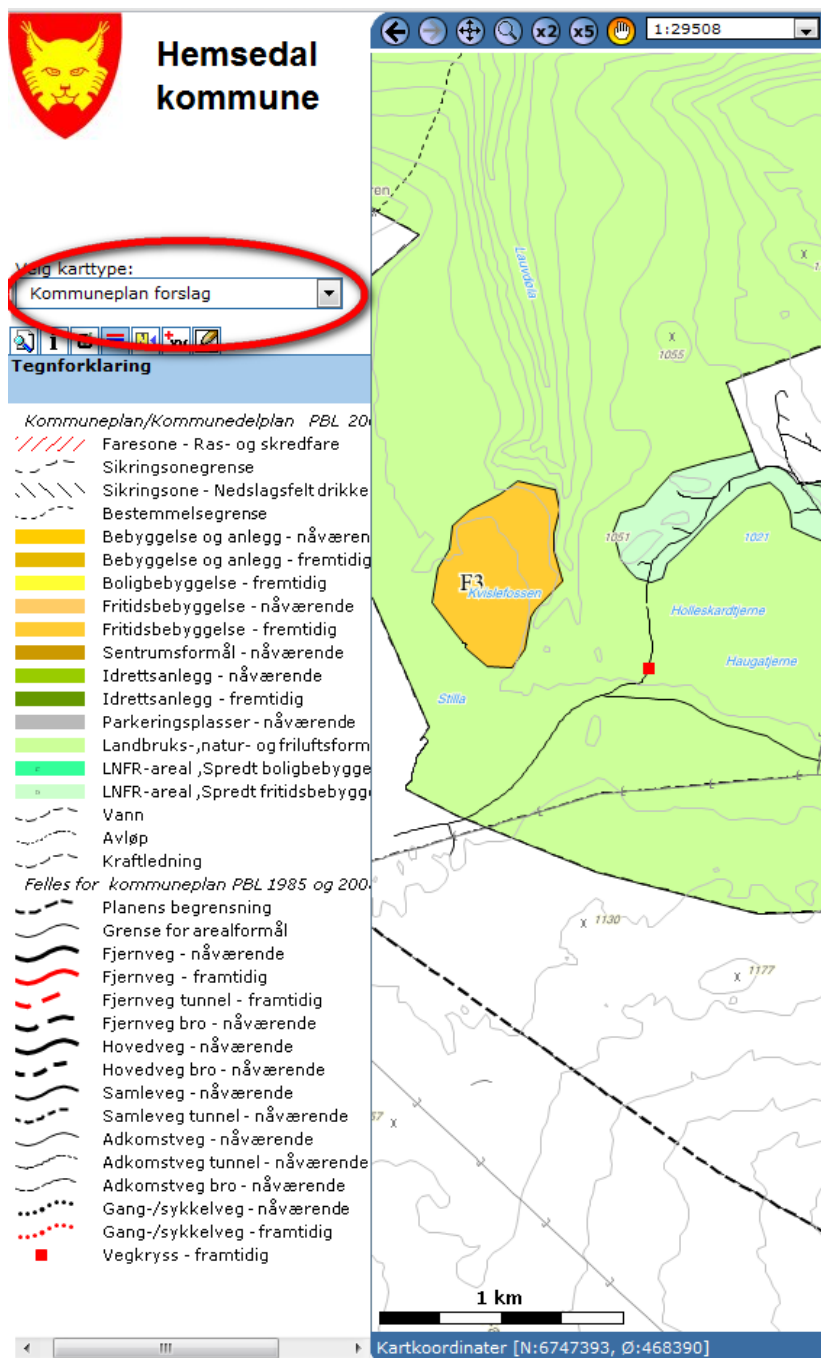
1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Forsvaret
5. LNF (landbruks,- natur- og friluftsmål), samt reindrift
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Hver av disse hovedtypene har en rekke underkategorier, jf. de samme paragrafene samme ledd. Underkategorier av *bebyggelse og anlegg* er for eksempel; fritidsbebyggelse, boligbebyggelse, kjøpesenter, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og uteoppholdsarealer. Alle kategoriene kan være enten av typen *eksisterende*, eller av typen *fremtidig*. En arealtype kan altså for eksempel være *fremtidig fritidsbebyggelse* (altså en fremtidig type av underkategorien *bebyggelse og anlegg*). Mer om grensene for hva som inngår og hva som faller utenfor kategorien *bebyggelse og anlegg* finnes i *Plan- og bygningslovens kommentarutgave* (Tyrén 2010) sidene 154 flg. Mer detaljert informasjon ser jeg ikke hensiktsmessig å ha med her. Se mer om arealtypen *bebyggelse og anlegg* og “grønnstruktur” i sammenheng med jordskiftelovens § 2 bokstav h og i senere.

Tilbake til caset mitt: På dette stadiet finnes det ingen reguleringsplaner for caseområdet. I kommuneplanen som er gjeldende (som jeg har funnet på kommunens hjemmesider), er caseområdet merket som LNF, se figur 28 neste side. Da jeg tok kontakt med kommunen, hadde de tatt utgangspunkt i at området ligger som *fremtidig fritidsbebyggelse* (se tekstboks under). Jeg stusset noe på dette, da de siste kartene jeg så viste at det lå i LNF-område. Årsaken er at ny kommuneplan er under arbeid, og når denne blir gjeldende vil området endre status til *fremtidig fritidsbebyggelse*, altså arealkategori 1 – *bebyggelse og anlegg*. Etter å ha sjekket kommunens kart på nett ser jeg at det nye planforslaget er lagt ut. Jeg kan derfor også vise kartutsnitt fra denne, se figur 29 side 69. Det er tydelig at kommunen har fått med seg grunneiernes idé om utbygging, og vurderer om de skal legge til rette for dette i den nye kommuneplanen. For øvrig kan man finne både gjeldende og ny forslag til kommuneplan i kommunens egen karttjeneste, som har adressen http://www.hallingkart.no/gislinewebinnsyn_hallingdal/



Figur 28 - Kartutsnitt fra gjeldende kommuneplan, hentet august 2011 fra http://www.hallingkart.no/gislinewebinnsyn_hallingdal/



Figur 29 - utsnitt fra forslag til ny kommuneplan, hentet september 2011, fra http://www.hallingkart.no/gislinewebinnsyn_hallingdal/

Kort oppsummering

Det er altså slik, per november 2011, at caseområdet ligger i LNF-område. Dette kan ses både av gjeldende plankart på kommunens nettsider, og av karttjenesten deres. Ny kommuneplan for 2011 til 2023 er under arbeid, men har ikke blitt vedtatt. Det er altså god mulighet for at området blir omregulert til *fremtidig fritidsbebyggelse*. Det virker uansett som om kommunen er positiv til utbygging av fritidsboliger, sannsynligheten for å få godkjent reguleringsplan ser jeg

derfor som stor nok til at grunneierne kan “ta prosjektet på alvor”, og fortsette arbeidet og planleggingen med det.

Etter at jeg avsluttet dette kapitlet ble noen flere dokumenter tilgjengelige for meg: utkast til kommuneplanens arealdel for 2011 til 2023, samt den tilhørende konsekvensutredningen. I store trekk er det få endringer: “*Hyttepolitikken fastsett i gjeldende kommuneplanen 2006-2018 er vidareført*” (Hemsedal kommune 2011a). Etter de “nye” kategoriene i plan- og bygningsloven vil hytter i caseområdet kunne oppføres enten i kategorien *bebyggelse og anlegg*, med underkategorien *fritidsbebyggelse*, eller i kategoriene *LNF*, med underkategorien *spredt fritidsbebyggelse*.

Dette arbeidet for meg jeg ikke særlig vanskelig, da jeg fra før visste at mange kommuner har kartjenester på internett der kommuneplanene ofte kan velges som “kartlag”. Heldigvis hadde Hemsedal kommune ikke bare gjeldene kommuneplankart liggende i sin “karttjeneste”, men også forslaget til ny plan. Jeg kunne da enkelt bytte mellom disse to, og arbeidet med å finne ut av reguleringsstrukturen ble meget enkelt. For de som ikke er klart over at dette kan finnes på nett, vil det derimot være nødvendig å oppsøke kommunen og få et fysisk kart. Dette vil selvfølgelig ta lenger tid. Men når det i dag ligger såpass mye informasjon på nettet, tok dette meg ikke mer enn et par timer å finne ut av.

3.2.3. Å finne ut av kommunens ønsker og strategier for utbygging og fritidsbebyggelse

Jeg har ønsket å “grave” litt i kommuneplanen, og på kommunens nettsider for å finne ut litt mer om strategi i forhold til utbygging av hytter. Dette kan gi en indikasjon på hvor store sjansene er for å få godkjent reguleringsplan for caseområdet. Informasjon om utbyggingsstrategi vil trolig si noe om krav til reguleringsplan, noe som er viktig for grunneiernes arbeid med planen.

Hemsedal kommune har hytteutbygging av to typer; bygging av hytter i tilknytning til skisenteret (i direkte nærhet til alpinanlegget), og hyttebygging utenfor disse områdene. Sistnevnte er aktuelt i caset. Kommunen har også to typer områder for fritidsbygg; regulerte områder for fritidsbygg og utleiehytter, og LNF-områder for spredte fritidsbygg og utleiehytter.

Hyttebyggingen utenfor alpinanlegget er spredt. I 2009 var det cirka 2500 hytter(hvorav drøyt 1900 er private hytter og drøyt 500 er utleiehytter), rundt om i kommunen, i følge kommuneplanen. De siste tretti årene har kommunen satt visse rammer for spredt hyttebygging. Utbygging av hytter startet tidlig på 1900-tallet i stølsområdene, og fortsatte jevnt til 1950-tallet. Det skjedde da en omfattende utbygging av fritidsboliger. “*Dei som søkte fekk løyve til oppføring og sal av fritidsbygg*” står det i kommuneplanens arealdel. Jordvern ble ikke brukt som noe slags restriksjon. I overgangen 60-/70-tallet kom det krav om disposisjonsplaner. Ut av 24 planer fikk

19 godkjenning av til sammen 600 fritidsbygg. På 1970-tallet ble det forbud mot fradeling og oppføring av hytter, men dette forbudet omfattet ikke *disposisjonslaner*. I 1979 erstattet generalplanen forbudet, og siden 1988 har utbyggingen vært styrt gjennom kommuneplanen.

Kommunen skriver i sin arealplan at de i dag opplever ønsker om høyere standard på hyttene. Dette innebærer blant annet strøm, innlagt vann og avløp. De har ikke hatt en tilfredsstillende politikk i forhold til vann og avløp, og ser på ønskene om høyere standard som utfordringer, noe som ble tydelig gjennom en registrering av over 900 fritidsbygg på 1990-tallet, der hele 61 % av fritidsbyggene med vannklosett ikke hadde utslippstillatelse.

Rammene som i dag gjelder for fritidsbygg, har stort sett dreid seg om antall og størrelse. I følge kommuneplanens samfunnsdel er nye hytter *“i utgangspunktet planlagt i sameiger eller i områder der det fra før er utbygd”* (Hemsedal Kommune 2009-2021, s. 18). Videre er det krav om reguleringsplan, og at fritidsbyggene skal planlegges for innlagt vann. Kommunen oppfordrer derfor til at VA-plan og reguleringsplan behandles parallelt. Det er altså ikke *krav* om slikt. Kommunen skriver i sin kommuneplan at de i dag har *“verktøy for å rydde opp i ulovleg bygde anlegg og krevje områdeplanar (plan for vassforsyning og avløp for eit avgrensa område) for heilskapleg vurdering av vassmiljøet”* (Hemsedal Kommune 2009-2021, s. 18).

I tillegg har kommunen spesielle krav til estetikk og terrengtilpassing for utbygging som skjer i bratt terreng, ved fortetting av bygeområder eller ved utbygging av større områder. I spesielle kulturlandskap er det også ekstra krav til byggeskikk, spesielt holdningen til moderne arkitektur har vært tema for mange bygg.

Kommunen vil at nye områder for fritidsbebyggelse skal lokaliseres i nærhet eller sammenheng med eksisterende områder for fritidsbebyggelse. De skriver også i kommuneplanen at de ønsker at *“nye område som blir teke i bruk skal ikke berøre areal som ligg over skoggrensa, er viktige for biologisk mangfald, friluftsliv eller er inngrepsfrie område(i forhold til nasjonal status), er i aktiv jordbruksdrift eller er viktige i kulturlandskaps samanheng”* (Hemsedal Kommune 2009-2021). For øvrig vil kommunen at all utbygging i kommunen skal være miljøvennlig med hensynet til materialbruk, klimatilpassing, energibruk og avfallshåndtering.

For å kunne oppfylle disse ønskene, vil kommunen blant annet være oppdatert ved å vedta kommunal planstrategi hvert fjerde år, legge føringer for arealbruken gjennom områdeplaner, og sikre god estetisk utforming av all utbygging der både kulturlandskap, eksisterende bygninger og terreng blir tatt hensyn til, gjennom planstrategier, planvedtak og enkeltsaker.

I arealplanen er de områdene med størst konsentrasjon av fritidsbygg definert som byggeområder. I planen for 2006-2018 er det ikke lagt ut noen nye slike byggeområder for

fritidsboliger. De fleste områdene med spredt fritidsbebyggelse er LNF-områder “med føringer i forhold til utviding av eksisterende og oppføring av nye fritidsbygg” (Hemsedal kommune 2006-2018). Disse LNF-områdene er delt inn i typene LNF-HA, LNF-HB og LNF-HC, der skillene går på hyttenes størrelse. Kommunen skriver følgende om dette:

Utviding av eksisterende bygg utanfor område omfatta av plan og planer der graden av utnytting ikkje er fastsett:

- *Lokalisering av LNF soner, merka HA, HB og HC. Omfanget går fram av bygg vist på plankartet henta frå GAB, der ein definerer punkta som LNF-bygg for høvesvis fritid og utleigehytter.*

Rammer for utviding:

- *LNF-HA 175 m², LNF-HB 110 m² og LNF-HC 150 m².*
- *Område registrert som utsett for skred er unnateke.*
- *Større areal og utvikling av tun krev vurdering gjennom regulerings- eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan).*
- *Kriterium for høgde på bygg, terrengutforming, materialval og fargebruk.*

Jeg vil utheve kommunens strategier for nye fritidsbygg:

- *Utgangspunkt i sameie/område der det blir åpnet for nye bygg (byggeområde for fritidsbygg og LNF-HA, -HB og -HC).*
- *Krav om reguleringsplan eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan).*
- *Nye bygg skal planlegges for innlagt vann.*
- *Utslipp skal være et vurderingskriterium for utbygging på lik linje med andre interesser.*
- *Plan og utslippssøknad skal behandles parallelt.*
- *Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige energikilder. Fritidsbygg skal i størst mulig utstrekning være tilrettelagt for vannboren varme.*

Kommunen skriver, noe utydelig, om “videreutvikling av eksisterende og nye nærings og fritidsarealer” som er “løpende initiativ som blir behandlet etter PBL”. [dette forstår jeg ikke helt hva de mener med] Arealdelen av kommunedelplanen har strategi for behandling av private reguleringsplanforslag, for å kunne gi hver enkelt sak en grundigere behandling, enn om det skulle vært gjort gjennom kommuneplanen. Dette er viktig for mitt case, og strategiene er som følger:

“

- *Kvar sak skal vurderast særskild i forhold til næringspotensiale og konflikt med andre interesser som grunnlag for politisk vurdering av om kommunen vil fremme planen.*
- *Private forslagsstillarar må ta førehandskontakt med kommunen før dei sett i gang med planlegging, for å sikre ei føreseieleg handsaming.*
- *Forslagsstillar skal etter førehandskontakt med kommunen utarbeide eit program for planarbeidet.*

Programmet skal i utgangspunktet omfatte:

- *Kort skildring av utviklingstiltaket (mål/intensjon, kva tiltaket omfattar, forventa utbyggingstakt).*
- *Kartutsnitt som viser område som vert omfatta.*
- *Skildring av planstatus i området (kommuneplan, reguleringsplan, andre relevante føringar og retningsliner).*
- *Kort skildring av situasjonen i området, og om utviklingstiltaket vil være i konflikt eller ha vesentlege konsekvensar for andre interesser.*
- *Klargjering av korleis planarbeidet er tenkt gjennomført, og om det vil bli gjennomført utgreiing av særskilte tema.*
- *Forventa framdriftsplan.*

Handsaming:

- *Kommunen vil leggje programmet fram for politisk handsaming i planutvalet som tek stilling til om kommunen vil fremme ein plan for området. Dersom det vedrører regionale interesser skal programmet sendast fylkeskommunen og statlege fagmynde til førehandsuttale, før handsaming i planutvalet.*
- *Forslagstillar kan etter handsaming av programmet gjennomføre planarbeidet og avtale handsamingsfristar med kommunen.*
- *Kommunen føreset at forslagstillar gjennomfører nødvendige utgreiingar som ein del av planarbeidet. Dersom saka kjem inn under føresegnene om konsekvensutgreiingar skal desse reglane fylgjast.*

(Hemsedal kommune 2006-2018, s. 18)

Kort oppsummering

Arbeidet med å finne ut denne informasjonen var ikke vanskelig for meg, og det eneste som tok (litt) tid var å lete seg frem i tekstdokumentene som planene inneholder. Nå er det klart at jeg visste at denne informasjonen ville finnes i kommuneplanen, og jeg gikk derfor rett dit. Det er ikke sikkert dette er like klart for alle andre, men jeg renger med at den samme informasjonen lett kan skaffes ved å ta en telefon til kommunen.

3.2.4. Å undersøke skylden på eiendommene

Ettersom vi er på fjellet i Hallingdal, det vil si i et område der sameier med andeler etter "løbbel" er såpass vanlig, ønsker jeg å gjøre et "sidesprang" inn i dette, ved å se om jeg kan finne ut noe om skylden på eiendommene. Samtidig ønsker jeg å få innsyn i jordskiftehistorien i caseområdet. Grunneiernes holdning om "likedeling" ligger også under som et spørsmål jeg gjerne skulle visst litt om.

Hvordan finner man så den gamle løbbelskylden? Svaret på dette er i utgangspunktet enkelt; grave i dokumenter. Gårdene ble delt i flere bruk som igjen ble delt, til ulike tider. Altså vil man være nødt til å undersøke dokumenter fra forskjellige tider, for eksempel i matrikkel eller bygdebøker. Ettersom det kan ha vært brukt ulike enheter for skylden, er det godt mulig man sitter igjen med et omregningsarbeid for å finne en felles enhet å uttrykke alle brukenes skyld i. I

Hallingdal forventes det ikke å være noe problem; her brukte man løbbel. Men skulle det være et problem, kan løsningen være å gå rett til skylden registret i matrikkelen fra 1838.

Ettersom det er logisk å starte med de siste dokumenter der teigene i caseområdet er nevnt, starter jeg med å se på utskrifter av jordskiftesaker jeg har fått tilsendt av Øvre Buskerud Jordskifterett. Det ene jordskiftet er fra 1961, det andre fra 1969. Da jeg leste dokumentene syntes jeg at det kom fram flere interessante momenter.

For det første nevner utskriftene viktige poenger med deling etter "løbelskylden", og det viser seg også at det siste skiftet trolig er grunnlaget for grunneiernes fokus på "likedeling" med 1/5 hver. I tillegg innebar saken en undersøkelse av brukenes opphav, og dermed hvordan brukenes skyld ble delt gjennom tiden. De viser også at det ofte er mer eller mindre umulig å finne ut hvordan enkelte bruk har oppstått, og utviklet seg.

Jeg starter med rettsboken fra saken fra 1961. Denne gjelder bruksordning av fiske i to av vannene som ligger til jordsameiet som igjen er nabo til caseområdet. Her er det altså de samme grunneierne som er med i sameiet, som har teiger i caseområdet. Saken inneholder uttalelser fra dommerne om bruken av "løbbel" i Hemsedal, som er interessant i denne oppgaven.

Et av temaene jordskifteretten avgjorde i denne saken, var om retten til fisket mellom to sameier (eller "seterlag" som den ene parten kaller dem) på hver sin side av vannet. (Her er altså det ene seterlaget det som grunneierne i caset er med i.) Det éne sameiet påstod at retten til fiske skulle deles etter gammel skyld, det andre sameiet at retten skulle *"tilligge seterlagene ut for hver enkelt seters grunn, slik det er fastsatt i Vasdragsloven"*. Det interessante med denne saken er jordskifterettens begrunnelse av slutningen: *"Retten til fisket i ... [vannet] blir å fordele mellom rettighetshaverne i forhold til deres løbelskyld."*

Begrunnelsen var at de fant det vanskelig å fravike deling etter løbbel, noe som hadde vært brukt av flere tidligere skjønn, og vært praktisert i lang tid, "minst 55 år" da slutningen ble skrevet. Selv om det ved utskiftning i 1907 hadde blitt bestemt at fisket skulle skje utenfor hver eiendom, fordi dette var det mest *praktiske*, ble dette omgjort ved overskjønn to år senere. Jordskifteretten trodde i 1961 at grunnen til at dette ble forandret var at man la mer vekt på *rettferdigheten* ved fordelingen, enn på de praktiske sidene. I 1949 ble fordelingen og ordningen tatt opp til revisjon ved lennsmannsskjønn og overprøvet ved rettslig skjønn året etter. Selv om ordningen ble revidert, forble delingsgrunnlaget løbelskylden. Det er altså tydelig at løbelskylden i lang tid har vært brukt som andelsbestemmelse i sameier i Hemsedal.

Den andre saken jeg fikk tilsendt var fra 1969, avsluttet 1980. Saken startet med å dreie seg om hvorvidt brukene Skjøiten (nummer 8) og Løvehaugen (nummer 5, 6 og 7) var *"medeiere i*

grunnverdien (andelseiere) i Halsene sameie (altså sameiet som grunneierne i caset er med i). Det var vanskelig å finne ut av hvordan de to brukene var oppstått. Eierne av disse brukene (*representert av Høyesterettsadvokat Aasgaard*) påstod at man derfor måtte bygge på den *praksis* som har vært benyttet i sameiet så langt tilbake i tid som man kjenner til. Motparten mente de to brukene var "plassebruk", og at slike bruk vanligvis bare får *bruksrett* i sameie, ikke medeierandel. Jordskifteretten diskuterer spørsmålet over fire sider i utskriften, før de ved dissens fastslår at Skøiten og Løvehaugen var "*alene servitutthavere i området*". Dette stusser jeg litt på selv, da stølshuset til Skøiten utvilsomt har den beste beliggenheten (eneste stølshus plassert på toppen av en voll) i seterområdet. Men slik ble det altså bestemt.

Etter kjennelsen 21. mars 1972 ble det altså bestemt at brukene 5,6 & 7 samt 8 bare var servitutthavere i sameiet. Dette ble så anket til lagmannsretten, som i 1974 gav disse brukene medhold i påstanden om at de også var *grunneiere* i sameiet. Lagmannsretten bestemte at 89/5, 89/6, 89/7 (som én eier) og 89/8 "*er medeiersameiere i Halsene sameie – hver for en femtedel*". De øvrige brukene anket deretter dette til Høyesterett, som i 1976 stedfestet lagmannsrettens dom. Grunnene var at det i sameiet "*gjennom bruk og praksis er etablert et spesielt delingsforhold mellom alle eiendommene i sameiet, nemlig like store deler for hver, eller 1/5 for hver*".

Dette er et typisk eksempel på at skiftegrunnlaget i sameier i utgangspunktet skal bestemmes etter andeler. Dersom man ikke klarer å finne slike andeler for eiendommene, skal skiftegrunnlaget være gammel skyld. Her ble det slik at *bruken* av rettene i sameiet kunne gi andre *indikasjoner* på hvordan andelene er. Det som er interessant i min sammenheng er likedelingene. Det oppstod nemlig senere i saken uklarhet og uenighet rundt eierforholdet mellom de tre brukene som opprinnelig mente de var de eneste grunneierne i sameiet. Dette er interessant å se på i forbindelse med at jeg ønsker å undersøke hvordan man finner frem til slik gammel skyld og skiftegrunnlag. Det er altså ikke så lett, slik jordskifteretten fikk oppleve i denne saken.

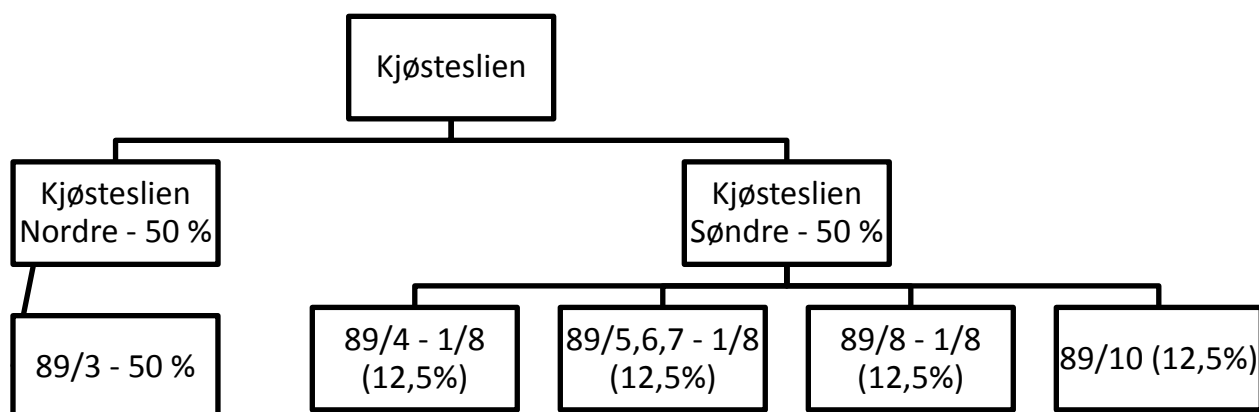
Høyesterett hadde fastsatt at Løvehaugen og Skøiten hadde 1/5 hver, men hadde ikke sagt noe om de øvrige brukene. Det eneste som var bestemt for disse var fra 1972, da det stod i slutningen at 89/3, 89/4 og 89/10 var grunneiere med "*henholdsvis 6, 3 og 3 løbbel hver*". Men dette ble jo som kjent opphevet av lagmannsretten og Høyesterett, og dermed var den interne fordelingen mellom dem igjen et åpent spørsmål.

Uenigheten var mellom 89/4 og 89/10 på den ene siden, og 89/3 på den andre. Førstnevnte side mente at andelene skulle være 1/5 på hver av brukene, det vil si at denne partssiden fikk 2/5. Dette var begrunnet med at Høyesteretts avgjørelse om 1/5 på hver på grunnlag av at "*det*

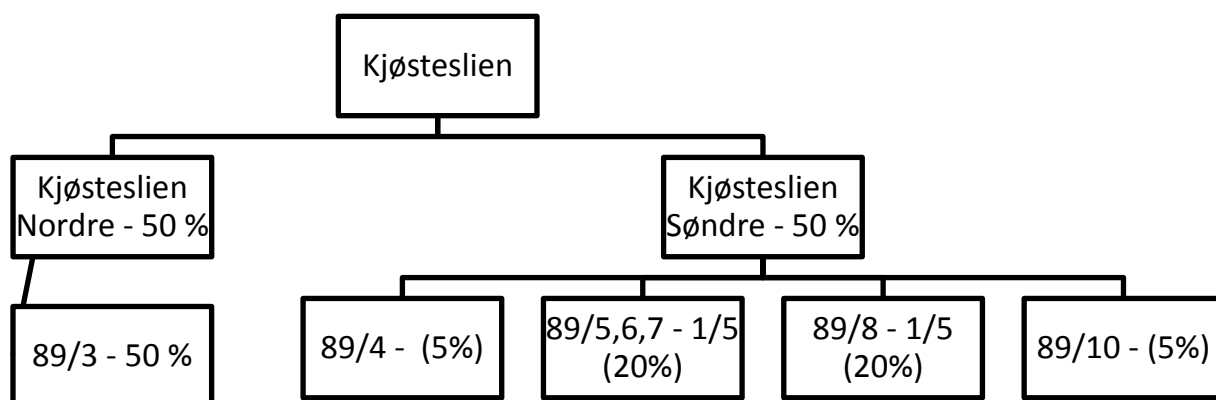
gjennom bruk og praksis er etablert et spesielt delingsforhold mellom partene i sameiet, nemlig like deler på hver av de fem”.

Motparten mente derimot at det var mulig å bevise at de to brukene Løvehaugen og Skøiten var utskilt fra Kjøsteslien Søndre, og at disse brukenes andel/skyld måtte ensidig “gå til fradrag fra bruksnummer 5 og 10”. Dette er et godt eksempel på hvordan andelene kan være forskjellig etter hvilken historisk dokumentasjon man finner. Det kunne like gjerne vært slik at man ikke kunne finne ut noe om opprinnelsen til Skøiten og Løvehaugen i det hele tatt.

Under er to figurer som viser forskjellen mellom fordelingen slik de to forskjellige partene mentefordelingen måtte bli.



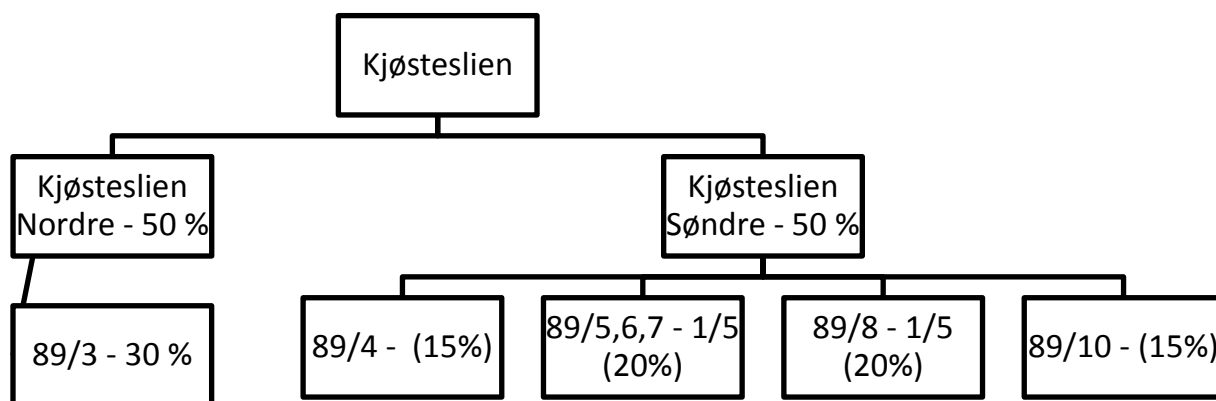
Figur 30 - Fordelingen slik den ville blitt dersom Skøiten og Løvehaugen var utskilt fra Søndre Kjøsteslien



Figur 31 - Andelsfordeling dersom Skøiten og Løvehaugen hadde "fått" sine 20% fra Søndre Kjøsteslien.

Nå ble det derimot slik at Høyesterett fastslo at 89/8 og 89/5,6 & 7 skulle ha $\frac{1}{5}$ hver. Hvordan de øvrige $\frac{3}{5}$ da skulle fordeles på 89/3, 89/4 og 89/10 var hovedspørsmålet. Å trekke dette "tapet" disse brukene fikk av at Skøiten og Løvehaugen fikk $\frac{1}{5}$ hver, utelukkende fra 89/4 og 89/10, mente jordskifteretten ville blitt for stort inngrep.

Forslaget var da fra den ene parten at etter at Skøiten og Løvehaugen hadde fått 20 % hver, skulle resten deles likt mellom 89/3 på den ene siden, og 89/4 og 10 på den andre siden.



Figur 32 - Andelsfordeling dersom Skøiten og Løvehaugen får 20 % hver, og resten fordeles likt på 89/3 på den ene siden, og 89/4, og 89/10 på den andre

Mindretallet i jordskifteretten mente at det bare var Skøiten og Løvehaugen som hadde fått fastsatt sine andeler av retten, en andelsbestemmelse for de øvrige måtte da skje etter "den gamle hovedregelen om at det ved jordskifte av sameierstrekninger, [der det] skiftes det etter den gamle skatteskylda, - så lenge det ikke foreligger andre rettslig bindende delingsforhold mellom partene". Flertallet av retten mente derimot at bruken av sameiet har vært så nærme likedeling, at dette må tyde på at alle har $\frac{1}{5}$ hver. Den henviser da både til salg av fallretter og andre rettshandler der partene har fått tilnærmet like vederlag, samt at "partene har gitt klart uttrykk for sameie med likestilling av alle parter", og at det ville blitt urettferdig om 89/4 og 89/10 satt igjen med 5 % mindre enn Skøiten og Løvehaugen.

Det er uansett ganske klart i mine øyne at det er disse jordskiftesakene som er grunnlaget for grunneiernes sterke syn om en "likedeling" i utbyggingssammenheng.

Så kommer jeg til skifteplanen, som til slutt ble godtatt av alle parter. Denne innebar blant annet fordeling, oppmåling og merking av teigene i caseområdet mitt. Jordskifteretten og grunneierne fant få merker da de var på befaring i området i forbindelse med saken fra 1969, og jordskifteretten skriver at området "skal også en gang være delt i teiger [men det er] vanskelig å

dra delelinjene på nytt [...]. Jordskifteretten boniterte og delte området på nytt. Den ene parten var villig til å gi fra seg noe av "sitt" areal (i skifteplanen) dersom dette kunne hjelpe dem til enighet. Dette ble gjort, og grensene trukket slik som kan ses på kartene fra *gårdskart på nett*, og andre eiendomskart i dag.

Teigene skal altså i prinsippet ha omtrent samme verdi, det er ikke arealet som ble delt i fem like store teiger. Jeg synes likevel det er litt rart at 89/10 har nesten 30 % av arealet, mens de øvrige har mellom 17 og 18 %. Særlig rart er det for 89/8 som tydelig har en teig som i stor utstrekning består av meget bratt terreng.

Kort oppsummering

Det var veldig interessant å studere jordskiftedokumentene for caseområdet. Jeg fant mye informasjon om hvordan eiendomsstrukturen var tidligere, og hvordan den er blitt endret. Det tok derimot en del tid, da det ofte er litt innviklet å få oversikt over hva partene har påstått, hva retten har bestemt, og grunnlaget for denne slutningen. Det krevde høy kompetanse for å finne ut av, og forstå og tolke dokumentene. Selv for meg tok det tid.

Lettere var det derimot å finne grensebeskrivelsene av teigene i caseområdet, dette var beskrevet bakerst i dokumentet til en av sakene.

3.2.5. Oppsummering av tilstandene ved start

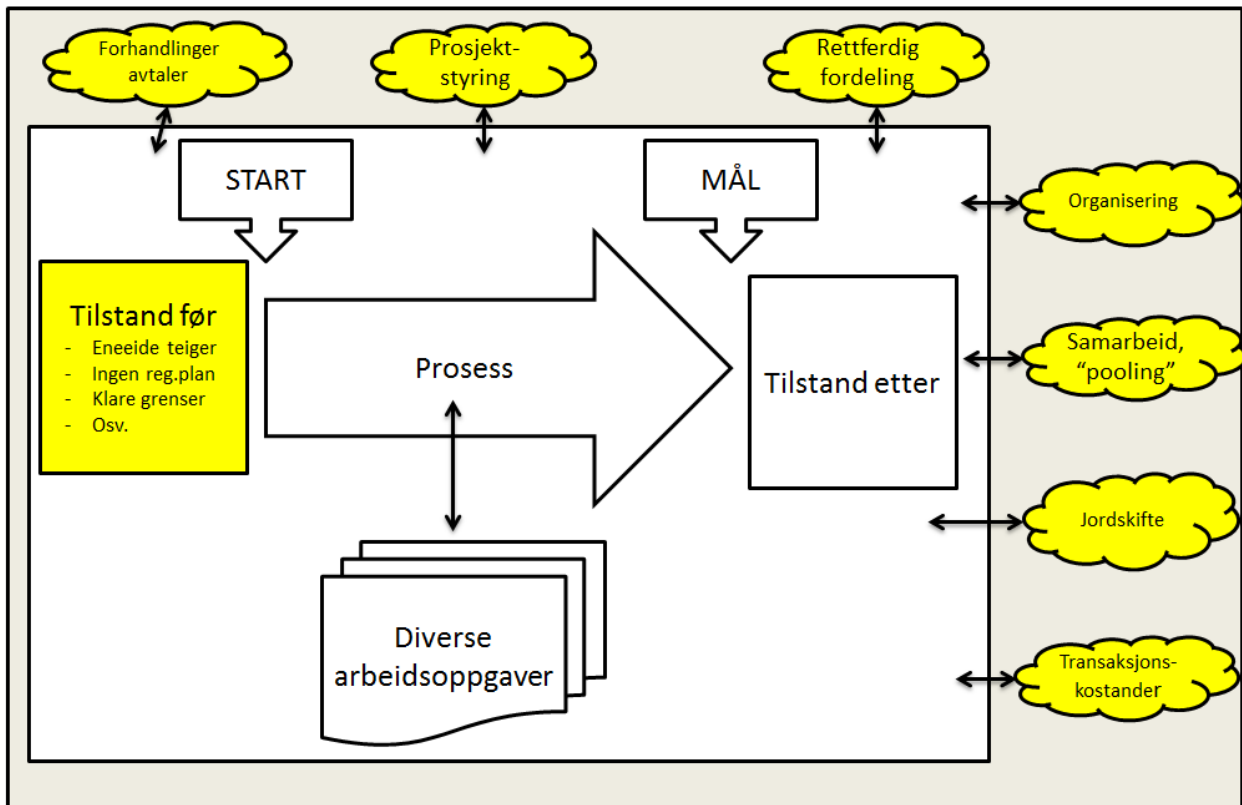
Jeg startet altså med å finne ut hva slags eiendommer som fantes i caset, hvor grensene går (i kartet) og hvem som er eiere. Ved "tilstand før" befinner vi oss altså i et område der grunnen er delt i flere teiger tilhørende forskjellige eiendommer (bruksnumre), som igjen har forskjellige eiere. I teorien kunne det vært sameie mellom disse grunneierne, eller det kunne vært slik at grensene var helt annerledes.

I caseområdet er det på dette tidspunktet ingen gjeldende reguleringsplan, og etter gjeldende kommuneplan er området av typen LNF. Det er altså helt klart at her må det lages reguleringsplan, og eventuelt opprettes en nærere dialog med kommunen dersom grunneierne ønsker å få området utlagt som kategorien *bygg og anlegg* i den nye kommuneplanen. En slik dialog bør starte øyeblikkelig, ettersom kommunen allerede har laget utkast til ny plan, der flere områder for fritidsbebyggelse er omtalt (Hemsedal kommune 2011a).

I tillegg har jeg undersøkt eldre dokumenter fra jordskifter på eiendommene. Fra disse fant jeg ut at det fra 1960 stammer en "uenighet" rundt bruk av løbbel og "likedeling" som grunnlag for fastsettelse av grunneiendomsrett i et sameie rett ved caseområdet, der akkurat de samme grunneierne er deltakere. I den samme saken ble eiendomsforholdene i caseområdet fastsatt,

oppmålt og merket av jordskifteretten. Det er altså helt klart hvem som eier hva, hvor grensene går, og hvor store teigene er.

På dette tidspunktet har jeg altså fylt ut så mye jeg klarer av den delen av modellen min som omhandler "tilstandene før", samt teorien som jeg fylte ut i kapittel 2:



Figur 33 - Samlemodellen utfylt så langt jeg har kommet nå.

3.3. De ønskede eiendomsforholdene ved mål

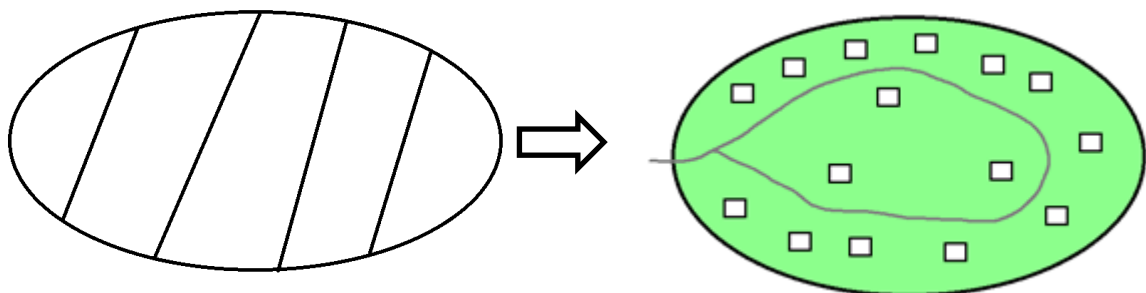
Å finne ut av de ønskede eiendomsforholdene vil i hovedsak være en interesseanalyse mellom grunneierne, og deretter en målformulering. Ved å ha en god og detaljert målformulering vil vi vite nøyaktig hvordan vi ønsker at eiendomsforholdene skal være ved "mål". På denne måten kan vi se hvilke oppgaver som må gjøres for å endre tilstandene fra slik de er ved "start" til slik de er ved "mål", jamfør modellen min.

3.3.1. Hva grunneierne ønsker

Ut fra samtaler med grunneier(e) har det kommet frem at deres ønsker for hvordan området skal se ut, kan oppsummeres slik:

1. De ønsker å samle teigene i en "pott" for deretter å "ta ut" tomter til seg selv. Med dette tror jeg de mener at de på en eller annen måte ønsker å slå sammen alle teigene i caseområdet til én "eiendom", for deretter å skille ut tomter fra denne, som de deler mellom seg.
2. De ønsker i starten å ta ut (cirka) tre tomter hver, det vil si at de ønsker å dele fra 15 tomter totalt. Det har hele tiden vært klart at det skal være fradelte grunneiendommer, ikke festetomter av noe slag.
3. Tomtene skal være ubebygget når grunneierne tar over. Utbygging og/eller videresalg skal altså være opp til hver enkelt grunneier.
4. De ønsker å ikke ta hensyn til hvor stor andel hver av teigene i dag utgjør av det samlede området. Uansett om dette gjelder areal, verdi eller annet. De vil "likedele", noe som vil si at etter at eiendomsforholdene er omorganisert, vil de at alle skal sitte med 1/5 av "totalen" ("verdien") hver.
5. De ønsker også å "likedele" på kostnadene ved utbygging av felles infrastruktur (vei, VA og så videre).

Skissene, som har blitt tegnet når jeg har snakket med dem, har i prinsippet sett omtrent slik ut:



Figur 34 - Ønsket forandring av eiendomsforholdene. Hvide arealer er av typen eieeide arealer, grønne er av typen sameie eller eiendom eid i fellesskap på en annen måte, for eksempel gjennom et selskap eller sameie.

De hvite arealene i området til venstre i figur 34 (på forrige side) tilsvarer de eneide arealene slik caseområdet er i dag. Til høyre for pilen er det grønne området som grunneierne vil eie sammen, og de hvite tilsvarer tomtene grunneierne ønsker å dele mellom seg.

Grunneierne hadde klar formening om at de skulle skille ut tomter for å dele mellom seg, men hva "restarealet" skulle være, det vil si type eierforhold, hadde de ikke tenkt noe særlig på. Det ble snakket om å opprette en "velforening" som skulle forvalte dette. Jeg er usikker på hvordan eiendomsforholdene skulle være i det tilfellet. Hvordan området skulle registreres (som hvilken type og på hvilke eiendommer, eventuelt som en egen eiendom), var ikke noe de hadde tenkt på ennå.

I forbindelse med investering i og utbygging av infrastrukturen i caseområdet, har jeg også undersøkt med hensyn til hva grunneierne ønsker å gjøre med dette. Det var forskjellige ønsker om å ta del i arbeid og investering. Også antakelsene om fortjeneste i prosjektet var veldig forskjellig:

Noen av grunneierne er bosatt i Hemsedal, og driver blant annet med landbruk. To av grunneierne er bosatt i andre fylker, og eiendommene deres blir brukt til fritidsformål. Noen av grunneierne *ønsker* i større grad enn andre å ta del i investeringene. Den ene mener at de "må ut med" rundt én million hver, altså omkring 5 millioner totalt. Å selge tomter før utbygging av infrastrukturen var en idé som kom opp. Én grunneier ønsker å sitte igjen med opp til tre tomter selv, en annen tror ikke han kommer til å "få noe særlig ut av" prosjektet. En annen igjen har tydelig et "kapitalforhold" til prosjektet, da han håper å tjene opp mot åtte millioner på det. Flere av grunneierne ønsker å beholde én eller flere tomter, som de kan "ha til barna sine". Et spørsmål, som da har kommet opp, er avgifter på overføring av dette(arveavgiften). Grunneierne har spekulert litt rundt skatten for slike overføringer "privat"(individuell) versus ved bruk av et selskap.

Det er stor forskjell på hvor mye tid og penger hver av grunneierne ønsker å delta med. Én har ikke mulighet til å bidra noe særlig i det hele tatt, og har heller ikke stor tro på å tjene noe på prosjektet. Han er likevel ikke negativ til å være med. Det er tydelig at grunneierne her må avtale mellom seg hvordan fortjenestene i prosjektet skal fordeles på de som investerer tid og penger, og de som utelukkende ønsker å bidra med areal(teigen i caseområdet).

Jeg spurte også om noen av dem hadde noe forhold til jordskifteretten. Her svarte noen at det hadde de ikke, andre hadde et positivt forhold og én trodde at jordskifteretten "uansett måtte inn i bildet når vei over annen manns grunn skal drøftes". Han mente også at jordskifteretten kunne finne løsninger som alle parter kan godta.

En av partene har engasjert seg noe mer i prosjektet enn de andre, og har informasjon fra kommunen: Han hadde fått informasjon om at de (grunneierne) var nære ved å få igjennom prosjektet ved første drøftingsrunde med miljøavdelingen i fylket denne høsten (2011). Kommunen ønsket at “godene med tomtene” skal være noen lunde likt fordelt på alle som *driver og har eiendom* i kommunen. Han sier at de (grunneierne i caset) er av de i kommunen som ikke har fått tomter ennå (det er veldig mange andre grunneiere i kommunen som har fått skilt ut tomter), og de har funnet et egnet areal som ligger opptil tidligere utbygging, og som ikke kommer i konflikt med verneplaner eller annen næring. Han avslutter med å si at det (å kunne få godkjent planen og få gjennomført prosjektet) vil ha stor betydning for videre drift av gården og spesielt for neste generasjon.

Jeg ser det nødvendig på dette punktet å undersøke litt rundt kostnader for de investeringene grunneierne ønsker å gjøre. Dette har tett sammenheng med tomteprisene, ettersom dette vil være et eiendomsutviklingsprosjekt, der økonomisk overskudd må være en forutsetning for gjennomføring. Verdien på de salgbare objektene – tomtene – vil derfor også være nyttig å undersøke.

Etter å ha forhørt meg litt med *EiendomsMegler 1 Hallingdal*, vil jeg anta at tomtene i caseområdet trolig vil være verdt (kunne selges for) mellom 1,5 og 2 millioner hver. Dette er forutsatt reguleringsplan og at infrastrukturen er på plass. La oss da videre anta at hver av tomtene i snitt er verdt 1,8 millioner. Med totalt 15 tomter vil dette gi verdier på rundt 27 millioner til sammen. Hva grunneierne kan tenkes å “tjene” på dette, vil da tilsvare det de sitter igjen med etter å ha trukket fra kostnadene til *regulering, eiendomsdanning og utbygging av infrastruktur*.

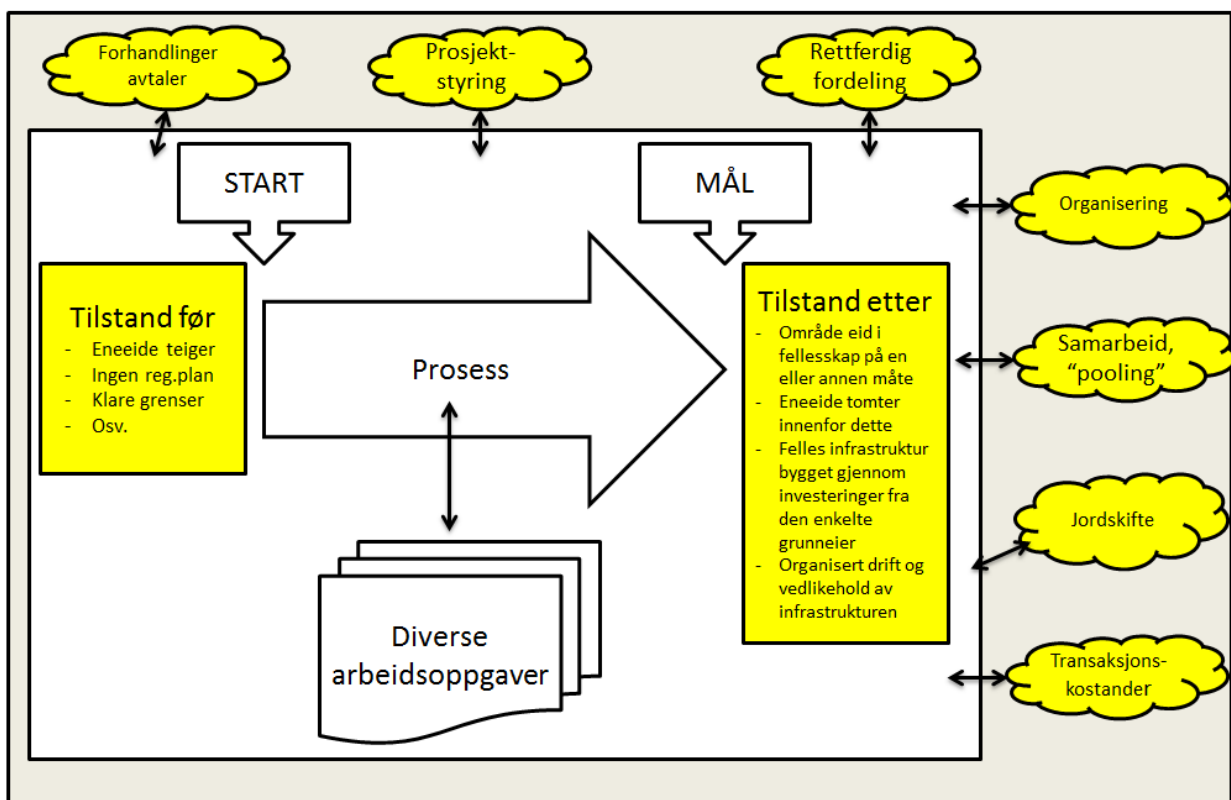
Etter kontakt med avdeling for samferdsel i Multiconsult, har jeg fått informasjon om at det for én meter simpel én-felts grusvei koster cirka 1000 kroner (avhengig av om det trengs sprenging). La oss da anta at det for en tofelts “middels god” grusvei, vil koste mellom 1500 og 2000 kroner meteren. For grøft med vann og avløp fikk jeg også oppgitt at meterprisen kan være rundt 1500 kroner. Jeg klarte ikke å finne ut av tele- og kraft-ledninger, men vil anta at dette kanskje også kan være rundt 1500 kroner per meter hvis det kan legges i samme grøft. Vi er da oppe i minst 5000 kroner per meter for infrastrukturen. Etter å ha målt i kart, ser det ut til at det fra “hovedvei” og bort til caseområdet er cirka 700 meter. Dersom infrastrukturen også trekkes i en rett linje gjennom området, vil dette totalt utgjøre cirka 1,2 kilometer. Altså er det ikke “helt på jordet” å kalkulere med at infrastrukturen vil koste minst 6 millioner. La oss runde opp til 8 millioner for å være på den sikre siden. Dette gir foreløpig et “overskudd” på nesten 20 millioner dersom reguleringsplanen godkjennes.

3.3.2. Oppsummering

Å finne ut av hva som er “tilstand etter”, vil i prinsippet være å utarbeide en målformulering for prosjektet. En interesseanalyse er derfor nødvendig for å finne ut av hva deltakerne, her grunneierne, ønsker. Jeg fant ut at grunneierne til en viss grad var enige om hva et slik “sluttprodukt” eller “mål” skulle se ut; om enn ikke veldig presist.

Jeg innser at “tilstand etter”, eller sluttpunktet, er den tilstanden der både eiendoms-, og reguleringsforholdene er forandret. Området er regulert, i dette tilfelle til spredt fritidsbebyggelse, arealer kan ha blitt byttet, og har skiftet eier. Nye registerenheter er etablert, merket i marka og tinglyst. Det er opprettet og registrert veilag med tilhørende bestemmelser, og “ordnet med” investeringer som trengs for å anlegge vei og VA, og få lagt tele- og strømmnett. Alt er altså gjort klart og tilrettelagt for å starte med utbygging av infrastruktur og salg av tomter som egne registerenheter. Om hvorvidt alle grunneierne har dette klart for seg er jeg noe usikker på.

Jeg har så satt denne informasjonen inn i modellen, og er nå ett skritt nærmere en utfyllt modell:



Figur 35 - Samlemodellen utfyllt av informasjon jeg har så langt

Neste skritt vil være å finne ut hvilke oppgaver som må gjennomføres for å endre tilstandene. I tabell 3 (på neste side) har jeg valgt å oppsummere hvordan forholdene i caseområdet er i dag, sammenliknet med hvordan de er ønsket i fremtiden. I kolonnen i midten har jeg prøvd å fylle ut noen av endringene som må gjøres for å komme fra “før” til “etter”. Dette vil være hovedoppgaver i modellen min. I neste kapittel vil jeg gå nærmere inn på hvilke oppgaver som må til for å komme til “mål” /”tilstand etter”. Jeg regner med jeg kommer over flere oppgaver enn det jeg har med i tabellen på neste side.

Dette er så langt jeg kunne komme, i å beskrive “sluttproduktet”. Noen elementer er klare, mange er det ikke. I virkelighetens verden ville jeg måtte ha diskutert grundig med grunneierne om hvilke alternativer de har.

Oppsummert virker det som at grunneierne er enige om følgende:

- Likedeling. Dette vil si at de ønsker at alle skal “få” like mange tomter hver. Dette vil også si at dersom alle skal ha like mange tomter hver, må alle betale like mye av kostandene i prosjektet; både ved utarbeidelse av reguleringsplan, endringer i eiendommene, og investeringene til infrastrukturen.
- Hva den enkelte grunneier skal bruke tomten til er opp til ham selv, han kan gjerne selge den.
- Disse tomtene skal være egne registerenheter, slik at de kan selges, pantsettes og så videre.
- “Restområdet” ønsker de å beholde eierskapet til, men det er *ikke* klart på hvilken måte.

Det grunneierne *ikke* er enige om (det som ikke er *klart*) er:

- Hvordan infrastrukturen skal vedlikeholdes
- Hva de skal gjøre dersom alle ikke kan/ønsker å delta i investeringene
- Hva slags type eiendom restarealet skal være, og hvordan dette skal være registrert
- Hvem som skal ha ansvar for hva i prosessen/prosjektet. Hvem “leder”, hvem har ansvar for reguleringsplan, økonomi og så videre?
- Hvordan skal løpende utgifter betales?

Noe grunneierne er klare på, men som jeg ikke forstår, er at de i utgangspunktet ønsker å skille ut tre tomter til hver – totalt 15. Nå er caseområdet faktisk på rundt 400 dekar, så det er jo klart at dersom disse tomtene skal være på cirka ett dekar hver - som er normalt for en tomt til fritidsbolig – vil det jo være plass til adskillig flere enn 15 tomter.

Det er sikkert enda flere punkter som ikke er klare, og disse blir jeg kanskje klar over videre i prosessen. Under har jeg laget en tabell der jeg har prøvd å finne ut av hvilke endringer som må skje i caseområdet, og hvordan dette må gjøres.

Tabell 3 - Utkast til arbeidsoppgaver for å endre tilstandene.

Før	→ Oppgave →	Etter
Uregulert LNF-område	Utarbeide en reguleringsplan og få denne godkjent	Regulert til hytter (bygg og anlegg, underkategori fritidsbygg)
Ingen rett til adkomst	Skaffe rett til å ha vei på annenmanns eiendom	Rett til å ha vei på annenmanns eiendom
Ingen adkomst(vei)	Bygge vei	Ferdig adkomstvei, veilag for drift og vedlikehold
Ingen "byggbare" tomter for hver individuelle grunneier	Andelsbestemmelse, verdsetting og fordeling, oppmåling, registrering, overføring, tinglysing.	Ferdige "produkter" (tomter) som er fordelt mellom grunneierne.
Ingen infrastruktur	Selskapsdannelse? Investering, gjennomføring av bygging.	Ferdig infrastruktur til eiendommene

3.4. Prosessen fra start til mål

3.4.1. Innledning

Jeg har så langt presentert utgangspunktet, og – litt mer uklart – den ønskede slutttilstanden. Neste oppgave for meg blir å undersøke og beskrive prosessen mellom disse. Ettersom målet på dette stadiet ikke er helt klart presisert, vil det nødvendigvis være flere alternativer ved denne prosessen. *Målet må derfor til en viss grad bli til underveis, og dermed også fremgangsmåten etter hvert som jeg ser hvor "lett" eller vanskelig det blir å komme dit.* Dette var faktisk et av mine "funn".

"Styring av et prosjekt er en prosess" (Westhagen et al. 2008, s. 31). Ettersom jeg har fastslått at jeg ser på caset som et prosjekt, og ønsker å studere caset i et "prosjektstyringsperspektiv", starter jeg like gjerne dette kapitlet med å se på caset ganske overordnet og i lys av prosjektstyringsteori. På dette stadiet er det klart at det er to arbeidsoppgaver – eller komponenter – i dette prosjektet. Disse er for det første utarbeidelse av reguleringsplan, og godkjenning av denne, og for det andre er det selve eiendomsdanningen.

Som jeg greide ut om i kapittel 2, har et prosjekt flere kjennetegn, noe også prosessen som skjer i caset har. Dette er for eksempel at det er en *engangsoppgave* med en *tidsavgrensning*, at det har et *definert mål* (det er jo dette i caset er "mål" eller tilstand "etter"). I tillegg innebærer prosessen en *midlertidig organisasjon* av grunneierne, etter som det er arbeidsoppgaver som må gjøres og disse må fordeles, samt fordeling av ansvar og myndighet. Tilslutt innebærer det også kompleksitet og tverrfaglighet. Dette er de typiske kjennetegnene for prosjekter.

Det er vanskelig å si om det kunne blitt brukt en prosjektmodell på dette caset. Muligens er det det jeg holder på å lage nå, og vil presentere i slutten av oppgaven. Prosjektmodeller skal jo gi en veiledning for gjennomføring av prosjekter, altså kunne denne oppgaven oppsummeres som en prosjektmodell som beskriver hvordan prosessen ideelt sett burde gjennomføres.

Forprosjekter har jeg skrevet om både i kapitlet om prosjektstyring, og i sammenheng med andre "pooling"-prosjekter slikt som "VA-skiftet" og "skiferskiftet". Her ble forprosjektene brukt til å finne det realistiske i gjennomføring, lage budsjetter og gjøre andre regneoppgaver for å finne de realistiske økonomiske faktaene for prosjektet. Westhagen nevner jo også slike funksjoner for forprosjekter; formålet er å finne ut om det er verdt å gjennomføre prosjektet. Det er klart jeg derfor vil legge vekt på at casets prosess starter med et forprosjekt. Dette forprosjektet kan tilsvare "arbeidsoppgave nummer 0).

De tre delene av prosjektstyring er viktig også i dette caset. Jeg minner om disse tre; målformulering, planlegging og oppfølging. Målformuleringen i dette caset ville naturlig være å

finne ut av hvordan man ønsker at "tilstand etter" skal være, altså hvordan eiendomsforholdene skal være ved "mål". Som jeg har skrevet tidligere, og som Westhagen også nevner, er det nødvendig å ha funnet ut av hvordan man ønsker at "mål" skal se ut for å kunne planlegge hvordan man skal komme dit. Det er altså ganske selvsagt at målformuleringen må være eksakt og detaljert nok for å kunne med sikkerhet greie ut om hvilke oppgaver prosessen må inneholde for å komme til mål, jf. modellen min.

En god prosess vil jeg si gjenkjennes ved at den er godt planlagt, som igjen innebærer at man har fjernet så mye som mulig av unødvendig tids- og ressursbruk. Det handler altså om effektivitet. Det spesielle med caset, og trolig også mange andre eiendomsprosjekter, er at de, til forskjell fra andre typer prosjekter, handler om personlige relasjoner som skal fungere også etter et prosjektet er gjennomført. Det er i caset de samme personene som skal gjennomføre prosjektet, som skal leve som naboer i fremtiden. Vi som har kunnskap om jordskifte vet at dette er et viktig element når eiendomsforhold skal "omorganiseres". Det er viktig å finne en løsning som kan fungere for alle også i fremtiden, altså "vinn-vinn" situasjoner.

For å planlegge prosjekter best mulig er det altså nødvendig å bryte ned arbeidsoppgavene mest mulig. Flere detaljer gjør det lettere å finne ut av hvor mye ressurser og tid hver av dem krever. Det er derfor viktig for meg i denne oppgaven å gå igjennom alle arbeidsoppgavene som er nødvendige for å komme fra "start" til "mål" i modellen min.

"Organisering" i sammenheng med prosjektstyring brukes mest om synonym til "struktur", og brukes om fordeling av myndighet og arbeidsoppgaver og ansvar. Den typen "organisering" jeg tenker på i sammenheng med dette caset, likner mer på den typen "organisering" av personer som skjer ved opprettelse av forskjellige typer "lag" gjennom jordskifte. Det innebærer altså i tillegg en mer formell opprettelse av et "organ" som har visse oppgaver. Innen dette vil det være å lage regler og vedtekter for denne "organisasjonen", og gjøre forholdene mellom deltakerne klare og formelle.

En viktig del av forprosjektet bør være å estimere tid, arbeidsomfang og investeringer som må til for å gjennomføre prosessen. Grunneierne bør finne ut av hvor lang tid prosessen trolig tar, og hvilket arbeid som vil inngå i prosessen. De bør altså finne ut hvor mye *innsats* som er nødvendig, og hvor mye av dette de er villige til å gjøre selv. Samsvarer dette med nytten av prosjektet? Sagt på en annen måte: er det etter det som er funnet ut her *verdt* å gjennomføre prosjektet?

En viktig del av prosjektarbeid er som tidligere skrevet, fremdriftsplanlegging. I caset kan dette derimot være vanskelig ettersom man i et slikt prosjekt som har med "omorganisering" av

eiendomsstruktur og reguleringsstruktur er avhengig av andres arbeid, for eksempel at det er opp til kommunen hvor langt tid det vil ta å få godkjent reguleringsplan. Likevel kan vi gå til rammevilkårene for å finne ut av dette; Plan- og bygningsloven setter, som vi vet, begrensninger i tidsbruk for vurdering av private planforslag. Det er altså mulig å sette en “maksimums”-verdi på en tidsbruk for godkjenning av planen. Dette er dog bare én av de mange oppgavene som inngår i prosessen.

En annen viktig del av fremdriftsplanlegging er å bestemme rekkefølgen på arbeidsoppgavene. Det er altså nødvendig at arbeidsoppgavene blir gjort i den rekkefølgen som fører med seg minst mulig bortkastet tid og ressurser. I dette caset vil likevel strukturen i en slik fremdriftsplan være selvsagt, ettersom mange av oppgavene har en naturlig rekkefølge; for eksempel av man ikke kan registrere eiendommene før de er målt opp, eller at slik oppmåling, og annet arbeid, ikke kan skje før planen er godkjent.

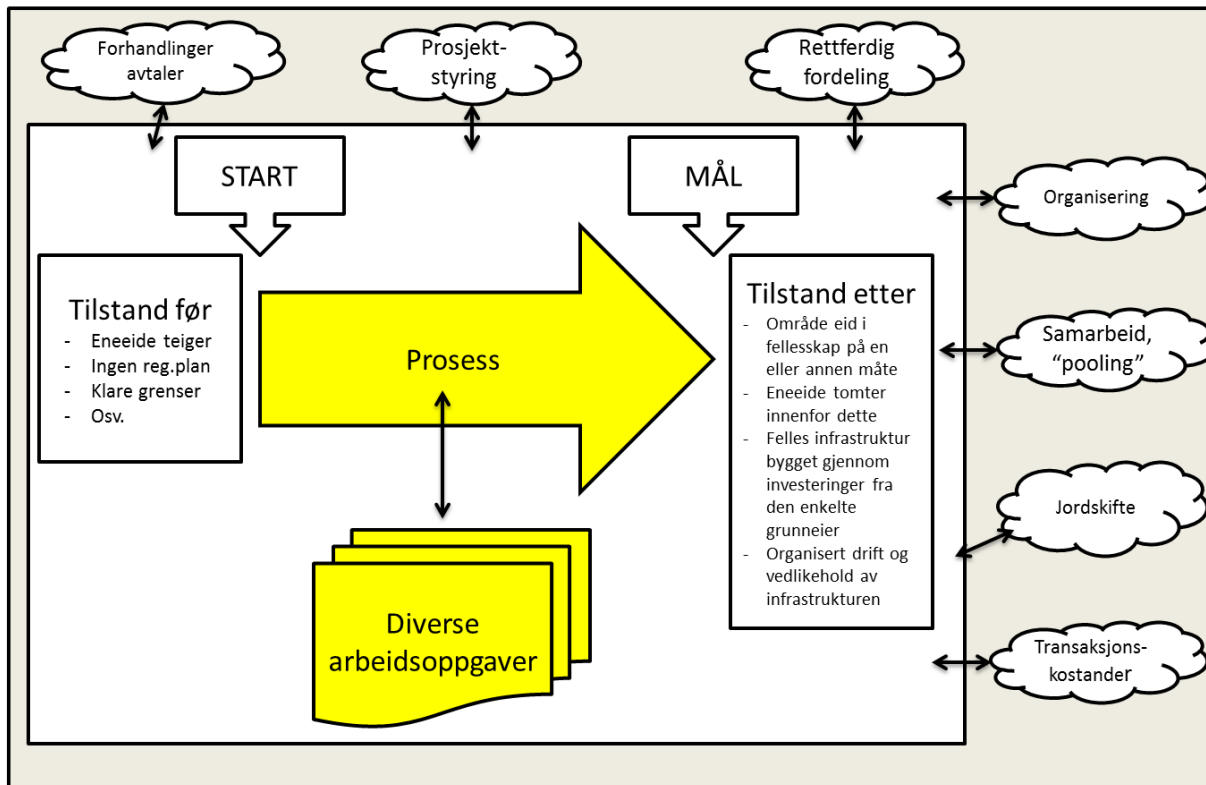
Nettverksplanlegging er det som slår meg er mest aktuell type fremdriftsplanlegging i caset. Ettersom prosessen består av flere arbeidsoppgaver som er avhengige av hverandre og som har en bestemt nødvendig rekkefølge, akkurat slik som det vil være i caset. De fire fasene i nettverksplanlegging er nemlig 1: aktivitetsplanlegging (hvilke oppgaver skal gjøres, og i hvilken rekkefølge), 2: terminplanlegging (når aktivitetene skal utføres samt avsluttes), 3: tid/kostanalyse (Hvilken sammenheng er det mellom kostnader og tidsbruk, hvilke konsekvenser har “snarveier?”), og 4: sensitivitetsanalyse (hvor realistisk er det at prosjektet blir gjennomført etter estimert tid).

Det må være opp til grunneierne om de ønsker å benytte seg av slike “planleggingsverktøy”. Jeg vil ikke gå videre inn på dette, da jeg mener dette blir utenfor mitt fagfelt. Det viktigste med å ha sett på prosjektet i caset vil jeg si er at jeg har et større perspektiv enn det jeg ville fått ved utelukkende å se på detaljene hver for seg. Jeg synes det er nyttig at jeg har fått “knyttet” sammen oppgaven gjennom et tema med større perspektiv.

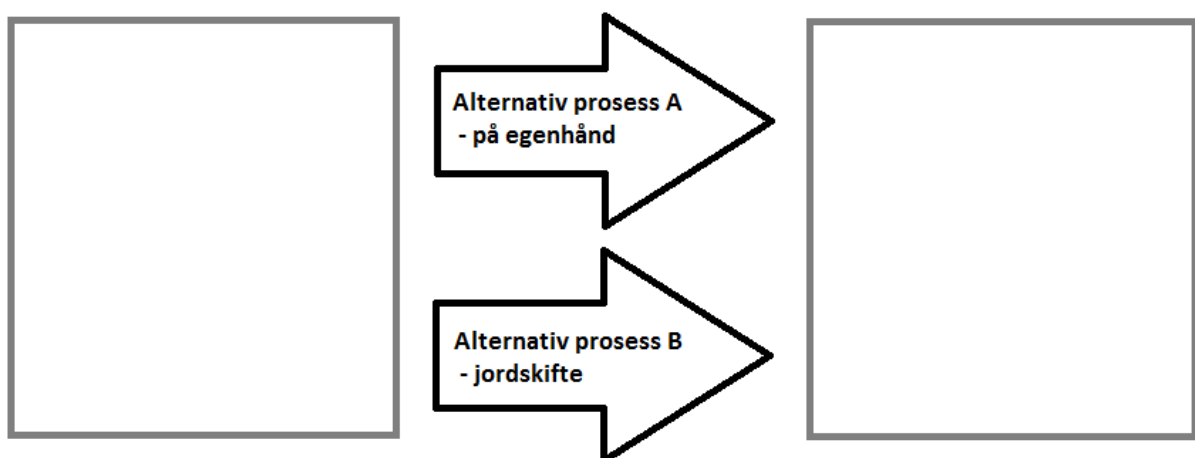
Så tilbake til “detaljene”. For å gjenta oppsettet videre i dette kapitlet: I de neste underkapitlene ønsker jeg å fylle ut resten av samlemodellen min. Jeg gjentar modellen på neste side, som figur 36. Jeg vil i hovedsak bruke dette kapitlet (3.4) på alternativ 1 - prosessen dersom partene gjør mest mulig selv, altså problemstilling nummer 1 - og kapittel 3.5. på alternativ og problemstilling 2 - prosessen ved jordskifte. Se gjentakelse av modell 2, som figur 37 på neste side.

Når det gjelder resten av dette kapittel 3.4, har jeg valgt å dele dette inn i tre *trinn*, i stede for “oppgave” eller “arbeidsoppgave” som jeg har brukt til nå. Det første vil være en tilrettelegging,

og de to neste vil innebære selve arbeidet med å endre eiendoms- og reguleringsforholdene. Disse to vil, selv om de er listet opp etter hverandre i kapitlet, egentlig foregå mer eller mindre parallelt. Når disse trinnene er fullført, kan grunneierne starte selve utbyggingen av infrastrukturen. Dette er dog utenfor mitt tema, og jeg holder meg derfor til arbeidet med organisering, reguleringsplan og endringer i eiendomsforholdene.



Figur 36 - Samlemodellen utfylt så langt jeg har kommet nå.



Figur 37 - Modell 2: Alternative prosesser

3.4.2. Trinn 1 - "Forprosjekt"

Denne oppgaven vil jeg kalle "forprosjektet". Dette er en slags tilrettelegging eller forberedelse til de kommende oppgavene, og komme etter oppgaven som har med å finne ut av eiendomsforholdene og reguleringsstrukturen. Grunneierne bør også på dette punktet ha klart de viktigste detaljene rundt det de ønsker, for eksempel slikt som antall teiger og hvor mange som er interessert i å ta del i investeringer. De har altså forhåpentligvis klarlagt det meste av "mål", og herfra vil oppgavene gå ut på å komme nærmere "mål".

Viktige oppgaver på dette punktet vil derfor blant annet være å bestemme mer detaljerte elementer i prosjektet. Jeg vil også – på grunnlag av "Skiferoppgaven" – *råde grunneierne til å inngå de forhåndsavtaler som er nødvendig for å sikre at ingen av grunneierne trekker seg i kritiske faser av prosjektet.* For eksempel bør det inngås avtale om betaling av utgifter til for eksempel utarbeidelse av reguleringsplan. Jeg vil også rådet dem til å lage en avtale om hva de faktisk er enige om. For eksempel hvordan de ønsker at eiendomsforholdene skal bli (jamfør målformuleringen). Det vil være lettere å arbeide mot et mål dersom alle har skrevet under på at området for eksempel skal gjøres om til en ny registerenhet som registreres på grunneierne som personlig sameie, som et jordsameie, eller som eneid eiendom, eid av et slags selskap. Om det er mulig å være så presis om dette på dette stadiet, er ikke gitt.

Andre oppgaver som er nødvendige på dette tidspunktet er, for eksempel, å avtale formelt hvilket "verdigrunnlag" alle grunneierne blir med i prosjektet med. Grunneierne har uttalt at de ønsker å dele kostnader og verdier som kommer ut av prosjektet likt mellom seg. Men hva betyr dette? Har de forstått hva det er de er enige om? Hva innebærer "likedeling"? Lik tomteverdi, utbyggingsverdi, like store arealer, samme antall tomter (dersom alle har samme salgsverdi)?

I mine øyne er grunneierne her enige, uten at de egentlig vet hva de er enige om. Likedeling kan høres ut som en grei ordning, men hva når enkelte grunneiere ser at de sitter på grunn som har høyere utbyggingsverdi enn de øvrige teigene, dersom de "likedeler" etter arealer?

Det vil altså være nødvendig å diskutere og avtale hva de mener med "likedeling", slik at alle har lik oppfatning av dette, og ikke senere kan påstå at dette ville være "urettferdig". Annen fordeling enn "likedeling" kunne også vært aktuelt, for eksempel etter arealstørrelse. Poenget er at hvilken type grunnlag som skal brukes bør avtales på forhånd. Å finne ut hvordan dette er kan gjerne komme senere.

Andre viktige oppgaver i dette forprosjektet vil selvfølgelig være å finne ut hvor realistisk et slikt prosjekt er. Dette overlapper noe med oppgave 0 fra kapittel 3.2.3. Der fant jeg ut at kommunen generelt er positiv til slikt utbygging. Kanskje nærmere undersøkelser nå kan gjøres, for

eksempel bare det å opprette en dialog med kommunen og legge frem ideen, så disse er klar over hva grunneierne planlegger, og at de kan forvente å behandle er reguleringsplanforslag.

Viktig vil også være å lage et estimat for hvor store investeringer som må til. Det må lages en kalkyle over investeringer som trengs i sammenheng med utbygging av infrastruktur, samt andre utgifter, slik som behandling av reguleringsplan, oppmålingsforretning, tinglysing og andre gebyrer. Å avtale dekning av fortløpende utgifter vil være nødvendig, og viktig, slik at ikke én blir sittende med disse. For eksempel kan man opprette en konto der alle på forhånd betaler inne et likt beløp for slike utgifter.

For å få et estimat over investeringene, er det nødvendig å ta kontakt med en eller flere entreprenører eller liknende. Eller på en annen måte gjøre undersøkelser over hvor store investeringer som er nødvendige for å ferdigstille infrastrukturen knyttet til området. Muligens kunne man kontaktet kommunen for å få hjelp med å finne rette personer til å lage slike kostnadsoverslag. Er man heldig og kan benytte seg av hjelp, slik som MTNU kunne tilby i "skiferskiftet" i Telemark, ville dette selvfølgelig vært den beste løsningen. Det kunne altså derfor vært et tips å undersøke med kommunen om det finnes noe slikt for fylket /regionen.

Avtaler er selvfølgelige når man snakker om større økonomiske verdier. Jeg vil derfor anbefale grunneierne å finne ut av, og eventuelt også lage forhåndsavtaler om hvordan de ønsker å skaffe midler til utbygging av infrastrukturen i caseområdet. Dersom noen av grunneierne har mulighet til å betale sin andel "av egen lomme", mens andre ønsker å "ta pant i" en eller flere av sine fremtidige tomter(ved for eksempel å selge disse før byggingen av infrastrukturen bygges), bør denne fordelingen være klart for alle. For å pantsette må man ha et pantsettbart objekt.

En klart viktig del av et slikt "forprosjekt" vil være selve organiseringen av grunneierne. Jeg har tidligere skrevet om hvordan dette skjedde i "skiferskiftet", der man hadde både et eierlag og et selskap. I mine øyne vil det være nødvendig/ønskelig for grunneierne å opprette et organ (dette kan for eksempel være et selskap) som står for utbyggingen av infrastrukturen. Jeg er noe usikker på om det er nødvendig med noe eierlag, da det er såpass få grunneiere.

Det vil så være nødvendig å bestemme hvilke oppgaver dette selskapet skal ha, og hvordan det skal fungere. Ettersom jeg forutsetter at alle grunneierne skal ta del i investeringene, kan én mulighet være at alle grunneierne selger sine teiger til dette selskapet. De "byggeklare" tomtene kan "tas ut av" dette selskapet senere. Selskapet – det vil si alle grunneierne – vil da sitte igjen med restarealet, som det senere kan fradeles tomter fra og selger dersom dette er ønskelig. Et slikt salg vil innebære litt av hvert: Fradeling av teiger, etablering av disse som egne

eiendommer, salg og sammenslåing med mer. Alt med tilhørende offentlig saksbehandling og avgifter – herunder dokumentavgift (ettersom det vil være hjemmelsovergang involvert).

Mange av oppgavene i dette “forprosjektet” vil altså gå ut på å diskutere alternativer og avtale viktige punkter, blant annet hva man faktisk er enige om. For eksempel hvordan grunneierne ønsker å organisere seg.

Nå har jeg altså et caseområde med klare eiendomsforhold, og et prosjekt der grunneierne er enige om de viktigste punkter. De har gjort avtale om hvordan utgiftene skal fordeles og herunder fastsatt at de i utgangspunktet vil at alle deltar med “like andeler”.

Når man har organisert seg, og avtalt det nødvendige for å kunne gjøre forutsetninger slik som for eksempel at alle grunneierne skal være med på investeringene, vil det være selve planprosessen som står for tur. For å kunne utarbeide en reguleringsplan, er det likevel nødvendig at man har bestemt visse elementer når det gjelder utformingen av eiendomsforholdene. Eksempler kan være plassering og størrelse på tomter, type vei og hvordan og hvor denne skal koples til kommunal vei. Jeg vil understreke her at jeg skriver om dette som “trinn 1”, mens det i virkeligheten vil skje også i “trinn 2”. En slik prosess med utarbeidelse av reguleringsplan er på mange måter et samarbeid, eller en forhandling om man vil, mellom planmyndighetene og de private grunneierne.

Så til fordeling av kostander og eventuelle inntekter. Det er klart at dette må avtales, men hvordan? Og hva innebærer “likedeling”? For eksempel kan alle utgifter og investeringer til infrastrukturen deles på fem, og antall tomter deles på samme måte og deles ut til grunneierne. Men er en tomt en tomt, eller er det forskjell på dem? Det kan hende de faktisk mener å dele tomtene likt etter salgs-/markedsverdi eller liknende. Da kan elementer som utsikt også videre ha store konsekvenser. Dette må det avtales om hvordan skal fordeles, eller oppveies for.

3.4.3. Trinn 2 - Reguleringsplan

Det er selvsagt at man ikke "bare" kan begynne å bygge hvor som helst. Det er kommunene som i detalj bestemmer hvordan alle områdene innenfor deres grenser skal brukes. Det kreves altså godkjenning fra kommune før man går i gang med utbyggingsprosjekter på egen eiendom, som for eksempel i caseområdet.

Det vil være reguleringsplanen som legger rammene for utformingen av caseområdet. Etter plan og bygningsloven kan reguleringsplaner enten være av typen områdeplan – som gjelder for flere eiendommer eller et større område, eller det kan være av typen detaljregulering, som vil være mest treffende i caset, og som er planer for mindre områder, for eksempel enkelttiltak og enkelteiendommer. I dette tilfellet, og mange andre liknende prosjekter, er det private aktører som ønsker å fremme en reguleringsplan. Dette vil kreve tett samarbeid mellom disse, og kommunen som skal godkjenne planen. Etter plan- og bygningsloven må private reguleringsplanforslag utarbeides av fagkyndige, jmfør plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd. Dette for å sikre standarden på planene, samt entydige planer og tilfredsstillende faglig grunnlag for vedtak av planen (Tyrén 2010).

Jeg vil minne kort om kommuneplanleggingen i Norge: Det norske plansystemet er slik at det er kommunene som har ansvaret for at befolkningens rett til medvirkning i planlegging blir hørt. Det er disse – kommunen og befolkningen – sammen med de offentlige myndighetene, som sammen utgjør den oppfatning vi i Norge har for hva som er best i dette samfunnet (Holsen 2007). Regjeringen setter de nasjonale målene og retningslinjer for planleggingen i fylker og fylkeskommuner. Lovgiveren bestemmer gjennom blant annet Plan- og bygningsloven hvordan planene skal lages og vedtas. På fylkesnivå legges de regionale planene, som alle underordnede planer må være i samsvar med. Dette vil blant annet være kommunenes kommuneplaner og reguleringsplaner i kommunene. Kommuneplanene bestemmer hvilke områder som skal brukes til boliger, landbruk og friluft, vern, samferdsel og så videre. Disse binder altså grunneieres muligheter for bruk av eiendommene (Miljøverndepartementet 2009).

Så tilbake til oppgaven og caset. Dette arbeidet vil for grunneierne være todelt;

1. Å utarbeide en plan
2. Å få denne planen godkjent"

Grunneierne må altså starte med å få laget et reguleringsplan for caseområdet, og etter loven må dette gjøres av fagkyndige. Det er altså nødvendig å finne slike. I dag er det mange konsultantselskaper som tilbyr utarbeiding av planforslag, som et eksempel kan jeg nevne Asplan

Viak, som på sine nettsider¹² informerer om hva de kan hjelpe til med i planprosesser. Plankonsulenten vil trolig ha dialog med kommunen for å kunne lage en plan som har størst mulighet for å godkjennes. Kostnader til utarbeidelse av reguleringsplan av private konsulenter har jeg vært meget usikker på. Jeg har kontaktet et slikt konsultentselskap (Multiconsult AS), og har fått informasjon om at en slik reguleringsplan som i mitt tilfelle minimum vil koste kr. 50 000. Generelt kommer prisen helt an på størrelsen på konfliktene/samsvar med overordnet plan, og å kalkulere med kr. 150 000 til dette mente de er rimelig, men det kan *“fort bli 500-600 000 ved interessekonflikter”* (Multiconsult AS 29.11.2011). I dette tilfellet vil jeg mene at det knapt vil være noen konflikter med overordnet plan, og legger videre til grunn en kostand på 150.000 til dette arbeidet.

Jeg hørte også med forannevnte Asplan Viak. Her fikk jeg opplyst at en helt enkel reguleringsplan vil koste mellom kr. 70 og 100 000 (eks mva.). Dette inkluderer plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse med enkel landskapsvurdering, kartlegging av naturmiljø, ROS-analyse, samt en *“vann og avløpsplan i form av prinsippløsninger”* (Asplan Viak v/Eirik Øen 2011). I tillegg kommer det i følge dem ofte krav om egen kulturminneregistrering fra fylkeskommunen, og disse kostnadene avhenger av størrelse. Asplan Viak anslår dette til cirka kr. 30 000, og vi er da oppe i cirka samme kostnader som Multiconsult antok. Jeg legger derfor til grunn kr. 150. 000 for utarbeidelse av reguleringsplan.

Om tidsbruk kunne Asplan Viak opplyse at de fra oppstart til overlevering av planen til kommunen for førstegangsbehandling ville beregnet cirka ½ år *“dersom det klaffer med feltarbeidet som må foregå på barmark”*. Fra oppstart planarbeid til godkjent planvedtak i kommunen sier de at det må regnes minimum et drøyt år.

Ettersom utarbeidelsen av reguleringsplanen blir gjort av fagkyndige personer, trenger ikke grunneierne detaljkunnskap om hvordan dette gjøres i praksis. Jeg synes likevel det vil være viktig å ha informasjon om hva som kommer til å ligge i planen, av retningslinjer og rammer for utbyggingen. Som jeg tidligere har nevnt setter både plan- og bygningsloven, samt kommunen, regler hvor hva som må være bestemt i planen. Jeg vil kort nevne litt om dette.

Etter plan- og bygningsloven skal reguleringsplaner inneholde bestemmelser om diverse egenskaper om arealformålet og eventuelle hensynssoner (om hensynssoner se plan- og bygningsloven § 11-8). Jeg ser det ikke nødvendig å utrede stort om dette, og vil bare gjengi et par av punktene i lovens § 12-7 om bestemmelser i reguleringsplan:

¹² <http://www.asplanviak.no/index.asp?id=35389&gclid=CMynxp2VxawCFelXmAodTywapg>

- *utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,*
- *vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrensener, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,*
- *antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,*
- *bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,*
- *krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,*
- *krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,*
- *krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,*
- *krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,*
- *krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 andre ledd,*
- *hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.*

I tillegg kan kommunen selv ha krav til reguleringsplanen som må være oppfylt for å at de skal kunne godta denne. Disse kravene kan for eksempel være utslag av strategier i utbygging, og et virkemiddel for å oppfylle ønsker kommunen har for bebyggelsen. Jeg kontaktet Hemsedal kommune for å få eksempler på slike krav. Svaret var at de for øyeblikket hold på med å lage en *byggeskikkveileder* for slikt, men denne var ennå ikke ferdig. De henviser derimot til forslaget til ny kommuneplan, der det vil gis bestemmelser for estetikk for bygg, samt spesielle krav for fritidsbebyggelse. Jeg gjengir noen av de viktigste punktene:

- Bygningene skal ha at helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene
- Det er ikke lov med spotlysetting på vegger osv.
- Det skal tas vare på viktige naturformer i Hemsedal og lokale terrengformasjoner og grøntområder i allerede utbygde områder.
- Det skal holdes på bygdepreget.
- Det er ikke tillat med mer enn 1,5 meter oppfyllingshøyde i forhold til opprinnelig terreng.
- For fritidsbygg skal det benyttes jordfarger på bygg.
- På fritidsbygg er det ikke tillatt å bruke lyse skarpe farger som hovedfarge.

- På fritidsbygg skal taktekket være av torv, tre eller annet materiale med mørk ikke-lysreflekterende overflate.
- På fritidsbygg er det ikke tillatt med glatte metallplater, uansett farge.

Reguleringsplaner trenger ikke være lange eller detaljerte for å bli godkjent av kommunen, se for eksempel vedlegg 1 – eksempel på godkjent reguleringsplan for hyttegrend i Hemsedal.

Når grunneierne har fått laget en plan ved hjelp av plankonsulent, er neste oppgave å få denne godkjent. Hvordan planen blir behandlet i kommunen, og veien frem til godkjenning, har også vært et av temaene jeg har kontaktet Hemsedal kommune om. Svarene fra dem er basert på at søknaden gjelder det bestemte caseområdet. Jeg tar utgangspunkt i at caseområdet ligger i område for spredt fritidsbebyggelse, og er slik det ligger an til i forslaget til ny kommuneplan.

Etter det kommunen sier kan grunneierne starte med å fremme en reguleringsplan enten av typen *detaljplan* eller av typen *områdeplan*. Kommunen henviste til PBL § 12-3, og mente av det ville være sistnevnte alternativ som er mest relevant for caseområdet. Jeg er noe usikker på dette, men velger å legge til grunn områdeplan videre i dette kapitlet, da det er dette kommunen har gjort i sitt svar til meg. Prosessen vil uansett være tilnærmet lik (om ikke helt lik), da den følger plan- og bygningsloven, som igjen hovedsakelig opererer med termen “reguleringsplaner”, og ikke skiller mye mellom typene av dette. Se plan- og bygningsloven kapittel 12.

Så til selve prosessen. Grunneierne ville først bli innkalt til en forhåndskonferanse med planmyndighetene i kommunen (og eventuelt andre fra administrasjonen), der man går igjennom kravene til planen og planavgrensningen. Deretter må den som grunneierne har ansatt til utarbeidelse av planen - plankonsulenten - oppstart av planarbeidet i avis og brev til berørte parter slikt som:

- Naboer
- Statlige og regionale myndigheter
 - o Fylkesmannen
 - o Statens vegvesen
 - o NVE
 - o Mattilsynet
 - o Fylkeskommunen

Fristen disse får for å komme med tilbakemeldinger er seks uker, jf. PBL § 12-8. Deretter utarbeider plankonsulentet et plandokument som består av plankart, - bestemmelser, -

beskrivelse. Dersom caseområdet ikke hadde vært regulert til fremtidig spredt fritidsbebyggelse, ville plankonsulentene også måtte utarbeide konsekvensutredning for området.

Plandokumentene for caseområdet må deretter sendes til kommunen for *førstegangsbehandling*, der kommunen bestemmer om planen kan fremmes ved å sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn. Dette må avgjøres innen 12 uker. Når planen sendes ut på høring, følger så en frist på seks uker for at mulige interessenter (slikt som Fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE og Statens vegvesen) skal kunne uttale seg eller komme med innsigelser.

Dersom ingen har innsigelser til grunneiernes planforslag, sendes denne til annengangsbehandling før den godkjennes. Dersom det er kommet innsigelser må disse forsøkes å løses, blant annet gjennom forhandlinger, før planen kan godkjennes. Når planen er godkjent må planen varsles i avisen, på kommunens hjemmesider og til de berørte partene. Her skal det også opplyses om klagefrist og innløsnings-/erstatningsfrist.

Hele detaljplanprosessen tar vanligvis fra ett til to år i følge Hemsedal kommune. Gebyrene er som følger:

- Planavklaringsmøte, oppstartsmøte med representanter fra administrasjonen: kr. 2.700
- Basisgebyr for behandling av nye planer frem til førstegangsbehandling*:
 - o Enkel plan: kr 37.400
 - o Sammensatt plan: kr 46.200
 - o Komplisert plan: kr 53.900
- Eventuell godkjennelse av konsekvensutredning utført av tiltakshaver, beregnes et gebyr etter medgått tid og for utlegg kommunen må ha hatt til sakkyndig hjelp. Minstegebyr for hvert utgreid tilfelle er: kr 3.620

* Dette gebyret blir fastsatt ut fra omfanget av interessene en plan utløser, altså dens kompleksitet. Det er administrasjonssjefen som fastsetter hvilken type planen faller inn under, men hovedsakelig er det slik:

- En enkel plan - plan for område med få offentlige interesser og få nabointeresser.
- Sammensatt plan - plan for et område der planen må avklares i forhold til flere offentlige og private interesser og/eller med nabointeresser.
- Komplisert plan - plan med mange sammensatte arealkonflikter og behov for avklaringer.

3.4.4. Trinn 3 - Eiendomsdanning

Uansett hvordan eierstrukturen i området blir og hvordan grunneierne velger å organisere seg, vil noe av det matrikulære arbeidet være likt; den delen av "tilstanden etter" som går ut på utformingen av eiendommenes fysiske egenskaper vil uansett være der. En svært viktig del av arbeidet vil derfor være å få målt opp, merket og registrert de nye eiendomsgrensene. Jeg vil i korthet beskrive hvordan dette gjøres i praksis, før jeg presenterer den informasjonen jeg har fått av Hemsedal kommune om gebyrer for slikt arbeid.

Det er fristende for meg å tenke at caseområdet ved godkjent reguleringsplan blir å se på som et "blankt ark" der nye grenser og eiendommer vil oppstå fra. Men utarbeiding og vedtak av reguleringsplan, vil ikke egentlig være "eiendomsdanning"- i betydningen av prosess der det oppstår nye registerenheter, men heller et "bestemmende grunnlag for eiendomsdanning" (Hegstad & Sevatdal 2006, side 373). I dette trinnet vil det derimot klart være eiendomsdanning ved at det opprettes diverse nye registerenheter.

Uansett vil det ved slike fysiske endringer i eiendommer, spesielt eiendomsdanning, være innblandet både private aktører og offentlige organer. De offentlige organene vil være de som gir tillatelse til endring av eiendomsstrukturen, blant annet ved å gi delingstillatelse, utfører delingsforretninger, og gjennomfører tinglysingen av de nye eiendommene.

Det første vil være å finne ut hvordan man kan endre eiendommenes utforming og eierforhold, slik at det blir i tråd med det grunneierne ønsker. Jeg har derfor tatt kontakt med oppmålingsavdelingen i Hemsedal kommune for å finne ut av dette. Jeg vil under presentere det jeg fikk ut av svaret fra dem. Uansett er det klart at det må være to "typer" eiendommer; tomtene som skal være eneeide, og restarealet, som på en eller annen måte skal eies av grunneierne i felleskap.

Svaret fra kommunen, om hvordan man i caseområdet kunne endre eiendomsforholdene til slik grunneierne ønsker, var at det er to alternativer, forutsatt at caseområdet nå er *eneeide* teiger. Under gjengir jeg hovedelementene av svarene fra kommunen, og under dette vil jeg vise alternativene i form av illustrasjoner (Figurer 38 til 40, side 100).

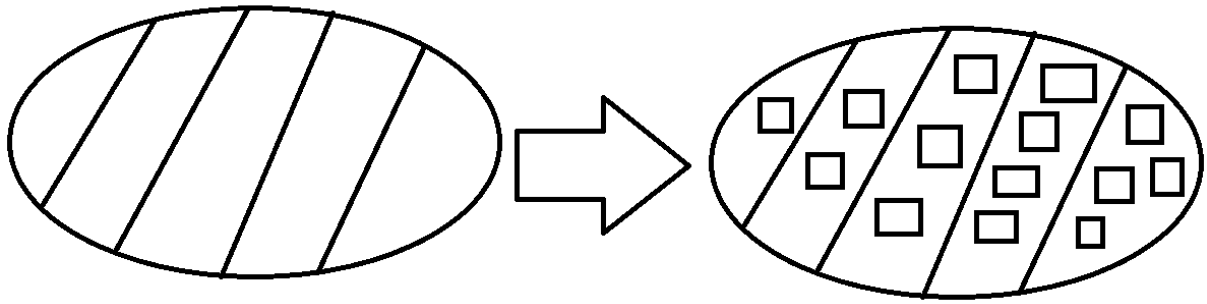
1. Det første er å dele fra tomter innenfor hver teig, slik at ingen ny tomt krysser de eksisterende eiendomsgrensene. Dette er i følge kommunen det enkleste og billigste. Slik fradeling kan gjøres på to måter.
 - 1.1. Det første underalternativet er fradeling av likt antall tomter innenfor hver teig. Dette faller utenfor grunneierens ønske om "likedeling", da de nye tomtene bare vil skilles fra den enkelte grunneiers teig, noe som (trolig) vil gi

forskjellig markedspris(plassering, terreng, utsikt og så videre) og dermed forskjellig verdier for grunneierne. Derimot vil det ved fradeling av tre tomter på hver teig ikke være nødvendig med noe hjemmelsoverføring eller liknende før eventuelt den enkelte grunneier bestemmer seg for å selge tomten(e).

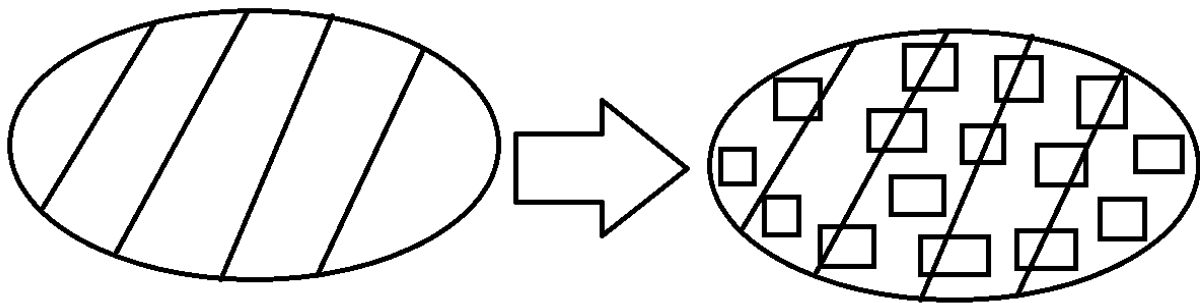
- 1.2. Det andre underalternativet er fradeling av *ulikt* antall tomter på teigene. For eksempel kan det fradeles 5 tomter på én og bare én på en annen teig. Dette medfører nødvendigvis at flere tomter må overføres til andre grunneiere.
2. Det andre tilfellet, som ofte skjer når planlegger ikke tar hensyn til opprinnelige eiendomsgrenser, er fradeling ved at nye tomter krysser de eksisterende grensene. Da har man i følge kommunen to underalternativer:
 - 2.1. Det ene er å fradele hyttetomter som to ulike gårds-/bruksnumre (som utløser to ganger oppmålingsgebyr, 13.200,-) og deretter overskjøter man begge disse fradelte arealene til den nye eieren, for deretter å føye dem sammen. Tinglysing og dokumentavgift oppstår da, sammenslåingen er gratis. Dette alternativet blir som alternativ a, med unntak av at de tomtene som ligger på eiendomsgrenser skilles fra begge eiendommene. Grensene forblir altså som de opprinnelig er, noe som ikke er ønskelig fra grunneiernes side.
 - 2.2. Det andre alternativet er at man deler fra hele området som blir berørt av planen fra sine bruksnumre (i mitt tilfelle vil dette være å fradele alle teigene i hele caseområdet fra grunneiernes hovedbruk), for deretter å overføre teigene til en utbygger (i mitt tilfelle vil dette være grunneierne i en eller annen form – et sameie eller selskap for eksempel) eller liknende. Deretter slås alle teigene sammen og tomtene fradeles denne éne eiendommen som etter planen.

Dette siste alternativet (2.2.)samsvarer med grunneiernes ønsker om et område, som et område forvaltet av dem som en enhet og tomter som fordeles mellom dem. Men hvem vil da sitte igjen med det øvrige arealet ("fellesarealet")? Dette vil være den opprinnelige eiendommen som tomtene vil skilles ut fra. I mine øyne er det to muligheter her:

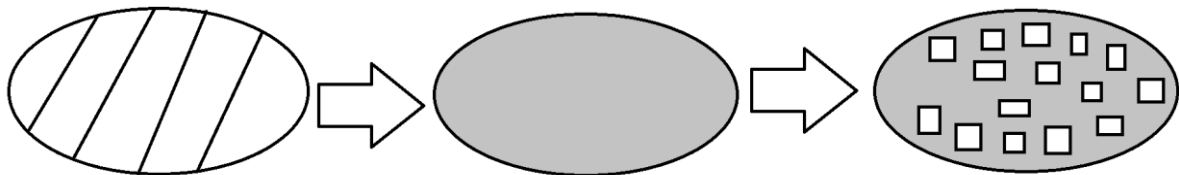
- Det første er at området registreres som et sameie mellom grunneierne – et personlig sameie.
- Det andre alternativet er at området eies av et selskap der alle grunneierne har "skutt inn" lik egenandel i form av eiendom. Alle tomter som blir skilt fra dette arealet selges av selskapet, og inntektene tas ut fra dette(lik til alle eierne av selskapet, dvs. grunneierne). Dette forutsetter at alle grunneierne blir med i selskapet.



Figur 38 - Alternativ 1: Fradele tomter fra hver teig individuelt, enten likt antall innenfor hver teig (alternativ 1.1.), eller ulikt(alternativ 1.2), slik som vist her.



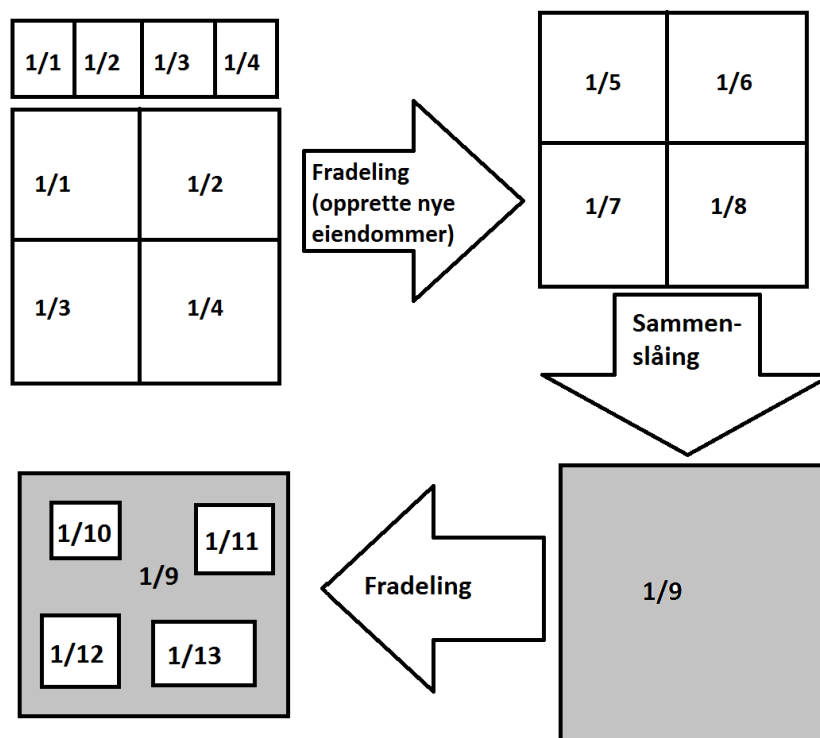
Figur 39 - Alternativ 2.1: Fradele tomter som ligger på en grense fra begge eiendommer, for deretter å samle disse under én eier og deretter slå sammen og registrere som én eiendom.



Figur 40 - Alternativ 2.2: Fradele alle teigene og slå disse sammen til én eiendom, for deretter å fradele tomter fra denne ene eiendommen.

Jeg har til nå altså tenkt at fremgangsmåten må være slik:

1. Fradeling av teigene fra hovedbrukene
2. Overføring av de nye eiendommene(teigene) til samme eier ("fellesskap")
3. Sammenslåing av de nye eiendommene til én eiendom, fortsatt registrert på et "fellesskap"
4. Fradeling av tomter fra denne eiendommen
5. Overføring av tomtene fra "fellesskapet" til rette eiere (grunneiere)



Figur 41 – Nødvendige endringer i eiendomsstrukturen, slik jeg til nå forstår prosessen. Grå skravur tilsvarer områder eid i fellesskap, uten skravur tilsvarer individuelt eide områder/ eiendommer.

Jeg tok kontakt med Hemsedal kommunes oppmålingsavdeling for å høre om jeg hadde riktig oppfattelse av denne prosessen. Her svarte de at et problem med prosessen slik jeg hadde satt den opp, var at kun jordskifte kunne opprette *jordsameie*¹³, og at "*føringene er egentlig at nytt jordsameier ikke skal opprettes*". Jeg er noe usikker på hva som menes med dette. Jeg ville foreslått at det nye sameiet ville være av personlig art, noe jeg også presiserte for kommunen. Uansett, kommunen oppfordret videre konkret til å danne et *selskap* der teigene fra hovedbrukene ble overskjøtet til. Jeg forutsetter derfor den fremgangsmåten jeg kom frem til nederst på side 100, og i figur41 over.

Først trenger grunneierne altså å dele hver av teigene i caseområdet fra hovedbruket. Prosessen må starte med at de alle, hver for seg, søker fradeling for sine teiger. Slik søknad finner man informasjon om hos den enkelte kommune, og søknaden sendes også kommunen. For Hemsedal fant jeg informasjon på deres hjemmesider på internett¹⁴. Her ligger blant annet en veiledning for slike søknader. Denne har jeg valgt å ta med som vedlegg 2. Slik søknad har et

¹³ Nå var det faktisk slik at jeg spurte om *personlig* sameie...

¹⁴ <http://www.hemsedal.kommune.no/Tjenester/Skjema/Bustad-og-eigedom/Oppmaling/>

behandlingsgebyr på 860 kr, etter det jeg kan se av kommunens gebyrregulativ(Hemsedal kommune 2010).

Etter lov om eiendomsregistrering kan bare kommunen utføre oppmålingsforretning. Som jeg vil skrive om i kapittel 3.5. kan også jordskifteretten utføre slike oppgaver ved jordskifte. Men uansett vil registreringen av de nye eiendommene skje hos kommunen, som igjen sender melding til tinglysingsmyndighetene (Hegstad & Sevatdal 2006). Tinglysing skjer i dag automatisk.

Etter svar fra kommunen, er gebyrene for *oppretting av grunneiendom* som følger, etter areal, og inkluderer forretning, oppmåling, grensemerking og matrikkelføring:

- 0-250m²: kr. 5.500
- 251-500m²: kr. 8.800
- 501-2000m²: kr.13.200
- 2001-økning per påbegynte dekar: kr. 770

Ved fradeling av fem eller flere parseller i samme forretning belastes det kr 8.800 per parsell fra første parsell. Jeg er ikke sikker på om dette kan gjøres når det handler om forskjellige grunneiere. Disse gebyrene gjelder altså der området er i eneeie. Dersom området hadde ligget i uregistrert jordsameie, er saken noe annerledes¹⁵.

Ofte skjer det en overføring av hjemmelen samtidig, eller parallelt med, delingen/opprettelsen. Som kjent krever noen overføringer av eiendom *konsesjon*. I dette tilfelle vil det være to tilfeller av overføring av hjemler; først overføring av "teigene" til et "fellesskap", og deretter overføring av de nye tomtene "tilbake" til grunneierne. Etter reglene i konsesjonsloven kan jeg ikke se at det vil oppstå konsesjon i noen av tilfellene:

Fra konsesjonsloven: I utgangspunktet er alle eiendommer underlagt konsesjon. Unntak er blant annet, etter § 4 (unntak på grunnlag av eiendommens karakter): "Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av: punkt 1. *ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven...*" Det er dog vilkår til dette: "*Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 (...) er betinget av at tomten blir bebygd*

¹⁵ For det første kan muligens ikke fradeling skje i uregistrert jordsameie, dette sameiet må først registreres for å få et eget registernummer i matrikkelen(gnr/bnr). Oppretting av jordsameie faktureres med en timepris på kr 1.100 . Forutsetningene for dette er at grensene er kjent og eventuelt kvalitetshevet, samt at det har vært en dom, en utskiftning eller at det er enighet innad i sameiet om en eierbrøk. De nevnte også at når jordsameiet er registret, kan tomtene som er godkjent i plan fradeles dette.

innen 5 år”, jamfør annet ledd. Derimot vil spørsmålene om pantefrafall oppstå, og vil måtte ordnes.

Ved hjemmelsoverføring oppstår også avgift til staten i form av dokumentavgift. Denne har skapt noen problemer for meg, da jeg ikke klarer å finne ut hvilket grunnlag som skal brukes for å bestemme denne. Avgiften er som vi vet satt til en viss andel av salgssummen, men dersom det er grunneierne som praktisk sett kjøper tomtene av seg selv, og deretter tilbake igjen senere (dokumentavgift nummer to), vil jo dette være høyst urimelig å betale til staten 2,5 % av en *markedsverdi*. Kunne de satt denne salgssummen lavere? Ville dette blitt godtatt? Det hele syns for meg å være både innviklet, urimelig og ulogisk.

Når teigene eller parsellene om man vil, er fradelt hovedbrukene, og er overført til “fellesskapet”, kan grunneierne (nå i form av dette “fellesskapet”) søke om sammenslåing av teigene (nå egne eiendomsenheter). Vilkår for sammenslåing er at alle eiendommene har samme grunneier, og at de ligger i samme kommune. Det er hjemmelshaver som søker kommunen om sammenslåing. Grunneierne må altså fylle ut søknad om sammenslåing, og sende dette til kommunen. Søknad om sammenslåing finnes også hos kommunene. Eksempel på mal for slik søknad har jeg funnet på Hemsedal kommunes nettsider, og har valgt å legge ved som vedlegg 3. Selve sammenslåingen skjer gratis hos kartverket, men behandlingen av søknad om dette er gebyrbelagt med kr. 3.620 i Hemsedal kommune (Hemsedal kommune 2010).

Jeg må kort her nevne *pantefrafall*, som er meget viktig ved fradeling. Ettersom vi kan anta at det ligger panteretter på alle brukene i caset, vil denne panteretten måtte frafalles når teigene deles fra hovedbruket, ellers følger den automatisk med – noe som ikke er ønskelig. For å selge tomtene i caseområdet videre vil det altså være nødvendig at disse ikke har slike panteretter liggende på seg, grunneierne må altså fjerne disse panterettene fra de nye tomtene, og dette kan gjøres ved å tinglyse et *pantefrafall*. Slikt pantefrafall kan i dette tilfellet gjøres enten når teigene deles fra hovedbrukene, eller det kan gjøres ved sammenslåingen. Det er også mulig at det ikke gjøres her heller, men da må i så fall pantehaverenes prioriteter ordnes ved tinglysing av *prioritetsvikelser* (statkart.no 2010). Pantefrafall er for øvrig gratis (statkart.no 2008). Jeg er usikker på om dette trengs å gjøres på restarealene, men det er trolig sterkt ønskelig.

Kommunen kontrollerer vilkårene for sammenslåing (samme hjemmelshavere, samme kommune, og ofte også at arealene ligger inntil hverandre), og sender deretter søknaden til tinglysingsmyndighetene (Hegstad & Sevatdal 2006). Sammenslåingen tinglyses deretter, og den nye enheten registreres i matrikkelen.

Etter at teigene er delt fra, overført til “fellesskapet”, og deretter slått sammen til én eiendom, må det igjen skje en fradeling, denne gangen av tomtene. Utformingen og plasseringen av disse eiendommene burde grunneierne ha bestemt mellom seg i trinn 4. Fradelingen skjer på samme måte som tidligere, og de kan også nå samtidig overføres til de enkelte grunneierne, dersom det er klart hvem av dem som skal ha hvilke tomter. Det må igjen søkes og betales gebyr både for behandlingen av søknaden, og for forretningen.

Her er det flere gjentakelser; det har skjedd både fradeling og overføring to ganger for å få til den ønskede eiendomsutformingen i caseområdet. Spørsmålet mitt nå er da selvfølgelig; hvor mye vil dette koste? Jeg tok kontakt med kommunen for å høre med dem om dette.

Etter fradeling ved opprettelse av fem nye grunneiendommer (fem ganger gebyret), må det deretter betales for fem ganger tinglysing (kr 1548 per stykk). I følge kommunens oppmålingsavdeling må det etter dette igjen betales fem ganger gebyr for overskjøting til et selskap, det vil si fem ganger tinglysingsavgift igjen. Sammenslåingen vil deretter være gratis, men “fordrer at alle heftelser i grunnbok er slettet fra den enkelte teig”, noe som ofte gir behov for bistand fra advokat/mekler (Hemsedal kommune 2011b). Heretter vil det bli både gebyr for opprettelse av grunneiendom pluss tinglysing ganger antall tomter som skal skilles ut, i dette tilfellet tenker grunneierne tre hver, 15 til sammen. Til slutt vil det måtte skje en overskjøting av disse femten tomtene til de nye eierne (i dette tilfellet de “opprinnelige” eierne), som vil utløse tinglysingsavgift for hver av de nye tomtene.

Tiden som går med på denne eiendomsdanningsprosessen synes jeg er vanskelig å si noe om, etter svar fra Hemsedal kommune er det bare mulig å forutsi tidsbruken som går med på selve “behandlingen” av dette, men umulig for meg å tro noe om tiden man bruker “i kø”. Oppretting av eiendom kan ta 1-3 dager, overføring og sammenslåing cirka en uke hver. At arbeidet i seg selv kan ta rundt fem uker, mener jeg er trolig, og i tillegg kommer selvfølgelig “venting i køen” før hver av disse oppgavene.

3.4.5. Vei og annen infrastruktur

Så, til slutt, kommer det å få i stand rett til vei og annen infrastruktur frem til, og i, området. For infrastruktur innenfor caseområdets grenser vil det naturlig nok være reguleringsplanen som bestemmer utformingen. Slik vil det også være utenfor caseområdet. Forskjellen her er at grunneierne egentlig ikke har noen *rett* til å trekke denne infrastrukturen fra de aktuelle “tilkoblingspunkter”, over naboeiendom, og *frem til* caseområdet. Dette må altså skaffes.

Det er ofte slik at eier av selve veikroppen ikke eier grunnen under veien, men bare har rett til å ha veien der. Slik antar jeg det også kan være med annen infrastruktur. Ettersom det er klart at

dette må legges over naboeiendom må det altså enten skaffes eiendomsrett eller begrenset bruksrett til de områdene dette skal ligge.

Slikt kan ordnes med følgende alternativ:

- A. Gjennom forhandlinger og privatrettslig avtale mellom grunneierne og naboene.
- B. Veiskjønn etter veiloven – kan bare ordne areal/rett til vei.
- C. Gjennom jordskifte i form av felles tiltak.
- D. Gjennom ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven, bygget på reguleringsplanen.

Jeg vil ikke gå spesielt mye inn på hver av disse, men det er klart at alternativ A muligens vil kreve mye tid, og risikere at det ikke kommer til noen avtale, mens alternativ B antar jeg ikke kan brukes til annen infrastruktur enn vei. Jeg mener derfor at det i mitt tilfelle vil være de to siste alternativene som gjelder for grunneierne. Ekspropriasjon har jeg lite kunnskap om, og det er umulig for meg å estimere noe tidsbruk og kostander rundt dette. Heller ikke vil jeg bruke tid på å prøve å finne ut av hva selve retten/grunnen over naboeiendommen vil koste (“vederlaget”) for grunneierne.

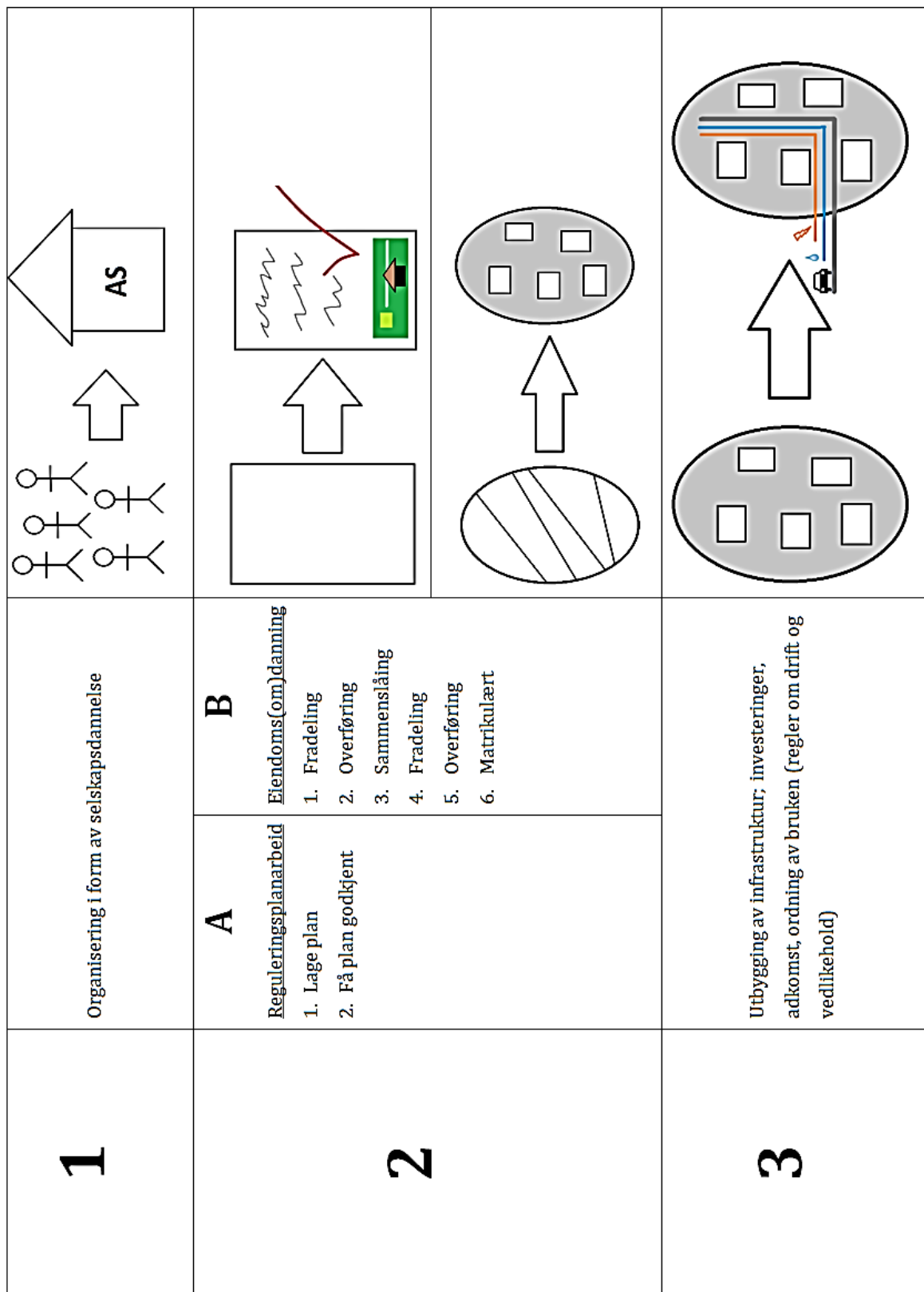
3.4.6. Oppsummering

Jeg har nå sett på hvilke oppgaver som må gjøres mellom “start” og “mål”. Jeg har kommet frem til at dette arbeidet består av tre elementer. For det første en forberedende prosess, mens de to andre mer eller mindre er parallelle. Hvordan jeg tenker meg dette, er vist i figur 42. Denne vil tilsvare “bunken med ark” som vises med gul farge i “samlemodellen”.

Som man kan se av figur 42 på neste side, mener jeg at prosessen bør starte med en organisering av grunneierne, der det blant annet blir dannet en organisasjon, for eksempel et selskap, og gjort nødvendige diskusjoner og avtaler om hva som er den ønskede fremtidige situasjonen, fordeling av kostandene, hvordan investeringer skal gjøres, samt hvem som skal ha ansvar for hva. Jeg vil tro at hvor lang tid det bør beregnes til dette er meget varierende, og at dersom grunneierne ønsker så kan det gjøres på et par måneder. Det vil være tidsbruken for å diskutere seg frem til felles mål som i mine øyne vil ta tid. Problemet her er at det presise målet er avhengig av prosessen. Jeg er usikker på om det er best å gjøre den “formelle organiseringen” gjennom å opprette et selskap, eller om det like gjerne kan gjøres på enklere måter. (Registrering av selskap og så videre tror jeg uansett kan gjøres på relativt kort tid.)

Etter at disse nødvendige forberedelsene er gjort, kan man starte med selve “forvandlingen”. Denne innebærer endringer langs to linjer; den ene er reguleringsforholdene, den andre eiendomsstrukturen. Arbeidet med endring av reguleringsstrukturen innebærer “bare” to trinn, det første er å lage selve planen, den andre er å få denne godkjent. Å få utarbeidet en

reguleringsplan i dette tilfellet har jeg ikke kunnskap til å si noe konkret eller detaljert om i forhold til tid og kostander, men jeg har gjort noen få undersøkelser.



Figur 42 - Illustrasjon av oppgaveelementene i caset, nummerert slik jeg mener er mest logisk.

Det er klart at på dette stadiet, og til denne oppgaven er det nødvendig å leie inn en plankonsulent. Både på grunn av bestemmelsene om dette i plan- og bygningsloven, men uansett fordi disse grunneierne, som mange andre, ikke har noen forutsetninger for å kunne gjøre dette selv. Kostnadene for slik hjelp varierer trolig, men som jeg har nevnt tidligere legger jeg til grunn cirka kr. 150.000 for dette arbeidet.

Når det gjelder kostander for behandling av planen, vil jeg tro at kr. 40 - 45 000 for selve behandlingen ikke er umulig, jamført det jeg har skrevet i kapittel 3.4.3. Om tidsbruk vil jeg tro at omkring seks måneder ikke er umulig dette arbeidet vil ta. Selve behandlingen hos kommunen kan – etter opplysning fra Hemsedal kommune - ta opp mot to år. At hele denne prosessen da tar mellom to og to og et halvt år er altså trolig.

Når det gjelder selve endringen i eiendomsforholdene, som etter illustrasjonen på forrige side består av henholdsvis fradeling av teigene, overføring til én eier, sammenslåing, fradeling av nye tomter og deretter overføring igjen, denne gangen av de nye tomtene “tilbake” til grunneierne – altså i alt minst fem trinn. Hvert av disse trinnene består av først en søknad om endringen, og så selve endringen. For eksempel må det først *søkes* om fradeling (opprettelse av ny grunneiendom) – noe som utløser gebyr i seg selv -, og deretter må selve fradelingen ved opprettelse av ny registerenhet *gjøres*. Det er allerede her klart at dette kan bli dyrt. Sammenslåing vil ikke medføre opprettelse av ny eiendom, da den nye som oftest vil ta identifikasjonen til en av de opprinnelige (Hegstad & Sevatdal 2006).

Jeg har både hentet tall gjennom dialog med kommunen, samt fra deres gebyrregulativ (Hemsedal kommune 2010). Jeg har valgt å oppsummere dette i tabell 4 og 5 på neste side. Som jeg nevnte i forrige kapittel, er det vanskelig å si noe om hvor lang tid dette tar. Jeg vet ingen ting om hvor lang køen for disse “endringene” er når grunneierne skal gjennomføre dette. Men ettersom selve arbeidet kan ta rundt fem uker, er det vel ikke helt galt å kunne påstå at hele dette “trinnet” vil kunne ta et par måneder, og i “verste fall” opp mot et halvt år.

Til nå estimerer jeg altså med at alt dette arbeidet kan ta fra to til tre år, og koste over kr. 500.000 for hele prosessen gjort “på egen hånd”. Dette er også uten det å ordne rett til infrastruktur over naboeiendommen (kostander ved eventuelt skjønn eller liknende og selve vederlaget for retten/grunnen), og utbyggingen av selve infrastrukturen. Det hadde vært interessant å finne ut av hvor mye dette kan tenkes å koste.

Spørsmålet mitt nå er da; er det nødvendig med alle disse trinnene og “gjentakelsene” av søknader, “forretninger” og tilhørende gebyrer? Kan grunneierne gjøre noen “short cuts”? Dette ønsker jeg å drøfte i kapittel 4.3.

Tabell 4 - Oversikt over gebyrer ved det matrikulære arbeidet

Trinn	Elementer	Stykkpris (kr)	Antall	Totalpris
1 - Fradeling	Behandling av søknad om opprettelse av ny grunneiendom	860 ¹⁶	5	4.450
	Oppretting av grunneiendom	13.200	5	66.000
	Tinglysing	1.548	5	7.740
2 - Overføring til "et fellesskap"	Tinglysing	1.548	5	7.740
	Dokumentavgift ¹⁷	?		?
3 - Sammenslåing	Behandling av søknad om sammenslåing	3.620	1 ¹⁸	3.620
	Sammenslåing	0	5	0
4 - Fradeling	Behandling av søknad om opprettelse av ny grunneiendom		15	
	Oppretting av grunneiendom	13.200	15	198.000
	Tinglysing	1.548	15	23.220
5 - Overføring "tilbake" til grunneiere	Tinglysing	1.548	15	23.220
	Dokumentavgift	?	15	?
TOTALT		= cirka kr 334.000 eksklusivt dokumentavgift		

Tabell 5 - Totalkostnader ved alternativ "problemstilling 1" (uten jordskifte)

Utarbeidelse av reguleringsplan med plankonsulent	150.000
Behandlingsgebyrer for reguleringsplan	45.000
Matrikulære eiendomsendringer, eks. dokumentavgift	334.000
Dokumentavgift	?
TOTALT	530.000

¹⁶ Denne prisen gjelder delingssøknad i samsvar med grenser fastsatt i godkjent regulering- eller bebyggelsesplan, jf. Hemsedals gebyrregulativ side 9 (Hemsedal kommune 2010).

¹⁷ 2,5 % av kjøpesum skal betales som dokumentavgift ved hjemmelsoverføring. Problemet er hva denne kjøpesummen skal være.

¹⁸ Her går jeg ut i fra at sammenslåingen av alle eiendommene vil gjøres i én "forretning".

Ellers er det jo klart at det ved dette tilfellet er fremdriften høyst avhengig av grunneierne. Det er disse som er *prosjektstyrere*, og råder over store deler av ansvaret for fremdriften. Det er de som må være pådrivere, og blant annet sørge for at søknader blir sendt. Selv om tidsbruken i stor grad er avhengig av hvor lang tid plankonsulentene bruker, og behandlingstiden for de forskjellige søknader hos kommunen, er det jo grunneierne som har ansvaret for at alt blir gjort og gjennomført.

3.5. Alternativet Jordskifte

Problemstilling nummer to handler om hvordan prosessen i caset ville sett ut dersom grunneierne hadde krevd sak for jordskifteretten. Å gå igjennom hele prosessen detaljert fra kravet kommer inn til jordskifteretten og til saken er avsluttet, ser jeg intet poeng i. Jeg vil bare se på de deler av en slik prosess som vil vise forskjeller fra problemstilling nummer én. I hovedsak vil dette dreie seg om hvilke oppgaver jordskifteretten kan gjøre for partene (grunneierne). Det vil i hovedsak være den delen av prosessen som jeg har skrevet om i kapittel 3.4.4 – eiendomsdanning, som vil være annerledes ved jordskifte. Arbeidet med reguleringsplan er fortsatt grunneiernes ansvar, men som vi skal se om litt, er det også andre oppgaver enn utelukkende eiendomsdanningen jordskifteretten kan gjøre i dette tilfellet. Det vil blant annet være interessant å se på hvordan eiendomsdanningen foregår, og også i transaksjonskostnadene, spesielt de økonomisk målbare (gebyrer med mer).

I figur 42 viste jeg en oppsummering av prosessen uten bruk av jordskifteretten. I dette tilfellet – ved bruk av jordskifte – vil det være oppgaven som i illustrasjonen er 2 B som vil bli erstattet av ett enkelt punkt: kreve sak for jordskifteretten. Mer trenger ikke grunneierne å styre selv, herfra er det jordskifteretten som gjennomfører endringene i eiendomsstrukturen.

Spørsmålet er da *hva kan jordskifteretten gjøre i dette tilfellet?* Hva jordskifteretten gjør kommer, som vi vet, an på hvilke virkemidler i jordskifteloven den har bestemt seg for å bruke. Dette kommer igjen an på *hvilke vanskeligheter grunneierne har bedt den om å løse* for seg. Det vil altså være en viktig oppgave å *formulere kravet* som sendes til jordskifteretten. Jmfør for øvrig jordskiftelovens § 12 om formulering av kravet:

“Krav om offentlig jordskifte set ein fram for jordskifteretten i den sokna der eigedomen ligg. Kravet skal så vidt mogleg nemne dei eigedomane det gjeld, eigarar, bruksrettshavarar, grannar og andre skiftet vedkjem, kva vanskar ein ønskjer å få løyst og om det trengst jordskiftemeddommarar med særleg kunnskap.

Hva de ønskede eiendomsforholdene (i fremtiden) skal være, vil jo være opp til grunneierne. Men dette vil danne grunnlaget for kravet de formulerer overfor jordskifteretten, altså hvilke problemer de ønsker å få løst. Grunneierne må nå altså sette seg ned og prøve å formulere

kravet så langt de klarer. Dette vil på en måte i stor grad tilsvare det jeg tidligere har kalt "målformulering". I de foregående kapitler – om gjennomføringen uten jordskifte – ville dette kommet etter arbeidet med å finne ut av hvordan eiendomsforholdene *er*. Ved jordskifte vil prosessen derimot starte med "målformuleringen", nå i form av å *formulere et krav til jordskifteretten*. Det kan for eksempel gjøres slik:

Vanskene i området gjelder det å få omformet eiendomsforholdene slik at blir mulig å gjennomføre salg av hyttetomter. Dette vil blant annet innebære

- *Etablering av 15 nye eiendommer (tomter)*
- *Etablering av nødvendig felles infrastruktur til og i området*
- *Ordne restarealet slik at dette blir felles mellom partene, og slik at det senere er mulig å dele fra, og selge, ytterligere tomter fra dette arealet.*
- *Organisering av vedlikehold og utbygging av infrastrukturen.*

Vi er for øvrig enige om fordeling av hyttetomter, dette skal i utgangspunktet skje med tre tomter til hver grunneier, uavhengig av hvordan "hans teig" i området opprinnelig er.

Denne informasjonen fylles altså ut i kravskjemaet til jordskifteretten. Her skal det også krysses av for hvilke oppgaver grunneierne vil at jordskifteretten skal hjelpe dem med. Disse er arrangert etter paragrafer, og grunneierne må krysse av for de som vil være aktuelle. De kan for eksempel vise til:

- § 1 – vilkår for jordskifte: eiendomsforholdene *er* utjenlige, og *vil bli* bedret gjennom jordskifte.
- § 2 bokstav b – bytte av arealer og retter.
- § 2 bokstav e – felles tiltak mellom flere parter (grunneiere).
- § 2 bokstav h – fordele verdier og kostander ved felles tiltak i områder som ligger i arealkategori *bebyggelse og anlegg*.
- § 2 bokstav i – omforming av eiendommer (i arealkategori *bebyggelse og anlegg*) som *er blitt* utjenlige på grunn av reguleringsplan.

Når det gjelder bokstav h og i, er det klart at disse kan brukes i dette tilfelle, men etter *det jeg har hørt*, er det ofte slik at de øvrige bokstavene ofte er tilstrekkelige. Men de er altså muligheter.

De kan for øvrig også vise til:

- § 34 a og § 34 b - stifting av felles tiltak og nødvendige lag for å ordne bruken
- § 41 – jordskifteretten skal ta hensyn til reguleringsplanen"
- § 42 – skifteplanen skal inneholde nødvendige investeringer

- § 86 – om delingsforretning under jordskifte

Når dette er gjort, er det opp til retten selv å avgjøre hvilke virkemidler i loven den ønsker å bruke for å løse disse problemene. Hvilke problemer vil det da være at grunneierne ønsker å få løst? Spørsmålet nå er altså hva det er jordskifteretten kan gjøre i caset, og hvilke kostander vil dette føre med seg for grunneierne(partene)? Hvis jeg starter med å gå tilbake til starten av kapittel 3, så vil det for det første være slik at jordskifteretten trenger å vite hvordan eiendomsforholdene er før den kan gå videre i å behandle saken. Slik *klarlegging av eiendomsforholdene* er både en viktig og en nødvendig del av jordskiftet, og innebærer blant annet å finne ut av grenser, hjemler, bruksretter, tidligere skifter i området, samt offentlige planer. Partene (grunneierne) må legge frem det de har av “beviser” på slike forhold, men det er retten som har ansvar for at forholdene er klare. Ved uklarheter prøver jordskifteretten å finne ut av dette, og avgjør eventuelt spørsmålet ved dom (jf. jordskiftelovens § 17).

Når reguleringsplanen er vedtatt, kan jordskifteretten legge ut arealet i fellesskap mellom grunneierne. Dette kan for eksempel gjøres ved at det opprettes et *jordsameie*. I tillegg kan jordskifteretten legge ut arealer som skal brukes felles for alle de nye tomtene – det vil i dette tilfellet si arealer til infrastrukturen. Jordskifteretten kan så gi regler om hvordan utbygging og vedlikehold av denne infrastrukturen skal ordnes. Dette kan for eksempel gjøres ved å opprette et eierlag for infrastrukturen. Jordskifteretten vil på dette tidspunktet også kunne fradele tomtene slik at disse kan overføres som egne registerenheter.

Bruksordningsreglene i jordskifteloven kan brukes ved problemer med samarbeid – “pooling” – mellom grunneiere. Poenget med reglene er at jordskifteretten kan bedre vansker med å utnytte ressurser som strekker seg over flere eiendommer. I dette tilfellet vil denne ressursen være *utbyggingsverdier*. Jordskifteretten kan i dette tilfellet gi regler om hvordan grunneierne skal samarbeide for å få utnyttet området best mulig. Dette har nær sammenheng med § 2 bokstav e – felles tiltak. Denne bestemmelsen er et hjelpemiddel for tiltak som krever investeringer, slik det er i dette tilfellet. I følge dette hjelpemidlet, kan jordskifteretten bistå grunneierne med å gi regler om gjennomføringen av prosjektet, og å bestemme andelene partene skal delta med i investering og vedlikehold.

Etter reglene om bruksordning kan jordskifteretten gi regler for hvordan eierne av tomtene i caseområdet skal bruke og vedlikeholde veien. Det vanlige er at jordskifteretten opprettet *veilag* for slikt. I dette tilfellet gjelder infrastrukturen også slikt som vann, avløp, kraft- og teleledninger. Det kunne vært et alternativ å opprette et *infrastrukturlag* som tok seg av alt dette. Jordskifteretten kunne tidligere også hjelpe grunneierne med utarbeiding av reguleringsplan og fordeling av verdiene i feltet, dersom dette var nødvendig. Denne reglen er nå

borte, men jeg antar at jordskifteretten fortsatt kan "hjelp" partene med noe av dette gjennom tvistelovens regler om *veiledning* (tvistelovens § 11-5).

En stor fordel med jordskifteretten, er at den har hjemmel til å tvinge eiendommer med i tiltak. Dette kan for eksempel være nødvendig når parter trenger at naboeiendommer må være med på tiltaket. Slik tvang kan ikke skjønnsretten gjøre. Dette er dog ikke nødvendig i caset, men grunneierne trenger likevel adkomst og mulighet til å legge den øvrige infrastrukturen over naboeiendommen. Dette kan altså både skjønnsretten og jordskifteretten "ordne".

Jordskifteretten kan også bruke denne "tvangshjemmelen" til å bestemme hvilke eiendommer som skal være med på tiltaket. Slik kan eiendommer som sitter med "nøkkelposisjoner" for utnytting av en felles ressurs, tvinges til å være med å utnytte denne.

Etter virkemidlet § 2 bokstav b, kan jordskifteretten bytte om både grunn og retter i caseområdet, slik at man får den helt nye eiendomsutformingen grunneierne ønsker. Som i andre jordskiftesaker blir det laget en skifteplan som skisserer de nye forholdene. Spørsmålet blir da om hvordan det må byttes. Det er fem grunneiere som eier området nå, og fem grunneiere og et fellesskap – der de samme grunneierne er med - som skal være eiere etter gjennomført skifte. Jordskifteretten kan ikke opprette selskaper, men den kan opprette jordsameier. Jeg tror at dette vil være den mest aktuelle formen for fellesskap for restarealene i caseområdet.

Nå kunne altså jordskifteretten bytte om arealene slik at de nye tomtene fortsatt ville vært del av hver av de fem brukene. På denne måten hadde det hele dreid seg om en *omforming* av de opprinnelige teigene. Det ville da altså ikke vært noen deling, og panten ville fortsatt ligget på bruket. Men nå er det slik at de nye tomtene skal opprettes som nye enheter, det vil si at de må deles fra brukene, og registreres og tinglyses med eget bruksnummer. Hva vil nå skje med panten som ligger til de opprinnelige brukene? Dette vil jeg komme tilbake til.

For øvrig er det ikke i dag nødvendig å søke om opprettelse av ny grunneiendom dersom dette skjer gjennom jordskifte som er i samsvar med rettslig bindende plan, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Å bytte om arealer innenfor et område trenger ved jordskifte ikke tillatelse fra forvaltningsorganer. Dette er fordi det egentlig ikke dreier seg om fradeling, overføring og sammenslåing, men om *omorganisering*. Fordi det ikke er snakk om noen deling, overføring eller sammenslåing trenger man heller ikke betale dokumentavgift. Det vil også være slik at pant og andre heftelser på eiendommene vil være de samme. Dette forutsetter altså at det er de samme eierne som sitter med eiendommene.

Av de tekniske oppgavene jordskifteretten gjør, er blant annet kartlegging, takseringsarbeid, grensemerking og oppmåling (og kartproduksjon). Jordskifteretten vil altså ta seg av alt som har med fysisk merking i marka, samt registrering av eiendommene, herunder tinglysing.

Gebyrene i rettssystemet regnes i antall rettsgebyrer, disse kan variere fra år til år. I 2011 lå et rettsgebyr på kr. 860. Som "inngangsbillett" til å få tatt opp sak kreves at grunneierne betaler et registreringsgebyr på 5 rettsgebyr, det vil altså si kr. 4.300. I tillegg kreves et partsgebyr, der grunneierne må betale 1,8 rettsgebyr per part, altså kr. 7740. Utgifter til meddommere vil jeg ikke tro blir aktuelt i dette tilfellet.

For oppmåling og merking av grenser er gebyret to rettsgebyr per 500 meter påbegynte oppmålt grense. La oss da si at de nye 15 tomtene gjennomsnittlig vil ha grenser på 150 meter hver. Dette vil da gi et gebyr på totalt kr. 8.609, for merking av de nye tomtene. Jeg er usikker på om det vil være nødvendig å merke yttergrensen av området, altså det som vil eies i fellesskap. Vi er nå oppe i rundt kr. 20.000.

I tillegg til disse gebyrene må partene også dekke kostnader til for eksempel lokaler og så videre, for jordskifteretten. Jeg har prøvd å få tak i et veldig grovt estimat på dette, men det viser seg at dette er veldig vanskelig for jordskifterettene å si noe om. Derimot har jeg fått tak i en "mal" for utregning av kostnadene. Jeg har prøvd å fylle ut noen felter, dette kan ses i tabell 6 på neste side.

Tiden et slikt jordskifte tar, synes jeg er vanskelig å vurdere, men medregnet "venting" før saken er i gang, flere møter der man blant annet diskuterer skifteplan og bruksordning, samt til slutt oppmåling, merking og tinglysing av nye tomter, lurer jeg på om 1 ½ -2 år kan være realistisk?

Tabell 6 - Eksempel på utregning av jordskiftekostnader

Jordskiftekostnader			
Sak nr:			
Sakens navn:			
Gnr.:			
Kommune:			
Antall parter	2		
1R	860 kr		
påbegynt 500m grense	5		
Antall merker	60		
Dager med målehjelp			
Oppslag i EDR (eiendomsregister)			?
Innkjøp av kartdata			?
Tekniske tjenester/deling av eiendom			?
Leie av møtelokale			?
Meddommere			?
Arbeidsgiveravgift	14.1 % av dagg.		?
Grunngebyr	5*R		4300
Partsgebyr	1.8*R pr part		7740
Grensegebyr	2*R pr påbegynt 500m		8600
Grensemerker	100 kr pr merke		6000
Målehjelp	750 kr pr dag		0
Sum jordskiftekostnader			kr 26640

3.5.1. Kort oppsummering

I dette tilfellet, kan jordskifteretten gjøre følgende:

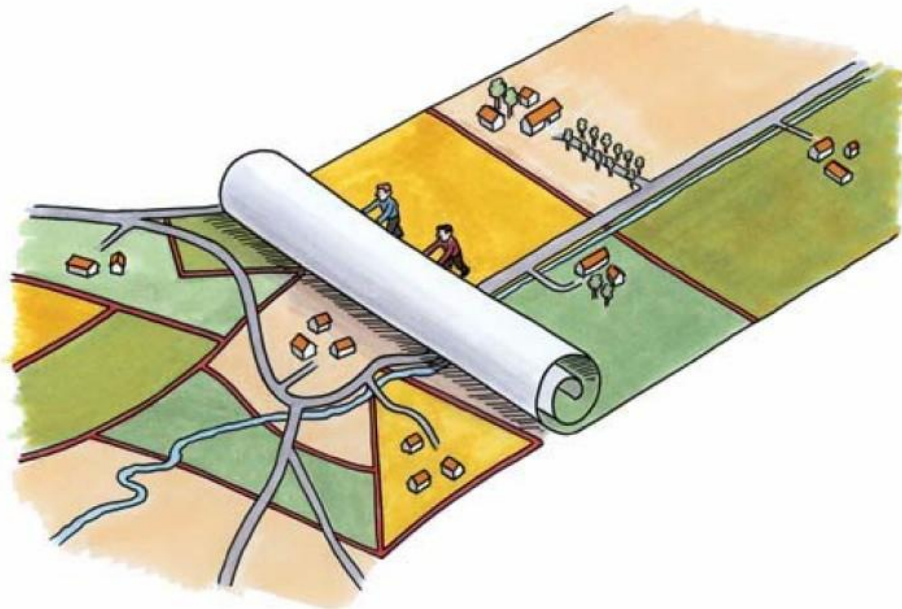
- Klarlegge og fastsette grenser og retter for og i caseområdet. Uklarheter kan jordskifteretten fastsette ved dom, dersom det ikke kan løses ved rettsforlik.
- Jordskifteretten sikrer at ingen parter taper på jordskiftet (tapsgaranti), dette vil si at utgiftene ved saken ikke kan bli større enn det eiendommene "øker i verdi" ved gjennomføringen av skiftet. Jordskifte skal lønne seg.
- Bonitere og verdsette arealer og rettigheter i jordskiftefeltet(caseområdet)
- Lage plan for hvordan eiendomsforholdene skal bli gjennom skiftet – skifteplan.
- Hjelp til med å formulere søknader for å utvirke nødvendige løyver fra offentlig forvaltning.
- "Omdanne" eiendommene innen skiftefeltet, her under merking og innmåling av grenser.
- Sørge for registrering og tinglysing som trengs.

Arbeidet i en slik sak som dette tilfellet kan jeg ikke se vil koste mer enn kr. 100.000, men jeg er veldig usikker da det har vært ganske vanskelig å finne ut av dette. I denne summen har jeg ikke

tatt med selve vederlaget grunneierne eventuelt må betale til nabo(er) for rett til infrastrukturen.

Om tidsbruken tror jeg ikke det vil ta to til tre år – da jordskiftet er bundet av den tiden det tar å få godkjent reguleringsplanen hos kommunen.

Grunneierne er fortsatt *prosjektstyrerne*, men det er klart at ved bruk av jordskifteretten overlater de mye av ansvaret for fremdriften til dem. En sak hos jordskifteretten har, som vi vet, “fremdriftsstyring” i form av frister og så videre. Slik jeg ser det, vil det kunne være lettere for grunneierne å sikre en mer effektiv fremdrift enn dersom de skulle gjort dette selv. I det tilfellet ville det hvilt et meget stort ansvar på dem for fremdriften og dermed også transaksjonskostnadene.



Figur 43 - Endringer i eiendomsforhold gjennom jordskifte (Illustrasjon hentet fra NOU 2002:09).

3.6. Sammenlikning med og uten jordskifte

Nå har jeg skrevet om hvordan prosessen kunne blitt gjort av partene selv – eventuelt med hjelp av en konsulent -, og hvordan den kunne vært ved bruk av jordskifte. Fellesnevneren er utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplanen. Transaksjonskostnadene med dette er noe som må påregnes uansett hvilket “løp” grunneierne velger å ta. På neste side har jeg kort oppsummert hvilke “oppgaver” prosjektet må igjennom, og hvem som kan gjøre dette.

Tabell 7 - Oppgavene i prosessen, og hvilke aktører som kan utføre disse

1. Fysisk utforming og plassering etter forvaltningens godkjenning og samtykke a. Utarbeidning av reguleringsplan b. Godkjenning av plan	Plankonsulent Kommune (Fylkeskommune ved klage)
2. Kostnadsoverslag for investeringene	Entreprenører
3. Utforme “plan” for endringene	Jordskifteretten – skifteplan Grunneierne – lage en “mål”-plan
4. Fordeling av inntekter og kostnader	Jordskifteretten Grunneierne selv, gjennom avtaler
5. Bruksordning a. stifte lag b. gi regler om bruk	Jordskifteretten, eller grunneierne selv gjennom avtaler
6. Teknisk arbeid a. Oppmåling b. Merking c. Registrering d. Tinglysing	Jordskifteretten, eller kommunen gjennom matrikulære forretninger.

Litt mer detaljert kan jeg oppsummere hva jordskifteretten *kan* gjøre:

- Bytte om arealer slik at de samsvarer med skifteplan, det vil si at deling og sammenslåing, samt overføring er “innbakt” i dette og trenger ikke søknad fra kommunen.
- Gi regler om hvordan felles tiltak skal gjennomføres
- Opprette eierlag og danne regler om dette, herunder formål og regler for organisasjon, “medlemskap”, stemming og så videre.
- Avgjøre uklarheter og uenigheter ved dom, under saksgangen.
- Klarlegge eiendomsstrukturen og reguleringsstrukturen.
- Gi andelsbestemmelser.
- Skjønn etter vegloven § 60, 2. ledd: Jordskifteretten kan holde veiskjønn for private veger i LNF-områder som egen sak, for eksempel for etablering av vegrett ved tvang.

...og hva jordskifteretten *ikke* kan gjøre:

- Gi bestemmelser om overføring av typene kjøp/salg mellom partene – frivillige makeskifter følger alminnelige lover om avtalefrihet og avtaler, og er rent privatrettslig.
- Opprette selskap, men kan gi regler om at det skal opprettes selskap.

For kort å oppsummere transaksjonskostnadene er det klart at “jordskifteløpet” gir visse “snarveier” i eiendoms(om)danningen. Jordskifteretten trenger derfor ikke gå veien om fradeling, sammenslåing, overføring av hjemmel og så videre. Det er altså ingen dokumentavgift, og i tillegg er tinglysing gratis i jordskiftesaker.

Under, i tabell 8, har jeg prøvd å lage en oversikt over forskjellene i tid og kostnader i de to “løpene”. Jeg har forsøkt å fylle ut så mange av “postene” som mulig, men mange er jeg meget usikre på.

Tabell 8 - Sammenlikning av totaler (kroner og tid) for de to "løpene".

	"På egen hånd"		Ved jordskifte	
	Kostnader i kroner	Kostnader i tid	Kostnader i kroner	Kostnader i tid
Utarbeidelse av plan	150.000	½ år	150.000	½ -1 år
Godkjenning av plan	45.000	2 år	45.000	1 ½ - 2 år
Eiendomsdanningen	530.000 (eksklusivt dokumentavgift)	Kommer helt an på hvor effektive og organiserte grunneierne er. Kan ta alt fra 1 ½ til 2 ½ år.	100.000	Overlapper postene over. Totalt trolig ikke mer enn 3 år.
Veirett/ grunn over nabo	20.000 for behandling i eksempel skjønnsretten? Vederlaget kan jeg ikke si noe om.	½ - 1 år muligens?	Arbeidet vil være inkludert i posten over. Vederlaget kan jeg ikke si noe om.	Inkludert i posten over.
Totalt	Cirka 750.000	5 år?	Cirka 300.000	3 år

Som jeg kort har nevnt tidligere, er det en betydelig forskjell på de to “løpene” i forhold til prosjektstyring, herunder spesielt fremdrift. Det ligger et meget stort ansvar på grunneierne blant annet for å få inn de nødvendige søknadene innen rimelig tid. Ved bruk av jordskifteretten vil det ikke bare bli innført *frister*, men en del av rådigheten over fremdriften vil overføres denne, som altså i stort grad vil styre saken. I tillegg vil jeg tro at bare det at man bruker rettsapparatet, og dermed har en mer “formelt organisert” fremdrift og styring gjør at eiendomsendringen vil skje mer effektivt med tanke på *tidsbruk*.

Kapittel 4

Avsluttende drøftinger og konklusjoner

“Virkelig visdom er å vite hva en ikke vet”

- Sokrates

4.1. Tilbake til problemstillingene

Jeg vil nå gå tilbake til kapittel 1 og se på problemstillingene mine. Jeg ønsket å studere prosesser ved “poolingprosjekter” ved hjelp av et eksempel. Et sentralt element ville være avhengigheten og samarbeidet mellom partene/grunneierne. Dette vil jeg gå nærmere inn på senere. Først tilbake til problemstillingene:

1. Hvordan komme fra “start” til “mål” mest mulig effektivt for grunneierne i et slikt “pooling”-prosjekt?
2. Hvilke forskjeller hadde det vært i prosessen dersom grunneierne hadde brukt jordskifteretten på en eller annen måte?

Jeg har igjennom kapittel 3 simulert prosessene med å komme frem til et mål, det vil si “sluttprodukt”. Et større arbeid gikk med på å finne ut av eiendomsforholdene i området, blant annet det å se igjennom gamle jordskifter. Det mest oppsiktsvekkende her var informasjonen jeg fikk ut av disse dokumentene; både gamle oppfattelser av andelene i området – likedelingen – samt hvor praktisk det er med slike dokumenter når man ønsker å finne ut av eiendomsgrensene. Det finnes mange karttjenester på nettet som henter informasjon om grenser fra matrikkelen, men som man altså ikke kan stole helt på. I jordskiftedokumentene ble grensene i caseområdet ramset detaljert opp i form av grensebeskrivelser for alle teigene. Dette er fastsatt ved dom, og klarere kan altså ikke grenser bli. Studiene av jordskiftene bidro ikke bare til klarlegging av hvordan eiendomsforholdene er, men oppklarte også hvorfor det er slik, og ikke minst partenes holdninger til “likedelingen”.

Selve utgreiingen av reguleringsstrukturen i området var grei, selv om kommunen var midt oppe i arbeid med ny kommuneplan som ved innføring vil endre arealkategorien i caseområdet.

Prosessten følger altså to ulike løp; den offentlige reguleringsprosessen og eiendomsdanningen, som er delvis uavhengige, og delvis avhengige av hverandre.

4.2. Reguleringsprosessen

Arbeidet med å finne ut av reguleringsstrukturen var relativt enkelt. Dette er nok mye på grunn av den utdannelsen jeg har, slik at jeg visste hvor jeg skulle lete og hva jeg skulle se etter. Det er klart at det for grunneierne kunne dette tatt vesentlig lenger tid.

Jeg fant ut av kommunens retningslinjer ved å undersøke kommuneplanens arealdel samt samfunnsdelen. Dette gav meg viktige “signaler” på hvordan kommunen ønsker utbygging av fritidsboliger.

Reguleringsprosessen er den delen av arbeidet i dette caset som vil være det samme uansett bruk av jordskifte eller ikke. Det å undersøke hvordan eiendoms- og reguleringsstrukturen er, vil kunne være en del av det jordskifteretten eventuelt gjør. Det samme gjelder selvfølgelig eiendoms(om)danningene. Det er altså bare arbeidet med å få utarbeidet reguleringsplan grunneierne uansett må gjøre selv. Og dette kan komme på rundt 200.000 kroner og ta mellom to og to og et halvt år.

Det er helt klart at grunneierne må leie inn konsulenthjelp, i det minste til å utarbeide reguleringsplan. Og ettersom dette "løpet" av prosessen er såpass kostbart, er det klart at grunneierne på en eller annen måte må organisere seg for å fordele ansvar for dette, samt gjøre avtaler om hvordan disse kostandene skal dekkes.

4.3. Eiendom(om)danningen

Det "løpet" som handler om endringene i eiendomsforholdene er, etter min mening, det viktigste, og ikke minst det mest interessante. Eiendomsdanningen kan, til forskjell fra reguleringsprosessen, altså gjøres på minst to måter; enten ved å gjøre dette på egenhånd (eventuelt med innleid konsulenthjelp), eller gjennom jordskifte. Jeg har nå undersøkt begge. Hvorvidt denne kan gjøres samtidig med reguleringsprosessen er jeg noe usikker på ved de to alternativene. Jeg vet at noen tillatelser for endring av eiendom krever samsvar med plan. Det kan derfor være nødvendig at godkjent reguleringsplan foreligger først. Også unntak for tillatelse om fradeling i jordskifte er forutsatt reguleringsplan, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m siste punktum.

4.3.1. På egen hånd

Oppsummering av resultatet

For det første var selve eiendomsdanningen sjokkerende avansert og kostbar. Dels gebyrene for behandling av søknader for endringene, dels selve endringene i seg selv. Det er klart at for grunneierne som har noe innsikt i dette systemet, kunne det vært mulig å gjøre dette selv, men for (de fleste) andre ville det sannsynligvis vært nødvendig med konsulenthjelp også med dette. Kostnader til dette vil da også måtte påberegnes.

I tillegg fant jeg ut at dette med dokumentavgift er vanskelig i dette caset. Ettersom dokumentavgiften kommer an på salgsprisen, og denne er vanskelig å si noe om ettersom jeg ikke kan si noe om hva kommunen vill godtatt som pris, blir det hele innviklet. Et alternativ er da å prøve å "komme rundt" hjemmelsoverføringer på en annen måte.

Alt i alt har det vært overraskende for meg hvor vanskelig og kostbar denne prosessen med endringer i eiendomsforholdene er i et såpass lite område, der omstendighetene er såpass enkle.

Det er tross alt bare fem eiere av fem teiger som vil gjennomføre et lite utbyggingsprosjekt. Det er helt klart at transaksjonskostnadene ved alternativ 1 er mye mer komplekse enn det jeg trodde da jeg startet. Særlig det matrikulære, med alle “omveiene” slik jeg ser det. Det forundrer meg at det ikke er mulig med “total omorganisering av eiendomsforhold” slik det kan gjøres gjennom jordskifte. Det er jo snakk om akkurat de samme grunneierne før og etter endringen, og disse kan legge frem avtaler på at de er enige. I tillegg finnes det faktisk en reguleringsplan der kommunen indirekte (ved at det er de som har godkjent denne) allerede har satt rammer for utformingen. Kunne det vært en mulighet at reguleringsplaner kunne vært vedlagt en “eiendomsendringsplan” som samtidig kunne blitt godkjent- og at søknader da kunne vært unødvendig og bare den sluttelige eiendomsdanning, registrering og tinglysning måtte gjøres?

Eventuelle “short cuts”

Som vi så i kapittel 3.4.3, vil eiendomsdanningen i dette tilfellet bestå av diverse “gjentakelser” med tilhørende gebyrer. Summen så vi kan bli meget stor. Spørsmålet mitt på slutten av kapitlet var da om det var mulig med noen “short cuts”. Dette vil jeg kort diskutere her, uten å gå i detalj.

For det første er det slik at de nye tomtene uansett fradeles og registreres som egne eiendommer. Dette kommer en altså ikke unna. Men hva med de to leddene med overføring og tilhørende tinglysning og dokumentavgift? For det første synes det for meg at dette med dokumentavgift nesten vil være umulig. Hva skulle salgsprisen vært satt til når de overfører til “seg selv”? For det andre virker det neste unødvendig å skulle betale denne avgiften, samt tinglysning (sikring av hjemmelen) når det uansett er de samme som overtar dette.

Nå er det slik at det er mulig at én kan sitte med hjemmelen for en eiendom, mens noen andre kan sitte med rådighet på den samme eiendommen. For eksempel kan denne rådigheten være begrenset til bruk, som ved utleie. Denne rådigheten kan også være total, det vil si at den som har denne rådigheten disponerer eiendommen fullt ut, uten å sitte med eierskapet (hjemmelen). Slik overføring av rådigheten til noen andre kan skje ved å lage en *urådighetserklæring*. En slik erklæring hindrer at hjemmelshaver kan gjøre disposisjoner over eiendommen uten samtykke fra rettighetshaveren (statkart.no 2007).

I dette tilfellet kunne altså *rådigheten* til de fradelte teigene overføres til “fellesskapet” – på denne måten ligger hjemmelen fortsatt hos hver grunneier, og man unngår kostnader ved hjemmelsoverføring. “Fellesskapet” kan så foreta de sammenslåingene og fradelingene som er nødvendige for å få de nye tomtene. Deretter kan urådigheten oppheves for, for eksempel, bare tomtene, eller for hele området. Slik unngår man hjemmelsoverføring to ganger i prosessen. Men denne måten forutsetter at tomtene blir fradelt (med like antall) innenfor en eller flere teiger. Aller enklest blir det om alle tre tomtene blir liggende i den enkelte grunneiers område. Denne

løsningen gir meg mange spørsmål, blant annet hva som må skje dersom det ikke kan legges likt antall tomter innenfor teigene. Da måtte man eventuelt hatt noen hjemmelsoverføringer, men uansett ville dette blitt én mindre enn tidligere. En slik ordning fører med seg mange spørsmål, og jeg velger å ikke gå videre med dette da det fort blir veldig innviklet, og det juridiske blir meget avansert for meg. Poenget er at *det er mulig med snarveier*, baserte på avtaler mellom partene. Men de vil åpenbart trenge faglig hjelp til dette.

4.3.2. Ved jordskifte

Så til eiendoms(om)danningen ved jordskifte. Jeg har en stund hatt følelsen av at dette vil være det beste alternativet. Transaksjonskostnadene (arbeid, tid og økonomisk målbare kostnader) er mindre og innebærer mindre ansvar for grunneierne.

Det eneste jeg ikke har funnet ut er hva “øvrige kostnader” ved jordskifte er, og hvor store disse kan bli. Gebyrer som er fastsatt i loven (registrering-, parts- og grensegebyr) er klart, men størrelsen på de øvrige jordskiftekostnadene (lokalleie, kartutskriften, og eventuelt annet) – er vanskelig for meg å si noe om. Som et grovestimat valgte jeg å sette kr. 100.000 totalt. Grunneierne bør derfor kanskje kalkulere med mellom 80.000 og 150.000 for å være på den sikre siden. Når kostandene ved å gjennomføre dette selv ligger på rundt 500.000 – uten å ta med eventuell dokumentavgift og kostnader til konsulenthjelp – er det klart at dette vil være det billigste alternativet, og ikke minst det enkleste for grunneierne.

Det som er opp til grunneierne i dette alternativet er for det første å formulere kravet. Her setter de rammer for hva jordskifteretten skal hjelpe dem med (hvilke problemer de ønsker at jordskifteretten skal løse), herunder hva de er enige om, som for eksempel er utformingen av “sluttresultatet”.

Hjemlene er klare, for eksempel er forholdene *utjenelige*, jamfør jordskiftelovens § 1 om vilkår. I tillegg vil både *felles tiltak*(§ 2 bokstav e) og *bytte av arealer*(§ 2 bokstav b) gjøre disse forholdene bedre. Det er for øvrig også meget trolig at *kostnadene og ulempene* blir vesentlig mindre enn *nyttene for hver eiendom* gjennom skiftet; at området kan bygges ut betyr jo at tomter for opp mot seks millioner for hver grunneier kan selges. Med unntak selvfølgelig dersom meget store investeringer må til, men totalt vil de 15 tomtene jo være verdt opp mot 30 millioner, og det er vel lite sannsynlig at infrastrukturen vil komme i nærheten av dette.

Jordskifteretten bygger sine løsninger på den reguleringsstrukturen som er i caseområdet. Dette vil si at reguleringsplanen må være på plass før jordskifteretten kan dele fra de nye tomtene, uten å måtte søke om dette. Jeg er usikker på hva jordskifteretten kan gjøre med dette før reguleringsplanen er godkjent, men det er klart at jordskiftet krever en god del planlegging, og

gjennom dialog med kommunen burde det være mulig for dem å ta visse forutsetninger og utarbeide en skifteplan mens reguleringsplanen er under arbeid eller til godkjenning.

Tidsbruken her vil altså i hovedsak være knyttet til tidsbruken ved utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplanen. Dette har jeg tidligere nevnt at trolig vil kunne ta opp mot to og et halvt år. Jeg vil ikke tro at jordskifteretten ville trengt mer tid enn dette. Det eneste ville vært de delene av jordskiftet som ikke kan gjøres før reguleringsplanen er godkjent, og som dermed kommer etter dette tidspunktet. Oppsummert vil jeg ikke tro at dette kan ta mer enn de to og et halv år jeg tidligere har nevnt.

På det tidspunktet jordskiftet da ville vært avsluttet vil jeg tro at det matrikulære arbeidet ville startet dersom grunneierne skulle gjort endringene “selv”.

Hvordan ville så skifteplanen sett ut? Grunneierne har mange elementer de er enige om (og som jordskifteretten dermed kan gjøre vedtak om basert på konsensus). For eksempel kan det fastsettes i planen at “restarealet” skal være i felles eie mellom grunneierne, for eksempel som et *jordsameie*. Det kan også bestemmes at hver grunneier skal få tre tomter, samt en andel tilsvarende en femdel av fellesarealet. Planen kan innebære at infrastrukturen skal bygges ut i fellesskap, og at det eventuelt skal opprettes et “infrastrukturlag” som skal ordne med dette.

Som vi ser vil det i dette tilfellet ikke være noen form for kjøp og salg gjennom jordskifte. Man slipper derfor blant annet dokumentavgiften. Den andre store forskjellen er at eiendomsforholdene i dette tilfellet blir laget “på nytt”. Det må altså ikke en slik innviklet prosess til som vi så at kapittel 3.4.

4.4. Hva om/ Hva med... ?

4.4.1. ...fellesområdet?

Restarealene i caseområdet – som altså vil bli igjen når tomtene er skilt fra – har det vært ønsket fra grunneierne side å ha i fellesskap. Det må altså registreres på dem alle sammen, på en eller annen måte. For meg er det to klare alternativer om hvilke “typer eiendommer” som kan eies i fellesskap:

1. personlig sameie
2. realsameie i form av jordsameie

I det første tilfellet registreres eiendom “på personer”, og vil i dette tilfellet altså ikke ha noe med de opprinnelige brukene å gjøre. I det andre tilfellet registreres fellesområdet som et jordsameie mellom brukene i caset. Valget her vil få stor betydning for hovedbrukene, ettersom eventuelle salg av disse da også vil få konsekvenser for hjemmelen til fellesområdet. Ønsker grunneierne at

hjemmelen til fellesarealet skal “følge med” når hovedbruket for eksempel overføres til sønner/døtre?

Det spesielle med jordsameiene er blant annet at de i dag registreres som en egen matrikkelenhet, *samtidig* som de hører til flere bruksnumre. Dette vil si at pantsettelse av bruket også medfører at det blir registrert pant på den ideelle andelen i jordsameiet. Men dette registreres på det opprinnelige brukes grunnbokblad. Dersom grunneierne velger å opprette jordsameie vil altså panten på de opprinnelige brukene bare “følge med” til jordsameiet. Ved senere fradeling av flere tomter i dette området må det altså tinglyses *pantefrafall* også på disse.

4.4.2. ...ikke alle grunneierne ønsker å/kan være med å investere?

Denne problemstillingen er nok den som har vært vanskeligst for meg. Opprinnelig ønsket jeg å skrive mer om dette, blant annet i oppgavens hoveddel (kapittel 3). Det viste seg fort at å løse dette problemet både er innviklet og kanskje ikke mulig å gjøre på en enkelt måte i det hele tatt.

Problemet oppstår når en (eller flere) grunneier(e) ikke skal være med på investeringsdelen av prosjektet, men likevel “er med” i form av å ha en av teigene. Den åpenbare løsningen ville da vært at denne grunneieren kunne solgt sin teig til én eller fler av de andre.

Men i mitt tilfelle er det slik at denne grunneieren ikke ønsker å bli utelukket fra prosjektet, han vil ikke “gå glipp av muligheten”. Likevel har han ikke like stor mulighet som de andre til å bli med i investeringene. En mulighet da kan være at han blir med på “det matrikulære”, og altså får fradelt og tildelt tomter, men at infrastrukturen ikke blir bygget til hans tomter og at disse (tomtene) må kjøpe seg inn i infrastrukturen senere. Da kan han velge om han vil gjøre dette mens han eier tomtene, eller selge de og overlate “problemet” til de nye eierne. Hva de andre kunne kreve i dispensasjon for “forskuttering” er en annen sak. I tillegg er jo en mulighet at han selge tomt(er) så fort som mulig for å finansiere sin del av investeringene.

Så kommer jeg vil problemet med senere salg av flere tomter fra fellesområdet. Disse vil jo selges med rett til infrastrukturen, og andel i eventuelle eierlag som står for vedlikeholdet. Men inntekten fra salg av disse tomtene kan da umulig deles likt mellom de grunneierne som har vært med på investeringene, og de som ikke har deltatt. Jeg er veldig usikker på hvordan dette kan løses. Det er mulig at grunneierne gjennom avtale kan bestemme hvordan fordelingen av inntektene av slike salg skal fordeles.

Det er ikke sikkert det er noen god løsning på dette i det hele tatt. Men det er klart at tomtene jo kan være verdt opp til to millioner hver, altså blir det for hver grunneier “skapt” verdier for seks millioner. Uansett vil han jo ha verdier til 6 millioner. Problemet er da bare om han ikke ønsker å låne penger til infrastrukturen.

4.4.3. ...fremtiden?

Nå er det slik at jeg har lagt til grunn omtrent tre tomter fordi dette er noe grunneierne klart har uttalt at de ønsker på dette stadiet. Dette sier de er fordi de ønsker en langsiktig utvikling av området. Men hvorfor kan de ikke dele fra flere samtidig? Hvorfor ikke dele fra det *maksimum antall tomter* som er mulig, med én gang. De kan jo “sitte på” mange av dem så lenge de ønsker, og heller selge dem senere. Dette ville uten tvil vært det mest gunstige i forhold til transaksjonskostnader.

Men mens jeg sitter og skriver dette får jeg opplysninger fra grunneierne om at det er *kommunen* som har uttalt at det maksimum vil være snakk om å få godkjent 15 tomter i reguleringsplan. Så slik er altså *det*. Men etter det jeg forstår er dette bare noe kommunen muntlig har uttalt til én av partene, jeg ville derfor ikke lagt for mye vekt på dette, og råder derfor grunneierne til likevel å prøve å få opprettet flest mulig tomter. Dette vil jo også ha betydning for inntekten og risikoen ved lån for investeringene.

Jeg har tidligere nevnt at caseområdet nabo blant annet er et jordsameie der de samme grunneierne er eiere. Det kan derfor ikke være helt uaktuelt at de i fremtiden også kan være mulig å dele fra enda flere tomter fra denne eiendommen. Dette vil i tilfelle bli en tilnærmet lik prosess som i dette tilfellet, med unntak av at eiendomsstrukturen nå innebærer et jordsameie og ikke eneeide tomter.

I dette jordsameiet er det allerede noen spredte fritidsboliger, de fleste i form av tidligere setre. Disse eiendommene er registrerte som festetomter, ut fra det jeg kan se i eiendomskart og tilhørende opplysninger. Det finnes også et par eneeide grunneiendommer, men disse utgjør ikke noen større arealer. Alle disse hyttene mangler vintervei, tilknytning til elektrisk nettverk, og ellers både kommunalt vann og avløpssystem. En mulighet er at grunneierne kan forhandle seg frem til et samarbeid med disse om utbygging av infrastrukturen. Slik vil det være langt flere parter/deltakere som kan være med på investeringene. Man kunne også spekulere i om man kan tjene på at disse i etterkant kan “kjøpe seg inn på” denne infrastrukturen. Se vedlegg 4, som viser caeområdet og seterområdet.

4.4.4. ...”fellskapet” /”fellesorganet”?

Jeg har mange steder nevnt “fellskapet” – et slags organ som jeg har konkludert med at grunneierne trenger. Blant annet må dette være til å fordele ansvar ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Det er i tillegg to andre viktige grunner til at grunneierne trenger et slikt felles organ; de må formelt organisere vedlikeholdet av infrastrukturen, og de trenger et “fellskap” som skal eie “restarealet”. Ved jordskifte ville nok dette vært et “eierlag”, noe jordskifteretten har hjemmel til å stifte og lage regler for.

Kunne dette “fellesorganet” vært noe annet enn et eierlag? Jeg har hele tiden hatt en idé om at det må et selskap til ett eller annet sted i prosessen, men dette er muligens ikke nødvendig. Det kan likevel være at det er mest praktisk å lage et selskap helt i starten – og overføre eiendommene (teigene) til dette? For hva er så spesielt med selskaper? Forskjellen må vel være at det i et selskap kunne kommet inn flere deltakere enn de som faktisk er grunneiere, og at disse kunne hatt muligheten til å *tjene* på prosjektet gjennom videre salg av tomter. Dette forutsetter da at det er dette selskapet som eier restarealer. Jeg er usikker på om dette caset trenger et selskap eller ikke, og om hvordan forskjellene mellom å bruke dette og et vanlig “lag” eller annen type “fellesskap”. Jeg skulle ønske at jeg hadde hatt tid til å se nærmere på dette.

Uansett, hvem skal være med i dette eierlaget som skal stå for vedlikeholdet av infrastrukturen? Det kan enten være bare grunneierne (i dag), eller alle de fremtidige tomteeierne. Jeg mener det mest hensiktsmessige vil være det siste alternativet, ettersom jeg mener det vil være mest naturlig at tomtene blir solgt *sammen med en andel* i laget, og dermed også bruksrett på for eksempel veien. Andelene og fordelingen av utgiftene kan grunneierne dog bestemme før de selger tomtene videre. Men det vil altså være viktig å skille mellom det eierlaget som bruker infrastrukturen, og det fellesskapet som eier restarealene.

Dersom grunneierne ønsker å bruke et eierlag kan jordskifteretten som sagt opprette dette og utarbeide vedtekter for dette. Dette kan selvfølgelig grunneierne selv også danne og utarbeide. Informasjon om dette kan man finne blant annet i rapporten *Organisering og registrering av lag stiftet av jordskifteretten* (Reiten et al. 2004).

4.5. Råd til grunneierne (“veileder”)

Ettersom jeg har konkludert med at det klart vil være jordskifte som er den beste løsningen i dette tilfellet, basert på transaksjonskostnadene, vil jeg veilede partene herfra.

Det er klart at det hele da må starte ved et velformulert kravskjema. Dette har jeg valgt å lage et eksempel på, i vedlegg 5. Det er viktig at kravet er detaljert på *hvilke problemer som ønskes løst*, og hva de allerede er *enige* om. Jeg kunne skrevet mer om prosessen i jordskiftesaker, men ettersom jordskifte er “spesielt tilrettelagt” for selvprosederende parter, og retten derfor driver *veiledning* av partene i stor utstrekning, tror jeg ikke dette er nødvendig.

Den delen av prosjektet jordskifteretten ikke kan hjelpe til med- reguleringsarbeidet – vil derimot være meget viktig å gi noen råd om. For det første vil det være nødvendig å fordele ansvar, og kanskje også utnevne en “leder” eller et “overhode”. Å ha avklart hvem som skal gjøre hva og hvordan utgifter skal betales og fordeles tror jeg er et stort poeng i forhold til alle typer

transaksjonskostnader (både tidsbruk, egenarbeid og økonomiske kostnader). Grunneierne må altså sette seg ned sammen og avtale dette mellom seg.

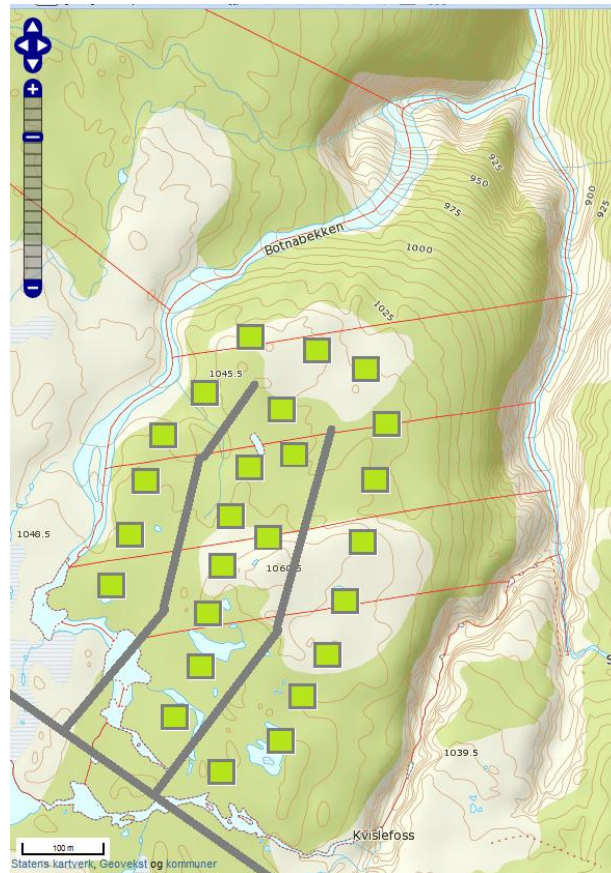
Når dette er bestemt vil det være nødvendig å fortrest mulig komme i dialog både med en plankonsulent som kan utarbeide reguleringsplan, og samtidig kommunen som skal godkjenne denne. Dersom kommunen har god kjennskap til grunneiernes ønsker og hvordan planen blir, burde plansøknaden ikke komme som noen overraskelse. Er de heldige kan dette kanskje korte ned behandlingstiden noe, uten at jeg på noen måte kan garantere dette.

Når jordskifteretten har mottatt kravet, og registreringsgebyret er betalt, vil hele “eiendomsendringsprosessen” gjøres av retten. Herfra er det “plankekjøring”. Jordskifteretten har regler om frister og annen fremdriftsstyring, og dermed er store deler av ansvaret for fremdriften av endringsprosessen overlatt til jordskifteretten.

Grunneierne må likevel være aktive i prosessen, selv om det nå er retten som har det meste av ansvaret for gjennomføringen. Grunneierne må møte på rettsmøter, og betale de gebyrer som er nødvendige. Men blant annet alt matrikulært arbeid tar jordskifteretten seg av. Når jordskifteretten har sent endringene til tinglysing og saken er avsluttet, er grunneierne ved målet, og tilstandene er slik som de ønsker. De kan nå starte å *bruke* området til det de ønsket – bygge ut infrastrukturen, og deretter enten bygge hytte for egen del, eller selge tomtene.

For å ta et lite skritt tilbake; grunneierne har uttalt at de ønsker cirka tre tomter hver. Jeg har nå fått klarhet i *hvorfor*, jamfør kapittel 4.4.3., men dette er så langt jeg vet bare fra muntlige kilder, og jeg ville derfor ikke lagt for mye vekt på dette var jeg grunneierne. For det må da være mer gunstig å planlegge for maksimalt antall tomter, særlig dersom dette uansett blir dannet gjennom jordskifte? Skulle man “spare” fellesområdene for senere å kunne fradele flere tomter, måtte jo eiendomsdanningen gjøres enda en gang.

I tillegg vil jo flere tomter på hver gi sikrere “avkastning” for grunneierne, og også bedre muligheter for finansiering av infrastrukturen (pantsetting eller salg). Dette igjen vil jo være med på å øke sannsynligheten for gjennomføringen. Så hvorfor ikke skille fra maksimum antall tomter med én gang? Jeg vil i hvert fall rådet dem til å utarbeide reguleringsplan for et maksimum antall tomter. Hvor stort dette antallet kan være kan nok plankonsulenten si noe om, men vi snakker uansett om et område på rundt 400 dekar, og tomter på ett dekar hver. Etter å ha tegnet litt ser det ikke ut at det er umulig med minst 25 tomter, se figur 44 på neste side.



Figur 44 - Skisse av maksimum antall tomter for spredt fritidsbebyggelse. Kartlag hentet fra kartiskolen.no.

4.6. Refleksjoner over arbeidet

Mye av teorien jeg skrev om i kapittel 2 hadde mindre å gjøre med resten av oppgaven enn jeg hadde trodd. Jeg skulle gjerne ha vinklet teorien på en annen måte, men dette var arbeid jeg gjorde før jeg startet på selve caset, og derfor visste jeg ikke “hvor veien ville gå”, og det var derfor vanskelig for meg å velge teoritemaer.

Uansett var det jeg skrev om i kapittel 2 nyttig som oppfriskning av det jeg har lært gjennom studiet. I tillegg fikk jeg satt meg litt inn i prosjektstyring og hvordan reguleringsplaner behandles. Dette syntes jeg var interessant, selv om det ikke er direkte nødvendig for caset.

Jeg fikk også satt meg inn i de “nye” virkemidlene i jordskifteloven; bokstavene h og i i § 2, og jeg lærte mye om disse. Jeg trodde at disse ville være sentrale virkemidler for caset i en jordskiftesammenheng, men det viste seg at de “gamle” virkemidlene faktisk er tilstrekkelige. Man kommer trolig like langt med § 2 bokstav b, c og e.

Det var vanskelig å vite hvor og hvordan jeg skulle starte arbeidet. Jeg startet med å sette meg inn i teori, noe jeg i etterkant ser at var en dårlig idé. Jeg skulle heller ha tatt kontakt med noen

for å diskutere nærmere hvordan en slik eiendomsdanning skjer, slik at jeg helt fra start hadde hatt en bedre idé om hvilke trinn og prosesser prosjektet i caset måtte igjennom.

Så kunne jeg laget en “grovsniske” over denne prosessen, og fylt inn teori og nødvendige detaljer derfra. Det jeg oppdaget da jeg startet arbeidet med kapittel 3 var jo at det var mye teori jeg trengte å ha med som jeg ikke hadde fått skrevet om i kapittel 2.

Det har vært en del overraskelser for meg igjennom arbeidet, hovedsakelig elementer som sakte men sikkert har gått opp for meg. Spesielt gjelder dette alle trinnene i eiendomsdanningsprosessen ved problemstilling 1 – når partene gjør dette “selv”. Jeg hadde aldri forestilt meg at for eksempel det ville være nødvendig med så mange søknader og gebyrer. Dette er kanskje fordi jeg i fem år har lært om jordskifte der det er mulig å “starte med blanke ark” og utforme de nye eiendomsforholdene “fra scratch”.

Det var overraskende at det ville være såpass komplisert å endre eiendommene “på egen hånd”, selv om dette tilfellet/caset egentlig er ganske enkelt. Jeg kan nesten ikke forestille meg gebyrene i mer kompliserte tilfeller.

En annen overraskelse var den interessante informasjonen jeg fant i jordskiftedokumentene. Det var interessant å lese om hvordan noen av brukene muligens bare hadde hatt bruksretter til det store sameiet, men hadde fått eiendomsrett gjennom dom. Og ikke minst at “likedeling” også var et stort tema i jordskiftesakene.

Det gikk også opp for meg hvor enkelt det var å finne ut av eiendomsforholdene (grenser og så videre) ut i fra jordskiftedokumentene. Her er jo blant annet grensebeskrivelsene og andelene rettskraftig fastsatt.

Til sist må jeg nevne at det også overrasket meg hvor lang tid kommunen estimerte at godkjenning av et forholdsvis enkelt reguleringsplanforslag vil ta. Jeg regner med at mye av tiden vil være “dødtid” der planen ligger ut til høring, og igjen ting egentlig blir “gjort med den”.

Det er vanskelig å si i etterkant hva jeg *burde* ha gjort. Som jeg tidligere nevnte skulle jeg ønske jeg tidligere hadde startet med å skissere kapittel 3 grovt og ikke starte med teori. Jeg skulle ønske jeg hadde visst om én person som kunne informert meg om hele prosessen, for meg så jeg bare to “sider”: kommunen på den ene, og jordskifteretten på den andre.

Det er flere elementer jeg har kommet over i gjennom oppgaven som jeg skulle ønske jeg kunne finne ut mer om. Blant annet gjelder dette disse “short cuts” i eiendomsdanningen som jeg tidligere har nevnt. Blant annet dette med *hjemmelsoverføringer*. Jeg skulle ønske jeg kunne se nærmere på alternativer til overføring av hjemmel, som dermed utløser dokumentavgift. Også

hvordan disse avgiftene ville blitt dersom man *hadde* hatt hjemmelsoverføringer på denne måten.

Jeg ville også ha sett nærmere på hvordan skattereglene vil brukes ved overføring av de “nye” tomtene. Hvordan vil det være i forskjell dersom for eksempel en grunneier ønsker å overføre en tomt til et av sine barn; hva er da forskjellen mellom å overføre fra grunneieren versus å overføre fra et “fellesskap” – eventuelt i form av et selskap.

Jeg kunne også tenke meg å se nærmere på løsninger for tilfeller der ikke alle grunneierne ønsker å ta del i investeringene.

Det siste poenget jeg vil si noe om, er noe som kobler alt dette jeg har skrevet om til selve bakgrunnen til denne oppgaven; *prosjektstyring*, jmfør kapittel 1.1. Dette er forskjellen i *ansvaret for fremdriften* i de to “løpene”. Bruk av jordskifteretten gjør at det blir dannet en formell arena for gjennomføringen av store deler av prosjektet. Selv om utbyggingen av infrastrukturen, og ansvar for reguleringsplan er helt opp til grunneierne, gir jordskifteretten en slags trygghet for gjennomføringen av eiendoms(om)danningen. Ettersom det er denne som lager fremdriftsplan, bestemmer rekkefølger og sørger for at frister holdes, blir den en slags “styrer” eller “pådriver” i en meget viktig del av prosjektet. Og selv om en sak tas opp, og grunneierne dermed ikke kan trekke seg, vil de likevel kunne påvirke rettens avgjørelser gjennom – blant annet – sin enighet. For fellesskapet av grunneierne, og for selve gjennomføringen av prosjektet, er det klart at dette vil være det “tryggeste” alternativet. Men for den individuelle grunneier alene, er det mulig at det faktisk at jordskifteretten kan avgjøre uklarheter ved *dom*, samt at den kan “tvinge” parter med i tiltak, kan bli oppfattet som skremmende.

Da jeg startet arbeidet med oppgaven trodde jeg at det ville være tidsbruken og de økonomisk målbare kostnadene som ville utgjøre de forskjellene jeg ville se på som mest sentrale mellom de to “løpene”. Det har vist seg at selv om det er betydelige forskjeller, er jeg mer overrasket over betydningen av jordskifteretten som en “prosjektleder” – en *arena som sikrer fremdrift og resultater* gjennom å benytte seg av lovpålagte frister og “sikkerhetsregler” (da mener jeg for eksempel “tapsgarantien”). Jeg skulle ønske jeg også kunne sett nærmere på dette.

Med oppsummeringen på neste side, vil jeg nå avslutte denne oppgaven, som har lært meg mye om blant annet eiendomsdanning og gjennomføring av eiendomsprosjekter av de typer som krever slike endringer i eiendoms- og reguleringsstrukturen.

4.7 Oppsummering

Temaet for denne oppgaven var gjennomføring av *endringer i eiendoms- og reguleringsstrukturen* for et eksempelområde. Eksemplet var basert på en idé blant grunneiere av et område i Hemsedal kommune, og gikk ut på å omdanne eiendomsforholdene for å legge til rette for utbygging av fritidsboliger. Endringer som måtte gjøres var blant annet utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplan, fradelinger, hjemmelsoverføringer og sammenslåinger av eiendom. I tillegg var det nødvendig å opprette et organisert samarbeid mellom grunneierne for å bygge ut den nødvendige infrastruktur som trengs for området.

Problemstillingene kan oppsummeres som følgende:

- Hvordan kunne private grunneiere selv gjøre de nødvendige endringene i eiendommene?
- Hvordan kunne denne prosessen se ut ved bruk av jordskifte?

Hvordan er forskjellene på disse to alternativene, når det gjelder transaksjonskostnader både i form av penger, tid og arbeid?

Funnene var som følger:

- Å “selv” skulle gjennomføre de endringene som trengt i dette eksempelet, førte med seg urimelig vanskelige, og mange, endringer. Dette igjen gav selvfølgelig utslag i transaksjonskostnadene.
- Bruk av jordskifteretten vil trolig gi mye mindre transaksjonskostnader for eksemplet, men viktigst av alt kan bruk av jordskifte føre til at man får dannet en formell arena for prosjektstyring, der ansvaret for fremdriften i prosjektet i hovedsak ligger hos denne uavhengige og upartiske domstolen.



Litteratur / referanser/kilder

Asplan Viak v/Eirik Øen. (2011). *Spørsmål fra en student* (e-post til Berit Handeland 8. desember 2011).

Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven ; med kommentarer*. Oslo: Universitetsforl. 443 s. s.

Bjerva, Ø. J. & Sevatdal, H. (2009). *Jordskifte i teoretisk perspektiv*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 65-90. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.

Dictionary.com Unabridged. "Pooling". Tilgjengelig fra:
<http://dictionary.reference.com/browse/pooling>

Flø, O. (2009). *Forelesninger i JUS331 - Prosess og jordskifte*.

Halvorsen, K. (1993). *Å forske på samfunnet : en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Bedriftsøkonomens forl. 193 s., ill. s.

Handeland, B. (2009). *Forhandlinger - teori anvendt på et case*. Tilgjengelig fra:
http://www.umb.no/statisk/ilp/apl306_berit_handeland_ny.pdf.

Hegstad, E. & Sevatdal, H. (2006). *Dannelse og transaksjoner vedrørende fast eiendom i de nordiske lande*. I: x, s. 345-444. Köpenhamn: Kort & Matrikkelstyrelsen, Et samarbejde mellem faginstitutioner og universiteter i Norden.

Hemsedal kommune. (2006-2018). *Kommuneplanens arealdel*. Tilgjengelig fra:
<http://www.hemsedal.kommune.no/hemsedalfiles/Planar/Kommuneplan/Kommuneplan%20beskrivelse.pdf>.

Hemsedal Kommune. (2009-2021). *Kommuneplanen 2009-2021, samfunnsdelen*. Tilgjengelig fra:
<http://www.hemsedal.kommune.no/hemsedalfiles/Planar/Kommuneplan/Kommuneplan%20for%20Hemsedal%20kommune%202009-2021%20til%20kommunestyret011209%20ferdig.pdf>.

Hemsedal kommune. (2010). *Gebyrregulativ for tekniske tjenester i Hemsedal kommune*. Tilgjengelig fra:
<http://www.hemsedal.kommune.no/hemsedalfiles/Avgifter%20og%20gebyr/Gebyrregulativet%202011.doc>.

- Hemsedal kommune. (2011a). *Kommneplanen 2011 - 2023, Arealdelen*. Tilgjengelig fra: <http://www.hemsedal.kommune.no/hemsedalfiles/Planar/Kommuneplan/Kommuneplan%20beskrivelse.pdf> (lest 29.10.2011).
- Hemsedal kommune. (2011b). *Re: spørsmål fra en masterstudent i jordskifte* (e-post fra Hemsedal kommune som svar på diverse spørsmål).
- Holsen, T. (2007). Fysisk planlegging mellom offentlig styring og privat initiativ. I: ravna, Ø. (red.) *Areal og eiendomsrett*, s. 104-127. Oslo Universitetsforlaget.
- Immerstein, T., Hellenen, L., Nyttun, Å.-B. & Handeland, B. (2009). Eie304 - feltarbeid i eiendomsfag. Tilgjengelig fra: http://www.umb.no/statisk/ilp/eie304_gruppe_3_versjon_med_forside_formel.pdf.
- kartiskolen.no. I: Naturfagsenteret (UiO), Statens kartverk & Skolelaboratoriet i realfag (UiB) (red.). Tilgjengelig fra: <http://kart.kartiskolen.no/adaptive2/default.aspx?gui=1&lang=2>.
- Landbruks- og matdepartementet & Miljøverndepartementet. Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Brosjyrer_veiledere_rapporter/veileder_jordskiftevirkemidler_140508.pdf.
- Miljøverndepartementet. (2009). *Planlegging etter Plan- og bygningsloven*: Miljøverndepartementet. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Veiledninger%20og%20brosjyrer/T-1476.pdf>.
- Multiconsult AS. (29.11.2011). *Re: pris reguleringsplan* (e-post til Berit Helene Handeland).
- Nord, E. (2008). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Ås: Dep. of Landscape Architecture and Spatial Planning, Norwegian University of Life Sciences. 30 cm, XII, 333 s., ill. s.
- North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge: Cambridge University Press. VIII, 152 s.
- NOU 2002:09. *Jordskifterettens stilling og funksjoner*.
- Oppegaard, S. M. Ø. (2011). *Bruksordning og fellestiltak ved anleggelse av vann og avløp - En casestudie av jordskifte i Indre Hallangspollen*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for Landskapsplanlegging. 112 s.

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

Ramsjord, E. H. (2009). *Jordskifte i urbane transformasjonsområder*. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging. 103 s., fig., kart s.

Rognes, J. K. (2008). *Forhandlinger, 3. utgave*: Universitetsforlaget.

Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori*: UMB, ILP - institutt for landskapsplanlegging.

skogoglandskap.no. Gårdskart på nett. Tilgjengelig fra:
<http://gardskart.skogoglandskap.no/ngnijos/search>.

statkart.no. (2007). *Urådighetserklæring*. I: Gullbrå, T. (red.). Tilgjengelig fra:
http://www.statkart.no/Urådighetserklæring.b7C_wjLIW2.ips (lest 06.12.2011).

statkart.no. (2008). *Pantefrafall*. I: Gullbrå, T. (red.). Tilgjengelig fra:
<http://www.statkart.no/Pantefrafall.d25-SwtnU3I.ips> (lest 04.12.2011).

statkart.no. (2010). *Sammenslåing av matrikkelenheter*. I: Blomdal, E. (red.). Tilgjengelig fra:
<http://www.statkart.no/Sammenslåing+av+matrikkelenheter.d25-SwJrY0j.ips> (lest 04.12.2011).

Stenseth, G. (2007). De nye reglene om "urbant jordskifte". En presentasjon og vurdering. .
Tidsskrift for eiendomsrett: 293-319.

Tyrén, C. W. (2010). *Plan- og bygningsloven, Kommentanutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

Westhagen, H., Faafeng, O., Hoff, K. G., Kjeldsen, T. & Røine, E. (2008). *Prosjektarbeid, utviklings- og endringskompetanse*. Oslo: Gyldendal akademisk. 352 s., ill. s.

Vedleggsliste

Vedlegg 1 - Et eksempel på en meget enkelt reguleringsplan.....	I
Vedlegg 2 - Søknadsskjema med rettledning,.....	V
Vedlegg 3 - Søknadsskjema for sammenslåing av eiendommer.....	IX
Vedlegg 4 - Illustrasjon over caseområdet og seterområdet.....	X
Vedlegg 5 - Eksempel på kravskjema for <i>sak for jordskifteretten</i>	XI

Vedlegg 1 - Et eksempel på en meget enkelt reguleringsplan (Henvist til på side 96).

**BEBYGGELSESPAN FOR
BERGASTØLEN HYTTEGREN**

Oppdragsgiver:

**ANS Bergastølen
3550 Gol**

Utarbeidet av



**BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESP
BERGASTØLEN HYTTEGREN
HEMSEDAL KOMMUNE.**

Gnr. 51 Bnr. 58

Området ligger på sørsiden av Storvatnet, i Hemsedal kommune.
Formålet med planen og bestemmelsene er å fastlegge utnyttelsen av
friluftsområder og privat veg.

GENERELT.

Det regulerte området er på plantegning 21004-900 vist med reguleringsgrense.
Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- 1. Byggeområde.**
Område for fritidsbebyggelse (tomt 1-15).
- 2. Spesialområde**
Privat veg
Annet privat trafikkareal
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø/vassdrag

I REGULERINGSOMRÅDET GJELDER FØLGENDE BESTEMMELSER::

§1.

OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE (Tomt 1-15).

- 1.1 UTNYTTINGSGRAD.**
- | | |
|-----------------------------|---|
| Tomt 1-5, 7-10, 13 | hver T-BRA= 150 m2.
Maks mønehøyde= 6m |
| Tomt 6, 11, 12, 14
og 15 | hver T-BRA= 200 m2.
Maks mønehøyde=6m |

Der hvor terreng- og tomte forholdene tillater det, kan det oppføres
garasje på inntil 25 m2. Bruksareal for garasje skal medregnes i total
T-BRA.

Eventuell loft/hems kan være innredet til varig opphold. Møneretningen
skal være som vist i planen. Takvinkel skal være mellom 22 og 30 °.
Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha
takvinkel inntil 45 °.

1.2 BEBYGGELSENS PLASSERING.

Ved byggemelding av ny bebyggelse skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og langsnitt som viser hyttas plassering i terrenget. Ny bygningsmasse skal tilpasse seg terrenget. Byggemelding skal inneholde utenomhusplan som viser terrengkoter, grunnmurskoter, vegger m/ stigningsforhold og skjæringer/fyllinger.

1.3 BEBYGGELSENS UTFORMING.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med den lokale byggeskikken og tradisjoner i området. Ny bebyggelse i området skal også harmonere med hverandre. Fasader skal ha en enhetlig karakter mht fargebruk, form, skala og materialer. Bygningens ytterflater og tak skal gis jordnære farger. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse.

1.4 UBEBYGD AREAL.

Ved hele utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen. Store steiner og andre spesielle detaljer i terrenget skal så langt som mulig bevares. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt skal pusses til, dekket med matjord/torv og såes til.

1.5 STRØM/VANN/AVLØP.

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende VA-anlegg i området. Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Kabler for all type ny strømforsyning skal legges i bakken.

1.6 PARKERING.

Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser pr. hytteenhet. Disse skal fortrinnsvis opparbeides på egen tomt, men felles parkering/gjesteparkering i området kan også benyttes der hyttetomta ikke egner seg for egen parkeringsplass.

**§2
REKKEFØLGE**

Før byggeløyve for nye hytter blir gitt, skal det være opparbeidet parkering på tomta eller foreligge avtale om parkering i området. Vann- og avløp skal være ferdig etablert før nye bygg tas i bruk.

§3


Fellesbestemmelser

3.1 Unntak/dispensasjon

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Planutvalget innenfor rammen av bestemmelsene i Plan og bygningsloven og byggevedtektene.

prosjekt/21004rebe.doc/05.10.2001

Vedlegg 2 - Søknadsskjema med rettledning, hentet fra hemsedal.kommune.no, henviset til på side 101.

Side 1		Jnr. (fylles ut av kommunen):			
Hemsedal kommune Trøim 3560 Hemsedal					
Søknad om deling <small>i medhold av plan- og bygningsloven § 93 h og evt. jordloven § 12</small>		Saksnr. (fylles ut av kommunen):			
Rekvisisjon av oppmålingsforretning <small>i medhold av matrikkelloven av 17.06.2005, kap 3 og 7.</small>					
Søknaden/rekvisisjonen gjelder:					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse/Bruksnavn	Søker/rekvirent
1 Sakstype (pkt A-D krever at side 2 også fylles ut):					
A Fradeling av parsell					
B Ny festegrunn					
C Ny anleggseiendom				Volum i m ³	
D Arealoverføring					
E Grensejustering (se veiledningen på side 3 om vilkårene for grensejustering)					
F Klarlegging av eksisterende grense					
G Utstikking og merking av koordinatfesta grensepunkt. Punktene som skal stikkes ut vises på kartvedlegg					
H Oppmåling av uteareal til eierseksjon					
I Matrikulering av jordsameie. Oversikt over andelseiere og størrelse på andelene legges ved					
J Matrikulering av umatrikulert enhet					
K Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt				Saksnr.	
2 Utsettelse av oppmålingsforretning:					
Rekvirent ønsker å utsette oppmålingsforretningen (kan utsettes inntil 3 år)					
Rekvirenten ønsker matrikkelføring med utsettelse av oppmålingsforretning (krever begrunnet søknad)					
3 Vedlegg				Kreves ved sakstype:	Vedlegg nr.
Kart (må være i målestokk, med rutenett og målsatt)				A-K	
Gjenpart av nabovarsel				A-D	
Skylddelingsforretning				F	
Igangsettingstillatelse (gjelder anleggseiendom)				C	
Oversikt over andeler i jordsameie				I	
Dispensasjonssøknad					
Andre vedlegg (fullmakt, firmaattest, avtale om parkering, eller lignende)					
4 Underskrift av rekvirent (alle hjemmelshavere til alle berørte eiendommer må underskrive):					
Dato	Underskrift:	Navn og adresse med blokkbokstaver:			
		Tlf:		E-post:	
		Tlf:		E-post:	
		Tlf:		E-post:	
		Tlf:		E-post:	
Regning på oppmålingsgebyr sendes:					

Side 2	Fylles ut ved sakstypene A-D	Jnr. (fylles ut av kommunen):							
5 Planstatus									
Gjeldende plan	Kommuneplanens arealdel								
	Reguleringsplan	Områdeplan	Detaljplan/bebyggelsesplan						
	Navn på plan:								
Forhold til plan	Søknaden er i henhold til plan	Søknad om dispensasjon (søknad vedlegges separat)							
6 Oversikt over areal som skal fradeles/bortfestes/justeres:									
Parsell nummer	Areal (m ²)	Arealen skal benyttes til:						Kommentar/ beskrivelse	Evt. navn og adresse på kjøper
		Bolig	Hytte	Industri	Offentlig	Landbruk	Veg		
Arealets beskaffenhet (skog, dyrka mark, osv):									
Parsellen skal være:		Selvstendig enhet							
		Tilleggsareal til gnr/bnr:							
7 Arealoppgave for avgivereiendommen før deling (oppgis i dekar)									
Fulldyrka									
Overflatedyrka									
Innmarksbeite									
Produktiv skog									
Annet markslag									
SUM AREAL FØR FRADELING (da)									
8 Adkomst, vann og avløp									
Adkomst	Riks-/fylkesveg		Kommunal veg		Privat veg (avtale om vegrett legges ved)				
	Ny avkjørsel fra off. veg		Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel						
	Avkjørselstillatelse gitt av Statens Vegvesen (kopi av tillatelse vedlegges)								
Parkering	Vinterbrøyta parkering på egen tomt			Avtale om vinterbrøyta parkering vedlegges					
Vann- forsyning	Offentlig vannverk		Privat fellesanlegg						
	Egen vannkilde								
	Ikke innlagt vann								
Avløp	Offentlig avløpsanlegg		Privat fellesanlegg						
	Privat enkeltanlegg (spesifiser)								
	Annet (spesifiser)								
	Utslippstillatelse gitt		Dato		Saksnr.				
	Avløp sikret iflg. vedlagte dokument								
9. Tilleggsopplysninger (Her kan for eksempel rettigheter og heftelser som vedrører arealene beskrives)									

Side 3	Veiledning
---------------	-------------------

Søknad om deling behandles i henhold til gjeldende plan- og bygningslov og evt. etter gjeldende jordlov. Samtlige sakstyper blir behandlet i henhold til gjeldende matrikkellov med forskrifter.

Ved sakstype A-D skal det alltid krysses av for "Søknad om deling". Det skal også krysses av for "Rekvisisjon av oppmålingsforretning", dersom en ikke ønsker å utsette oppmålingsforretningen. Ved sakstype E-K krysses det kun av for "Rekvisisjon av oppmålingsforretning".

Matrikkelloven § 9 lister opp hvem som kan kreve matrikkelføring av ny matrikkelenhet. Normalt er dette eier av avgiverieendommen (den eller de som er oppført som hjemmelshaver i grunnboka). Gjelder søknaden arealoverføring eller justering skal hjemmelshaver på begge berørte eiendommer føres opp.

Matrikkelloven § 17 lister opp hvem som kan kreve klarlegging av eksisterende grenser. Normalt er dette eier.

Til punkt 1, sakstyper:

Sakstype A: Fradeling av del av grunneiendom (plan- og bygningsloven § 93 h og matrikkelloven §§ 6 og 9-10).

Sakstype B: Etablering av ny festegrund (plan- og bygningsloven § 93 h og matrikkelloven §§ 6 og 9-10 og 12).

Sakstype C: Etablering av ny anleggseiendom (plan- og bygningsloven § 93 h og matrikkelloven §§ 6 og 9-11). Ny anleggseiendom kan ikke opprettes før vilkårene i igangsettingstillatelsen er oppfylt. Nøyaktige tegninger som viser anlegget med koordinatavgrensning i grunnriss og høyde må være vedlagt.

Sakstype D: Arealoverføring (plan- og bygningsloven § 93 h og matrikkelloven § 15). Areal kan overføres mellom tilgrensende eiendommer uten at arealet blir opprettet som egen matrikkelenhet. Før slik arealoverføring kan matrikkelføres, må det være gitt tillatelse som for etablering av ny matrikkelenhet. Det må dessuten foreligge nødvendige avtaler om overdragelse av eiendomsrett, og om pantefrafall og konsesjoner for det aktuelle arealet.

Sakstype E: Grensejustering (matrikkelloven § 16). Ved grensejustering kan arealet for involverte enheter økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m². En enhet kan likevel ikke avgi areal som i sum overstiger 20 prosent av enhetens areal før justeringen. For anleggseiendom kan volumet økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 1000 m³.

Eiere av begge involverte eiendommer må underskrive rekvisisjonen.

Sakstype F: Klarlegging av eksisterende grense (matrikkelloven § 17). Gamle grensepunkter blir gjenfunnet eller rekonstruert og deretter boltsatt og innmålt.

Sakstype G: Utstikking og merking av koordinatfesta grensepunkt. Grensepunktene må tidligere være koordinatfestet i målebrev eller tilsvarende. Utstikkingen og merkingen foretas normalt uten at partene er tilstede.

Sakstype H: Oppmåling av uteareal til eierseksjon. Tinglysingsmyndigheten kan kreve at eksklusiv bruksrett for eierseksjon til del av ubebygde fellesareal, skal være klarlagt i oppmålingsforretning og være ført i matrikkelen før tinglysing (eierseksjonsloven § 7 og matrikkelforskriften § 35).

Sakstype I: Jordsameie kan registreres i matrikkelen med eget matrikkelnummer når det er gjort sannsynlig at enheten er et jordsameie. Jordsameie kan registreres selv om det ikke er fullstendig avklart hvem som har parter i sameiet og hvor store partene er. Registrering av jordsameie kan kreves av noen som har gjort sannsynlig å ha part i sameiet, eller av staten, fylkeskommune eller kommune (matrikkelloven § 14).

Sakstype J: Matrikulering av umatrikulert enhet (matrikkelloven § 13). Lovlig opprettet umatrikulert grunneiendom og umatrikulert festegrund, kan matrikuleres når eiendoms- eller festeretten kan dokumenteres gjennom avtale eller annet rettsgrunnlag.

Sakstype K: Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt. Dersom rekvisisjonen har ønsket å utsette gjennomføringen av oppmålingsforretning, brukes denne sakstypen for å rekvirere oppmåling.

Til punkt 2, utsettelse av oppmålingsforretning:

Rekvisisjonen ønsker å utsette oppmålingsforretningen: Dersom rekvisisjonen ikke ønsker å gjennomføre oppmåling av godkjente parseller med en gang, kan det krysses av her. Oppmålingsforretningen kan utsettes i inntil 3 år. Når det blir aktuelt med oppmåling, sender rekvisisjonen inn nytt skjema og krysser av for "rekvisisjon av kartforretning" og sakstype K.

Matrikkelføring med utsettelse av oppmålingsforretning: Når det foreligger særlige grunner, kan rekvisisjonen søke om at ny matrikkelenhet blir opprettet før oppmålingsforretning er fullført (matrikkellova § 6). Søknaden skal være begrunnet og være vedlagt et kart som viser en fullstendig oversikt over samtlige grenser for enheten på en tilstrekkelig nøyaktig og entydig måte slik at foreløpige grenser kan føres inn i matrikkelen samtidig med at enheten blir opprettet. Kommunen kan kreve at partene i forvegen gis anledning til å møtes i marka for å ta stilling til eksisterende og nye grenser. Det kan ikke være uavklarte eksisterende grenser rundt den nye parsellen. Med særlige grunner menes bl.a. tilfeller der det er formålstjenelig at grensene først blir endelig merket etter at området er opparbeidet med vegger eller annen infrastruktur, og grensene for enheten er

fastsatt i vedtatt reguleringsplan eller liknende. Før enheten blir opprettet, skal kommunen sette en frist for når oppmålingsforretningen skal være fullført. Det kan ikke settes lenger frist enn to år regnet fra tinglysningstidspunktet for opprettelsen av matrikkelenheten.

Til punkt 3, vedlegg:

Kart som viser ønsket deling/justering må vedlegges. Planlagt bebyggelse, adkomst og parkering tegnes inn. Det er viktig at grensene er så korrekte som mulig. Oppgitt areal må samsvare med inntegnede grenser på kartskissen. Ved oppmålingsforretningen kan det kun gjøres SMÅ avvik fra godkjent søknad (max 5%). Kartet skal være målsatt, i målestokk, og med rutenett.

Ved sakstypene A-D må det sendes nabovarsel til naboer og gjenboere. Varselet sendes rekommandert eller leveres personlig til naboene. Dersom det søkes om dispensasjon skal dette vises på nabovarselet. Gjenpart av nabovarsel skal følge med søknaden.

Dispensasjonssøknader skal vedlegges på eget ark.

Til punkt 4, underskrift:

Ved fradeling skal søknaden normalt underskrives av eier av avgivereiendommen.

Ved grensejustering og arealoverføring må eier av begge berørte eiendommer underskrive.

Dersom det er flere eiere på en eiendom, må samtlige eiere underskrive.

Gjelder rekvisisjonen matrikkelenhet i sameie skal den kreves av samtlige sameiere dersom sameiet ikke har vedtatt at styret eller annet organ eller person har fullmakt til å framsette krav på vegne av sameiet.

Dersom noen er gitt fullmakt til å søke/rekvirere, skal skriftlig og original fullmakt skal legges ved og den ikke være over ett år gammel. Advokat behøver ikke å legge fram skriftlig fullmakt, med mindre kommunen finner grunn til å kreve det.

Til punkt 5, planstatus: Opplysninger om planstatus for en eiendom finnes på www.hallingkart.no eller ved henvendelse til kommunen. Dersom søknaden ikke er i henhold til plan, må det søkes om dispensasjon.

Til punkt 6, arealoversikt: Arealet det søkes om må være nøyaktig beregnet, og det må være i samsvar med kartvedlegg.

Til punkt 7, arealoppgave for avgivereiendom (fyller ut ved saker som skal jordlovbehandles): Opplysning om areal finnes på www.gardskart.skogoglandskap.no eller ved henvendelse til landbruksavdelingen i kommunen.

Til punkt 8, adkomst, parkering, vannforsyning og avløp: Punktet om vinterbrøyta parkeringsplasser fyller ut dersom det er krav om slik avtale.

Saksgang:

Saker som er søknadsppliktige etter plan- og bygningslovens § 93 h (sakstyper A-D) blir først behandlet på plan- og byggesaksavdelingen. Enkelte saker skal også behandles etter jordloven § 12.

Godkjente saker blir oversendt oppmålingsavdelingen. Dato for rekvisisjon av oppmålingsforretning er den dagen komplett og godkjent søknad er mottatt på kart- og oppmålingsavdelingen.

Ikke søknadsppliktige saker (sakstype E-K) blir sendt direkte til kart- og oppmålingsavdelingen. Rekvisisjonstidspunkt er den dagen rekvisisjonen mottas på kart- og oppmålingsavdelingen.

Varsel om oppmålingsforretning blir sendt rekvirent og naboer minimum en uke før oppmålingsforretningen avholdes.

Tidsfrister:

Når rekvisisjon for oppmålingsforretning er mottatt og det ikke er avtalt noe annet med rekvirenten, skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføringen innen 16 uker (matrikkelforskriften § 18).

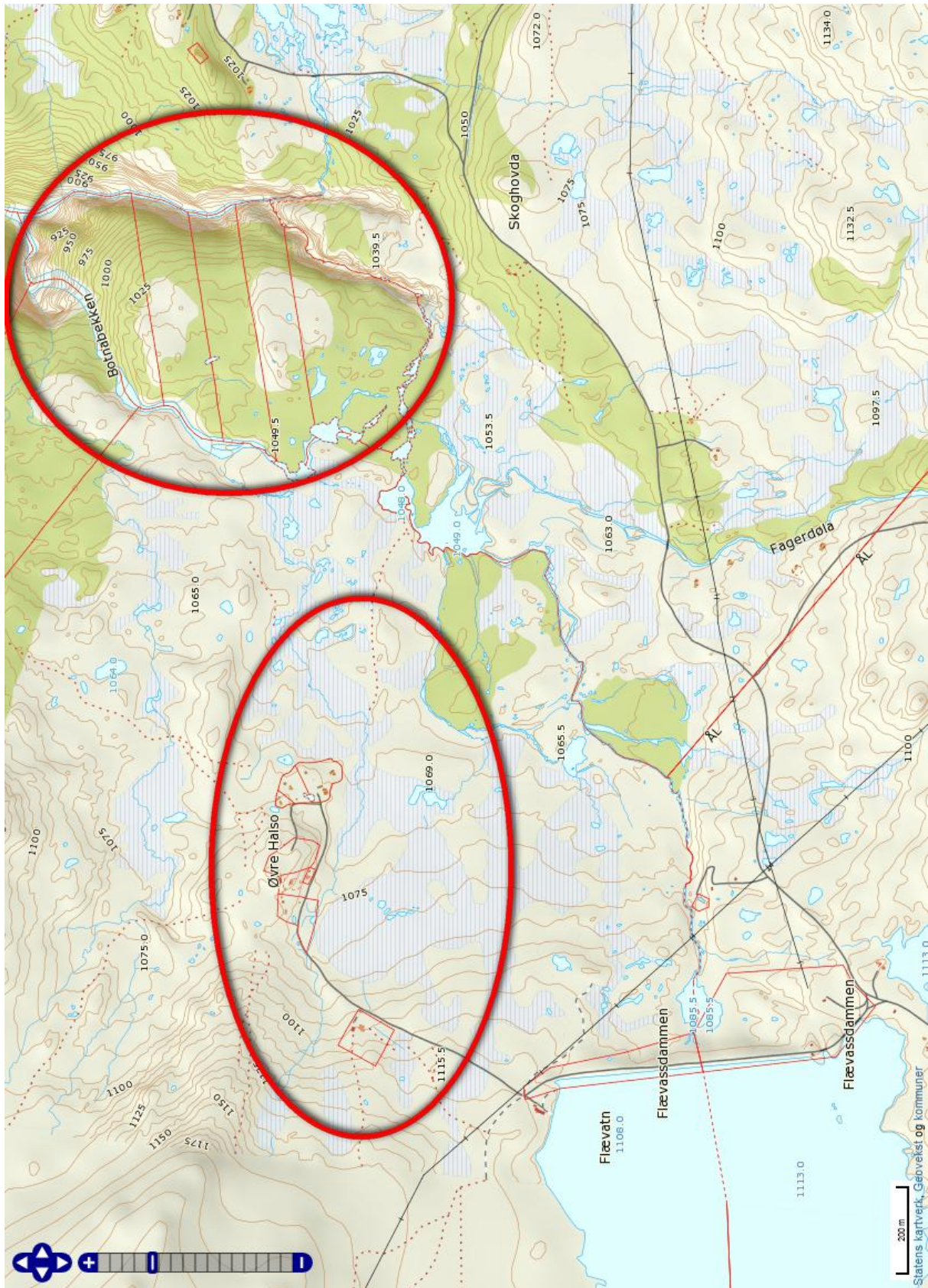
I lokale forskrifter er det bestemt at fristen for Hemsedal kommune ikke løper mellom 1. oktober og 1. mai på grunn av snø.

Gebyr (gjeldende regulativer for arbeid etter plan- og bygningslov og matrikkellov finnes på www.Hemsedal.kommune.no):

Gebyr for behandling etter plan- og bygningslov beregnes etter "Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, mindre avløpsanlegg og eiendomsoppgaver" (sakstypene A-D). Gebyr for behandling etter jordloven § 12 beregnes etter "Forskrift om gebyr for behandling av konsesjonssaker med videre" fastsatt av landbruksdepartementet (enkelte saker innen sakstype A-D). Gebyr for arbeid etter matrikkelloven beregnes etter "Gebyr for forvaltningsoppaver etter matrikkelloven" (alle saker).

Regning for gebyr blir tilsendt.

Vedlegg 4 - Illustrasjon over caseområdet og seterområdet som ligger i jordsameie, hentet fra kartiskolen.no. Henvist til på side 126.



2.2 Skjønn	
Omforming av eiendom	Klikk på paragrafen for å lese den på Lovdata
<input type="checkbox"/> Avtaleskjønn (ren ekspropriasjon/rådighetsinnskrenkning uten et samtidig jordskifte)	§ 6, 4. ledd
<input type="checkbox"/> Skjønn etter reindrifstloven	§§ 69 og 70
<input type="checkbox"/> Skjønn etter gjerdeloven	§ 16
<input type="checkbox"/> Skjønn etter vegloven (private veier)	§ 60, 2. ledd
<input type="checkbox"/> Skjønn etter servitutloven	§ 19

2.3 Grensegang og rettsutgreiing (Rettsfastsettende saker uten et samtidig jordskifte)	
<input type="checkbox"/> Grensegang	§ 88
<input type="checkbox"/> Rettsutgreiing	§ 88 a

2.4 Andre saker	
<input type="checkbox"/> Regler om beitebruk etter reindrifstloven	§ 59, 4. ledd
<input type="checkbox"/> Ny behandling av bestemmelser om veier, kanaler og gjerdet gitt ved jordskifte	§ 4, 4. ledd
<input type="checkbox"/> Ny behandling av tidligere bestemmelser før 10-årsfristen når kjøp av tilleggsjord, ras m.m. gjør at et område ikke er naturlig å se som skiftet.	§ 4, 5. ledd
<input type="checkbox"/> Attest ved minnelig jordskifte	§ 82

3. Nærmere forklaring om kravet

3.1 Opplysninger om areal og omfang av saken		
<input type="checkbox"/> Innmark	<input checked="" type="checkbox"/> Utmark	<input type="checkbox"/> Bolig-/hyttetomt
Saken gjelder et areal på ca		400 dekar
Grensegangen gjelder en grenselengde på ca		km
Har det tidligere vært jordskifte på eiendommen?		<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja, årstall: 1969

3.2 Grunnen til at saken kreves (kortfattet og poengtert)
<p>Vi ønsker å utarbeide reguleringsplan for å kunne utvikle området for hyttebebyggelse. Området består i dag av eneeide teiger der vi eier omtrent like store deler hver, se tidligere jordskifte på disse eiendommene.</p> <p>Vanskene i området gjelder det å få omformet eiendomsforholdene slik at blir mulig å gjennomføre salg av hyttetomter. Dette vil blant annet innebære:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etablering av 15 nye eiendommer (tomter) - Etablering av nødvendig felles infrastruktur til og i området - Ordne restarealet slik at dette blir felles mellom partene, og slik at det senere er mulig å dele fra, og selge, ytterligere tomter fra dette arealet. - Organisering av vedlikehold og utbygging av infrastrukturen. <p>Vi er for øvrig enige om fordeling av hyttetomter, dette skal i utgangspunktet skje med likt antall tomter til hver grunneier, uavhengig av hvordan "hans teig" i området opprinnelig er.</p> <p>Eiendomsforholdene i dag er uheldige med tanke på et samarbeid om slik utnyttelse. Prosjektet trenger også store investeringer, og trenger derfor god organisering.</p> <p>Det vil også være nødvendig for oss å skaffe rett til å legge vei, vann og øvrig infrastruktur over naboeiendom.</p>

Legg ved illustrasjonskart/skisse og presiser hvilke grenser det gjelder ved krav om grensegang.

Legg ved eget ark dersom det er behov for mer plass.

Kopi av skylddelingsforretninger, kontrakter, gamle kart og andre dokumenter som har betydning for saken, kan gjerne sendes inn sammen med kravet.

Kravet vil bli gjenstand for vurdering av jordskifteretten.

DS-001 B

Side 2 av 3

4. Rettens sammensetning

Jordskifteretten kan bli sammensatt på ulike måter, avhengig av sakstyper (se punkt 2).

I saker etter § 2 første ledd bokstav h og i skal halvparten av jordskiftemeddommerne oppnevnes fra utvalget av skjønnsmedlemmer, § 9 syvende ledd.

4.1 Jordskifte-, grensegang- og rettsutgreiingssaker
Jeg/vi ønsker at jordskifteretten skal settes
<input checked="" type="checkbox"/> med jordskiftemeddommer og 2 jordskiftemeddommere, § 9, 1. ledd (hovedregel)
<input type="checkbox"/> med jordskiftemeddommer som enedommer, § 9, 2. ledd (i enkle saker, der jordskiftemeddommeren kan tilrå dette og ingen part protesterer)
<input type="checkbox"/> med jordskiftemeddommer og fire meddommere, § 9, 2. ledd (når en part fremmer forslag om det og retten finner det ønskelig, i mer omfattende og vanskelige saker)

4.2 Jordskifte og skjønn (utbyggings- og vernejordskifter)
Jeg/vi ønsker at jordskifteretten skal settes
<input checked="" type="checkbox"/> med jordskiftemeddommer og 4 jordskiftemeddommere, § 9, 8. ledd (hovedregel)
<input type="checkbox"/> med jordskiftemeddommer og 6 jordskiftemeddommere (i særlig vanskelige og omfattende saker, når partene krever det og jordskiftemeddommeren finner det påkrevet)

4.3 Skjønn (rene skjønn uten jordskifte) skjønnsprosessloven § 11, 1. ledd
Jeg/vi ønsker at jordskifteretten skal settes
<input checked="" type="checkbox"/> med jordskiftemeddommer og 4 skjønnsmedlemmer (hovedregel)
<input type="checkbox"/> med jordskiftemeddommer og 2 skjønnsmedlemmer, når en av partene krever det og jordskiftemeddommeren kan tilrå dette (i enkle saker)
<input type="checkbox"/> med jordskiftemeddommer og 6 skjønnsmedlemmer (i særlig vanskelige og omfattende saker, når partene krever det og jordskiftemeddommeren finner det påkrevet)

5. Rekvirenter

Vi ber om at det holdes sak for jordskifteretten	
Dato	Sted

Underskrift(er)	
Underskrift(er)	For gnr/bnr

Utfylt skjema med underskrift sendes eller leveres til den aktuelle jordskifteretten.

Veileder til kravskjema kan hentes på www.jordskifte.no, eller klikk [her](#).

Skjema oppdatert 10.2009.