

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP





Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen på mitt studie - master i eiendomsfag ved Universitetet for miljø- og biovitenskap. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng, noe som tilsvarer ett semester. Oppgaven er i sin helhet skrevet høsten 2012, i perioden august – desember.

Arbeidet med oppgaven har vært en svært givende prosess, hvor jeg har benyttet mye av det jeg har lært i studiene. Oppgaven tar utgangspunkt i ett case, som i disse dager gjennomføres. Jeg har i arbeidet lært mye om prosesser for endring av eiendomsforhold og forholdet mellom utbygger på den ene siden og det offentlige på den andre.

I arbeidet med oppgaven er det flere personer som har hjulpet meg, både med faglig innhold og opplysninger, og jeg vil i den anledning få takke disse. For det første vil jeg rette en stor takk til min veileder Einar Hegstad, som gjennom arbeidet har bidratt med mange gode faglige råd og støtte. Jeg vil også få takke Hans Sevattal som har vært med å bidra med faglige råd.

Videre vil jeg også få takke Selvaag v/ Anita Leirvik, som har vært mer enn villig til å hjelpe med meg caset og ulike spørsmål. Jeg vil også takke Akershus og Oslo jordskifterett v/ Ove Flø og Nedre Buskerud jordskifterett v/ Erik Nord og Lars Lobben som har vært til god hjelp knyttet til flere aspekter ved oppgaven. Jeg vil også få takke Tore Bø som har bidratt med synspunkter knyttet til de ulike prosessene som jeg har sett på i oppgaven. Til slutt vil jeg takke Tuva Engen for korrekturlesning, råd og støtte.

Oslo, 14. desember 2012

Håkon Pedersen Veseth



Sammendrag

Denne oppgaven tar for seg prosesser for endringer i eiendomsforhold ved et konkret utbyggingsprosjekt. Dette er et prosjekt i Oslo kommune hvor det i dag er i ferd med å fullføres ett av to byggetrinn. I oppgaven er det beskrevet ulike metodikker for endring og opprettelse av eiendom for å kunne oppnå den strukturen som utvikler ønsker. Endringene handler hovedsakelig om omforming av eiendomsgrenser og danning av nye grunneiendommer. Problemstilling for oppgaven var som følger:

- Å belyse eiendoms- og omformingsprosesser i et konkret utbyggingsområde.

Dette er presisert ytterligere ved å se på:

1. Hvordan ville en prosess foregått ved «tradisjonell metodikk»?
2. Hvordan ville en prosess foregått ved jordskifte?
3. Hva vil skje hvis det er forutsatt andre eiendomsforhold?

I oppgaven er det vist til forskjeller ved de ulike prosessene og det er beskrevet hvordan det er rettet misnøye mot den tradisjonelle metodikken, først og fremst ved at denne kan medføre lang saksbehandlingstid og generelt økte transaksjonskostnadene. Det vises at det i enkelte prosjekter vil kunne være vanskelig å få gjennomført endringer ved virkemidlene i matrikkelloven og plan- og bygningsloven, og at aktører søker alternative metodikker. Jordskifteretten er vist seg å være en fleksibel «problemløser» som i visse tilfeller kan behjelpe med deres kompetanse ved omforming og omorganisering av eiendoms- og rettighetsstruktur.

Abstract

The theme of this thesis concerns processes for changes in property units and their legal rights in a specific project of development. This is a project in the municipality of Oslo, where they today are about to complete one out of the two building steps. The thesis describes two different methods for changing and establishment of properties, as ways to achieve the new structure that the developer wishes for. The changes are mainly about transformation of the property boundaries and establishment of new property units. The research question may be summarized as follows:

- To clarify property- and transformation processes in a specific area of development.

This is specified further by looking at:

1. In what way would a process have occurred with a “traditional method”?
2. In what way would a process have occurred with the use of one of Norway’s Land Consolidation Courts?
3. What will happen if it’s assumed different property units, owners and legal rights?

It has in this thesis been shown differences between the different processes (methods) and it has been described how it has been directed dissatisfaction against the traditional method, first of all because it can lead to a long procedural time and increased transaction costs. It has been show in some projects that it can be hard to implement the changes of the means in the Act related to registration of properties and the Planning and Building Act, and that actors will seek for alternative methods. Norway’s Land Consolidation Court has been shown to be a flexible “problem solver” that in some cases can assist with their competence for transformation and reorganization of property- and legal rights.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	iii
Sammendrag.....	v
Abstract.....	vi
Figurliste.....	ix
Tabelliste.....	x
Kapittel 1. Innledning.....	1
1.1. Tema og bakgrunn for oppgaven.....	2
1.2. Problemstilling og avgrensning.....	4
1.3. Metode / gjennomføring.....	6
1.4. Oppbygging av oppgaven.....	8
Kapittel 2. Teoretiske betraktninger.....	9
2.1. Innledning teori.....	10
2.2. Eiendomsforhold og eiendomsrett.....	10
2.3. Institusjon, eiendoms- og reguleringsregimet.....	12
2.3.1. Institusjoner.....	12
2.3.2. Regimer.....	13
2.4. Transaksjonskostnader.....	13
2.5. Reguleringsstruktur.....	15
2.6. Fortetting og utbyggingsproblematikk.....	16
2.7. Opprettelse og endring av eiendom.....	18
2.7.1. Generelt.....	18
2.7.2. Forretningstyper.....	18
2.8. Jordskifte.....	27
2.8.1. Materielle vilkår.....	28
2.8.2. Rettsendrende saker/virkemidler.....	29
2.8.3. Eiendomsdanning og rettskraft.....	33
2.9. Kort om heftelser og servitutter.....	35
2.10. Avslutning teorikapittel.....	37

Kapittel 3. Beskrivelse av Case	39
3.1. Innledning	40
3.2. Planområdet.....	41
3.3. Eiendomsforhold og reguleringsstruktur ved utgangssituasjonen – start (1).....	42
3.3.1. Eiendomsforhold	43
3.3.2. Reguleringsstruktur	47
3.3.3. Oppsummering av tilstandene ved start	50
3.4. Eiendomsforhold etter – ønsket fremtidig situasjon (2)	51
3.4.1. Grunneier / utviklers planer	51
3.4.2. Eiendomsforhold	52
3.4.3. Oppsummering av den ønskede fremtidige tilstanden	56
Kapittel 4. Prosess, «tradisjonell metodikk» (A)	57
4.1. Innledning	58
4.2. Endringer i eiendomsforholdene (X)	59
4.3. Prosess for endring av eiendomsforholdene (A)	60
4.4. Oppsummering av prosess A	66
Kapittel 5. Alternativ prosess, jordskifte (B)	67
5.1. Innledning	68
5.2. Alternativ prosess for endring av eiendomsforholdene (B)	68
5.3. Oppsummering av prosess B	71
Kapittel 6. Forskjeller og utfordringer i prosess	73
6.1. Innledning og tilbakeblikk på problemstillingene	74
6.2. Forskjeller i prosess A og B	74
6.3. Case «2» prosess	78
6.3.1. Beskrivelse av case «2» med endringer	78
6.3.2. Prosess, «tradisjonell metodikk» (A2)	79
6.3.3. Alternativ prosess, jordskifte (B2).....	81
6.4. Forskjeller i prosess A2 og B2.....	84
6.5. Betragtninger	86
Kapittel 7. Avsluttende refleksjoner	89
7.1. Refleksjoner ved arbeidet	90
7.2. Faglige refleksjoner	91
Litteraturliste	93
Vedleggsliste	96

Figurliste

Figur 1 Modell.....	7
Figur 2 Eksempel på enkel fradeling.....	18
Figur 3 Eksempel på enkel arealoverføring	20
Figur 4 Eksempel på grensejustering	22
Figur 5 Eksempel på sammenslåing av eiendom	24
Figur 6 Eksempel på hvordan jordskifteretten ved ny utforming kan endre utformingene av eiendommene	30
Figur 7 Eksempel på jordskifte før og etter med bokstav h	32
Figur 8 Eksempel på konsekvenser av reguleringsplan hvor eiendom 2/1 får alle utbyggingsrettene	33
Figur 9 Sekvensmodellen – gangen i eiendomsutvikling.....	37
Figur 10 Modell, de elementer jeg ønsker å finne ut av i kapittel 3.....	40
Figur 11 Oslo og bydel Søndre Nordstrand	41
Figur 12 Bjørndal og prosjektområdet	41
Figur 13 Modell, elementer som belyses. Dagens situasjon	42
Figur 14 Oversikt over eiendomsstruktur - før.....	43
Figur 15 Gårdkart med teiger eiendom 187/28 - før	43
Figur 16 Gårdkart med teiger eiendom 187/29 - før	44
Figur 17 Oversikt over gnr./bnr. 187/1 med teig 4, 5 og 6 - før.....	45
Figur 18 Oversikt over eierstruktur - før.....	46
Figur 19 Bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser del 1	48
Figur 20 Bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser del 2	49
Figur 21 Modell, oppsummering av tilstandene ved start.....	50
Figur 22 Modell, elementer som belyses. Ønsket fremtidig situasjon.	51
Figur 23 Oversikt over eiendomsstruktur - etter	52
Figur 24 Eiendomsstruktur planområde del 1 – etter. Sammen utgjør eiendom 1, 2 og 3 felt B-1 og eiendom 4 felt B-2.....	53
Figur 25 Eiendomsstruktur planområde del 2 – etter. Sammen utgjør eiendom 5, 6, 7 og 8 felt C-2, eiendom 9 og 10 felt C-1 og eiendom 11 felt C-3.....	54
Figur 26 Oversikt over gnr./bnr. 187/1 - etter.....	55
Figur 27 Modell, oppsummering av tilstandene ved start.....	56
Figur 28 Modell, oppsummering av tilstandene ved start.....	58
Figur 29 Endringer i eiendomsstruktur	59

Figur 30 Endring av gang- og sykkelveitrase.....	60
Figur 31 Endring av eiendomsgrense ved eiendom 187/28 og 29	61
Figur 32 Modell, oppsummering prosess A	66
Figur 33 Modell. Oppsummering prosess B	72
Figur 34 Eiendomsstruktur case 2 - før	78
Figur 35 Eiendomsstruktur i før og etter situasjon.....	79
Figur 36 Planområdet del 2 med eiendommer og de arealer som fraviker fra ønsket situasjon	80
Figur 38 Deler av prosjektområdet 23.10.2012.....	90

Tabelliste

Tabell 1 Eiendom 187/28 med antall teiger og størrelse – før	43
Tabell 2 Eiendom 187/29 med antall teiger og størrelse - før.....	44
Tabell 3 Eiendommene med eier og hjemmel.....	46
Tabell 4 Felt med formål og utnyttelse	47
Tabell 5 Arealbruk i planområdet (ca.)	52
Tabell 6 Eiendommer del 1 med areal, bygg og leiligheter	53
Tabell 7 Eiendommer del 2 med areal, bygg og leiligheter	54
Tabell 8 Endringer i eiendoms- og rettighetsstruktur.....	60
Tabell 9 «Direkte kostnader» knyttet til omforming av eiendomsstruktur ved tradisjonell metodikk.....	76
Tabell 10 «Direkte kostnader» knyttet til omforming av eiendomsstruktur ved tradisjonell metodikk.....	84

Kapittel 1. Innledning

1.1. Tema og bakgrunn for oppgaven

Tema for denne oppgaven omhandler i all hovedsak realisering av eiendomsprosjekter i by og tettsted og da med fokus på omforming og omorganisering av eiendomsforholdene i et geografisk område. For å kunne belyse dette har jeg valgt å studere ett spesifikt case.

Bakgrunnen for valg av tema er et ønske om å ta fatt på en problemstilling som berører flere elementer innenfor eiendomsfaget og som samtidig er et spennende og dagsaktuelt tema. Jeg ønsket hovedsakelig å konsentrere meg om endring av eiendomsforhold som en nødvendig oppgave ved utvikling av et prosjekt. Jeg funderte lenge på oppgavens tema, men det valget falt på viste seg å inneholde flere sider ved eiendomsfaget med blant annet;

- Opprettelse og endring av eiendom
- Jordskifte
- Eiendomsutvikling
- Regulering
- Transaksjonskostnader

Jeg har valgt å gjennomføre en casestudie av prosessen ved endring av eiendomsforholdene ved et boligprosjekt ved Bjørndal i Oslo kommune. Caseområdet består i dag av skogområder og det planlegges en betydelig boligutvikling. Det faktum at jeg bruker et reelt tilfelle vil kunne gjøre det lettere å knytte aktuell teori og betraktninger opp mot virkeligheten, samtidig vil prosjektet ha virkelige egenskaper både hos aktører, ved eiendommene og de ulike prosessene dette innebærer. Når det er sagt vil jeg senere forsøke å endre på forutsetningene i caset, eller med andre ord på egenskapene ved caset, ved å «legge til» enda en grunneiendom med eiere enn i utgangssituasjonen. Med det ønsker jeg å undersøke hvordan de ulike metodikker for endring av eksisterende eiendomsforhold da vil kunne benyttes.

Problemstillingene og tema er tett knyttet opp mot dette, men samtidig vil jeg forsøke å fremstille teori og prosesser på en slik måte at det vil kunne være aktuelt og interessant i forhold til andre prosjekter.

Det er etter hvert blitt et stort press på boligmarkedet og det etterspørres stadig nye boliger. I Oslo spesielt ser man at befolkningsutviklingen vil fortsette å øke (SSB, 2012), og når vi har et underskudd på boliger i regionen legger dette ytterligere press på flere områder. Først og fremst vil det kunne være utfordrende å finne tilgjengelig tomteareal. Videre vil utfordringer knyttet til tomteareal kunne være med å bidra til økt press på natur- og grøntområder.

Samtidig er det et økt fokus på bevaring av slike områder og befolkningen ønsker nærhet til rekreasjonsområdene.

Den største andelen av befolkningen bor i byer eller tettsteder og det ventes som nevnt en videre ekspansjon av befolkningen i disse områdene (SSB, 2012). Det har den siste tiden vært økt fokus på fortetting, og det fokuseres på utbygging innenfor eksisterende randsoner. Slik jeg ser det vil vi i tiden fremover se flere transformasjoner av områder, og generelt sett vil et område i by og tettsted kunne innebære vanskelige eiendomsforhold. Det er da desto viktigere at vi har gode prosesser for å få tilpasset og endret eiendomsforholdene slik at utbyggingsområdene utnyttes på en «optimal» måte. For utbyggere vil også prosessene med å oppnå klare eiendomsforhold være svært viktig. Det vil kanskje være en forutsetning for at utviklerne våger å satse på områder hvor eiendomsforholdene kanskje er mer kompliserte enn ved de «klassiske» utviklingsprosjektene.

Prosjektet på Bjørndal er et fortettingsprosjekt hvor det utnyttes ubebygde arealer innenfor byggesonen. Til tross for at dette er en utbygging av ubebygde områder, vil denne utviklingen likevel sees på som viktig når det kommer til fokuset på fortetting nettopp på den måten at en «god» utbygging i dette området vil kunne ta av for presset på andre områder. Med en slik tankegang, enten om det gjelder fortetting og transformasjon innenfor bebygde områder eller ubebygde områder, vil vi se at det er viktig at «verktøyene» for å kunne utnytte arealer fungerer optimalt.

Caset i denne oppgaven er ment som et eksempel, og eiendomsforholdene kunne på mange måter vært desto mer innviklet, men det gir allikevel et godt holdepunkt for det videre arbeidet. Når det senere endres på egenskapene ved prosjektet, vil en kanskje enda tydeligere se styrker og svakheter ved de ulike prosessene.

Det er ved UMB tidligere blitt skrevet masteroppgaver om lignende temaer. Spesielt når det kommer til bruk av jordskifteretten ved eiendomsdanning og omforming. Jeg kan blant annet nevne Berit Handlands oppgave fra 2011 om «Eiendomsdanning ved utbygging. En eksempelstudie.», og Erik Sands oppgave fra 2012 om «Urbant jordskifte – en casestudie av jordskiftesaken Grefsen stasjonsby».

1.2. Problemstilling og avgrensning

Hovedproblemstillingene for denne oppgaven er:

- Å belyse eiendoms- og omformingsprosesser i et konkret utbyggingsområde.

Dette vil jeg gjøre med utgangspunkt i ett konkret case, og problemstillingen kan presiseres ytterligere i form av tre underproblemstillinger:

1. **Hvordan ville en prosess foregått ved tradisjonell metodikk, ved matrikkelloven (og plan- og bygningsloven)?**
2. **Hvordan ville en prosess foregått ved et jordskifte, etter jordskifteloven?**
3. **Hva skjer når det forutsettes andre eiendomsforhold?**

Formålet med oppgaven er å finne ut hvordan prosesser for eiendomsomdanning og eiendomsomforming skjer og forsøke å belyse eller innlede til en diskusjon knyttet til dette. Hva må gjøres for å oppnå en fremtidig ønskelig situasjon, hvordan skal aktørene få gjennomført ønskene de har for et område og da med tanke på eiendoms-, rettighets- og eierstrukturen. I dag kan det sies å være flere mulige «veier» til den ønskede fremtidige situasjonen. I oppgaven ønsker jeg å se på de prosesser og muligheter som finnes for å kunne oppnå en ønsket situasjon. Det vil også kunne være naturlig å se disse prosessene i sammenheng med transaksjonskostnadene og konsekvenser av de systemene som finnes.

Når jeg snakker om ulike «veier» sikter jeg til to metodikker. Omforming og omdanning av eiendom skjer i Norge hovedsakelig etter;

1. plan- og bygningsloven og matrikkelloven sitt regelverk, og
2. jordskifteloven sitt regelverk.

Jeg vil senere komme tilbake til de forretninger og virkemidler dette innebærer, i kapittel 2.7. og 2.8. Jeg vil også presisere at det finnes andre muligheter og ulike varianter av dette for å gjennomføre lignende endringer, uten at jeg her vil utdype dette nærmere her.

Prosessen med å «ordne» eiendomsforholdene kan altså gjøres på ulike måter. I mitt case har utvikler, Selvaag Bolig, valgt å gjøre dette gjennom det jeg i denne oppgaven har valgt å kalle det «tradisjonelle regelverket», eller «tradisjonell metodikk». Det kan være flere grunner til at de har valgt å gjøre det på denne måten. Først og fremst ser man at prosjektets egenskaper danner tvil om hvorvidt det er hjemmel for å fremme jordskifte. Det kan nevnes at det i senere

tid er blitt gjennomført jordskifte i flere liknende prosjekter, riktig nok hvor eiendomsforholdene og spesielt gjennomføring i forhold til regulering, gjorde prosessene vanskeligere. Senere i oppgaven vil jeg kommentere mer knyttet til dette, men en drøfting rundt hvor vidt hjemmelen for å kunne kreve jordskiftesak er tilstede vil ikke være hovedfokus i denne oppgaven. Videre kan det også diskuteres hvor vidt utvikler er tjent med en jordskifteprosess.

For å kunne belyse prosessene må jeg først og fremst finne ut av eiendomsforholdene og reguleringsstatus, og videre den ønskede fremtidige situasjonen. Dette vil danne grunnlag for de endringer eller arbeidsoppgaver som må gjennomføres.

Til tross for at det finnes tvil knyttet til hjemmel for å fremme jordskiftesak, mener jeg en beskrivelse av prosessene danner et godt grunnlag for å jobbe videre med case i delproblemstilling tre, når forutsetningene endres. I delproblemstilling tre vil jeg altså tillate meg å gjøre mindre forutsetninger i egenskapene ved prosjektet. Med andre ord ønsker jeg å se hva som skjer hvis eiendomsforholdene endres til det «mer kompliserte».

Avslutningsvis ønsker jeg å liste opp noen spørsmål eller hypoteser som kan være aktuelt å arbeide videre med, som mitt bidrag til en belysning eller diskusjon knyttet til tema.

1.3. Metode / gjennomføring

Dette kapitelet vil ta for seg den tilnærming til metode som jeg har valgt. Jeg forsøker å vise til de «verktøy» som benyttes for å svare på problemstillingene, altså metoden. Valg av metode er gjort på bakgrunn av oppgavens tema og det er tatt stilling til hvilke metode som er best egnet for å løse de valgte problemstillingene. Jeg vil også forsøke å fremstille en modell som vil være et egnet «arbeidsredskap» gjennom oppgaven. Halvorsen (2003:12) definerer metode som «læren om de verktøy en kan benyttes for å samle inn informasjon» videre hevder han at «metode er en systematisk måte å undersøke virkeligheten på». Metoden gir grunnlag for innsamling av data. Utover teknikker for undersøkelser handler metode om å organisere og bearbeide denne empirien for senere analysere og tolke dette. Ved å benytte metoder kan vi i korte trekk skjerpe vår oppdagelsesevne og gjøre oppdagelser i den menneskeskapte verden.

Jeg har som nevnt valgt å studere et case, altså en casestudie. Et slikt studie har som formål å studere årsaker bak hendelser i det virkelige liv. Som oftest har et casestudie bare en eller noen få undersøkelsesenheter og utvelgelsen skjer ikke med det formål å generalisere, men derimot for analytiske grunner (Halvorsen, 2003). Videre har jeg ved delproblemstilling tre i større grad mulighet for å gjøre en komparativ studie av de ulike tilfellene. Dette vil kunne gi indikasjoner som kan danne utgangspunkt for videre forskning.

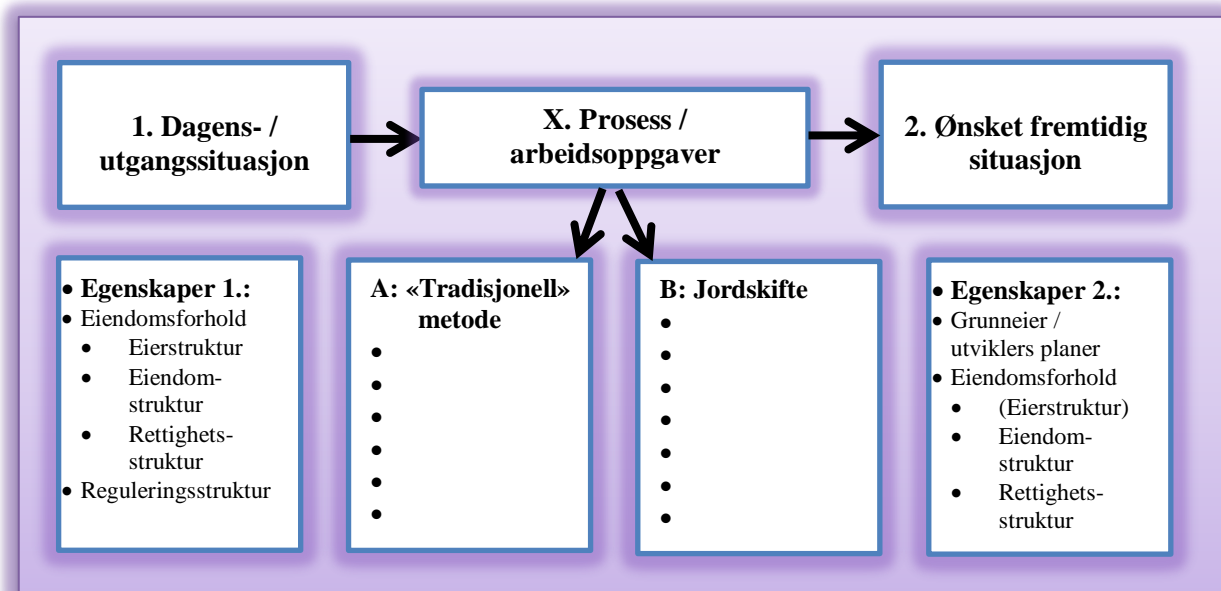
Innsamlingen av data i denne oppgaven består av litteraturstudier, dokumentstudier og intervju, med andre ord en kvalitativ tilnærming. Litteraturstudiene ligger til grunn for de teoretiske betraktningene i oppgaven. Dokumentstudiene er en del av innsamlingen av data ved caset, dette dreier seg om dokumenter knyttet til prosjektet med blant annet eiendomsinformasjon og plan- og byggesaksdokumenter.

Videre er interjuene/samtalene med de ulike aktørene utgangspunkt for ytterligere forhold ved casessituasjonen og prosess, for så senere tolkning og drøftelse av problemstillinger. De intervjuer som er foretatt, er av personer som på ulike måter har en tilknytting til de prosessene som i denne oppgaven undersøkes. Det er i hovedsak foretatt intervjuer av Anita Leirvik v/ Selvaag Bolig og Tore Bø. De andre samtalene er foretatt som ustrukturerte intervjuer, hvor jeg har innhentet informasjon om de ulike prosessene først og fremst ved Ove Flø v/ Akershus og Oslo jordskifterett og videre Erik Nord og Lars Lobben v/ Nedre Telemark jordskifterett.

Etter innsamling av data har jeg organisert og bearbeidet disse, dette ble gjort både ut fra den strukturen jeg har valgt i oppgaven og den modellen som jeg om litt skal beskrive. Etter dette hadde jeg gode forutsetninger for analyse og tolkning av data.

Nå vil jeg gå fra metode til redegjørelse av min modell, figur 1. Modellen vil være et praktisk arbeidsredskap gjennom oppgaven. Modellen kan beskrives som en struktur for å kunne føre problemstillingene over i en mer konkret undersøkelse, som videre kan knyttes til utviklingen av mitt case. I all hovedsak består modellen av tre ledd. Hvor det første (ledd 1.) er kalt dagens situasjon eller den situasjonen som er et utgangspunkt for det videre arbeidet, utgangssituasjonen. I motsetning til dette har vi 2. ledd, som beskriver en ønsket fremtidig situasjon, eller med andre ord det ønskede resultatet. Mellomleddet (ledd X) er prosessen og de arbeidsoppgaver som må gjennomføres for å komme fra utgangssituasjonen til ønsket fremtidig situasjon, fra ledd 1 til 2. Som tidligere nevnt og som vist i figuren vil jeg se på to ulike prosesser, prosess A – tradisjonell metodikk og prosess B – jordskifte.

I utgangssituasjonen (ledd 1) ønsker jeg å beskrive eiendomsforholdene, med eier-, eiendoms og rettighetsstruktur, samt reguleringsstrukturen. Ved den ønskede fremtidige situasjonen, ledd 2, vil jeg beskrive grunneier/utviklers planer og på samme måte som i første ledd også eiendomsforholdene.



Figur 1 Modell

Videre vil det jeg har belyst av prosesser kunne sees i sammenheng med de prosesser som beskrives i delproblemstilling tre, vi kan da tenke oss at de samme betraktningene er gjort på ny. Det vil være interessant å se hvordan prosessene endres, og i tilfelle hvilke forskjeller som finnes i de ulike.

1.4. Oppbygging av oppgaven

Oppgaven består i hovedsak av 7 deler. Jeg vil nå forsøke forklare litt nærmere om denne strukturen, eller med andre ord i hvilken rekkefølge de ulike delene blir presentert.

Kapittel 1 har først og fremst gitt en forklaring på bakgrunnen for oppgaven og dens tema. Videre ble det presentert problemstillinger og avgrensning av oppgaven. I denne delen ga jeg også en forklaring på metoden og den modellen som jeg videre i oppgaven vil jobbe ut ifra.

I neste del, kapittel 2, vil jeg forsøke å fremstille de teoretiske betraktninger som skal ligge til grunn for forståelsen av de etterfølgende kapitlene. Deler av teorien vil i stor grad være innlysende, men egenskapene ved det utvalgte caset vil også danne rammer for hvilke teori som er fremstilt i dette kapitlet.

Kapittel 3, 4 og 5 knytter seg direkte til caset og prosessen, i kapittel 3 vil jeg greie ut om caset med både tilstanden før utbygging og den ønskede fremtidige tilstanden. I kapittel 4 vil dette videre gi grunnlag for å vise til de endringer som må gjøres for å nå den ønskede situasjonen og senere hvordan den tradisjonelle prosessen med å utføre disse endringene vil kunne se ut. Kapittel 5 viser til de samme endringene og prosess, men ut fra et jordskifte perspektiv.

I kapittel 6 vil først og fremst forskjellene i prosessene beskrives. Videre vil ulike egenskaper ved prosjektet endres og da også prosessene. Det vil også fremstilles data fra intervjuene med Anita Leirvik v/ Selvaag Bolig og Tore Bø i forhold til systemet for eiendomsomforming og eiendomsdanning. I kapittel 6 viser jeg også til betraktninger knyttet til dette.

Det avsluttende kapitlet, kapittel 7, vil i korte trekk inneholde avsluttende drøftelser og refleksjoner over arbeidet.

Kapittel 2. Teoretiske **betraktninger**

2.1. Innledning teori

Dette kapittelet vil være en slags innføring til de senere drøftingene i oppgaven, jeg ønsker altså i dette kapittelet å gi et slags «bakgrunnstepp» for å kunne forstå de etterfølgende kapitler og drøftelser. Som jeg nevnte i del 1.1. vil oppgaven berøre flere elementer ved eiendomsfaget, og det vil derfor være viktig å legge til rette for en felles forståelse av de aspekter som gjør seg gjeldende i denne oppgaven. Teoridelen vil derfor bidra til å redegjøre for teori og begreper.

Jeg vil begynne med å gå nærmere inn på grunnleggende elementer ved eiendomsfaget som eiendomsretten og eiendomsforhold. Dette, og spesielt begrepet eiendomsforhold, vil vise seg være et viktig tema senere i oppgaven. Jeg har i det innledende kapittelet så vidt vært inne på begrepet transaksjonskostnader, dette vil jeg i denne delen gi en nærmere forklaring på.

Deretter vil det være fokus på styrende faktorer for arealbruk, utnyttelse og eiendomsdanning. Samtidig vil muligheter for endring og opprettelse av eiendomsforhold belyses. Dette gjøres først og fremst ved kapittel 2.7. hvor jeg vil komme tilbake til det som har blitt kalt «tradisjonell metodikk» for dannelse og endring av eiendom. «Alternativ metodikk» med jordskifte vil også være en naturlig viktig del av teorikapittelet, med blant annet de virkemidlene som jordskifteretten kan benytte seg av, materielle vilkår, eiendomsdanning og registrering i kapittel 2.8.

Videre vil det også belyses ulike termer som kanskje ikke direkte knytter seg til dette caset, men dette er elementer som i mange lignende saker vil gjøre seg gjeldende og som det bør ha kjennskap til.

2.2. Eiendomsforhold og eiendomsrett

Eiendom er et begrep som kan tolkes vidt utfra ulike kontekster. Sevatdal & Sky (2003) nevner blant annet juridiske, økonomiske, sosiologiske, filosofiske og teologiske synsvinkler. Begrepet «eiendom» er med andre ord et tema i flere disipliner, Sevatdal & Sky (2003) går nærmere inn på hvordan en ser på og oppfatter fenomenet «eiendom» i de ulike disiplinene. Fra ulike «utkikkspunkter» som de så fint kaller det.

Eiendomsretten kan sies å være integrert i den norske konstitusjonen, men den er ikke videre definert i noen lov. Innholdet av eiendomsretten, og forståelsen av begrepet, forandres over tid og vil kunne ha forskjellig innhold i de ulike lovene. Innholdet i eiendomsretten er altså

dynamisk. For å kunne fremstille eiendomsbegrepet nærmere vil jeg begynne med å vise til begrepet «eiendomsforhold» (Hegstad & Sevatdal, 2006).

Eiendomsforhold beskriver egenskaper ved,

- 1) eiendommene (objektene),
- 2) eier/ innehaver av rettigheter (subjektene) og
- 3) rettighetstypene, altså de eiendomsrettslige relasjonene mellom 1. objekt og 2. subjekt.

Begrepet eiendomsforhold kan videre beskrives, på samme måte som Sevatdal og Sky (2003), med begrepene *eierstruktur*, *rettighetsstruktur* og *eiendomsstruktur*. *Eierstrukturen* beskriver egenskapene ved eier, det vil for det første kunne dreie seg om *hvem* som er eier og hvorvidt dette er en fysisk eller juridisk person. Er eieren en privat person, en mann eller dame, eller eies eiendommen av det offentlige. Videre kan vi si at *rettighetsstrukturen* eller rettighetene er juridiske relasjoner mellom eiendommene og eier, altså eiendomsbaserte, med andre ord de rettslige relasjonene mellom den som er eier av eiendom og andre personer. Vanlige spørsmål i en slik sammenheng vil være om eiendommen er eneeid eller som en del av et sameie. I oppgaven vil for øvrig denne og eiendomsstrukturen være et sentralt tema. Med *eiendomsstrukturen* menes det her de ulike egenskapene ved den aktuelle eiendommen, som for eksempel eiendommens form og størrelse, hvor eiendommen er lokalisert i landet, om den er delt i flere teiger osv. Tomtestruktur vil kunne gi en mer spesifikk betydning når jeg i oppgaven vil snakke om egenskapene ved de ulike eiendommene og deres grenser til naboeiendommer.

Eiendomsstrukturen omhandler altså egenskapene ved *eiendommen*, men hva kan forstås med dette begrepet? Som jeg var inne på i innledningen kan begrepet eiendom tolkes vidt ut fra ulike kontekster, de fleste er vel kanskje enige i at fast eiendom er grunn og objekter som er fast og varig bundet sammen grunnen. I denne oppgaven vil eiendomsbegrepet forstås som de enheter som i matrikkelen og grunnboka kan opprettes som egne objekter; det vil si grunneiendommer, eierseksjoner, jordsameie, anleggseiendommer og festegrund. Dette betyr at jeg i oppgaven vil knytte begrepet «eiendom» til de matrikulæreenhetene¹, og i hovedsak bruksnummer. I praksis mener jeg da at hvis en person eier flere bruksnummer i samme området er den personen eier av flere eiendommer.

¹ Matrikkelenhet: er det objekt som er registrert i en matrikkel. Slik enhet er først og fremst grunneiendom, betegnet ved gårds- og bruksnummer, eierseksjon samt festegrund. I tillegg anleggseiendom, som er et avgrenset fysisk volum som er tillatt utbygd som egen eiendom. Jordsameie, som er grunnareal som ligger i sameie mellom grunneiendommer hvor sameiepartene inngår i grunneiendommene.

2.3. Institusjon, eiendoms- og reguleringsregimet

2.3.1. Institusjoner

I denne sammenheng kan institusjoner forstås som *rammer, regler eller anordninger i samfunnet som styrer adferd* (Sevatdal & Sky 2003:44). Med andre ord kan vi si at institusjoner er spillereglene for samhandling, hvor disse gir stabilitet og mening til mellommenneskelig adferd. «Reglene» kan være av den juridiske art, som rettsregler, forskrifter, rettspraksis eller formelle juridiske kontrakter. De kan også være reguleringsplaner, verneplaner, osv. altså vedtak som gir samme effekt. Normalt innebærer straffe- eller reaksjonsmekanismer som en del av institusjonene. Videre kan reglene være såkalte normer² som dannes av kulturelle forhold, som tradisjon, skikk og bruk, religion eller moral. Vi kan dele institusjonene inn i to kategorier; *formelle- og uformelle institusjoner*. Skillet mellom disse er imidlertid ikke alltid like klart, og vi kan si at de skilles mer av gradforskjeller enn av prinsipiell art (Sevatdal & Sky, 2003).

De *formelle institusjonene* omfatter de politiske og økonomiske rettsregler og kontrakter. Vi kan si at det er et hierarki av regler med alt fra Grunnlovskonstitusjonen og både skrevne og uskrevne lover til forskrifter og kontrakter. Beskrivelsen av de *uformelle institusjonene* er mer komplisert å forklare, men først og fremst kan de nevnes at disse ikke er vedtatt av et politisk organ som en formell lov, og at det likeledes ikke står en stat bak som med tvang kan tvinge gjennom det institusjonelle rammeverket. Det kan sies at dette er «regelverk» dannet av kulturarv, dvs. at disse videreføres og endres fra generasjon til generasjon gjennom de verdier og kunnskap som påvirker individenes adferd. Disse institusjonene danner utgangspunkt for en mindre konfliktfylt samhandling mellom individene (Sevatdal & Sky, 2003).

Poenget med fremstillingen av institusjoner i denne oppgaven er å vise til at disse vil være styrende i alle eiendomsfaglige sammenhenger. Institusjonene danner rammer for hva aktører kan foreta seg. Når vi snakker om de formelle institusjoner er det opp til myndighetene å utøve straff eller reaksjoner ved brudd, men ved brudd på de uformelle institusjonene finnes ikke de samme mulighetene. Reaksjonene vil i stedet skje i form av at det fremtidige samarbeide mellom aktørene og vil kunne ha store konsekvenser når det er behov for gjentakende forhandlinger.

² Normer: sosiologisk betegnelse for intersubjektive, allment delte og ofte underforståtte regler og forventninger på oppførsel som gjelder for et mindre sosialt fellesskap og for samfunnet i sin helhet. Norm er definert blant annet som anerkjent regel, rettesnor, mønster, målestokk som følges, og betegnelser for høflig opptreden.

2.3.2. Regimer

Et regime i denne forstand kan sies å være en slags kategorisering av de aktører og institusjoner som «hører» sammen eller som Sevatdal & Sky (2003:33) formulerer det; «ein aktør pluss ei gruppe av institusjonar i tilknytting til denne aktøren, nemleg dei institusjonane som gir maktbasis, handlingsrett og handlingsmakt til vedkomande aktør». En aktør i denne sammenheng trenger ikke nødvendigvis være en person, men kan likeledes være en organisasjon enten om det er privat eller offentlig.

I *eiendomsregimet* er aktørene de som har en eller annen rett som er tilknyttet til eller avledet fra eiendomsretten, som f.eks. grunneiere, pantehavere, leier eller andre med bruksretter. Eiendomsregimet er først og fremst eiendomsretten og de regelsystem basert på eller avledet fra eiendomsretten. Dette gjelder både de formelle regelsett, med lovsystemet knyttet til eiendomsretten, og de uformelle med normer, kultur, tradisjon osv. *Reguleringsregimet* er kort sagt de lovregler som gir offentlige styresmakter og tjenestemenn rett til å styre arealbruk. Regimet består av formelle og uformelle rettsregler og regelsystem og, på samme måte som eiendomsregimet, av normer, kultur og tradisjoner. I tillegg til offentlige organ med hjemmel i lov systemene. Adferdsreglene finnes hovedsakelig i forvaltningsloven og i plan- og bygningsloven (Sevatdal & Sky 2003).

2.4. Transaksjonskostnader

Transaksjonskostnader er definert av Sevatdal og Sky (2003:66) som «*alt arbeid og strev som spring ut av det å samhandle med andre menneskje*». Begrepet transaksjon i denne sammenheng er overføring av retter mellom aktører, som for eksempel å dele en eiendom, registrere nye servitutter eller kjøp og salg. Kostnadene knyttet til dette vil kunne være flere, umiddelbart tenker vi kanskje på dokumentavgift ved en kjøp-salg situasjon, men selve kostnadsbegrepet i denne sammenheng har en bredere betydning. Nord (2008) knytter dette til «ikke bare selve overføringen, men alle oppofrelser, målbare eller ei, med å gjøre nødvendig forarbeid, få i stand avtaler og beslutninger, formulere disse som kontrakter og/eller formulere vedtak, og det og oppfylle og gjennomføre avtalene og beslutningene».

Med andre ord kan vi si at begrepet transaksjonskostnader er knyttet til alle de oppofrelser, både målbare og ikke målbare, som må til for å gjennomføre transaksjoner. Det vil si at alle kostnadene knyttet til f.eks. å gjennomføre deling av eiendom eller kjøp-salg også innebærer de «kostnadene» som ikke kan kvantifiseres i penger.

Sevatdal og Sky (2003) har videre delt begrepet inn i to kategorier knyttet til kostnadene, målekostnader og tryggingkostnader. Målekostnadene er de kostnadene som følger av det å måle egenskapene ved det bestemte gode. I denne sammenhengen vil dette være rettet mot det å kartlegge hvilke rettigheter som eksisterer, om de er avgrenset, hvem er innehaver osv. Altså rettighetene på eiendommen. Tryggingkostnader derimot er de kostnader som følger av det å trygge retter, særlig eiendomsretter, og kostnader ved å kontrollere og sørge for at, eventuelt ved tvang, avtaler blir oppfylte. I begge disse kategoriene finner vi kostnader knyttet til informasjonsinnsamling, disse informasjonskostnadene vil være en stor del av kostnadene ved en transaksjon.

I kapittel 2.2. nevnte jeg at eiendommer kan sees fra ulike perspektiver, og vil kunne ha forskjellige funksjoner for ulike eiere. Dette kan i noen tilfeller by på økte transaksjonskostnader, spesielt med tanke på fortetting. La oss for eksempel si at en eller flere aktører sitter i en situasjon hvor de har mulighet til å kreve urimelig kompensasjon i forbindelse med et tiltak eller transaksjon. For å kunne sette i gang sitt prosjekt må utbygger løse ut flere rettighetshavere. Dette er en av faktorene som vil kunne påvirke transaksjonskostnadene, videre har vi også situasjoner knyttet til såkalte «gratispassasjerer».

I denne sammenheng vil jeg kort kommentere jordskifteretten som eksternt organ. I situasjoner som jeg har nevnt ovenfor vil det kunne være nødvendig med tvang for å gjennomføre endringer og tiltak i eiendom. Jordskifteretten gir andre muligheter knyttet til å få i stand endring. Når transaksjonskostnadene ved å få gjennomført dette på egenhånd blir urimelig store, kan det ut fra samfunnsmessige hensyn være nødvendig med et alternativt system for endringer. Handeland (2011) kaller jordskifteinstituttet for «*en slags transaksjonskostnads-snarvei*».

Oppsummert kan man forklare det slik at transaksjonskostnadene, altså alle de oppofrelser - både målbare og ikke målbare, påvirker hvor vidt det ønskes å gjennomføre en transaksjon eller ikke. Dersom disse blir for omfattende i forhold til verdien av endringen eller tiltaket som skal utføres, vil dette som regel sette en stopper for transaksjonen. Det vil imidlertid være vanskelig å inneha kunnskap om de faktiske kostnader.

Transaksjonskostnadene påvirkes av institusjonene. Sevatdal og Sky (2003) gir uttrykk for at uten institusjonene med tilhørende tvangsapparat ville aktørers egosentriske adferd hindre komplekse transaksjoner. En kan si at «gode» institusjoner sikrer transaksjoner, og vil som

regel kunne gi lavere transaksjonskostnader. Uten disse ville risikoen bli så stor at transaksjonene ikke kunne gjennomføres.

Institusjonene påvirker transaksjonskostnadene hovedsakelig på to måter, for det første gjennom de rammene institusjonene lager og for det andre gjennom å styre de de handlinger som aktørene foretar seg. Institusjonene kan videre påvirke gjennom innføring av nye eller endringer av de eksisterende, med blant annet endringer i regler, retningslinjer eller avgifter. Dette kan bidra til at transaksjonene blir lettere å gjennomføre og gi lavere kostnader, eller i motsatt fall gi vanskeligere forhold og større kostnader.

2.5. Reguleringsstruktur

Etter plan- og bygningsloven³, og for så vidt andre spesiallover, kan offentlige myndigheter på flere måter «styre» bruken av arealer, eiendomsdanning og etablering og bruk av bygninger og anlegg. Dette kalles gjerne offentlig planlegging eller offentlig regulering. Det dannes ved offentlig regulering en rettighetsstruktur – denne må imidlertid ikke forveksles med den eiendomsbaserte rettighetsstrukturen som ble belyst i del 2.2. og jeg har derfor videre i oppgaven valgt å omtale denne som reguleringsstruktur.

I del 2.3. snakket jeg om reguleringsregimet, dette omfatter blant annet regulering av arealbruk, eiendomsdanning og transaksjoner. Når det gjelder regulering av eiendomsdanning vil jeg komme tilbake til senere i oppgaven, mens i det følgende vil hovedtrekkene ved regulering av arealbruk belyses.

Denne reguleringen skjer gjennom et offentlig plansystem, plan- og bygningsloven, med forskjellige plantyper og virkemidler. På kommunalt nivå regulerer kommuneplanen med dens arealdel og kommunedelplan. Under disse planene har vi reguleringsplan med område- og detaljregulering. En burde ha god kjennskap til de ulike planene og deres betydning for utbyggingen. Det kan også nevnes såkalte sektorplaner som gjennom plan eller vedtak etter deres lover vil kunne legge føringer på en utbygging. Det vil for eksempel kunne være snakk om planer for veiutbygging, verneplaner etter naturmangfoldloven⁴ og vern etter kulturminneloven⁵ eller planer for vannkraftutbygging (Bjaaland & Nielsen, 2009).

³ Lov 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - pbl)

⁴ Lov 19. juni 2009 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven – nml)

⁵ Lov 9. juni 1978 om kulturminner (kulturminneloven - kulml)

Som nevnt vil de offentligrettslige planer for eiendommen være viktig for utbygger, det er disse som regulerer hvilke prosjekter som kan gjennomføres og det vil kunne være slik at disse planene ikke tillater den aktuelle utbyggingen. I de tilfeller hvor planene ikke legger til rette for den tenkte utbyggingen må utbyggeren søke dispensasjon, eller foreslå mindre eller fullstendig planendring. Fullstendig planendring vil kunne være aktuelt i mange prosjekter, men er imidlertid tidkrevende og det er heller ikke sikkert at planen endres etter utbyggers ønske. Dette kommer av den såkalte reguleringsrisikoen⁶, kommunene som reguleringsorgan har en eksklusiv rett til å regulere og utbyggere kan ikke kreve sine forslag godtatt. Også i de tilfeller hvor utbyggingsplanene er i tråd med de gjeldende planer bør en være klar over at det kan skje etterfølgende planendringer som legger en stopper på prosjektet. Videre kan det nevnes at til tross for at det ikke foreligger planer om endring av de offentlige planer, kan det når det søkes om byggetiltak nedlegges et bygge- og deleforbud⁷ (Bjaaland og Nielsen (2009:42)).

2.6. Fortetting og utbyggingsproblematikk

Av NOU 2003:24 er fortetting definert som «all byggevirksomhet innenfor dagens utbygde områder som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse». Det overordnede målet med fortetting er generelt å forhindre videre byspredning og høyt arealforbruk. Dette henger sammen med politikken for bærekraftig by- og tettstedsutvikling. De rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (FOR-1993-08-20-817) av Miljødepartementet, danner rammer for by- og tettstedsutviklingen. Forskriftens mål er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv og bærekraftig ressursutnyttelse.

Fortetting skjer i dag på flere måter, og det kan i hovedsak skilles mellom tre ulike fortetningskategorier:

1. Villahagefortetting, innfylling og komplettering
2. Omforming og gjenbruk
3. Nybygging innenfor byggesonen

⁶ I plan- og byggesaksbehandlingen er det ingen automatisk kobling mellom samfunnshensyn på den ene siden og foretakets lønnsomhetsforutsetninger på den andre. Denne asymmetrien i vurdering av prosjektens egenskaper fører til at de regulative mekanismene som ligger til grunn for myndighetenes styring fremstår som risikogenererende faktorer for utbygger.

⁷ Jfr. Pbl. § 13-1 første ledd.

Det kan være vanskelig å klassifisere områder ut fra disse kategoriene da overgangen mellom de ulike kategoriene er glidende. I tillegg kan områdene være en kombinasjon av flere kategorier.

Villahagefortetting kan kjennetegnes ved at det foretas en innfylling eller komplettering ved en tomtedeling, rivning, nybygging, sammenslåing og utbygging av restarealer, samt tilbygg, påbygg og seksjonering som vil gi flere boenheter. Slik fortetting preges av å skje i privat regi etter grunneierens egne interesser (NOU 2003:24).

Fortetting ved omforming eller gjenbruk vil være ved en transformasjon av mindre gode utnyttede områder til andre formål. Det kan også være en påbygning eller ombygging av bygg. Typisk eksempel på dette kan være eldre nærings- og industriområder som transformeres til homogene boligområder eller boligområder i kombinasjon med næring (Miljøverndepartementet, 2001).

Den siste kategorien av fortettingsområder er i de tilfeller hvor en utnytter ubebygde restarealer innenfor byggesonen som ikke allerede er bebygde. Dette kan eksempelvis være ubebygde områder som er planlagt til boligformål eller ubebygde arealer i tilknytting til industriområder, vei eller jernbane. I denne oppgaven vil det i neste kapittel introduseres et case, dette kan sies å være av denne kategorien, altså utnytting av ubebygde restarealer innenfor byggesonen som ikke allerede er bebygde (Miljøverndepartementet, 2001).

I forhold til fortetting og ønsker om å ivareta viktige rekreasjon- og grønt arealer vil en kunne støte på flere utfordringer. I utviklingsområder kan det være ulike grunner til at et område vil være vanskelig å utnytte, dette kan blant annet skyldes de eksisterende eiendomsforholdene, og kanskje eiendomsretten som institusjon. Bruk og utnyttelse av arealer vil som regel kunne oppfattes som et resultat av den tidligere arealbruken. I et utviklingsområde for utbygging vil det sjelden være mulig å unngå at det er forskjeller mellom de eksisterende eiendomsforholdene, plan og de «ønskede» eiendomsforholdene.

Det vil derfor i mange tilfeller være et behov for endringer. Dette kan eksempelvis være endringer eller utfordringer ved eiendoms-, eier- og rettighetsstrukturen. I dag finnes det virkemidler som under gitte forutsetninger som vil kunne håndtere noen utfordringer. Det kan blant annet nevnes ekspropriasjon, kjøp – salg, deling – sammenslåing, grensejustering og arealoverføring. I senere tid har det også blitt innført nye mekanismer for å kunne endre eiendomsforhold i urbane områder, jeg snakker da om jordskifte i urbane områder. Som nevnt

kreves det at visse forutsetninger er tilstedet. Virkemidlene for å håndtere utfordringene vil videre belyses i kapittel 2.7. og 2.8.

2.7. Opprettelse og endring av eiendom

2.7.1. Generelt

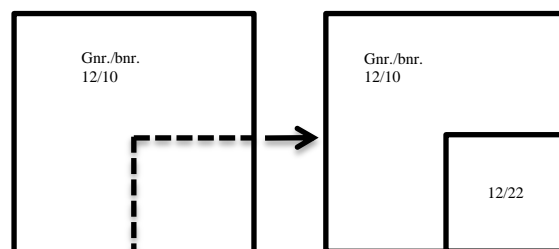
I utbyggingsprosjekter som omfatter to eller flere eiere og eiendommer kan man støte på utfordringer i forhold til det å oppnå en optimal utnyttelse av eiendommene. Og i noen tilfeller vil en kanskje ved å kunne tenke utenfor de eksisterende eiendomsforholdene, kunne oppnå andre og kanskje «bedre» resultater. Det vil det alltid være behov for å gjøre endringer av eiendomsforhold, og dette skjer hovedsakelig ved danning av eiendom, eller omforming av eiendom. Danning av eiendom innebærer at nye matrikkelenheter oppstår, slik som ved fradeling av eiendom eller seksjonering. Omforming av eiendom er forretninger som ikke medfører at nye matrikkelenheter oppstår, men at de eksisterende endres. Dette skjer blant annet ved grensejustering og arealoverføring.

Tidligere er det blitt påpekt at i Norge dannes nye eiendommer i hovedsak etter to metodikker, etter den «tradisjonelle» med regelverket til pbl.- og matrikkelloven eller med metodikk etter jordskifteloven. Det finnes selvsagt ulike varianter av dette, altså flere måter å gjennomføre danning eller omforming av eiendommer. Videre i dette kapittelet vil «de tradisjonelle» forretningene med deling av eiendom, arealoverføring, grensejustering, sammenslåing og seksjonering beskrives. I del 2.8. vil videre omforming og danning ved jordskifte beskrives. Bakgrunnen for beskrivelse av forretningene er gjort med grunnlag i matrikkelforskriften med departementets merknader (Miljødepartementet, 2009)

2.7.2. Forretningstyper

Eiendomsdeling:

Figur 2 viser en enkel fradeling hvor det dannes en ny grunneiendom med eget gårds- og bruksnummer.



Figur 2 Eksempel på enkel fradeling

Plan- og bygningsloven § 20-1 gir opplisting av tiltak som krever søknad og tillatelse. En prosess hvor det ønskes fradeling eller «opprettelse av nye grunneiendom» som det heter i bestemmelsen bokstav m⁸, er grunneier nødt å søke kommunen om tillatelse til deling. I de tilfeller hvor det foreligger stadfestet reguleringsplan og hvor delingen skjer i henhold til plan er fradelingen mer en formalitet enn en prosess. Det betyr at en relativt raskt kan gå videre til oppmålingsforretningen (Hegstad & Sevatdal, 2006).

§ 20-1. Tiltak som krever søknad og tillatelse

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om egedomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Søknad om deling kan kun fremmes av eiendommens eier, eventuelt eiere. Eieren av eiendommen er personer som i grunnboka⁹ er registrert som hjemmelshaver. Gjelder fradelingen et sameie, må alle hjemmelshavere ta del i søknaden. Det kan imidlertid nevnes at det ved fullmakt er adgang for andre enn hjemmelshaver å opptre som søker.

Deling av eiendom fører altså til at det opprettes en ny eiendomsenhet, med eget gårds- og bruksnummer, den nye enheten kan overskjøtes eller beheftes, eller begge deler. Delingen av eiendommen skjer gjennom oppmåling av den parsellen som skal fradeles og dette skjer som jeg var inne på etter søknad og eventuell tillatelse fra kommunen.

Grunnen til at kravene til søknaden og saksbehandlingen i kommunen er relativt lik byggesøknadene er at i prinsippet innebærer en tillatelse til fradeling av tomt også godkjenning for bygging. Under behandling av søknaden må det blant annet tas stilling til søkt arealbruk, og den fradelte parsellens «bebyggelighet».

I en delingssak må eier varsle berørte naboer og gjenboere om en planlagt deling. De eiendommer som kun har et felles grensepunkt regnes også som nabo, gjenboere er eventuell eiendom på motsatt side av vei eller gate. Bestemmelsen om nabovarsel finnes i pbl. § 21-3. Utover naboer og gjenboere må man også sende varsel til andre med interesse knyttet til

⁸ Jf. Pbl. § 20-1, 1. ledd bokstav m.

⁹ Grunnboka: register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og andeler i borettslag. Hver registerbetegnelse har et eget grunnboksblad, som inneholder opplysninger om hjemmel, pengeheftelser, servitutter og grunndata.

bruken av arealene, som for eksempel eventuelle rettighetshavere. For å gjøre det klart så må det kunne vises til at varsling er gjort, denne vil følge videre saksgang.

Pbl. § 26-1 danner rammer for fradeling av eiendommer. I Oslo kreves en minste tomtestørrelse på 600 m² netto areal for fradeling av ubebygde tomt, ved fradeling i mindre tomter kreves dispensasjon, med mindre fradelingen er knyttet til et konkret, byggeanmeldt og godkjent byggeprosjekt. Videre vil de kunne kreve fremlagt et bebyggelsesforslag som viser til at tomten kan bebygges på forsvarlig måte. Eventuelle illustrasjoner som knytter seg til bebyggelse og grad av utnytting skal sendes inn.

Videre vil det også måtte tas hensyn til parsellens tilknytningsmuligheter for vei, vann og avløp, jf. Pbl.

§ 18-1 og kapittel 28. Dette skal det redegjøres for i søknaden og eventuell atkomstrett over annen eiendom skal dokumenteres. I søknadskartet må også ønsket avkjørselspunkt fra offentlig vei angis og tilkoblingspunkt for vann- og avløpsledninger må merkes.

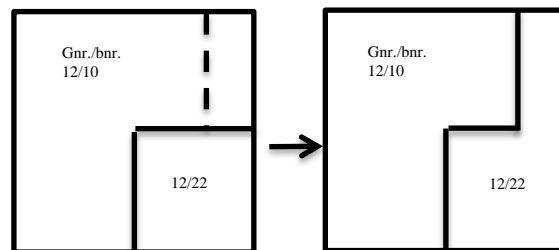
Kommunen vil da avklare forholdet til andre myndigheter, som f.eks. vern og fredning. Videre kan det formuleres vilkår for tillatelsen, og det kan kreves forhåndskonferanse etter plan- og bygningsloven.

§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny feste grunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Arealoverføring:

Figur 3 viser en enkel arealoverføring, hvor et areal overføres fra ett gårds- og bruksnummer til et annet. Arealoverføring skjer etter lov om eiendomsregistrering § 15.



Figur 3 Eksempel på enkel arealoverføring

Arealer kan overføres mellom tilstøtende matrikkelenheter, uten at det må opprettes nye matrikkelenheter. Ved slike overføringer må det riktig nok avklares, beskrives og sikres rettigheter, feste og pant, jf. matrikkelloven § 15.

For å få utført en slik forretning er en nødt å sette opp standardisert dokument for eiendomsoverdragelsen, dette er blitt kalt *erklæring om arealoverføring*. Når selger har overlevert erklæringen til kommunen er den å anse som klar for matrikkelføring og tinglysning. Det vil si at selger og rekvirent er enige om oppgjørsform og selger har sikret seg at han får utbetalt avtalt oppgjør.

Videre er kommunen ansvarlig for at den aktuelle dokumentavgift¹⁰ betales. Før matrikkelføringen skal finne sted må

avgiftsmyndighet godta avgiftsgrunnlaget, det vil si at tinglysningen ikke kan finne sted før dette grunnlaget er i orden.

Ved en slik forretning må også rettighetshavere til stedbunden rettighet varsles. Partene er selv ansvarlig for å vise til erklæring om pantefrafall og bruksretter, og ved prioritetskollisjon kan ikke overføringen gjennomføres. Videre må det dokumenteres for pantefrafall når det overføres areal mellom egne eiendommer. Det er tinglysningsmyndighetene som skal avdekke eventuelle kollisjoner og deretter sette vilkår. Kommunen skal før dette gjøre en forhåndskontroll for å forberede saken.

Arealoverføringen er å regne som en overdragelse av eiendomsrett. I praksis vil det ikke gjennomføres overføring av grunnbokshjemmel, denne hjemmelen knyttes til matrikkelenhetene og berøres derfor ikke av overføringen.

I tilfeller hvor arealoverføringen berører råderett over felles bolig, vil medføre krav om samtykke av registrert partner eller ektefelle¹¹. Dette vil man kunne opplyse om i erklæringen.

Det kan ikke overføres areal fra grunneiendommer hvor det arealet som skal overføres berører et punkt feste, på samme måte kan det heller ikke overføres areal fra eierseksjonssameier med mindre arealet utgjør en seksjon. Det samme gjelder for øvrig uteareal til eierseksjon, i disse

§ 15. Arealoverføring

Areal kan overføres mellom tilgrensede matrikkeleiningar utan at arealet blir oppretta som eiga matrikkeleining. Før slik arealoverføring kan matrikkelførast, må det vere gitt løyve som for oppretting av ny matrikkeleining. Det må dessutan liggje føre nødvendige fråsegnar om overdraging av eigedomsrett, og om pantefråfall og konsesjonar for det aktuelle arealet.

Arealoverføring kan krevjast av dei som er nemnde i § 9 første ledd bokstav a og f. Arealoverføring som omfattar umatrikulerte einingar, kan berre skje i sak som er kravd etter § 9 første ledd bokstav f, og berre samtidig med at einingane blir matrikulerte.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om arealoverføring.

¹⁰ Dokumentavgift: avgift til statskassen som skal betales ved tinglysning av visse dokumenter, f.eks. tinglysning av skjøte på fast eiendom. Avgiften utløses ved hjemmelsovergang av fast eiendom. Avgiften er pr i dag (2012) 2,5 % av eiendommens (arealets) markedsverdi.

¹¹ Jf. Ekteskapsloven § 32.

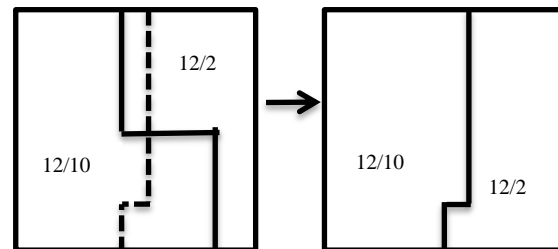
tilfellene må endringen gjøres med en såkalt reseksjonering før en eventuell arealoverføring (Miljøverndepartementet, 2009).

I prinsippet kan man si at en arealoverføring er en fradeling og en sammenslåing. I disse overføringene kreves det at arealet eller volumet som overføres kunne være å anse som en foreløpig eller midlertidig matrikkelenhet som skal slås sammen med en annen matrikkelenhet. Videre i henhold til andre lovverk kan overføringen betraktes som en justering av grense og vil derfor ikke komme i konflikt med plan- og bygningsloven og areal som ikke kan opprettes som selvstendige tomter.

I en forretning med arealoverføring vil det ikke ha noen betydning at den matrikkelenheten det overføres til består av flere teiger, men det kan ikke overføres en hel teig med mindre denne henger sammen med minst en teig tilhørende den matrikkelenheten det skal overføres til. Arealoverføringer medfører overdragelse av fast eiendom, hvor det kan være aktuelt med transaksjoner og opprettelse av dokumenter for tinglysning.

Grensejustering:

Figur 4 viser en grensejustering. En slik justering kan skje etter lov om eiendomsregistrering § 16. En slik overdragelse av areal vil måtte forholde seg til konsesjonsloven.



Figur 4 Eksempel på grensejustering

Som vi senere skal se settes det grenser for verdi og areal som kan justeres, selv om disse ikke overskrides vil det ikke være adgang til å justere grense i strid med konsesjonsloven.

Justering av grense må heller ikke føre til forhold som kommer i strid med jordlova § 12. Det er kommunenes ansvar å tilse at nødvendig tillatelse etter denne lov foreligger før justeringen føres i matrikkelen (Miljøverndepartementet, 2009).

En grensejustering kan heller ikke føre til forhold som vil være i strid med de rettslige bindende planer etter pbl, eller som skaper tomter som er mindre skikket til utbygging.¹²

Når nye grenser opprettes, må disse settes ut i samsvar med kommunens tillatelse, og det er ikke muligheter for å endre denne ved en grensejustering i samme forretning som ny enhet dannes. Hvis grunneier ønsker å endre ny grense så må det i de tilfeller hentes inn tillatelse fra kommunen. Det er for øvrig ikke adgang til å justere bruksretter mellom uteareal til seksjoner i eierseksjonssameier.

Ved en slik forretning må det foreligge dokumentasjon om skriftlig samtykke fra registrerte eiere og registrerte festere til de matrikkelenheter som skulle berøres¹³

Grensejusteringen kan bare gjøres for en eksisterende grense mellom to matrikkelenheter, og er i prinsippet en justering av «utjenlig» grense. Dette er ikke en forretning med hensikt å overføre areal til tross for at det i prinsippet er det som blir gjennomført. Ved en grensejustering utløses ingen krav for overføring av grunnbokshjemmel, en avtale mellom partene bør derfor dokumenteres (Miljøverndepartementet, 2009).

Jeg vil nå si noe om avgrensningen for hvor omfattende en justering kan være. Dette beregnes ut fra hver enkelt enhet hvor netto avgitt eller tilført areal ikke skal overstige 5 prosent. Det er også gitt en arealgrense på 0,5 dekar, og ingen enhet kan avgi brutto areal over 20 prosent av arealet i enheten før justering. I tillegg skal ikke justeringen øke eller minke verdien på noen av enhetene med mer enn folketrygdens grunnbeløp (1G). Hvis det tidligere har vært gjennomført justeringer må disse sees i sammenheng med den som nå ønskes gjennomført, overskrider summen av disse grensene for justering kan den ikke gjennomføres.

§ 16. Grensejustering

Grense mellom matrikkeleiningar kan justerast utan at det blir innhenta fråsegn om pantefråfall. Grense kan ikkje justerast i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving.

Ved justering kan berre mindre areal overførast mellom dei aktuelle einingane. Einsidig overføring av mindre areal kan utførast som grensejustering.

Panterett følgjer dei nye grensene slik dei blir fastlagt ved grensejustering.

Føresegna om panterett gjeld tilsvarende for andre rettar så langt det passar.

Grensejustering kan krevjast av dei som er nemnde i § 9. Grensejustering av umatrikulert eining kan berre skje samstundes med at eininga blir matrikulert.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om grensejustering, under dette setje areal- og verdigrenser for areal som blir overført mellom einingane.

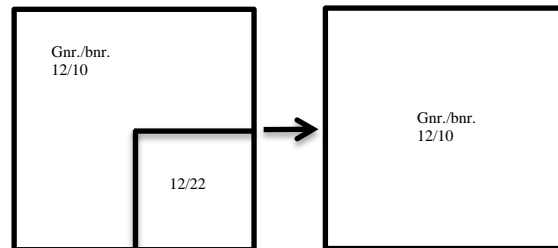
¹² Jf. Pbl. § 21-6.

¹³ Jf. Matrikkeloven § 16 5 ledd.

Hvis grensejusteringen gjelder matrikkelenhet som i sin helhet er regulert til samferdselsformål og justeringen er i samsvar med vedtatt reguleringsplan gjelder ikke avgrensingsverdiene i en grensejustering (Miljøverndepartementet, 2009).

Sammenslåing:

Figur 5 viser eksempel på en forretning med sammenslåing av to eiendommer. Her slås eiendom 12/22 sammen med 12/10 og blir en eiendom.



Figur 5 Eksempel på sammenslåing av eiendom

Fra matrikkellova § 18 kan den som har grunnbokshjemmel (som eier) under visse forutsetninger kreve sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter.

På samme måte kan en matrikkelenhet som ikke er opprettet i grunnboken kreves sammenslått. Som hovedregel skal de sammenslåtte enheter medføre et sammenhengende areal, denne regel kan riktig nok fravikes i noen tilfeller hvor det fører til mer hensiktsmessige og oversiktlige eiendomsforhold. En sammenslåing etter matrikkellova § 18, krever, i motsetning til de tidligere nevnte forretningene, ikke oppmålingsforretning.

§ 18. Samanslåing av eksisterende matrikkeleiningar

Matrikkeleiningar som ligg i same kommune og har same heimelshavar, kan slåast saman. Festeiningar kan slåast saman dersom dei ligg til eller er utskilt frå same grunneigedom, og festekontraktane har same innhald og gjeld mellom same partar. Samanslåing kan ikkje skje i strid med føresegner gitt i eller i medhald av anna lovgiving.

Samanslåing kan krevjast av den som har grunnboksheimel som eigar til vedkommande matrikkeleiningar.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om samanslåing, under dette innskrenke og utvide høvet til samanslåing.

Hvis forretningen skaper tomter som er i strid med de rettslig bindende planene på stedet kan kommunen nekte sammenslåingen. Endringen kan heller ikke skje i strid med de vedtatte tomtestørrelser eller arrondering. Til tross for en slik endring vil ikke disse kunne endre reguleringen på det aktuelle areal, videre kan ikke kommunen stoppe en sammenslåing som følge av at enhetene er regulert til ulikt formål (Miljøverndepartementet, 2009).

Det er i hovedsak heller ikke forbudt å slå sammen ulike typer matrikkelenheter. Sammenslåing av eierseksjoner gjøres for øvrig gjennom reseksjonering etter

eierseksjonsloven¹⁴, egne regler gjelder for uteareal til eierseksjon jf. matrikkellova § 6 bokstav e og eierseksjonsloven § 9 andre ledd.

Det kan ikke skje sammenslåing dersom dette fører til prioritetskollisjon mellom eventuelle pantehavere. Avdekking av eventuelle kollisjoner gjøres av tinglysningsmyndighetene, kommunen har imidlertid ansvar for en forhåndskontroll. Begge disse aktørene har et ansvar for å kontrollere grunnbokshjemmel og de nødvendige fullmakter.

Krav om sammenslåing skal sendes kommunen, vedlagt skal det følge kart over grenser og merker for de matrikkelenhetene saken gjelder, bekreftelse på varsling av innehaver av bruksrett og andre dokumenter som er nødvendige for tinglysning. Dersom bruksretten tilhører en annen eiendom er det eier av denne som skal regnes som hjemmelshaver til bruksretten.

De nødvendige dokumenter kan for eksempel være dokumenter som beskriver forhold til bruksretthaver, pantehaver eller annet. Hvis det videre er ulike eiere av eiendommene som skal slås sammen, må det foreligge nødvendige skjøter og det nye eiendomsforholdet må være klart.

Kommunen har anledning til å stoppe en sammenslåing av matrikkelenheter med ulikt gårdsnummer. Dette kommer av hensynet til at enheter skal ha det samme gårdsnummeret som de historisk har hatt. Likevel vil hensyn til utbygging og bebyggelse gjelde før den historiske inndelingen. På samme måte kan ønske om en funksjonell samlet enhet gjøre seg gjeldende.

Hvis sammenslåingen fører til endring av festegrunn, skal den registrerte fester på forhånd signert på samtykke til forretningen. Festegrunn på forskjellige grunneiendommer kan riktig nok ikke slås sammen.

Når krevet om sammenføring er behandlet av kommunen, og de finner at vilkårene for sammenslåingen er oppfylt, sendes det melding om godkjenning til tinglysning. Det er tinglysningsmyndighetene som tar den endelige avgjørelsen på om vilkårene er oppfylt.

¹⁴ Lom om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997.

Seksjonering:

Seksjonering av eiendom er i hovedsak en metode for å dele en eiendom uten at det opprettes nye grunneiendommer, og gjøres med hjemmel i eierseksjonsloven. Dette gjøres gjerne for å kunne omsette deler av en bygning uten å dele tomten, og/eller for å kunne pantsette deler av en bygning som et selvstendig objekt.

De ulike bruksenheter tildeles et seksjonsnummer, og får eget grunnbokblad i panteboken. En eierseksjon kan for øvrig bestå av en eller flere bruksenheter og kan på den måten belånes og pantsettes selvstendig. Det stilles videre krav til hva som kan regnes som en brukshenhet. En brukshenhet må blant annet ha en selvstendig inngang og være avskilt fra andre bruksenheter med vegger, det skal være mulig å gå inn og ut av enheten uten å måtte gå igjennom andre. Det skal videre være innlagt vann og sanitære forhold som tilfredsstillende den tenkte bruk. En brukshenhet skal også ha egen sikringsboks for strøm (Rana kommune, 2010).

Eierseksjonsloven stiller videre krav til hva som kan seksjoneres. For det første kan en seksjonering bare omfatte et bruksnummer/festenummer, med mindre det gis samtykke om annet¹⁵. Det kan seksjoneres for minst ett, men også flere bygg på en eiendom. Videre må det være tinglyst eiendom og være oppført bygning eller gitt igangsettingstillatelse¹⁶ for bygning(er) på den aktuelle eiendommen. Det må i tillegg være minst to bruksenheter, som for eksempel kan være en leilighet, eller et lokale som kan brukes til bolig- eller næringsformål.

Eierseksjonsloven § 6 gir anledning for å seksjonere eiendom som bare delvis brukes til boligformål, hvor boligene utgjør en samleseksjon, ellers er utgangspunktet at det skal være full oppdeling, altså alle bruksenheter i eiendommen. Det vil i bestående bygning kun være anledning til å seksjonere de bruksenheter som er ferdig utbygd.

Juridisk sett er en seksjonert eiendom tilsvarende en tradisjonell grunneiendom, men med noen uttak. Eierseksjonen inneholder vanligvis ikke tomteareal, og består av en brukshenhet som avgrenses av de innvendige vegger. Alt innenfor veggene eies av seksjonseieren, og er deres ansvar.

¹⁵ Jf. Eierseksjonsloven § 8 fjerde ledd.

¹⁶ Jf. Plan- og bygningsloven kapittel 21.

Resten av eiendommen, med bygningskropp, vegger mellom seksjoner, fellesarealer inne i bygget og andre bygg på eiendommen, ligger som et sameie mellom seksjonene. Vanligvis er også tomteareal felleseie (Rana kommune, 2010).

For å få seksjonert et nybygg må det søkes ved å sende begjæring til den kommunen seksjoneringen gjelder, videre kan seksjoneringen opprettes etter det er gitt kommunalt seksjoneringsvedtak. Det stilles i eierseksjonsloven § 7 krav til begjæringen, og den skal blant annet inneholde materiale med plantegninger, situasjonsplan, vedtekter, samtykke for urådighet og skjema for seksjoneringsbegjæringen. Seksjoneringen opprettes etter bestemmelsene i eierseksjonsloven kapittel fem. Kommunens rolle er blant annet å kontrollere den angitte bruk av eiendommen, og da med tanke på gjeldende regulerings- eller arealplan og ser til at bruksenhetene får en formålstjenlig avgrensning. Kommunen skal påse at de krav som stilles til en bruksenhet er tilstede.

2.8. Jordskifte

Jordskifteretten har som tidligere nevnt en «egen verktøykasse» med virkemiddel for å håndtere eiendommer som det er vanskelig å utnytte på en tjenlig måte. Jordskifterettens virkemidler begrenser seg til problemer som er knyttet til fast eiendom og rettigheter til eiendommer. Jeg vil i dette kapitlet vise til noen av de institusjonelle rammene for jordskifteretten. Først og fremst vil jeg vise til de materielle vilkår for å fremme en jordskiftesak.

Virkemidlene, eller de ulike sakstypene i en jordskiftesak, kan i hovedsak deles inn i rettsfastsettende saker, rettsendrende saker og skjønn og kombinerte saker. I dette kapitlet vil jeg beskrive de rettsendrende sakene etter jskl. §.2 bokstav a, b, c, d, e, h og i. Det kan for øvrig nevnes at en jordskiftesak kan omhandle ett eller flere av disse.

Før jeg går videre vil jeg også få kommentere at i utbyggingsprosjekter vil det også kunne være nødvendig med rettsfastsettende saker, med blant annet grensegang etter jskl. § 88. I slike saker vil uklare grenser fastsettes. Dette gjelder også grenser for bruksretter. Ved fastsetting av grensene vil det også avmerkes i terrenget og kartfastes og beskrives med koordinater.

Til slutt vil jeg kort beskrive eiendomsdannelse i jordskiftesaker med matrikkelarbeid og tinglysning.

2.8.1. Materielle vilkår

For å fremme jordskifte må visse vilkår være oppfylt, såkalte formelle- og materielle vilkår. De formelle vilkårene kan sammenlignes med det som i allmenneprosessen blir omtalt som absolutte prosessforutsetninger. Disse vil jeg ikke gå spesielt nærmere inn på.

De materielle vilkårene for fremming av jordskifte vil jeg derimot forsøke å gi en innføring i. Dette er skjønsmessige vurderinger, og finnes først i jskl. i §§ 1, 2 og 3. Det første vilkåret gjelder hvor vidt eiendommene er utjenlige, det andre er at jordskifteretten må ha et virkemiddel som kan ordne den utjenlige situasjonen og til sist må jordskiftet kunne gjennomføres på en slik måte at ingen av eiendommene får større kostnader og ulemper enn nytte.

La oss først gå nærmere inn på første vilkår, «eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven»¹⁷. Eiendom i denne sammenheng, er den enheten som jordskiftet primært gjelder¹⁸. Det trenger med andre ord ikke være en hel eiendom, men den delen av eiendommen som ligger innenfor det området som det er krevd jordskifte for. Det kan for øvrig også bare være en bruksrett eller lignende. Vurdering av hvor tjenlig eiendommen er skal skje etter en objektiv vurdering. Det er rettens oppgave å vurdere hva en normalisert eier av eiendommen objektivt sett ville se på som tjenlige eiendomsforhold (Ravna, 2009).

I en slik vurdering vil det være avgjørende å vite hvilke utnytting som skal legges til grunn. Også her må jordskifteretten gjøre en skjønsmessigvurdering ut fra hva som er vanlig i området, hvilke arealbruk som ligger til grunn i arealplan og hva som objektivt sett er tilregnelig.

Det er ikke nok å konstatere at det finnes utjenlige eiendoms- og bruksforhold, i tillegg må jordskifteretten kunne bedre disse ved hjelp av virkemidlene i § 2. De virkemidlene som kan benyttes listes opp i § 2 bokstav a-i: oppløsning av sameie, ny eiendomsutforming gjennom bytte av grunn og retter, bruksordning, avløsning av bruksretter, etablering av felles investeringstiltak mellom eiendommer, ny utforming av eiendommer når det skjer salg av tilleggsjord, deling av eiendommer som skal deles etter et visst verdiforhold og til slutt de to nye virkemidlene knyttet til tettbebygde områder.

¹⁷ Jf. jskl. § 1.

¹⁸ Jf. NOU 1976: 50, s. 8. Revisjon av jordskifteloven.

Det vil være viktig at jordskifteretten i tilknytning til fremming av saken tar stilling til hvor vidt det finnes tilgjengelige virkemidler som kan løse problemet. I vedtaket om fremming vil det bli vist til den konkrete lovhjemmel som retten bygger på¹⁹. Det er med andre ord ikke nok å vise til § 2, det må vises til spesifikke virkemidlet som skal benyttes.

Videre er det siste vilkåret knyttet til å sikre partenes rettssikkerhet i jordskifte. Jskl. § 3 bokstav a skal sikre at partene i de rettendrende sakene mot at løsningen av jordskifte vil være dårligere totalt sett enn det de hadde før jordskifte. Bokstav a gir regler for at retten skal vurdere nytten for hver enkelt eiendoms som det blir krevd jordskifte for. Nytten skal være minst like stor som kostnadene og ulempene ved saken. Dette gir med andre ord en garanti mot tap, men ingen garanti for at den enkelte eiendom har nytte.

§ 3 bokstav b ble innført i sammenheng med de to nye virkemidlene for urbant jordskifte og i den type saker skal hver eiendom ha sin del av nytten, med andre ord alle eiendommene skal få en positiv nytte.

Dette bringer oss over på det geografiske virkeområdet. Det ble i 2006 ble det vedtatt av Odelstinget endringer i jordskifteloven. I § 1a presiseres det at jordskiftelovens virkeområde er alle eiendommer uansett geografisk beliggenhet. Det var tidligere usikkerhet knyttet til dette og det var et behov for å lovfeste lovens virkeområde. Nå derimot bør det ikke være tvil om hvor vidt det geografiske virkeområde gjelder hele landet og for alle typer eiendom.

2.8.2. Rettsendrende saker/virkemidler

Jeg vil kort gå inn på de ulike rettsendrende sakene. De rettsendrende sakene jordskifteretten kan benytte for å løse problemer ved eiendom finnes i jordskifteloven § 2. Dette er en uttømmende oppstilling av hva jordskifte kan gå ut på. I 2006 ble det som nevnt gjort endringer i jordskifteloven, hvor det blant annet ble lagt til ytterligere to virkemidler med bokstav h og i. Disse omtales gjerne som urbant jordskifte. I praksis har disse vært lite brukt, men lovendringen og lovgiver i forarbeidene har åpnet for at også de «tradisjonelle» virkemidlene kan anvendes enten som egen jordskiftesak eller del av en sak.

Jeg vil nå gå nærmere inn på de ulike virkemidlene, dette vil ikke være noen vid beskrivelse av disse, men mer en innføring. I caset vil neppe alle disse gjøre seg gjeldende, men i håp om å kunne si noe mer generelt om hva jordskifteretten i ulike saker kan «gjennomføre», ønsker

¹⁹ Jf. jskl. § 17b bokstav c.

jeg derfor kort å kommentere flere av disse. I kapittel 5 vil jeg gå nærmere inn på de aktuelle virkemidlene knyttet til caset.

Bokstav a) «løyse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameie mellom bruk»:

Virkemiddelet gir hjemmel for å løse opp sameie og dele arealer der grunn og retter ligger i sameie mellom flere eiendommer. Dette vil si at arealene deles slik at hver sameier blir eneier til et areal tilsvarende eiendommens andel i sameiet. Dette kan være store utmarksområder som ligger i sameie. Sakstypen kan altså gi muligheten for at hver eier får rådighet over «sin» del av arealet. På denne måten vil kunne oppstå nye muligheter for utnytting av området.

Bokstav b) «forme ut eiendommar på nytt ved ombyting av grunn og rettar»:

Virkemiddelet i bokstav b er kanskje det mest klassiske og det som en tradisjonelt har blitt knyttet til jordskifte. Dette gir hjemmel for å forme ut eiendommer på nytt. Det kan ofte være slik at eiendommer består av flere teiger, såkalt teigblanding, eller kan på en annen måte ha en uhensiktsmessig form. Ved jordskifte kan det hvis det er muligheter for en mer tjenlig utforming omformes ved at eiendommene bytter arealer, figur 6 viser eksempel på dette.



Figur 6 Eksempel på hvordan jordskifteretten ved ny utforming kan endre utformingene av eiendommene - hentet fra www.domstol.no

Bokstav c) «gi regler om bruken....»

Bruksordning kan benyttes for å ordne bruken der det er sameie, eller der hvor eiendomsforholdene gjør at eiendommene blir vanskelige å bruke. Bruksordningene gir regler om hvordan bruken skal utøves, de forandrer ikke de aktuelle eiendoms- og rettighetsforholdene. Dette kan altså løse problemer der hvor det er nødvendig at flere grunneiere samarbeider for å få gjennomført en utbygging i et område.

Det kan nevnes at bruksordning kan deles inn i rettslig- og geografisk fellesskap, jf. jskl. § 2 bokstav c nr. 1 og 2. Rettslig fellesskap vil si de områder hvor det er sambruk mellom eiendommer, mens geografisk fellesskap i de områder hvor det ikke er en sambruk mellom eiendommer, men når det foreligger særlige grunner.

Et eksempel på rettslig fellesskap kan være en vei som går gjennom en grunneiendom, denne har også andre enn grunneier rettigheter i. I et slikt tilfelle kan jordskifteretten utarbeide regler for hvordan de ulike rettighetshaverne kan bruke veien og hvordan vedlikeholde av veien skal ordnes.

Når det gjelder det geografiske fellesskap, kan jordskifteretten gi regler om bruken i et område, riktig nok når det finnes særlige grunner til dette. På denne måten kan man gjøre det mulig å utnytte eiendommer som eiendomsforholdene ellers gjør det vanskelig å utnytte.

Bokstav d) «avløse bruksrettar som er nemnde i § 36.»

Noen bruksretter kan gjøre det vanskelig å utnytte eiendommene som rettene hviler på, disse kan avløses mot at jordskifteretten utmåler erstatning av disse med for eksempel areal eller penger. Denne sakstypen dreier seg altså om å avløse eksisterende bruksretter. I jskl. § 36 er de bruksretter som kan avløses listet opp og det er kun disse som kan være grunnlag for egen jordskiftesak. For øvrig kan andre bruksretter avløses i tilknytning til jordskiftesak som er krevd etter annet grunnlag²⁰.

²⁰ Jf. jskl. § 38.

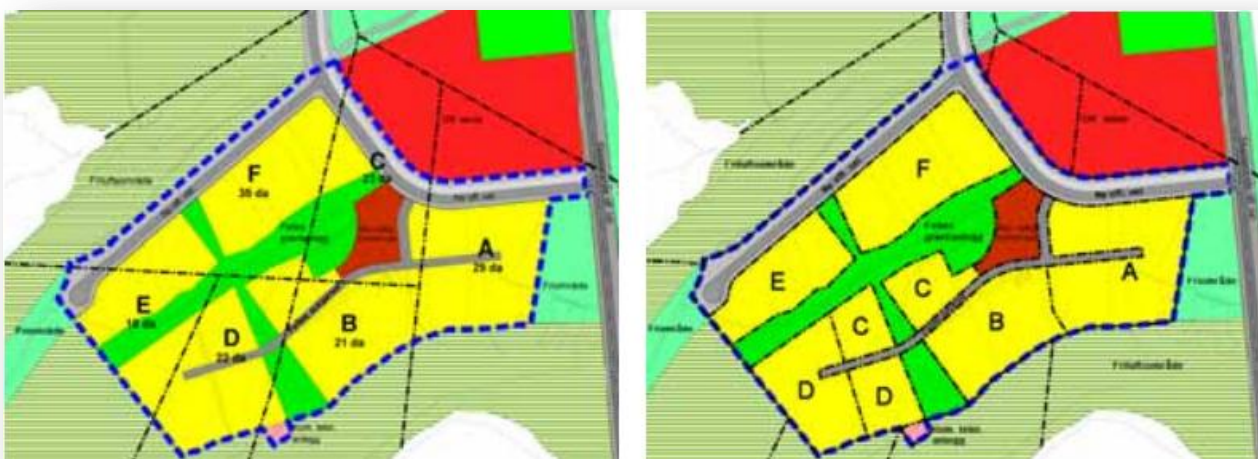
Bokstav e) «skipe sams tiltak som er nemnde i § 34 a og tørrleggingstiltak etter § 30 i vannressursloven.»

Iblant vil det ikke være tilstrekkelig å gi bruksregler og det vil kunne være nødvendig å gjennomføre ulike investeringer for å løse problemer. Investeringen i etableringer eller innretninger skiller dette virkemiddelet fra § 2 bokstav c. Eksempelvis vil det kunne måtte bygges en vei i tillegg til at en løser problemer knyttet til adkomst. Slike investeringer vil erfaringsvis være til nytte for flere eiendommer. Virkemiddelet gir grunnlag for å få i stand felles tiltak samt fordele kostnadene.

Bokstav 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 o plan- og bygningsloven.»

I innledningen nevnte jeg at det i 2006 ble gjort lovendring i jordskifteloven og to nye virkemidler/sakstyper ble innført. Bokstav h gir jordskifteretten hjemmel til å fordele utbyggingsverdier og kostnader ved fellestiltak innenfor et byggeområde. Med andre ord, de grunneiere som i regulerings- eller bebyggelsesplan får sitt areal utlagt som friområde, boligvei eller annet, kan få andel i utbyggingsretter på andre eiendommer innenfor byggeområdet. Figur 7 viser eksempel på en sak etter bokstav h.

De verdier og kostnader som blir skapt under regulering av utbyggingsområde kan altså fordeles, og virkemidlet gir hjemmel for en omlegging av eiendomsforholdene innenfor et slikt område.



Figur 7 Eksempel på jordskifte før og etter med bokstav h. Hentet fra *Veileder om jordskiftetvirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder*.

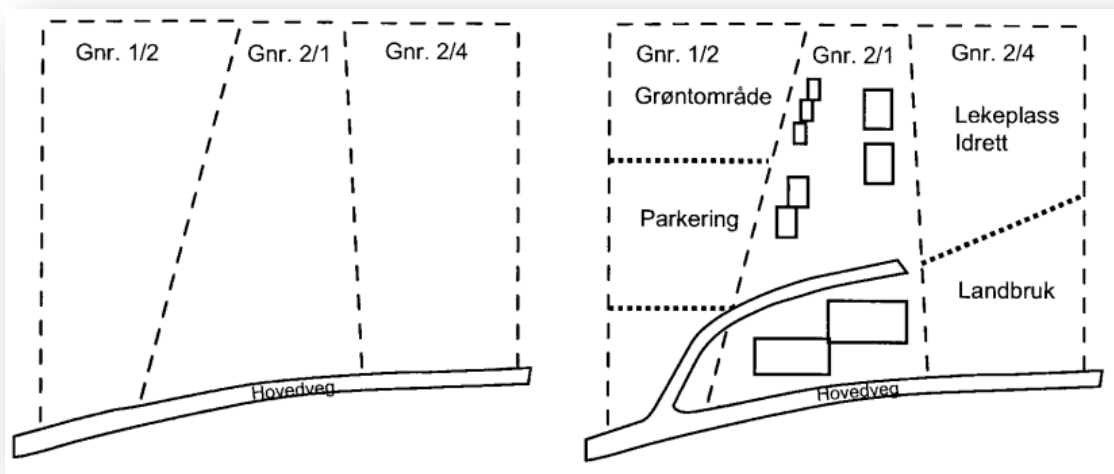
Bokstav i) omforme eigedomar og rettar på grunnlag av utenelege eigedomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven i område som gjeld:

1. eksisterende område for bebyggelse og anlegg
2. nytt område for bebyggelse og anlegg

Det andre virkemidlet som ble innført i lovendringen er bokstav i, dette er imidlertid et mindre inngripende enn det forrige hvor jordskifteretten kan avbøte ulemper som følge av tiltak som er forutsatt av planer enten ved å omforme eiendoms- eller rettighetsstrukturen.

Et eksempel på dette er ved omforming av eiendommer som er blitt oppdelt av vei, og endring av eiendomsstruktur på en slik måte at de blir sammenfallende med grenser i plan.

Inngripenen trenger ikke omfatte hele regulering eller bebyggelsesområde, se figur 8.



Figur 8 Eksempel på konsekvenser av reguleringsplan hvor eiendom 2/1 får alle utbyggingsrettene. Hentet fra *Ot.prp. Nr. 78 (2004-2005)*.

2.8.3. Eiendomsdanning og rettskraft

Jordskifteretten som delingsorgan

For de eiendommene som inngår i et jordskifte, kan bare jordskifteretten utføre eiendomsdelingen, med mindre jordskifteretten overlater det til kommunen jf. jskl 86. Reglene gjelder for hele bruket som ligger under offentlig jordskifte, i tillegg til de deler som også ligger utenfor jordskifte. Jordskifteretten må videre ta stilling til hvor vidt det er hensiktsmessig at de utfører delingen. Ved nye bruksnummer, må jordskifteretten få tildelt dette av kommunen.

Reglene for deling av eiendom etter jskl § 86 finnes i § 87, reglene i lov om eiendomsregistrering gjelder på tilsvarende måte. For føring i rettsboka og tinglysning gjelder reglene i § 22 siste ledd og § 24. Jordskifteretten må gjennomføre delingene etter de regler som gjelder i matrikkelloven, «så langt dei høver».

Når jordskifteretten gjennomfører delingen vil grensene fastlegges med rettskraftig virkning og praksis utarbeides målebrevene fra en kopi av jordskiftekartet, og for så vidt rettsboken som erstatter de skjema kommunen til vanlig benytter ved en slik forretning.

Rettsmidler og rettskraft

Jordskifteloven § 62 første ledd danner hovedregelen for når det er mulig å benytte rettsmiddel og foruten unntakene kan det ikke benyttes rettsmiddel før jordskiftet er slutt. Videre er det slik at det finnes unntak, med forhåndspåanke og ankefrafall. Dette er rettsmidler som krever enighet og bruken av disse vil føre til en raskere behandling av saken og hvor prosessen for eiendomsdannelse kan skje betydelig raskere.

Ved forhåndspåanke kan en fatte rettskraftige avgjørelser som den videre saksgangen kan bygge på. Reglene om forhåndspåanke gjelder for de rettsendrende sakene etter § 2 med dom av § 17 eller for rettsfastsettende vedtak av § 17 bokstav a. Ankefrafall vil si at partene kan frafalle retten til å anke domstolsavgjørelser, jf. tvisteloven § 29-6. På samme måte vil dette rettsmiddelet bidra til raskere oppnå rettskraft.

Videre fatter jordskifteretten ulike avgjørelser underveis i en sak, som vedtak, dom, kjennelse, beslutning og rettsforlik. Den siste avgjørelsen, rettsforlik, fattes imidlertid ikke av retten. Dette er derimot en enighet mellom partene om ulike forhold som på samme måte som rettsmidlene over kan bidra til å oppnå raskere rettskraft. Partene og rettens medlemmer undertegner rettsforliket og det skrives inn i rettsboken. Det vil da ikke være rom for bruk av rettsmidler.

2.9. Kort om heftelser og servitutter

En heftelse er kort sagt en særlig innskrenkning i eiers rett til en eiendom, eller gjenstand.

Den som har rettighet til en heftelse kalles gjerne rettighetshaver, dette kan være en eller flere personer eller annen eiendom. En heftelse kan for eksempel være en panterett, servitutt, forkjøpsrett eller grunnbyrde. En panterett eller pengeheftelse vil si at eiendommen er belånt med et vist beløp, og dette gir en innskrenkning i den frie eiendomsretten (Hegstad & Sevatdal 2006).

I et utviklingsprosjekt vil en ha visse ideer og forventninger til hva en ønsker å gjøre med eiendommen, men hva som lovlig kan gjøres reguleres av ulike regelverk. Først og fremst danner plan- og bygningsloven rammer for hvordan en tomt kan bebygges, videre regulerer også naboloven²¹ og forurensningsloven²² bruken av en eiendom. Det er heller ikke uvanlig at inngåtte avtaler og som nevnt vil servitutter kunne begrense en eiers råderett over eiendommen.

Mer presist kan en servitutt sies å være *en begrenset rett til faktisk råderett over fast eiendom*. Dette kan forklares som en begrenset rett til å disponere over annen manns eiendom, reglene om servitutter finnes for øvrig i servituttlova²³. En servitutt kan enten være reell eller personlig. At en servitutt er reell vil si at den knyttes til eierskapet av en viss eiendom, mens en personlig servitutt er knyttet til en person – ikke eiendommen (Hegstad & Sevatdal 2006).

En servitutt kan stiftes på flere måter, men den mest utbredte er gjennom avtaler. Ellers stiftes servitutter også gjennom hevd, alders tids bruk, ekspropriasjon, jordskifte eller testamente. Stiftelsesmåten vil ha en betydning for hvordan servitutten skal tolkes. Servitutter kan være midlertidige eller evigvarende.

I en eiendomsutviklingsprosess er det viktig å undersøke hvorvidt det finnes servitutter som begrenser råderetten over eiendommen. Slike servitutter kan i verste fall bety en stopper på prosjektet. Det kan også være tenkelig at det vil være aktuelt få i stand servitutter for å få til en gjennomføring av prosjektet.

Vi har nå vært inne på hva en servitutt innebærer og hvordan den kan stiftes. Videre vil jeg forsøke å beskrive hvordan en kan endre eller avløse servitutter. En servitutt kan på samme måte som ved etablering endres eller avløses ved avtale. Det vil si at eier av den tjenende og

²¹ Lov 16. juni 1961 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.)

²² Lov 13. mars 1981 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningslova – forurl.)

²³ Lov 29. november 1968 om særlege råderettar over fremmand eigedom (servituttlova - servl.)

den herskende eiendom gjør avtale og tinglyser. Det er imidlertid flere metoder for både avløsning og endring av servitutter. Prosessen kan gjennomføres etter reglene i servituttloven og reglene i jordskifteloven. Servitutter kan også falle bort ved hevd eller ekspropriasjon.

I de tilfeller hvor partene ikke blir enige eller av annen grunn ønsker å ta i bruk et utenforstående organ, kan enten skjønnsretten eller jordskifteretten bringes inn. En av partene ønsker servitутten fjernet eller endret, utgangspunktet er at minst en av partene ønsker dette. Det kan også være at begge parter ønsker en endring eller et bortfall, men at de likevel mener det vil være lurt å bringe inn en utenforstående instans.

Neste skritt vil være at det fremmes krav om jordskifte eller skjønn. Ved endring gjøres dette ved bruksordning eller omskipling og ved bortfall avløsning eller avskipping. I en slik prosess er hovedvilkåret at endringene eller bortfallet ikke skal føre til skade for partene. I servituttloven er det større muligheter for å bruke penger som mellomlag. Til gjengjeld så vil avskipping etter servituttloven bare kunne gjennomføres hvis servitутten er til mer skade enn gagn.

Deretter vil saken gjennomføres. Dette innebærer at jordskifteretten eller skjønnsretten fastlegger endringer eller bortfall av servitутten og eventuelt penger i mellomlag. Ved fastlegging av endringer vil dette som oftest gå ut på å gi regler til hvordan, hvor og når rettene skal utøves. Hvis det påkreves gjennomføres det også kartlegging og oppmåling. Da minner en slik sak om en prosess for eiendomsdanning med tilhørende kart- og annen dokumentasjon (Hegstad & Sevatdal, 2006).

Tilslutt vil endringen eller bortfallet tinglyses. I jordskiftesaker tinglyses det alltid av jordskifteretten, men i skjønnsaker er det imidlertid opp til partene om de ønsker å tinglyse de dokumenter med rettigheter og plikter som formes ved skjønn.

2.10. Avslutning teorikapittel

Det å utvikle eiendom vil ofte kunne være utfordrende. Det er allerede i starten av et utviklingsprosjekt flere utfordringer og en vil også etter hvert i prosessen støte på andre utfordringer. Derfor bør slike prosesser planlegge nøye. Jeg har tidligere vært inne på eiendomsforhold, eiendomsretten og institusjonelle rammer. Jeg vil nå presentere hovedtrekkene i en eiendomsutviklingsprosess, etter det som av Kristoffersen & Røsnes (2009:21) er blitt kalt sekvensmodellen (figur 9).



Figur 9 Sekvensmodellen – gangen i eiendomsutvikling. Hentet fra Kristoffersen & Røsnes (2009:21)

Sekvensmodellen inneholder i hovedsak 8 sekvenser, men disse kan variere og det trenger ikke være klare funksjonelle bindinger mellom arbeidsoppgavene i de ulike sekvensene. Figuren starter med oppgaver knyttet til strukturering av ideen som ligger til grunn for forberedelser til akkvirering av eiendom og til utvikling. En må så gjennom flere faser før en får slutført prosjektet og dannet eiendommer, og går over til en driftsfase.

Mye av den litteraturen som i dag finnes knyttet til det å utvikle eiendom, dreier seg i liten grad om det å omforme eller omdanne de eksisterende eiendomsforhold i den forstand det gjøres som vist i kapittel 6. Slik jeg ser det er dette av liten betydning i prosjekter som kun dreier seg om utvikling av eiendommer med til dels «tilrettelagte» eiendomsforhold. I denne oppgaven har jeg blant annet nevnt problematikk knyttet tilgjengelige tomteareal og økt fokus på bevaring av ulike arealkategorier. Etter hvert er det blitt slik at søken etter tilgjengelige areal gjør at en må finne mer «kreative løsninger», og en snakker stadig oftere om fortetting og transformasjon.

I den type prosjekter vil det å danne eiendommer og realisere eiendomsprosjekter få en litt annen betydning. Det vil med andre ord være behov for bredere kunnskap og kompetanse for å kunne gjennomføre og oppnå de ønskede forholdene.

Ønsket er å plassere disse oppgavene inn i en utviklingsprosess. I noen prosjekt vil vi kunne se at det å oppklare og få i stand eiendomsforholdene vil kunne være en forutsetning for det videre arbeidet, mens i andre bare et middel for å kunne oppnå ønskede resultater med hensyn på eiendomsforholdene.

Vi kan anta at vi har å gjøre med en ønsket utbygging hvor det melder seg flere «avvik» eller behov for endringer som følge av den ønskede situasjonen og det er klare behov for å tilrettelegge eiendomsforholdene, med hovedsakelig eiendoms- og rettighetsstrukturen. Dette vil være oppgaver som knytter seg til den tidlige fasen ved det å utvikle eiendom, og i modellen fra sekvens en til fire.

Det er imidlertid vanskelig å plassere disse oppgavene inn i denne modellen, da dette varierer mellom de ulike prosjektene, men det kan likevel sies at i noen prosjekter vil det å få endret eiendomsforholdene måtte skje tidlig i prosessen.

I dette kapitlet har det blitt gitt et teoretisk bakteppe, naturlig nok vil det være aktuell teori som kanskje ikke har blitt belyst. Dette vil imidlertid suppleres når det oppstår behov for det. Teori kapitlet har allikevel gitt et fundament for forståelsen av det videre arbeidet i oppgaven og må sees i sammenheng med de opplysninger som gis både i kapitlet om caset og senere med ulike prosesser.

Kapittel 3. Beskrivelse av Case

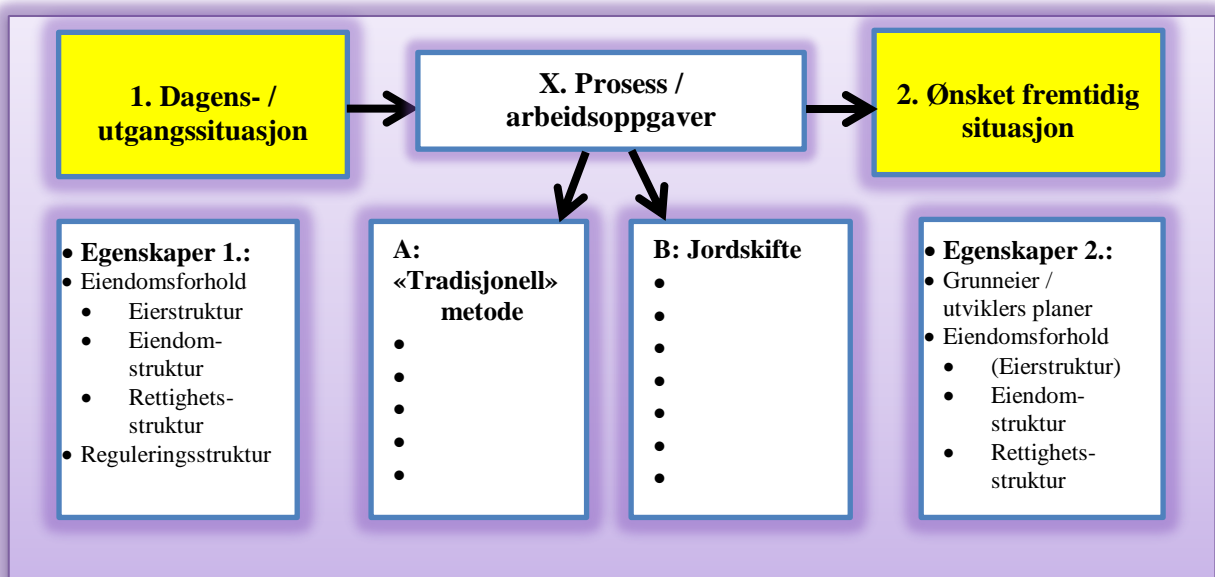
3.1. Innledning

Dette kapitlet er delt inn i fire deler. Første del, 3.2 beskriver kort planområdet. Videre beskriver 3.3 dagens²⁴ forhold på eiendommene og reguleringsstrukturen. Dette danner utgangspunkt for det jeg har valgt å kalle utgangssituasjonen. Videre beskriver 3.4. den ønskede fremtidige tilstanden, det vil si det ønskede resultatet.

Utgangssituasjonen og det ønskede resultatet danner grunnlaget for den prosess som jeg videre vil beskrive i kapittel 4, samt alternativ prosess ved bruk av jordskifteretten i kapittel 5.

Kapitlet bygger på modellen som er beskrevet i kap 1.3., hvor en først ser på de eksisterende forhold, og deretter ser på de ønskede fremtidige forhold (figur 10). Dette danner utgangspunkt for den videre analysen av prosess. Med bakgrunn i teoridelen vil jeg med modellen undersøke og beskrive de ulike elementene i caset. Kapitlet vil i stor grad følge modellen og jeg vil underveis «fylle inn» de elementer som fremstilles. I første del, beskrivelse av utgangssituasjonen, er det i stor grad hentet informasjon fra ulike eiendomskart på nett, i tillegg er det også hentet informasjon fra både grunneier og kommunen. Annen informasjon spesielt vedrørende plan- og byggesak er hentet inn fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten sin database.

Siste del, om ønsket fremtidig situasjon, vil i stor grad basere seg på de planene og ønsker grunneierne og utbyggerne har for området, med andre ord slik de ønsker resultatet av prosjektet skal bli.



Figur 10 Modell, de elementer jeg ønsker å finne ut av i kapittel 3

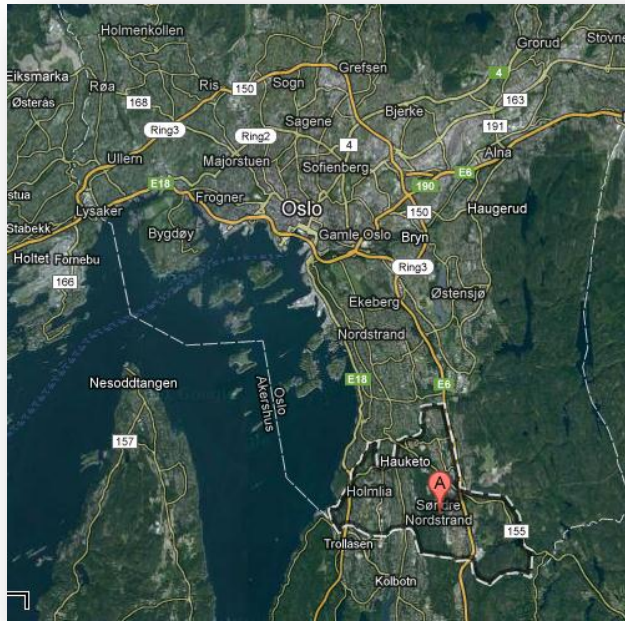
²⁴ Med dagens-situasjon menes det situasjonen etter bebyggelsesplan er vedtatt.

3.2. Planområdet

Caseområdet ligger i Bjørndal som er en drabantby i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Bydelen Søndre Nordstrand har ca. 36 000²⁵ innbyggere og av disse er i underkant av 10 000²⁶ bosatt i Bjørndal. I areal er bydelen den største i Oslo, men befolkningstettheten er av de laveste. Figur 11 viser Oslo og bydel Søndre Nordstrand.

Caseområdet ligger nært Oslo sentrum og knyttes tett sammen ved infrastruktur og kollektivtransport. Som nevnt er det lav befolkningstetthet i bydelen, til tross for nærheten til sentrum er det rikelig med grønne arealer og friområder. Figur 12 viser Bjørndal, og hvor det skraverte området er de arealene som inngår i prosjektet.

Utbyggingen på Bjørndal startet tidlig på 80-tallet og boligmassen er dominert av rekkehus, lavblokker og eneboliger. Det er stadig utvikling i området og videre i denne oppgaven vil jeg gå nærmere inn på et av disse prosjektene.



Figur 11 Oslo og bydel Søndre Nordstrand



Figur 12 Bjørndal og prosjektområdet

²⁵ SSB, 22 Folkemengd, etter kjønn og alder. Oslo. Bydel. 1 januar 2012.

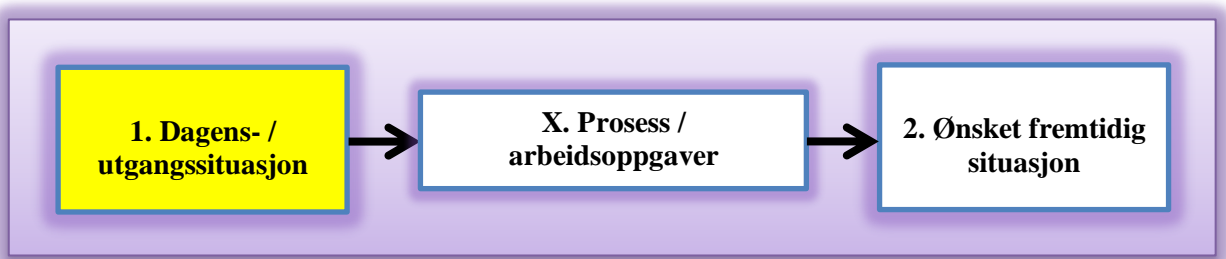
²⁶ Konsulent rapport Asplan Viak 2010.

Caseområdet er kalt Bjørnåsen og er en utvikling av ubebygde arealer til blandet formål, med boligbebyggelse, trafikk og fellesarealer. Området strekker seg fra Bjørnåsveien i nord til Seterbråtveien i syd. I øst grenser område til allerede utbygde områder bestående av rekkehus og boligblokker i tundannelser. I vest grenser det til et område for lek og spill.

3.3. Eiendomsforhold og reguleringsstruktur ved utgangssituasjonen – start (1)

For å vite hvilke prosesser en må gjennom for å kunne gjennomføre de aktuelle oppgaver og tiltak må en først gjøre seg kjent med eiendommenes karakter, det vil si eiendomsforholdene. Som vi var inne på i kapittel 2.2 skilles det mellom egenskaper ved objekt, subjekt og rettighetene mellom disse. For å belyse utgangssituasjonen vil jeg i tillegg til å beskrive eiendomsforholdene også gå nærmere inn på reguleringsstrukturen, som danner rammer for hva som lovlig kan gjøres på eiendommene.

I denne delen av oppgaven vil altså eiendomsforholdene og reguleringsstrukturen i før-situasjonen beskrives, med andre ord så ønskes det å fremstille egenskaper ved eiendommene, hvem som er eier av grunn, om det finnes heftelser på eiendommene, hvilke planer som gjelder, hva området er regulert til m.m. Ut fra modellen befinner oss nå altså ved utgangssituasjonen, se figur 13.



Figur 13 Modell, elementer som belyses. Dagens situasjon

3.3.1. Eiendomsforhold

Eiendomsstruktur

La oss begynne med å gå nærmere inn på eiendomsstrukturen(objektet). Caseområdet består, som vist i figur 14, hovedsakelig av tre eiendommer, gnr./bnr. 187/1, 187/28 og 187/29.

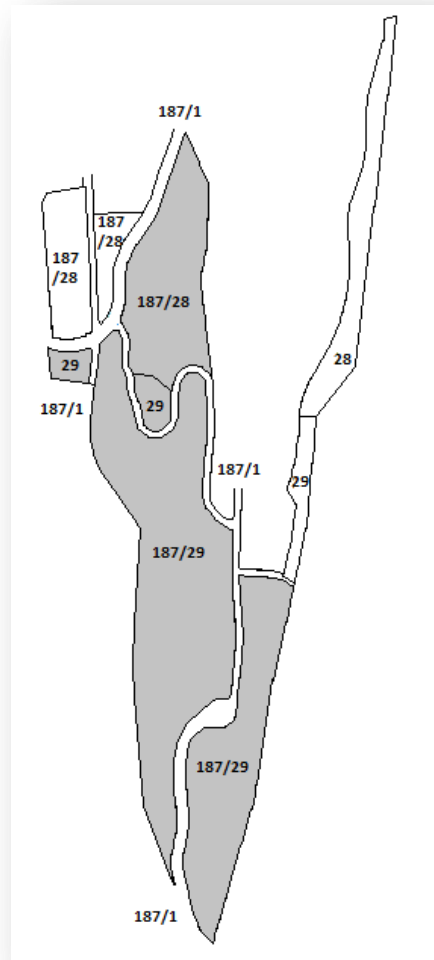
Gnr./bnr. 187/28 og 29 er fra tidligere teigdelte. Dette har en sammenheng med at det er ekspropriert til vei og at det er skilt ut grunneiendommer fra disse. I det følgende vil eiendommene beskrives ytterligere, det kan videre påpekes de teigene som inngår i planområdet er vist i grått i figuren.

Gnr./bnr. 187/28:

Figur 15 viser hvordan eiendommen er inndelt i fire teiger. Tabell 1 viser videre størrelsen på de ulike teigene og det samlede arealet på eiendommen. Eiendommen er 24 dekar og består hovedsakelig av skog av varierende bonitet. Teig 1 og 2 er delt av Bjønåsveien, teig 1 og 4 er delt av Seterbråtveien (gang- og sykkelvei) og teig 3 ligger lenger øst for de andre teigene med allerede utbygde områder imellom.

Tabell 1 Eiendom 187/28 med antall teiger og størrelse – før

Matrikelnummer 187/28	Antall teiger	Str. teig (daa)
187/28	1	1,9
187/28	2	11
187/28	3	6,4
187/28	4	4,7
Sum grunneiendom	4	24



Figur 14 Oversikt over eiendomsstruktur - før



Figur 15 Gårdkart med teiger eiendom 187/28 - før. (skogoglandskap.no)

Gnr./bnr. 187/29:

Figur 16 viser hvordan eiendommen er delt inn i fem teiger. Tabell 2 viser videre størrelsen på de forskjellige teigene og at eiendommen totalt består av et areal 45,4 dekar. Denne eiendommen er på samme måte dominert av skog, men består også av noe veiareal.

Teig 1 og 2 er deles av gang- og sykkelvei, teig 1 og 5 er delt av Mina Beiteplukksvei, teig 1 og 3 er delt av Seterbråtveien og teig 4 og 5 er delt av vei til overgang over Slimeveien.

Tabell 2 Eiendom 187/29 med antall teiger og størrelse - før

Matrikkelnummer 187/29	Antall teiger	Str. teig (daa)
187/29	1	28
187/29	2	1,2
187/29	3	1
187/29	4	1,9
187/29	5	13,3
Sum grunneiendom	5	45,4



Figur 16 Gårdkart med teiger eiendom 187/29 - før. (skogoglandskap.no)

Gnr./bnr. 187/1:

187/1 er først og fremst bestående av bil- og gangveier i tillegg til skogarealer. Eiendommen består av flere teiger og danner sammen andre grunneiendommer et veinett i området. Hovedsakelig er dette offentlige veier med tilhørende areal i hovedsak på Søndre Nordstrand. Tidligere har det vært beskrevet hvordan de ulike veiene har bidratt til en deling av eiendommene. I figur 17 kan en se de ulike veiene og deler av teig 4. Eiendommen består av 6 teiger, og har et totalt areal på 1022,5 dekar. Det er imidlertid kun to av teigene som inngår i planområde, og en som grenser til eiendom 187/28 og 29.

Teig fire grenser til 187/29 teig nr. 1 i vest, med gangvei (Seterbråtveien) mellom eiendommen og store områder for lek og spill. Videre mot nord, teig 5, fortsetter Seterbråtveien og deler teig 1 og 4 på eiendom 187/28. I tillegg er det går det en «sti» gjennom planområdet, som en S fra vest til øst. I nord-vest avgrenses planområdet av Bjørnåsveien, dette er en adkomstvei med tilhørende fortau.

Teig 6 består hovedsakelig av Mina Beitepluksvei og skogarealer. Denne går fra sør i planområdet til annet boligfelt lenger nord. Teigen er totalt 12,9 dekar og er i øst tilknyttet overgang over Slimeveien til blant annet skole og Bjørndal Senter.

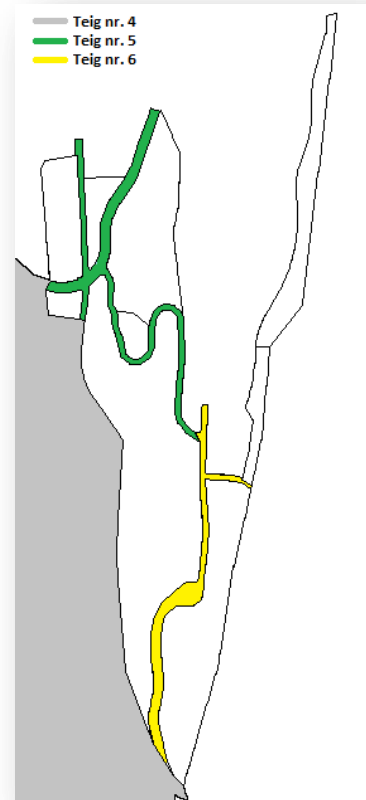
Eiendomsstrukturen i området er nå beskrevet, videre vil jeg beskrive rettighetsstrukturen.

Rettighetsstruktur:

Som vi var inne på tidligere beskriver rettighetsstrukturen de rettslige relasjonene mellom eier og andre personer med hensyn på eiendommen. For det første kan vi stille spørsmål om eiendommen er eid i et sameie eller eneeie. Er det flere personer, enten fysiske eller juridiske, som er eier av eiendommen. Videre kan det stilles spørsmål om eiendomsretten er en grunneiendomsrett, en servitutt eller en total bruksrett.

De aktuelle eiendommene er alle eneeide, det finnes med andre ord ingen form for sameie på eiendommene. I teorikapittelet snakket jeg om ulike typer eiendom, og som hovedregel skal eiendom registres med registerenhet. Disse eiendommene er registrert som grunneiendommer, i motsetning til for eksempel eierseksjon og festegrund.

Fra kapittel 2.9. vet vi også at eiendommene kan inneha ulike heftelser. I dette tilfelle er det blant annet registrert pengeheftelser på både eiendom 187/28 og 29. Det er i tillegg også tinglyst urådighetserklæring på eiendommene. På eiendom 187/28 og 29 er det tinglyst flere servitutter, disse er hovedsakelig av «teknisk» art med blant annet rett til å anlegge og



Figur 17 Oversikt over gnr./bnr. 187/1 med teig 4, 5 og 6 - før

vedlikeholde ledninger, kummer, pumpestasjon, trafostasjoner og vann- og kloakkledninger. Det er også tinglyst servitutter til bruksrett og adkomstrett som hefter eiendommene.

Eierstruktur:

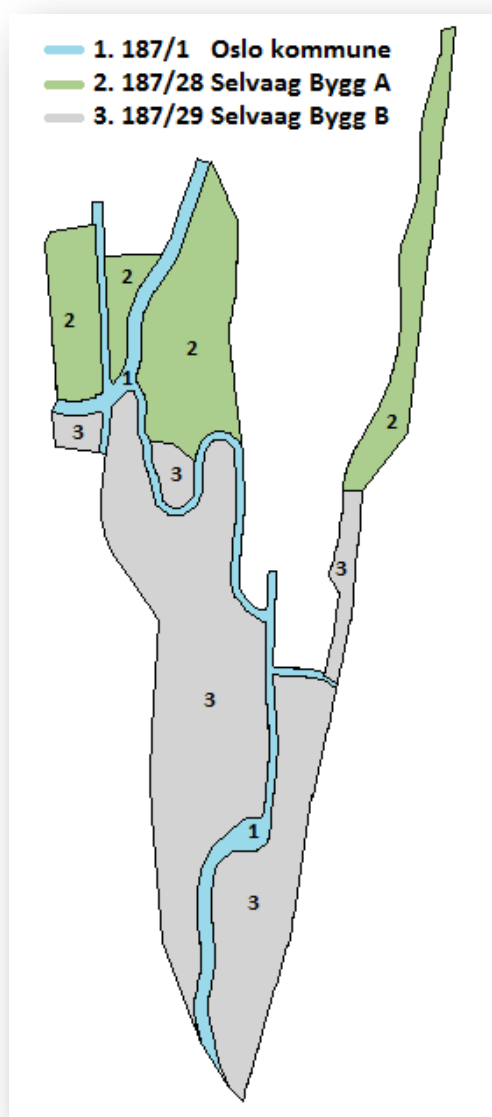
Tilslutt vil jeg kort nevne det tredjeaspektet ved eiendomsforhold, eierstrukturen. Eierstrukturen, altså subjektet, er som det ble forklart i kapittel 2.2. egenskapene ved eier(ene) av eiendommen(e). Disse egenskapene er listet opp i tabell 3.

De tre grunneiendommene er alle eiet av juridiske personer, som en kan se i figur 18 eies eiendom nr. 1, altså 187/1, av Oslo kommune. Eiendommen er med andre ord offentlig eid.

Eiendom nr. 2 og 3 (187/28 og 29) er begge eiet av Selvaag gjennom Selvaag Bygg. Denne eiendommen er altså privat eid.

Selvaag gruppen er kort fortalt et eiendoms- og investeringskonsern.

Selvaag har flere datterselskaper hvor Selvaagbygg er en av disse, videre er Selvaag bolig en annen. Det er Selvaag Bolig som driver med utvikling av prosjekter som dette.



Figur 18 Oversikt over eierstruktur - før

Tabell 3 Eiendommene med eier og hjemmel

Eiendom		Eier	Hjemmel
187/1	Offentlig	Oslo kommune	Ja
187/28	Privat	Selvaag	Ja
187/29	Privat	Selvaag	ja

3.3.2. Reguleringsstruktur

Planområdet er omfattet av reguleringsplan S-3118 vedtatt 20.09.1989. Området er regulert for fremtidig boligområdet, offentlig trafikkområde med gang- og sykkelvei og fellesareal med lek/opphold og parkering. Tabell 4 viser formål og utnyttelse av de ulike feltene.

Tabell 4 Felt med formål og utnyttelse

Felt	Regulering	Tomteutnyttelse
B1	Blokkbebyggelse	64 %
B2	Eneboliger, rekkehus og flerfamiliehus	46%
C1	Blokkbebyggelse	64 %
C2	Blokkbebyggelse	64 %
C3	Eneboliger, rekkehus og flerfamiliehus	46%

Det er stilt krav om at før utbygging skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan²⁷. Det skal også innpasses sandlekeplasser i tilknytting til husgrupper og et større ball- eller lekeområde. Videre er det krav om opparbeidet felles parkering (etter parkeringsnormer for Oslo) og i tillegg innpasses nødvendig antall renovasjonsplasser.

I 2006 ble bebyggelsesplan med «mindre vesentlig endring» for området godkjent. Reguleringsplanen fra 1989 omfattet ca. 147 daa. Inkludert offentlige trafikkområder og friområder. Bebyggelsesplanen utgjør ca. 50 daa av den tidligere planen og er regulert til bolig, fellesområder og offentlig gang- og sykkelvei. Feltene har forskjellige krav til utforming av bebyggelsen for å oppnå et variert område med ulike boligtyper. For felt B2 og C3 kan det i tillegg til småhus også oppføres flerfamiliehus i inntil 2 etasjer + underetasje (garasjekjeller). I felt B1, C1 og C2 kan det oppføres blokkbebyggelse i 4 etasjer, som skal inkludere eventuell underetasje, der dette er terrengmessig naturlig. Garasjekjeller kommer i tillegg.

Bebyggelsesplanen endrer ved tidligere reguleringsplan på 4 punkter:

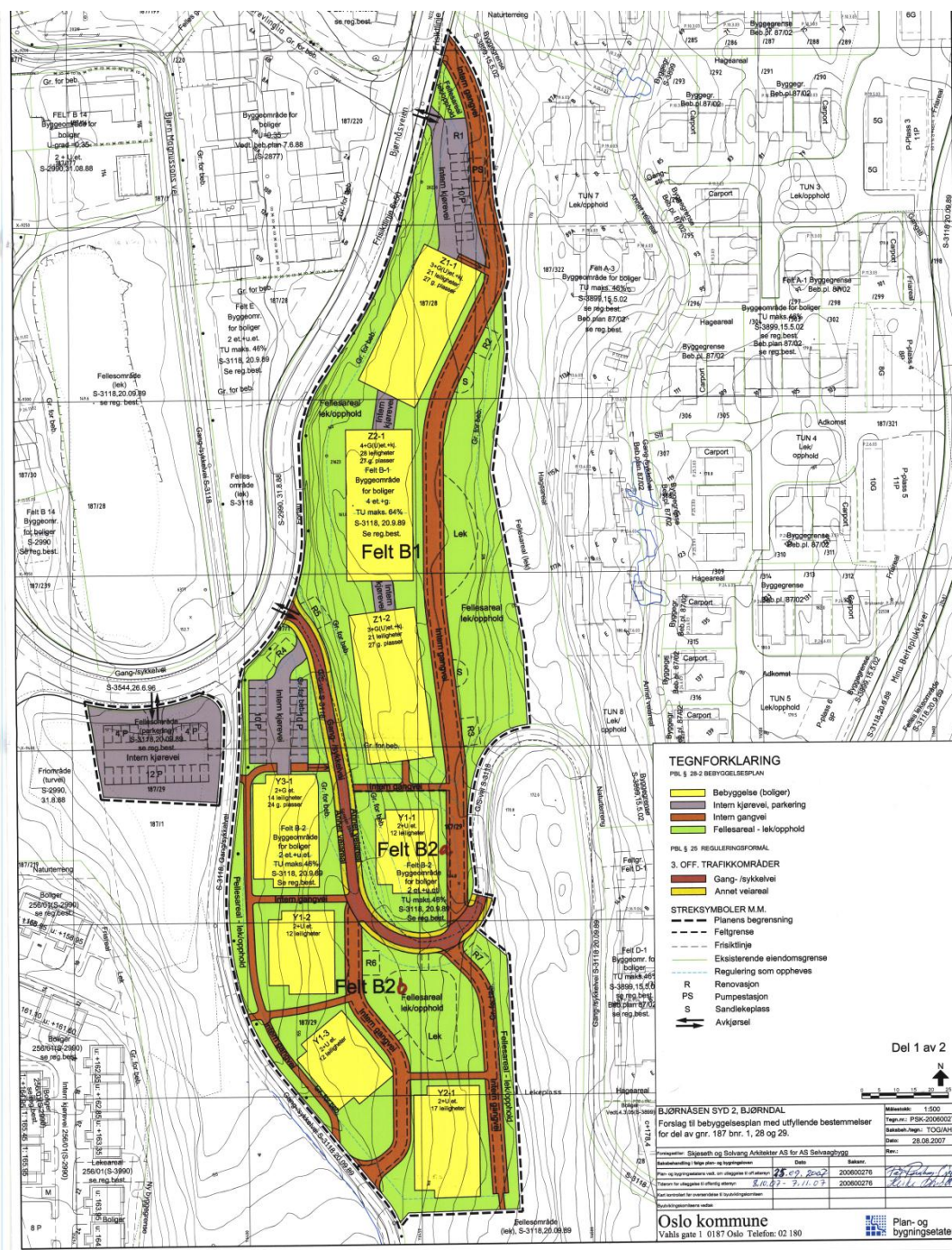
- Det er endret grad for utnyttelse i de ulike felt, men totalt er utnyttelsen for hele planområdet under maks utnyttelsesgrad.
- Felt C1 foreslås ubebygd og i stedet benyttes til lek / opphold. Feltet var ved tidligere plan regulert for blokkbebyggelse inntil 4 etasjer i tillegg til garasjekjeller.

²⁷ Jf. vedlegg 1, § 6 – Fellesbestemmelser.

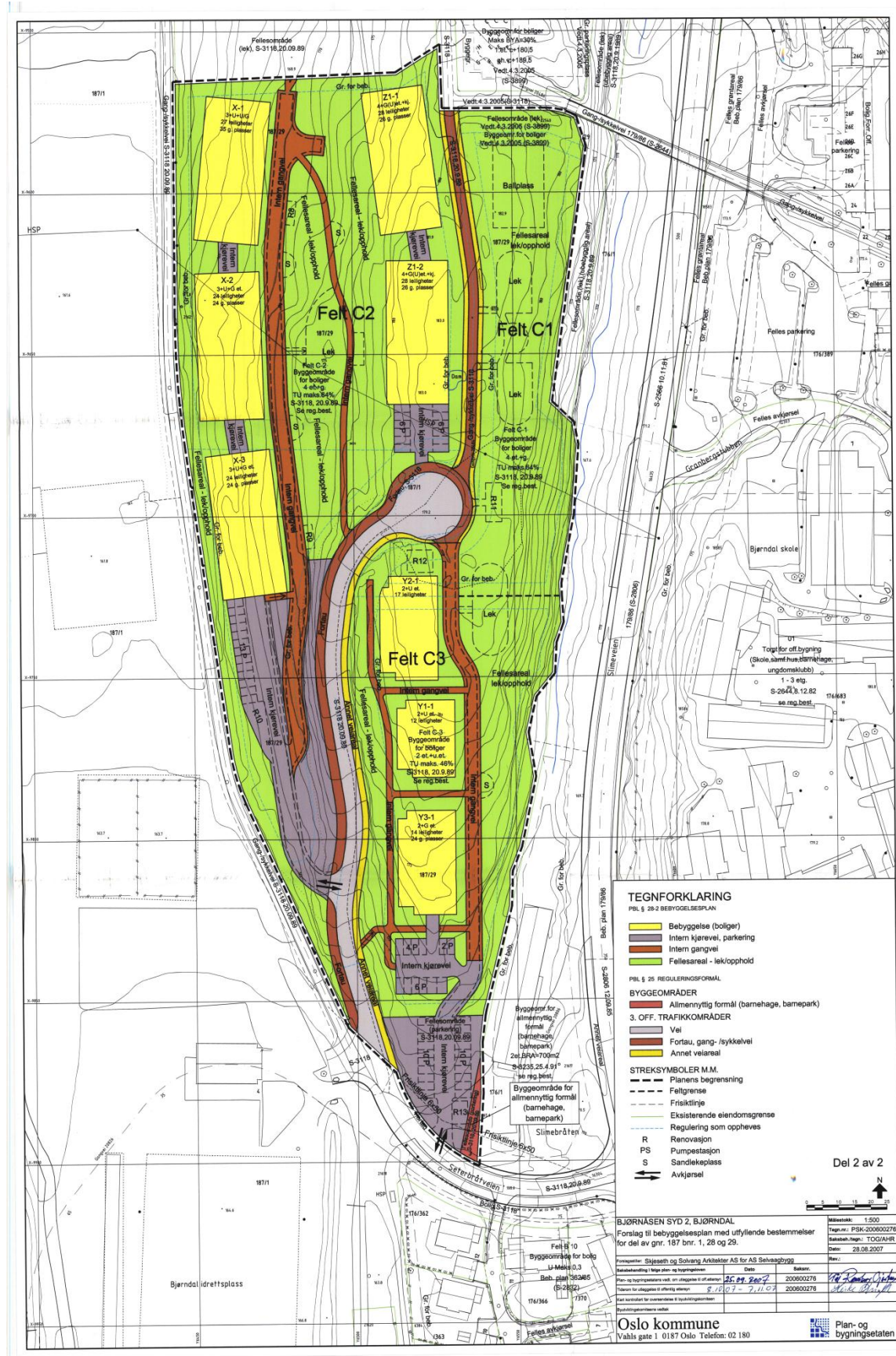
- Feltgrensen mellom B1 og B2 forskyves sydvover og de to sydligste blokkene i B1 foreslås i maks 3 etasjer, i motsetning til 4.
- Den offentlige gang- og sykkelveien mellom felt B1 og B2 vil få en justert trase.

I det følgende er bebyggelsesplan del 1 og 2 lagt frem, denne er delt inn i to deler (figur 19 og 20). Del 1 består av B1 og B2 (B2a og B2b) og del 2 av C1, C2 og C3. Reguleringsplan S-3118 fra 1989 er lagt ved som vedlegg 2 og reguleringsbestemmelser bebyggelsesplan vedlegg 3.

Figur 19 Bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser del 1



Figur 20 Bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser del 2

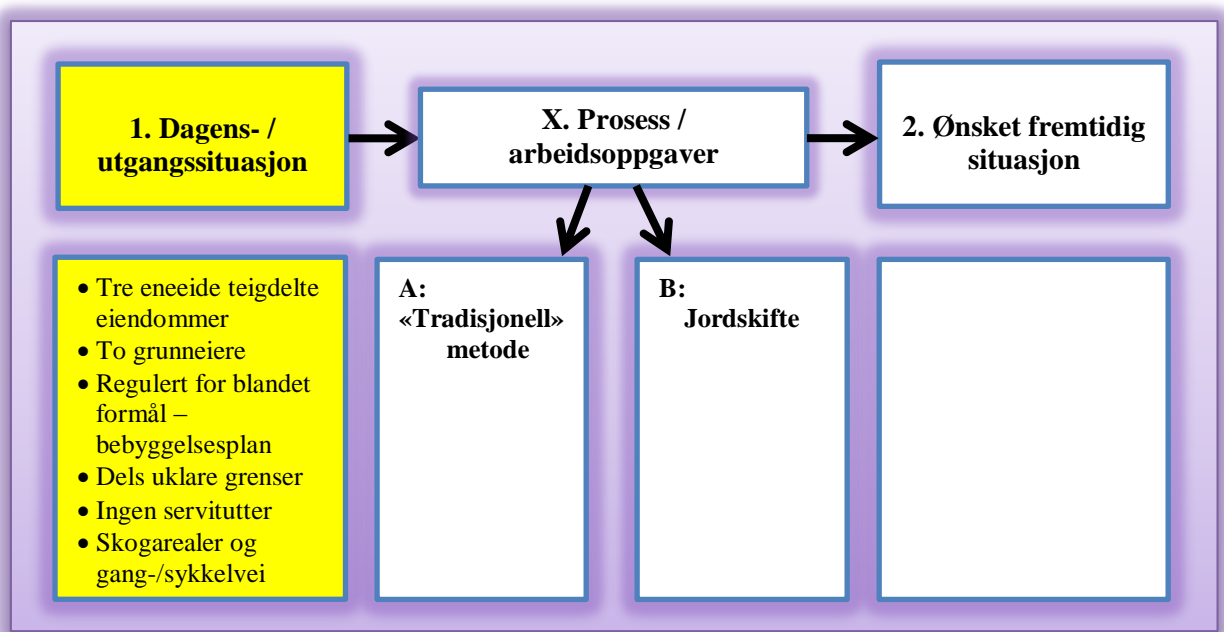


3.3.3. Oppsummering av tilstandene ved start

I dette delkapittelet har egenskapene ved caseområdet ved start blitt beskrevet. Det er vist at de eiendommene som er interessante for arbeidet videre er 187/1, 187/28 og 187/29. Disse eiendommene er inndelt i teiger, hvor eiendom 187/1 består av 6 teiger. To av disse (teig 5 og 6) går igjennom planområdet, mens teig 4 grenser til eiendommene. Eiendom 187/28 består av fire teiger, hvor kun en av teigene (teig 2) er del av området hvor det planlegges utbygging. Den siste eiendommen består av fem teiger, hvor fire av disse er en del av utbyggingsområdet (teig 1, 2, 3, og 5). De aktuelle teigene består av skogarealer i tillegg til gang- og sykkelstien som går tvers gjennom området. Eiendomstrukturen er i hovedsak klar, og det er ingen konflikter knyttet til disse. Det er imidlertid noen uklarheter knyttet til grenser.

Det er i hovedsak to eiere til eiendommene. Eiendom 187/1 er eid av Oslo kommune, men 187/28 og 29 er eid av Selvaagbygg AS. Vi har altså å gjøre med tre eneeide eiendommer. Det finnes ulike heftelser på eiendommene, blant annet pengeheftelser og ulike servitutter. Disse er imidlertid ikke av en slik karakter at de begrenser eller hindrer den aktuelle fremtidige bruk.

Når det gjelder reguleringsstrukturen er området regulert for blandet formål - med bolig, fellesområder og offentlig gang- og sykkelvei. Det forelå krav om bebyggelsesplan i tidligere reguleringsplan, denne er fremmet og vedtatt. Hovedtrekkene ved utgangssituasjon er oppsummert i figur 21.

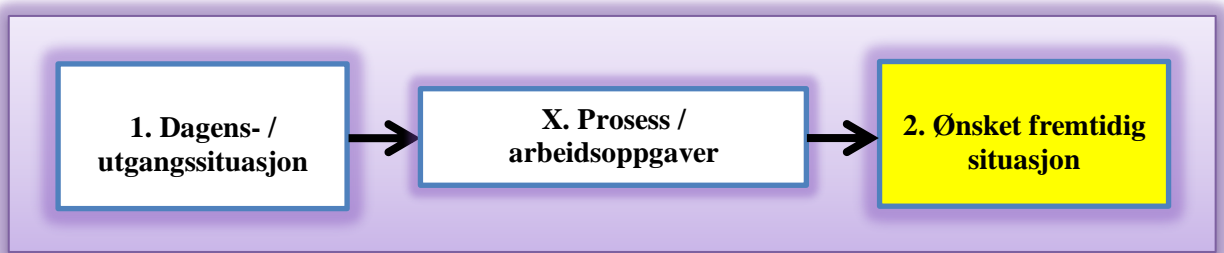


Figur 21 Modell, oppsummering av tilstandene ved start

3.4. Eiendomsforhold etter – ønsket fremtidig situasjon (2)

Vi har nå sett på en utgangssituasjon, eller start, og regulering av området. Nå skal den fremtidige situasjonen også kalt ønsket resultat fremstilles (figur 22). Først og fremst vil jeg å vise planene grunneierne og utbyggerne har for området. Dette vil senere videreføres på samme måte som i kapittel 3.4. til en fremstilling av de ønskede fremtidige eiendomsforholdene.

I denne delen av oppgaven vil altså eiendomsforholdene og planen for området beskrives, på samme måte som forrige delkapittel ønsker jeg å fremstille hvordan eiendoms- og rettighetsstrukturen vil se ut og om det vil det etableres retter på noen av eiendommene. I forhold til fremtidig eierstruktur vil ikke denne ha spesielt stor betydning for de elementene som jeg skal se på.



Figur 22 Modell, elementer som belyses. Ønsket fremtidig situasjon.

3.4.1. Grunneier / utviklers planer

Som vi var inne på under del 3.3.2. ønskes det i dette prosjektet å bygge ut et område på ca. 50 dekar med fem felt regulert for blandet formål med bolig med ulik grad av utnyttelse, fellesområder og gang- og sykkelvei på eiendommene 187/1, 28 og 29. Det planlegges å bygge flere boligblokker og rekkehus med fra 2 til 4 etasjer og totalt 251 boligenheter. Tabell 5 viser arealbruken i planen.

De fem feltene ønskes bebygd med ulik bebyggelse. Som nevnt er området delt inn felt B1, B2, C1/ C2 og C3. De ulike feltene planlegges bebygd med henholdsvis 70, 30, 131 og 20 boligenheter. Felt C1 vil ikke bebygges med boliger, men diverse feller- og lekearealer.

Fra del 3.3.2. og det som hittil er beskrevet får en et lite innblikk i hvordan den fremtidige arealbruken for området ønskes. I det følgende vil det, i likhet med strukturen i del 3.3., gås nærmere inn på eiendomsforholdene for den fremtidige ønskede situasjonen – resultatet.

Tabell 5 Arealbruk i planområdet (ca.)

Arealbruk:	Størrelse m ²
Boliger	10.207
Off. kjøreveier inkl. annet veiareal	1.687
Offentlige gangveier/fortau	2.096
Felles kjøreveier/p-plasser inkl. annet veiareal	4.345
Felles gangveier/stier inkl. annet veiareal	5.546
Felles p-plass P3/B2	959
Felles lek/opphold	1.956
Fellesareal (grønt/lek)	21.682
Renovasjonsplasser	551
Arealstørrelse - planområdet	49.029

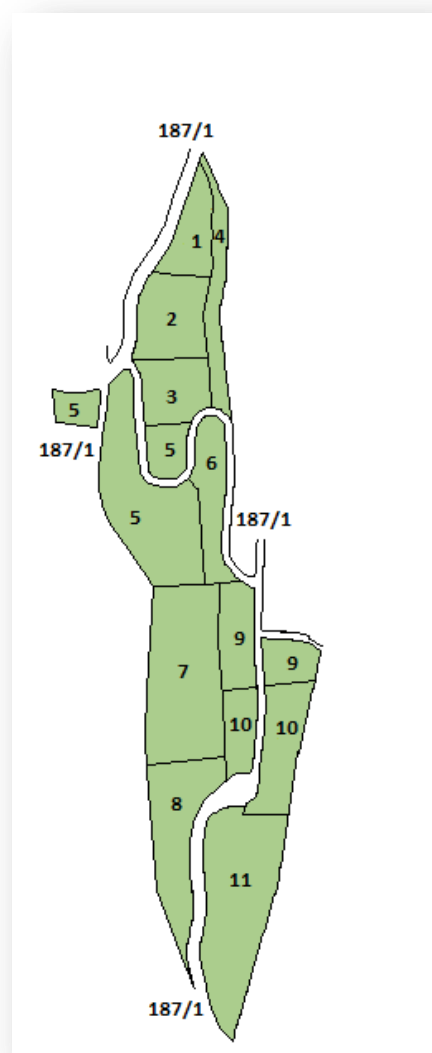
3.4.2. Eiendomsforhold

Eiendomsstruktur:

Som vi ser i figur 23 ønskes det at eiendommene skal deles inn 11 grunneiendommer. Deler av utbyggingen skal altså legges til ulike grunneiendommer, med egne gårds- og bruksnummer. Noe av bakgrunnen for dette er at ulike deler av utbyggingen senere skal selges til ulike investorer og at bygningene skal seksjoneres.

Planområdet vil nå bestå av betydelig flere grunneiendommer. I beskrivelsen av denne situasjonen har jeg valgt å gi de ulike eiendommene et identifikasjonsnummer for lettere kunne henviser til disse, kall de gjerne «bruksnummer».

På samme måte som ved beskrivelsen av forholdene i utgangssituasjonen vil jeg nå gå nærmere inn på den nye eiendomsstrukturen og har valgt å dele denne inn etter bebyggelsesplanen med to deler.



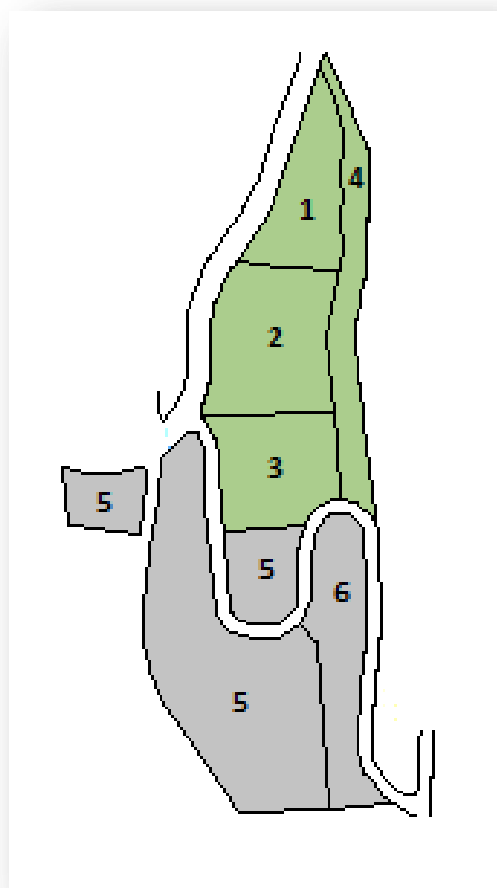
Figur 23 Oversikt over eiendomsstruktur - etter

Eiendomsstruktur planområde del 1:

Figur 24 viser den fremtidige situasjonen i del 1, disse arealene vil bestå av 6 grunneiendommer i tillegg til eiendom 187/1 (vedlegg 4). Totalt vil del 1 bestå av tre boligblokker og fem rekkehus med til sammen 70 leiligheter fordelt på de ulike eiendommene, fordelingen er for øvrig listet opp i tabell 6 Eiendom 4 og 6 vil riktig nok ikke bebygges, da disse er regulert og avsatt til friområder og lek.

Eiendommene 1, 2 og 3 vil ha adkomst fra Bjørnåsveien i nord. Eiendom 5 vil ha adkomst fra Bjørnåsveien i vest.

I likhet med utgangssituasjonen, vil offentlig gang- og sykkelvei dele eiendom 5 i flere teiger.



Figur 24 Eiendomsstruktur planområde del 1 – etter. Sammen utgjør eiendom 1, 2 og 3 felt B-1 og eiendom 4 felt B-2.

Tabell 6 Eiendommer del 1 med areal, bygg og leiligheter

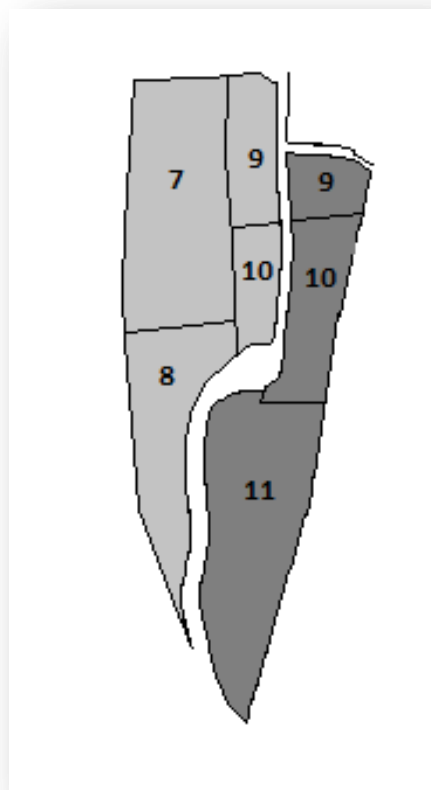
Eiendom:	1.	2.	3.	4.	5.	6.
Areal kvm (ca)	3100	2800	2800	2000	8500	3300
Teiger					3	
Bebyggelse / bruk	1 blokk	1 blokk	1 blokk	Felles-område/lek	5 rekkehus	Fellesområde / lek
Leiligheter	21	28	21		30	

Eiendomsstruktur planområde del 2:

Figur 25 viser fremtidig situasjon i del 2, disse arealene vil bestå av 5 grunneiendommer i tillegg til eiendom 187/1 (vedlegg 5). Totalt vil del 2 bestå av fem boligblokker og tre rekkehus med til sammen 151 leiligheter fordelt på de ulike eiendommene, også her er fordelingen listet opp i tabell 7 Eiendom 9 og 10 i øst vil ikke bebygges, da disse er satt av til fellesareal, lek og opphold. Disse vil ligge som teiger til eiendom 9 og 10 i vest.

Eiendom 7, 8, 9 og 10 vil ha adkomst fra sør med Seterbråtveien, via offentlig vei (187/1).

Eiendom 11 vil ha egen adkomst fra Seterbråtveien.



Figur 25 Eiendomsstruktur planområde del 2 – etter. Sammen utgjør eiendom 5, 6, 7 og 8 felt C-2, eiendom 9 og 10 felt C-1 og eiendom 11 felt C-3.

Tabell 7 Eiendommer del 2 med areal, bygg og leiligheter

Eiendom:	7.	8.	9.	10.	11.
Areal kvm (ca)	7700	4900	2800 + 1600	2100 + 3000	7700
Teiger			2	2	
Bebyggelse / bruk	To blokker	1 blokk	1 blokk + Lek/opp hold	1 blokk + Lek/opp hold	3 rekkehus
Leiligheter	51	24	28	28	20

Gnr./bnr. 187/1:

Figur 26 viser deler av eiendom 187/1. På samme måte som i før-situasjonen består denne av 3 teiger. Denne eiendommen er i utgangspunktet lik som i før-situasjonen, foruten justeringene som jeg vil komme tilbake til i delkapittel 4.2.

Rettighetsstruktur:

I dette caset kommer det klart til uttrykk at det er behov for ulike servitutter. Da med tanke på flere forhold, som blant annet veiretter, parkeringsretter, tekniske innretninger o.l.

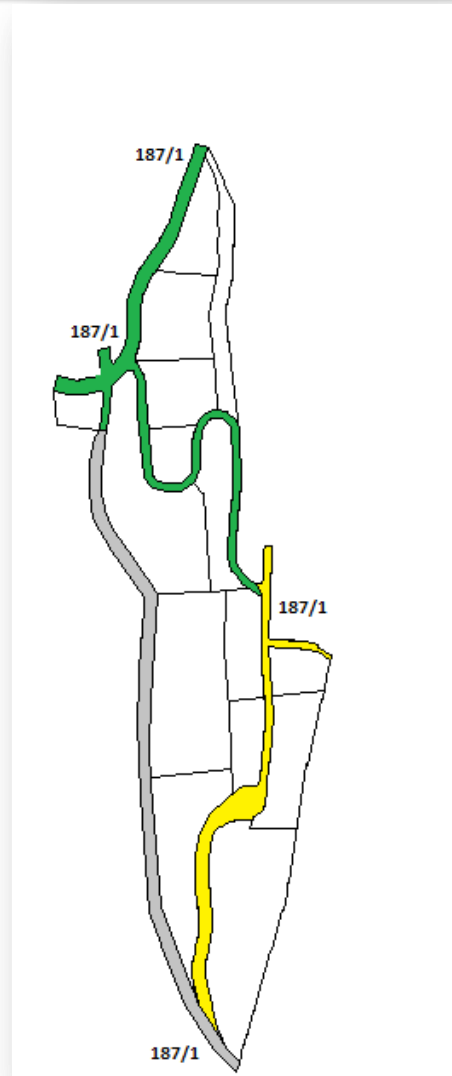
I beskrivelsen av den ønskede fremtidige situasjonen og eiendomsstrukturen har jeg også forsøkt å beskrive adkomsten til eiendommene. Som en kan se fra bebyggelsesplanen vil adkomst til noen av eiendommene skje via andre grunneiendommer.

Dette er forhold som krever avtale ved dannelse av eiendommen. Videre er det naturlig at det dannes «kjøreregler» knyttet til bruk av områdene. Disse kommer for øvrig i tillegg til de regler som fattes i de ulike sameiene.

Tidligere ble det nevnt at to av eiendommene vil eies i felleskap av andre grunneiendommer, et såkalt realsameie. Eiendom 1, 2 og 3 vil i et realsameie eie eiendom 4. Eiendom 6 vil på samme måte eies av eiendom 5, 7 og 9. Som det også ble vist tidligere vil flere av eiendommene bestå av flere teiger

Eierstruktur:

Eierstrukturen vil i den ønskede situasjonen bestå av et betydelig antall eiere i seksjonerte sameier. Eierstrukturen har for øvrig ingen hensikt å beskrive ytterligere i denne oppgaven med disse problemstillingene.



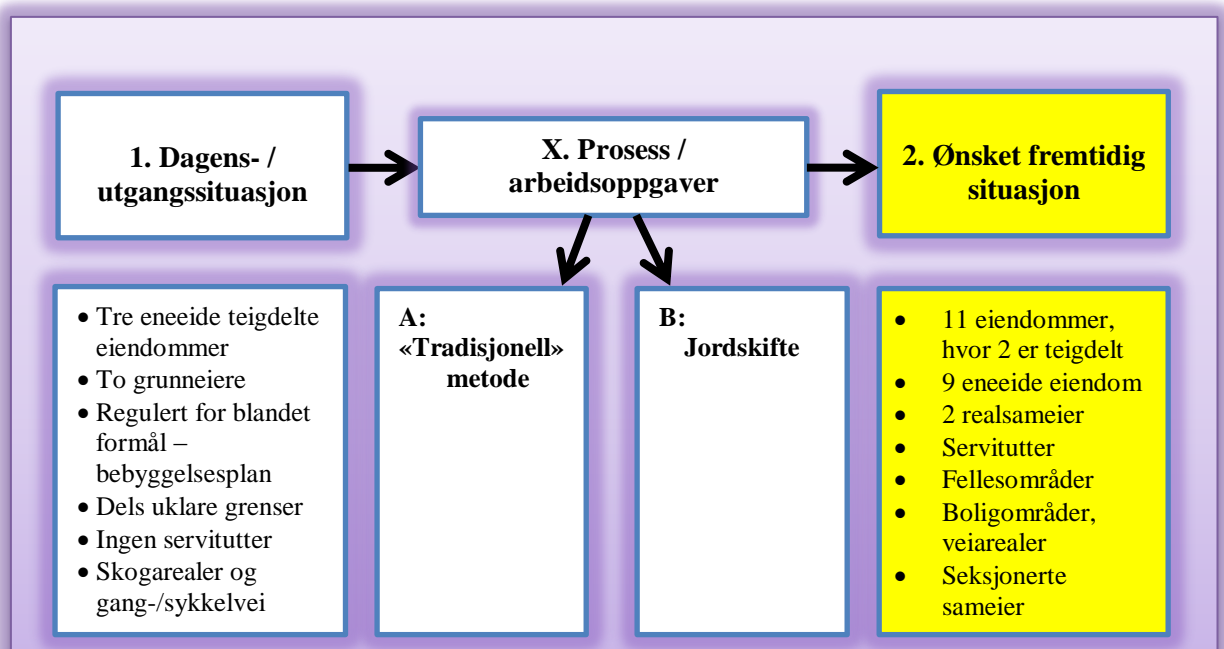
Figur 26 Oversikt over gnr./bnr. 187/1 - etter

3.4.3. Oppsummering av den ønskede fremtidige tilstanden

I dette kapittelet er hovedtrekkene av utviklers/utbyggers plan beskrevet, altså egenskapene ved den fremtidige ønskede situasjonen. Det er vist at planområdet vil bestå av fem felt med til sammen ca. 50 dekar. Det vil videre bestå av 11 grunneiendommer, hvor to av disse er delt inn i teiger. Det vil med andre ord si 9 eneeide eiendommer, og to realsameier. Det vil være totalt 251 leiligheter fordelt på feltene. Bygningene vil så seksjoneres.

Eiendommene ønskes bebygd med både boligblokker og rekkehus samt vegnett både for gang- og sykkel og kjørevei for bil. Det vil også finnes områder for fellesområder med lek og opphold. Dett må opprettes ulike servitutter og heftelser knyttet til både bruksretter, vei, parkering og tekniske innretninger.

Det vil også måtte opprettes ulike servitutter knyttet til blant annet veirett/bruksretter og ellers andre tekniske innretninger. Figur 27 viser en oppsummering av hovedtrekkene ved en ønsket fremtidig situasjon.



Figur 27 Modell, oppsummering av tilstandene ved start

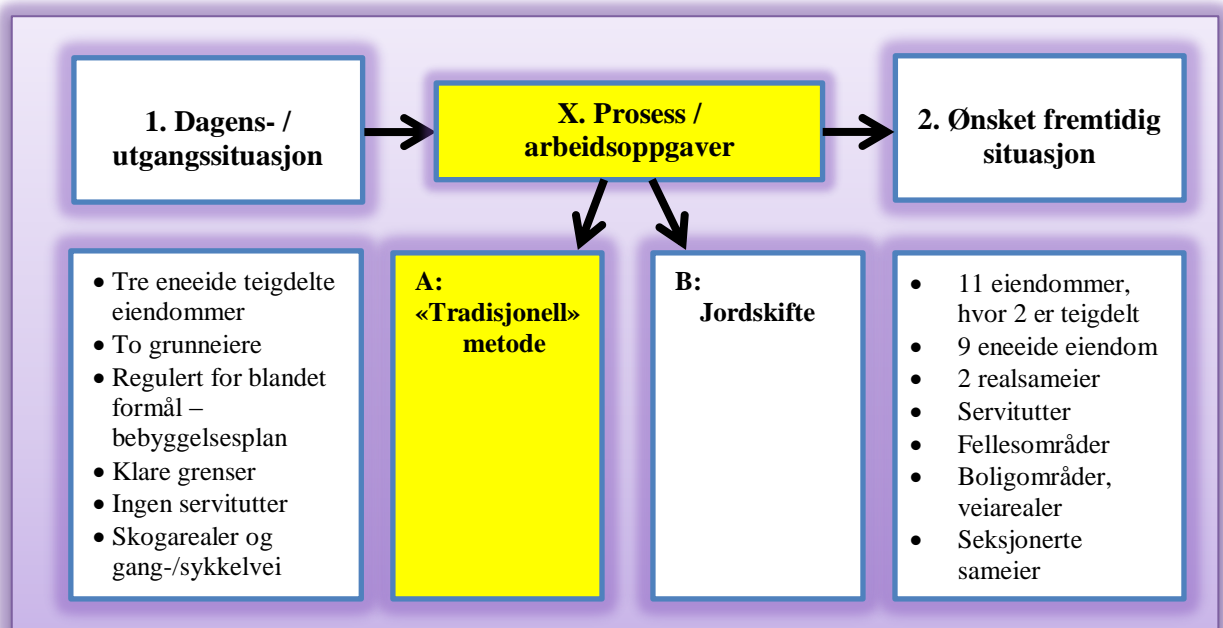
Kapittel 4. Prosess, «tradisjonell metodikk» (A)

4.1. Innledning

I dette kapittelet vil jeg gå nærmere inn på de endringer som faktisk kreves for å gå fra den eksisterende- til den fremtidige ønskede situasjon, på det som i oppgaven er blitt kalt den «tradisjonelle metoden». Dette er med andre ord en beskrivelse av den prosessen som er satt opp som delproblemstilling 1. I kapittel 2.7. ble ulike forretninger med fradeling, arealoverføring, sammenføring og grensejustering beskrevet, og dette er elementer som knyttes opp mot prosessen det nå vil bli gått nærmere inn på. I tillegg vil jeg også komme inn på klarlegging av eksisterende grenser. Innledningsvis vil det vises til de endringer i eiendomsforholdene som må utføres, og senere vil prosessen for å gjennomføre disse endringene beskrives.

I arbeidet med denne prosessen har jeg vært i samtaler med både Selvaag v/ Anita Leirvik og Lars Lobben. Av Selvaag har jeg fått informasjon knyttet til den prosessen de har vært igjennom og det som enda gjenstår. I samtale med Lars Lobben har jeg kunnet få klarhet i de spørsmål jeg hadde til en slik prosess.

Modellen viser nå egenskapene i før- og etter-situasjonen, og videre hva som vil belyses i denne delen (figur 28).



Figur 28 Modell, oppsummering av tilstandene ved start

4.2. Endringer i eiendomsforholdene (X)

Vist ved de røde strekene i figur 29 kan en se de endringer som må gjøres i eiendomsstrukturen. De endringene som må gjøres, både når det gjelder eiendoms- og rettighetsstruktur, er funnet frem til gjennom samtaler med Selvaag, undersøkelser av den informasjon som finnes om prosjektet og den utarbeidede modellen.

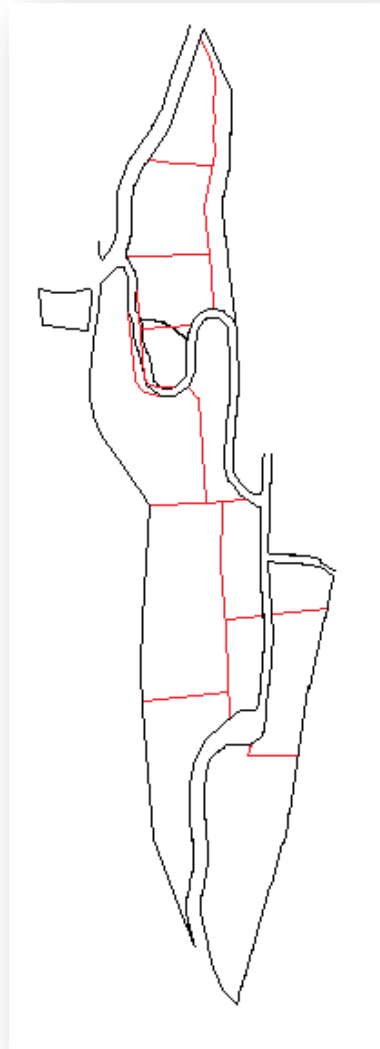
I det følgende vil jeg kort oppsummere de endringer som må gjøres, henholdsvis i eiendoms- og rettighetsstrukturen. Hva gjelder eierstruktur vil jeg ikke gå spesielt nærmere inn på dette i denne oppgaven, da det har tidligere vært fortalt at deler av prosjektet selges videre til investorer og til sluttbruker.

Underveis i arbeidet har det fra Selvaag blitt fortalt at deler av eiendommene ikke har tilstrekkelig beskrevet grenser. Jeg vil derfor i kapittel 4.3. også beskrive prosess for klarlegging av de eksisterende grenser.

Slik som eiendomsforholdene er ønsket i den fremtidige situasjonen vil det være nødvendig å få utført noen endringer både i eiendomsstrukturen og i rettighetsstrukturen. Detaljer ved endringene kommer kanskje enda tydeligere til syne ved neste kapittel og de figurene som der er stilt opp.

Først og fremst må veitraseen for gang- og sykkelvei på eiendom 187/1 endres. Denne ønskes omlagt mot vest, bakgrunnen for dette er nok både et ønske om en mer hensiktsmessig trase med rette strekker og avrunding, og for å kunne utnytte teig nr. 2 på eiendom 187/29. Som vi ser i bebyggelsesplanen vil det her bygges et rekkehus.

Videre må eiendomsgrensen mellom eiendom 187/28 teig nr. 2 og 187/29 teig nr. 2 «rettes». Dette henger sammen med forrige endring, at en ønsker å utnytte seg av teigen til rekkehus.



Figur 29 Endringer i eiendomsstruktur

Som vi så ved figuren på forrige side og forklart i kapittel 3.4.2. vil det også fradeles flere parseller, flere grunneiendommer fra eiendom 187/28 og 29. Videre må det opprettes realsameie og servitutter på eiendommene.

Avslutningsvis vil bygningene seksjoneres, og det vil opprettes seksjonerte sameier på de ulike eiendommene. Tabell 8 viser en liste over de endringene som må til.

Tabell 8 Endringer i eiendoms- og rettighetsstruktur

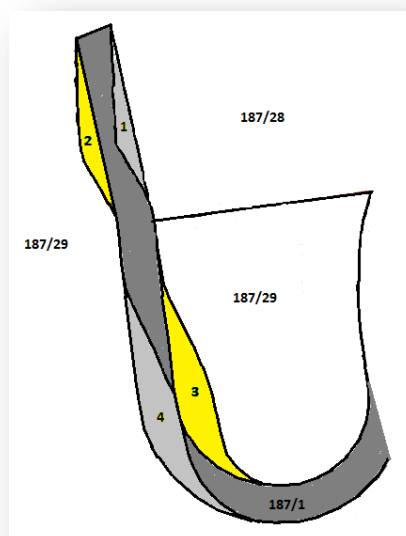
Endringer i eiendomsforhold:			
1	Justering av veitrase	4a	Registrering av realsameie på eiendom 187/28
2	Endret eiendomsgrense mellom eiendom 187/28 og 187/29	4b	Registrering av realsameie på eiendom 187/29
3a	Deling av eiendom 187/28 for 4 nye grunneiendommer	4c	Servitutter – spesielt i forhold til adkomst og parkering
3b	Deling av eiendom 187/29 for 7 nye grunneiendommer	5	Seksjonering av eiendommer

4.3. Prosess for endring av eiendomsforholdene (A)

Ovenfor har jeg vist til de endringene som må gjøres for å komme til den ønskede fremtidige situasjonen, og jeg vil nå beskrive den prosessen som utvikler må gjennom for å få gjennomført disse endringene.

1. Endring av gang- og sykkelvei-trase.:

I kapittel 2.7. viste jeg til ulike forretninger for endring og oppretting av nye matrikkelenheter. For å endre denne traseen vil en kunne benytte forretning med grensejustering²⁸. Figur 30 viser de arealene som må endres for å kunne oppnå den ønskede endringen i veien. Det gule arealet er det som må overføres fra kommunens eiendom 187/1.



Figur 30 Endring av gang- og sykkelveitrase

²⁸ Jf. Kapittel 2.6. Arealoverføring - matrikkelloven § 15.

Mer detaljert ser vi at areal 1 må overføres fra eiendom 187/28 til 187/1, areal 2 fra eiendom 187/1 til 187/29, areal 3 fra eiendom 187/1 til 187/29 og areal 4 fra 187/29 til 187/1.

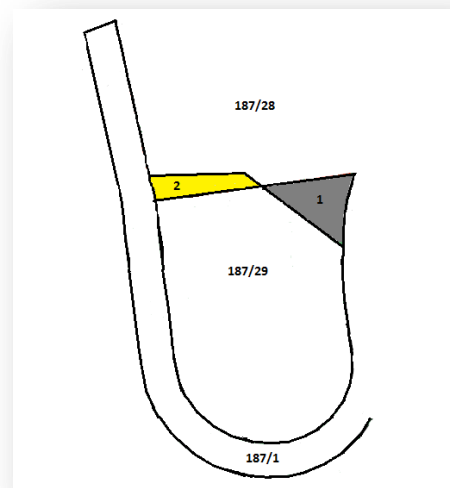
Disse transaksjonene inneholder i prinsippet tre elementer, med deling, kjøp(avtale) og sammenføring. Forretningen grensejustering gir med andre ord en mulighet for at dette skal skje under ett og utløser ikke krav om dokumentavgift. I kapittel 2.7.2. ble de ulike grensene for når det kan gjennomføres en grensejustering beskrevet og det ble vist til de ulike arealverdier og størrelser. Videre ble det forklart at ved tilfeller hvor justeringen gjelder matrikkelenheter som i sin helhet er regulert til samferdsels formål gjelder ikke avgrensningsverdiene. Med andre ord vil en i henhold til reguleringen kunne benytte denne forretningen da det gjelder arealer til gang- og sykkelsti.

Proessen for å justere grensen begynner ved at Selvaag sender inn søknad om grensejustering med oppmålingsforretning, plan- og bygningsetaten behandler og godkjenner søknaden og overlater saken til landmåler. Landmåleren innhenter da de bakgrunnsdata som trengs, og gjør de nødvendige forberedelser.

Videre innkaller landmåler til forretning. Grunneierne må være enige og underskrive avtale (grensejusteringsprotokoll). Denne vil senere erstatte skjøtet og tredjemann får informasjon om disposisjonen når opplysningene blir ført i matrikkelen. Det utstedes så et gebyrkrav til den som har bestilt forretningen, i dette tilfellet Selvaag.

2. Endring av eiendomsgrense mellom gnr./bnr. 187/28 (teig 2) og 187/29 (teig 2):

Denne endringen kan gjøres ved en arealoverføring²⁹. Figur 31 viser den endringen som må gjøres av grensen. Årsaken til at det ikke kan benyttes en forretning med grensejustering her, vil være av hensyn til avgrensningsverdiene, for det første overstiges avviket i areal og for det andre ville arealene kunne oversteget folketrygdens



Figur 31 Endring av eiendomsgrense ved eiendom 187/28 og 29

²⁹ Jf. Kapittel 2.6. Grensejustering – matrikkelloven § 16.

grunnbeløp (1G)³⁰.

I prinsippet skjer det flere transaksjoner her, det både fradeles areal, overføres og sammenføres. Dette vil skje to ganger, areal 2 fra eiendom 187/29 til eiendom 187/28 og areal 1 fra eiendom 187/28 til eiendom 187/29.

Prosess ved en arealoverføring innledes ved at grunneierne til de aktuelle arealene gjør avtale om overføringen. Da Selvaag eier begge eiendommene ansees det som problemfritt å få i stand en slik overføring, det kan derfor tenke seg at det ikke vil foregå et kjøp, men i prinsippet et bytte av arealer. Dette er imidlertid noe grunneierne selv gjør avtaler på.

Videre må også aktuelle og naboer varsles om overføringen. Det må i tillegg avklares hvor vidt det finnes heftelser på de arealene som skal overføres. Utgangspunktet er at pant og andre former for heftelser må være frafalt før kommunen kan gi tillatelse, eventuelt at det gis tillatelse med det vilkår at dette ordnes. Det ble i tidligere kapittel forklart at det fantes ulike heftelser på eiendommene 187/28 og 29, blant annet pengeheftelser. De heftelser som eventuelt berører disse arealene må endres eller frafalles før forretningen kan fullføres³¹.

Hjemmelshaver til avgivereiendommene må så søke om tillatelse for overføringen, og må få i stand erklæring om arealoverføring. Videre er det også slik at hjemmelshaver til mottakereiendommen må medvirke som søker Parallelt med denne søknad må det også bestilles oppmålingsforretning.

Begjæringen vil så behandles av kommunen, dette skjer i hovedtrekk på samme måte som ved deling, men under den forutsetning av at arealet innlemmes i mottakereiendommen. Det vil i behandlingen måtte dokumenteres for frafall av pant og andre heftelser og avtalen mellom partene må fremstilles.

Videre vil det etter godkjenning av kommunen kunne gjennomføres oppmålingsforretning, som gjøres av landmåler. Det vil her innhentes bakgrunnsdata, i tillegg til innkalling og krav om matrikkelføring. Etter oppmålingsforretningen legges de nye data inn i matrikkelen, dette gjøres av kommunen. Kommunen sender videre dokumentdelen for overføring av eiendomsrett for arealet. Det foreligger ikke skjøte ved en arealoverføring, men i forbindelse med tinglysningen vil det normalt kreves dokumentavgift. Slik jeg ser det vil det ikke kreves

³⁰ Folketrygdens grunnbeløp (G) er grunnlag for å beregne norske trygde- og pensjonsytelser. Beløpet er ca. kr 82 000 (2012).

³¹ Jf. Matrikkelloven § 15 tredje punktum.

dokumentavgift i dette tilfellet da det ikke tinglyses noe skjøte eller overføres grunnbokshjemmel. Avslutningsvis utstedes det gebyrkrav.

I dette tilfellet vil det måtte utarbeides to erklæringer om arealoverføring, det er imidlertid kun behov for en oppmålingsforretning. Det kan også poengteres at en slik forretning skjer med samme krav og restriksjoner som en fradeling, eller med andre ord oppretting av ny grunneiendom og sammenslåing³².

3. Oppretting av grunneiendommer, eiendom 187/28 og 187/29.:

La oss nå si at endringene ovenfor er gjort. Det neste skritt i prosessen er å få fradelt grunneiendommer. Fra eiendom 187/28 skulle det opprettes totalt 4 grunneiendommer, og fra eiendom 187/29 skulle det opprettes 7. Dette krever to søknader, en for hver eiendom. Delingene skjer i henhold til reguleringen. Kapittel 2.7.2. beskrev bestemmelsene knyttet til fradeling og at grunneier må søke kommunen om tillatelse.

Innledningsvis må Selvaag varsle naboer og rettighetshaver om den påtenkte delingen og skaffe bekreftelse på at dette er gjort. Videre søkes det om delingstillatelse og det bestilles oppmålingsforretning. Søknaden vil så behandles i kommunen, hvor det blant annet avklares og koordineres i forhold til eventuelle andre myndigheter som vil kunne komme inn. Dette kan for eksempel være vern- og fredningsmyndigheter, landbruksmyndigheter, vegmyndigheter osv. Eventuelle vilkår for tillatelsen formuleres, og det kan kreves forhåndskonferanse.

Når tillatelsen til deling er gitt og eier har krevd oppmåling, overlates saken videre fra kommune til landmåler. Landmåler vil da utrede de eksisterende måledata og gjør nødvendige saksforberedelser. Han innkaller så alle berørte parter til forretning. Videre gjennomføres forretningen og det framsettes krav om matrikkelføring. Denne gjennomføres etter gjeldende lover og forskrifter, disse gir klare krav til fremgangsmåten ved forretningen. Alle etableringer av rettighetsforhold skal videre til kommunen før tinglysning.

Deretter vil kommunen sjekke alle nødvendige tillatelser og annen dokumentasjon. De vil da trekke ut de opplysninger som skal inn i matrikkel, og tildeling av identifikasjon. Videre må eiendommen opprettes i grunnboka. De rettigheter som den nye eiendommen skal ha vil være beskrevet i forretningen. Kommunen sender så melding om ny eiendom og rettighetsdokumenter til tinglysning.

³² Jf. Matrikkeloven § 15 andre punktum.

De nye eiendommene opprettes i grunnboken, med hjemmelshaver og relevante heftelser som skal følge med over til den nye eiendommen påføres. Melding om tinglysning sendes så til kommunen og kommunen usteder matrikkelbrev til eier. Dette viser alle registrerte opplysninger ved matrikkelenheten ved bestemt dato.

4. Oppretting av realsameie og servitutter.:

Ved registrering av matrikkel og tinglysning av eiendommer registreres også de heftelser som skal ligge på eiendommen. Først og fremst må rettighetshaver til de ulike eiendommene beskrives, og for de eiendommene som skal ligge i realsameie, vil dette registreres her. I kapittel 3.4. ble de ulike servituttene forklart, og disse vil måtte registreres her. Dette gjaldt blant annet bruksrett, adkomstretter, parkering og tekniske innretninger.

Realsameie knytter sameieandelene forbundet med eiendomsrett til en bestemt eiendom, og den som til enhver tid eier eiendommen har også rettigheter i sameieeiendommen. I stedet for navn, knyttes gårds- og bruksnumrene til sameiets grunnboksblad.

Utgangspunktet for servitutter er i hovedsak avtaler, og dette tilfelle vil Selvaag som grunneier av begge eiendommene kunne utarbeide de servitutter som trengs for eiendommene. De servituttene som ønskes på eiendommene kan etableres i forbindelse med opprettingen av nye grunneiendommer, som beskrevet over. Det kan nevnes at noen typer servitutter er forbudt å opprette etter servituttloven. En særs viktig type servitutt er private vei- og adkomstretter, dette er imidlertid også et av vilkårene for opprettelsen av grunneiendom. Disse forhold vil da når de nye eiendommene tinglyses også følge med. Servituttene blir registrert som heftelse på den tjenende eiendommen og eiere av realsameie blir registrert i sameiets grunnboksblad med gårds- og bruksnummer.

5. Seksjonering av bebyggelse:

Seksjoneringsbegjæring skjer formelt ved at Selvaag sender egenerklæringsskjema til kommunen, som siden tinglyses. Ved erklæringen skal det følge ulike bilag. Det må blant annet skaffes plan- og fasadetegninger, områdekart samt eventuelle vedtekter og andre dokumenter som gjelder bygningsmassen.

Plan- og bygningsetaten tar stilling til søknaden og om seksjoneringen overholder de nedfelte lover og regler. Etter godkjenning sendes søknaden med dokumenter til tinglysning.

X. Klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser:

Underveis i arbeidet har Selvaag gitt uttrykk for at det også er grenser som ikke er tilstrekkelig beskrevet. Det foreligger ingen tvist eller konflikt ved disse, men det vil være forhold som er lurt å klare opp i. I verste fall vil uenigheter ved dette kunne by på store problemer i prosessen.

For å klarlegge grensene må Selvaag bestille oppmålingsforretning for den grensestrekningen hvor grensen er uklar. Det følger av matrikkelloven § 17 den med grunnbokshjemmel som eier kan kreve forretning for klarlegging av eksisterende grense. Denne forretningen krever imidlertid ikke kommunal godkjenning. Kommunen viderefører så bestillingen til landmåler som innhenter de nødvendige data og gjør de forberedelser som trengs.

Landmåleren innkaller så til forretningen. Det vil si at naboer som blir berørt vil få innkalling, denne inneholder tid og sted og hva forretningen går ut på. Videre anmodes det om at partene påviser grenser og medbringer aktuelle dokumenter. Det skal videre gis tilbakemelding med kvittering om mottatt varsel.

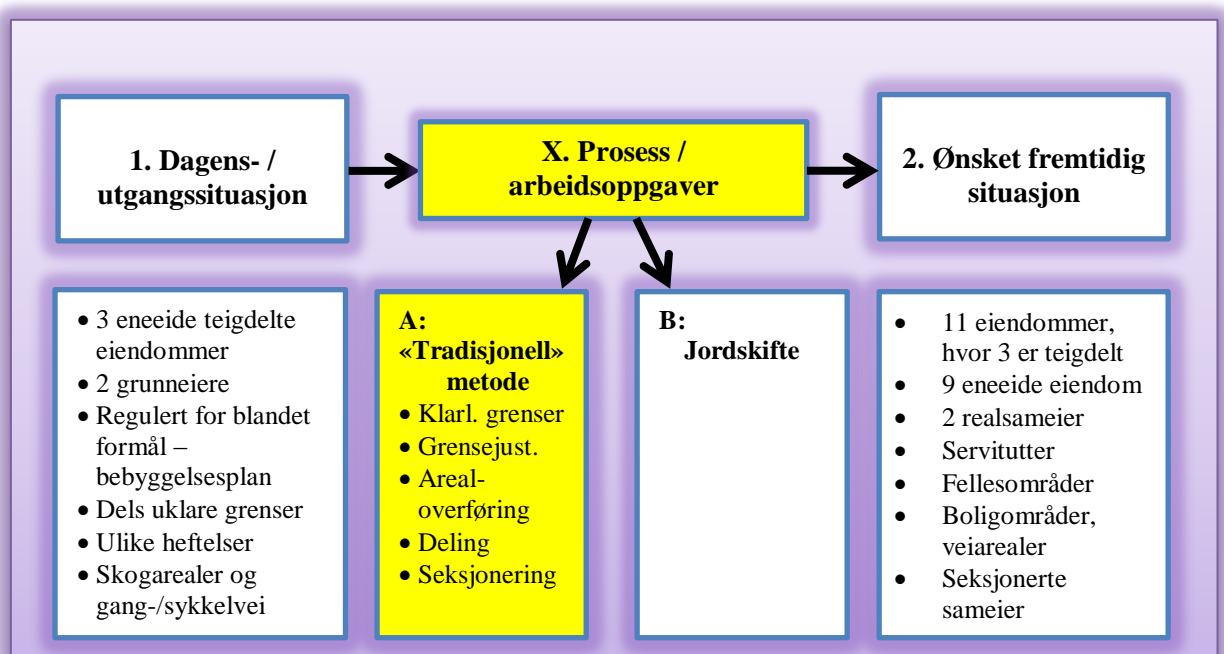
Ut fra det innsamlede materialet, og det partene legger frem vil landmåleren forsøke å klargjøre grensen. Ved uenighet kan han ved megling forsøke å få partene til enighet. Landmåleren har derimot ikke anledning til å treffe beslutning om hvor grensen går. Dette må løses ved enighet. Hvis det senere inngås enighet om grensen, gjøres det avtale og grensen måles og merkes.

Det kan imidlertid påpekes ytterligere at dette ikke er en rettskraftig avgjørelse. For å oppnå en slik avgjørelse må spørsmålet bringes inn for retten, enten ved ordinær domstol eller ved jordskifte, og grensen kan avklares ved dom.

4.4. Oppsummering av prosess A

Som jeg har vist i dette kapitlet vil omforming og omdanning av eiendomsforholdene ved denne prosessen først og fremst skje gjennom grensejustering, arealoverføringer, delinger og seksjonering. Det er også blitt vist til prosess for klarlegging av eksisterende grenser i den grad det måtte være nødvendig. I den grad det ikke skulle være noen uenigheter knyttet til grenser, samt at kommunen er villig til å avstå/inngå avtale vedrørende arealene synes dette å virke som en gjennomførbar prosess.

Modellen (figur 32) viser de forhold som jeg tidligere har avklart i både kapittel 3 og nå også hovedtrekkene ved oppgaver som må gjøres ved en prosess ved det tradisjonelle systemet.



Figur 32 Modell, oppsummering prosess A

Kapittel 5. Alternativ prosess,
jordskifte (B)

5.1. Innledning

På samme måte som i forrige kapittel vil det her forsøkes å fremstille hvordan en prosess vil foregå. Tidligere så vi hvordan endringene fra en situasjon til en annen kunne gjøres ved «den tradisjonelle metoden», nå skal vi se hvilke og hvordan endringene kan gjøres gjennom jordskifteretten med dens «verktøykasse», delproblemstilling 2. De endringer som må gjøres for å komme fra situasjon 1 til 2 er beskrevet i kapittel 4.2., i korte trekk ønskes det å endre eiendomsforholdene i et prosjektområde og opprette servitutter.

I kapittel 2.8. ble det gitt en innføring i teori knyttet til jordskifte og jordskifteretten. Det vil også i dette kapitlet gis teoretiske opplysninger i den grad det er nødvendig. Jeg vil nå knytte denne teorien opp mot caset i denne oppgaven. Det vil kunne være stor variasjon i både innhold og omfang i de ulike jordskiftesaker, den prosessen jeg beskriver her vil derfor variere fra andre saker. I denne oppgaven vil jeg nøye meg med å beskrive hovedtrekkene ved prosessen, og med spesielt vekt på de elementer som vil kunne gjøre seg gjeldende i denne saken. Jeg vil med dette belyse de oppgaver jordskifteretten kan gjøre for grunneierne.

Det foreligger i dette caset godkjent regulerings- og bebyggelsesplan og derfor vil fokuset i denne delen være endringene i eiendomsforholdene, men det må likevel presiseres at disse planene og deres bestemmelser danner grunnlaget for dannelse av de nye eiendomsforholdene.

Fremstillingen av jordskifteprosessen vil først og fremst kunne gi et bilde av en alternativ prosess til den jeg beskrev i forrige kapittel. I fremstillingen har jeg vært i kontakt med både Akershus og Oslo jordskifterett /v Ove Flø og Nedre Buskerud jordskifterett v/ Erik Nord og Lars Lobben.

5.2. Alternativ prosess for endring av eiendomsforholdene (B)

At jordskifteretten vil kunne gjennomføre endringene i eiendomsforholdene vil si at grunneierne ved å kreve sak for jordskifteretten kan «overlate» det å gjennomføre disse endringene til jordskifteretten. Videre vil jeg gå nærmere inn på hva jordskifteretten kan gjøre i dette spesifikke tilfellet.

En jordskiftesak rekvireres av eier, jf. jskl. § 5. I teorikapittelet ble jordskifteretten og dens virkemidler beskrevet. Hvilke av disse som blir benyttet vil avhenge av de forhold som grunneierne ønsker å ordne opp i. Dette avhenger av det *kravet*³³ grunneierne har fremmet. Kravet som settes frem må med andre ord formuleres nøye. De eiendomsforhold som er beskrevet i kapittel 3.4., den ønskede fremtidige situasjonen, vil danne grunnlaget for det kravet som skal fremmes for jordskifteretten.

I dette tilfellet ville det kunne fremmes krav fra grunneier (Selvaagbygg AS) om jordskiftesak etter jordskifteloven § 2 bokstav b og c, altså et ønske om omforming av eiendom, etablering av servitutter og bruksregler. Deling av eiendom eller oppretting av nye matrikkelenheter er beskrevet i §§ 86 og 87 og kan også gjøres som del av en jordskiftesak.

Når de eksisterende eiendomsforholdene og rettighetsstrukturen ble beskrevet tidligere ble det nevnt at det ikke fantes heftelser på eiendommene som berørte prosjektet, men at dette ikke vil være uvanlig i lignende tilfeller. Da ville det i tillegg være aktuelt med sak etter § 2 bokstav d – avløsning av servitutter.

Når krav er blitt fremmet av grunneier vil jordskifteretten vurdere hvor vidt vilkårene for å fremme sak er til stede. Dette gjelder særlig jskl. §§ 1 og 3 bokstav a, materielle vilkår. Disse er nevnt i kapittel 2.8. Jeg har også tidligere nevnt at hjemmel og de materielle vilkårene ikke vil være av spesielt fokus i denne oppgaven. Det vil imidlertid være hensiktsmessig med noen kommentarer knyttet til dette.

For å fremme en jordskiftesak må tre kumulative vilkår være oppfylt, for det første må forholdene være «utjenelige», for det andre skal det skapes en skiftegevinst og ingen av eiendommene lide tap som følge av jordskifte og for det tredje skal jordskifteretten kunne gjøre forholdene mer tjenlige med bruk av virkemidlene i § 2. Dette er vurderinger som jordskifteretten legger til grunn i den løsningen som utarbeides.

Når det gjelder vilkåret i jskl. § 1 er det imidlertid ikke fult så klart at jordskifteretten har hjemmel, om «*eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve*», altså en skjønnsmessig vurdering knyttet til «utjenligheten». Her er det flere forhold som vil kunne tale imot en eventuell jordskiftesak. Det kan blant annet nevnes prosessøkonomi, da jordskifteretten ikke er ment for å være et gjennomføringsorgan. Det er heller ikke ment at jordskifteretten skal behandle saker som ikke faller inn under utjenlighetsvilkåret og av

³³ Jf. jskl. § 12 - om formulering av krav.

hensyn som lang offentlig behandlingstid. En viktig faktor vil være om ordningen av eiendomsforholdene kan gi gevinst. I dette tilfellet kan det tenkes å gi gevinster i form av at en legger til rette for gjennomføring av utbyggingen og saken vil kunne bidra til en større klarhet i rettsforholdene for de fremtidige eiere. I hovedsak vil spørsmålet om fremming gjøres på grunnlag av en skjønnsmessig vurdering virkårene.

Etter at grunneier har fremmet krav for jordskifteretten og *fremmingsspørsmålet* er avklart, vil jordskifteretten avgrense jordskiftefeltet og kravet³⁴. Retten avgjør selv hvilke virkemidler den ønsker å benytte for å løse eiendomsforholdene. Reglene for avgrensning av skiftefeltet og hvor omfattende skifte skal være, finner vi i jskl. kapittel fire, henholdsvis §§ 25 og 26. Fremmingsvedtaket kan stilles til forhåndspåanke, som betyr at det vedtaket som fattes av jordskifteretten vil raskere være rettskraftig og vil skje etter utløpt ankefrist.

Videre i prosessen vil jordskifteretten klarlegge og fastsette jordskiftefeltets yttergrenser i tillegg til grenser og rettigheter innad i jordskiftefeltet. Disse fastsettes ved dom, rettsforlik og rettsfastsettende vedtak. I forhold til tapsgarantien³⁵ vil dette være svært nødvendig, slik at en kan fastsette verdien til de ulike eiendommene før jordskiftet.

Denne beskrivelsen vil i stor grad gå ut på å gjøre rede for de forhold som er nevnt i kapittel 3.3. Jordskifteretten trenger kunnskaper om eiendomsforholdene på stedet, med hjemmel, grenser, bruksretter osv. Jordskifteretten har selv ansvar for at disse er bragt på det rene og ved tvist eller uenighet har retten i jskl. § 17 hjemmel for å avgjøre dette ved dom.

I dette tilfelle ville en naturlig avgrensning av yttergrensene kunne være tilsvarende de grensene beskrevet i kapittel 3.4. Altså slik de er fremstilt i bebyggelsesplanen, evt. utvidet til å gjelde de teigene det gjelder.

Arbeidet med å klarlegge og fastsette grenser vil være tema i de rettsmøtene som må gjennomføres i tilknytning til jordskifte. Jordskifteretten vil kunne stikke ut yttergrensene som senere vil kunne være gjenstand for befaringsavtaler. Og i den grad det ikke foreligger tvister knyttet til disse er det som nevnt anledning til å fatte rettsfastsettende vedtak³⁶.

Som nevnt skal det som går i bytte i en jordskiftesak skal alltid verdsettes, jskl. § 19 andre ledd. Det vil gjøres en verdsetting (og bonitering) av de arealer og rettigheter som ligger innad

³⁴ Jf. jskl. §§ 25 og 26.

³⁵ Se kapittel 2.7.1. – om materielle vilkår jskl. § 3.

³⁶ Rettsfastsettende vedtak: vedtak hvor jordskifterettene fastsetter hva som er gjeldende rett mellom partene på samme måten som en dom, men uten at det foreligger en tvist med klare påstander fra minst en av partene.

i jordskiftefeltet. Verdsetting i denne saken vil kanskje ikke være spesielt omfattende tatt eierforholdene, eller partsforholdene i betraktning.

Ved dette stadiet i prosessen har man kommet til det punktet hvort problemene eller forslag til endringer gjøres. Først utarbeides det et utkast til skifteplan og deretter vedtak av endelig skifteplan med tilhørende infrastruktur jskl. § 20.

Med virkemiddel i jskl. § 2 bokstav b, vil det være mulig for jordskifteretten å gjøre ombygging av grunn og retter innad i skiftefeltet. På denne måten vil det være mulig å oppnå de eiendomsforholdene som ønskes, og som er beskrevet i kapittel 3.4.2.

I utgangssituasjonen er det i hovedsak to grunneiere og tre teigdelte grunneiendommer med ulike bruksnummer. Jordskifteretten ville deretter kunne byttet arealene slik at en kunne oppnå den ønskede tilstanden. Det er tidligere blitt forklart at det er registrert panteheftelser på eiendommene, men disse vil i prinsippet ikke berøres ved en slik omforming. Da dette dreier seg om en omforming i tråd med plan vil ikke disse endringene trenge godkjenning fra forvaltningen, da det ikke dreier seg om deling av eiendom, arealoverføring eller sammenslåing. På samme måte utløses ikke krav om dokumentavgift.

I noen tilfeller vil det kunne være aktuelt å utarbeide midlertidige bruksregler mens jordskiftet pågår og fra jordskiftet er avsluttet og fram til det er rettskraftig. Dette er det i jordskifteloven gitt adgang til gjennom §§ 23 og 60. En kan for eksempel utarbeide regler knyttet til adkomst, parkering, drift og vedlikehold, kabler for strøm mv., fjernvarme, vann og avløp eller annet.

Som jeg var inne på tidligere ønskes det i tillegg til *ombygging av grunn og rettar* også deling av eiendom (oppretting av nye matrikkelenheter). I kapittel 2.8. så vi at dette kunne gjøres som en del i et jordskifte fra §§ 86 og 87. Opprettelse av grunneiendom vil ikke utløse krav om søknad etter plan- og bygningsloven, så fremt dette skjer i tråd med gjeldende regulering.

Avslutningsvis merkes og innmåles grensene. Dette gjøres for øvrig i alle jordskiftesaker, uavhengig om det gjennomføres oppmåling- og delingsforretninger.

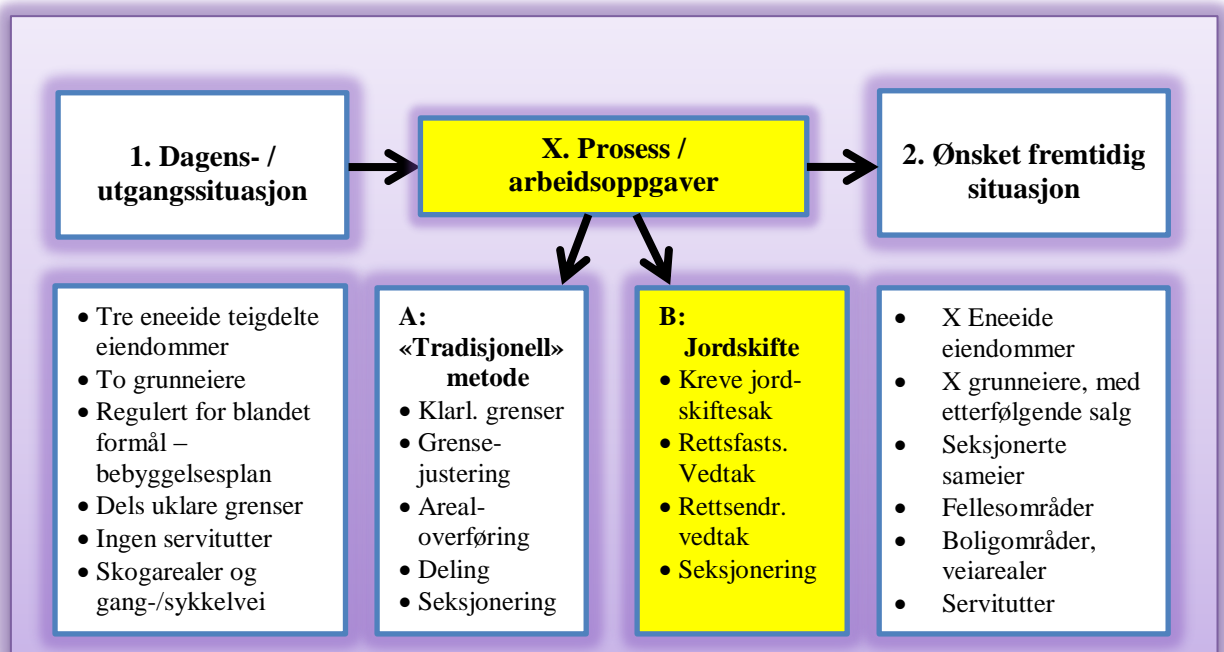
5.3. Oppsummering av prosess B

I kapittel 4.2. viste jeg til de endringer som må gjøres i eiendomsforholdene og i teorikapittelet så vi at jordskifteretten i visse tilfeller, med sin «verktøykasse», kan håndtere ulike utfordringer knyttet til eiendomsforhold. Mange av de endringene som må gjøres i

eiendomsforholdene vil kunne løses ved bruk av jordskifteretten. Seksjonering av boligsameiene vil derimot ikke kunne gjennomføres av jordskifteretten³⁷. Teori knyttet til dette tema ble beskrevet i kapittel 2.7.2.

Som det har blitt vist ovenfor kan jordskifteretten i denne saken klarlegge og fastsette grensene og de retter som gjelder for prosjektområdet. For eventuelle uklarheter vil det kunne fattes rettsfastsettende vedtak og på denne måten raskere oppnås rettskraft. Videre kan tvister som måtte foreligge eller oppstå, fastsettes ved dom. I den grad det er nødvendig åpnes det også for å gi midlertidige bruksregler i anleggsperioden. Jordskifteretten vil videre utarbeide en skifteplan og senere omforme eiendomsforholdene i skiftefeltet og opprette nye grunneiendommer. Det vil også merkes og innmåles grenser og ordnes med registrering og tinglysning.

Modellen viser de forhold som jeg tidligere har avklart i både kapittel tre og fire, og nå også de oppgaver som må gjøres ved den alternative prosessen (figur, 33).



Figur 33 Modell. Oppsummering prosess B

³⁷ Jordskifteretten kan imidlertid klarlegge, merke av og beskrive grenser for uteareal til eierseksjon, jf. jskl. § 88 første ledd.

Kapittel 6. Forskjeller og utfordringer i prosess

6.1. Innledning og tilbakeblikk på problemstillingene

I kapittel 1.2. ble problemstillingene for oppgaven beskrevet. I oppgaven ønsket jeg finne ut hvordan prosesser for omforming og omdanning av eiendomsforhold skjer. Dette ville jeg gjøre ved å se på et prosjekt som i dag gjennomføres av Selvaag, i Oslo kommune.

Problemstillingen var:

- å belyse eiendoms- og omformingsprosesser i et konkret utbyggingsområde.

Videre ble det satt opp følgende tre delproblemstillinger:

1. Hvordan ville en prosess foregått ved tradisjonell metodikk, ved matrikkelloven (og plan- og bygningsloven)?
2. Hvordan ville en prosess foregått ved et jordskifte, etter jordskifteloven?
3. Hva skjer når det forutsettes andre eiendomsforhold?

I kapittel 3 ble eksisterende og ønskede fremtidige eiendomsforhold beskrevet, videre ble det i kapittel 4 beskrevet prosesser ved tradisjonell metodikk (delproblemstilling 1), og i kapittel 5 ved alternativ metodikk med jordskifte (delproblemstilling 2).

I dette kapittelet vil jeg se på hovedtrekkene ved forskjellene i de prosessene som er beskrevet. Senere vil det presenteres case med endrede forutsetninger, og prosessene for å endre eiendomsforholdene i det «nye» caset vil beskrives (delproblemstilling 3).

6.2. Forskjeller i prosess A og B

Først og fremst har vi sett at de endringene som må gjøres i eiendomsforholdene i forbindelse med utbyggingen kan gjøres ved to metodikker. Dersom man skulle anvendt jordskifte er forutsetningen at vilkårene for jordskifte er tilstede. I så tilfelle kunne jordskifteretten gjennomført de samme endringene som ved den tradisjonelle metodikken, med unntak av seksjonering.

Det foreligger godkjent bebyggelsesplan og eiendomsomforming / -omdanningen skjer i samsvar med denne. Dette er et krav ved jordskifte, og vil også være styrende ved den tradisjonelle metodikken. I beskrivelsen av prosessene A og B ble det ikke estimert kostnader eller tidsbruk, dette har heller ikke vært min hensikt i denne oppgaven og vil derfor ikke gå nærmere inn på.

I den tradisjonelle metodikken vil søknadsprosessen og saksbehandlingen i kommunen være viktige momenter. Dette er prosesser som er fastsatt av regler og prosedyrer i lovverket. Under samtaler med Leirvik i Selvaag har det blitt forklart at det opereres med til dels forutsigbar saksbehandlingstid for deling og oppmåling, men at denne oppleves som lang, spesielt i Oslo kommune. Det samme uttrykker også Bø, han forklarer at flere store profesjonelle kunder uttrykker misnøye til behandlingstiden.

Det er tidligere blitt forklart at grunnlaget for grensejusteringen ved veitraseet må gjøres ved en avtale. Det må som nevnt inngås avtale med grunneier av eiendom 187/1, Oslo kommune. I samtalene med Selvaag har det blitt forklart at til tross for at det bare skjer et bytte av arealer, vil det uansett kreves vederlag for de arealer som kommunen skal avstå. Videre er det forklart at disse endringene og endringene ved grense mellom eiendom 187/28 og 29 enda ikke er gjennomført. Selvaag har vært i kontakt med EBY og det har blitt uttrykt at det ikke er nødvendig å gjennomføre disse endringene før deling og seksjonering.

I intervjuet med Selvaag kommer det frem at i Oslo kommune vil deling og seksjonering i ytterste konsekvens ta opp mot 1,5 år, som gjør at det i enkelte byggeprosjekter vil være umulig å få gjennomført endringene i løpet av prosjektets byggetid. Slik jeg ser det vil en vente med endringene av hensyn til tid og hvis dette skulle vært gjennomført først, måtte en ventet med deling og seksjonering. I teorikapittelet beskrev jeg hvordan justering av grenser ikke kan gjøres i samme operasjon som fradeling.

I forhold til saksbehandlingstiden er det i plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd gitt bestemmelser for frister knyttet til når avgjørelse av søknad skal være gjort av kommunen. Kommunen skal i sak etter § 20-1 bokstav m ha avgjort søknad om opprettelse av ny grunneiendom innen 12 uker. Dette gjelder i de tilfeller hvor «fullstendig søknad foreligger», skulle det være feil eller mangler returneres søknaden og den må utbedres. Dette vil videre påvirke tiden det tar å få gjennomført endringene.

For å oppsummere må det for å få endret eiendomsforholdene fra utgangssituasjon til ønsket situasjon søkes om grensejustering, arealoverføring, opprettelse av ny grunneiendom og i tillegg en eventuell oppmålingsforretning for klarlegging av eksisterende grenser. Videre vil det også være kostander knyttet til seksjoneringen.

De direkte utgiftene knyttet til prosessene vil også kunne variere, men i utgangspunktet ser vi at ved tradisjonell metodikk vil det medføre kostnader til blant annet:

Tabell 9 «Direkte kostnader» knyttet til omforming av eiendomsstruktur ved tradisjonell metodikk

Avtale:	- Avtale med grunneier 187/1
Søknad:	- Grensejustering - Arealoverføring - Deling av eiendom 187/28 og 187/29 - Seksjonering
Oppmålingsforretning:	Flere
Tinglysning:	Flere

Videre vil det også være utgifter som knytter seg til de oppofrelser som må gjøres. For det første vil det måtte utføres arbeid med planlegging av prosess og for det andre vil det måtte beregnes en innsats for å utarbeide de aktuelle søknader og dokumenter som skal følge med. I prosess ved jordskifte vil de direkte kostnadene først og fremst være knyttet til rettsgebyret, jf. rettsgebyrloven. Jordskifteloven kapittel 8. regulerer kostnadene knyttet til jordskifte. Jeg vil vise til jordskifteloven § 74 første ledd:

§ 74. For jordskiftesak, grensegangssak og rettsutgreiingssak behandla ved jordskifterett skal ein betale 5 gonger rettsgebyret i inngangsgebyr og 1,8 gonger rettsgebyret pr. part (partsgebyr). Ved grensemerking skal det betalast 2 gonger rettsgebyret pr. påbegynt 0,5 km (grenselengdegebyr). I sak etter § 2 første ledd h og i er partsgebyret 5 gonger rettsgebyret pr. part.

Her ser vi at det skal betales *inngangsgebyr, partsgebyr og grensegebyr*. Jordskifteretten er statlig finansiert og vil derfor ikke på samme måte som kommunen kreve inn gebyrer for det arbeidet som gjøres. Videre vil det også i jordskifteprosessen måtte gjøres oppofrelser, med blant annet utarbeiding av krav og i form av deltagelse i rettsmøter.

I en jordskiftesak vil det derimot ikke være nødvendig med søknad om oppretting av eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m andre punktum. Det vil si at partene ikke trenger å utarbeide søknader og vil heller ikke måtte betale de gebyrene dette medfører. Ved en jordskiftesak etter § 2 bokstav b vil også omformingsprosessen skje på en annen måte. Figur 6 side 30 illustrerer dette godt.

Hovedforskjellen ved disse prosessene er at jordskifteretten i den alternative prosessen (B) i stor grad tar seg av de oppgaver som må gjennomføres. I denne prosessen er det jordskifteretten som tar seg av matrikulering og tinglysning. Jordskifteretten sender inn oppmålingsforretningen til kommunen og denne sendes videre til tinglysning. Partene vil altså kun forholde seg til jordskifteretten. I motsetningen til dette, som beskrevet i kapittel 4, så må det gjennomføres flere søknader og utarbeidelse av dokumenter og oppmålingsforretninger. Ved den tradisjonelle prosess vil det altså gjøres flere operasjoner og da med flere muligheter for økt tidsbruk. Med andre ord, flere momenter som det kan knyttes usikkerhet til. Det samme gjelder i forhold til hvor vidt det inngås enighet eller om det skulle oppstå konflikter eller tvister.

En annen viktig forskjell i prosessene er at det ved jordskifte kan avgjøres tvister om eiendomsgrenser ved dom. I en forretning med klarlegging av grenser etter matrikkelloven § 17 vil det ved uenighet ikke kunne fastsettes rettskraftige avgjørelser, og dette må bringes videre for andre instanser.

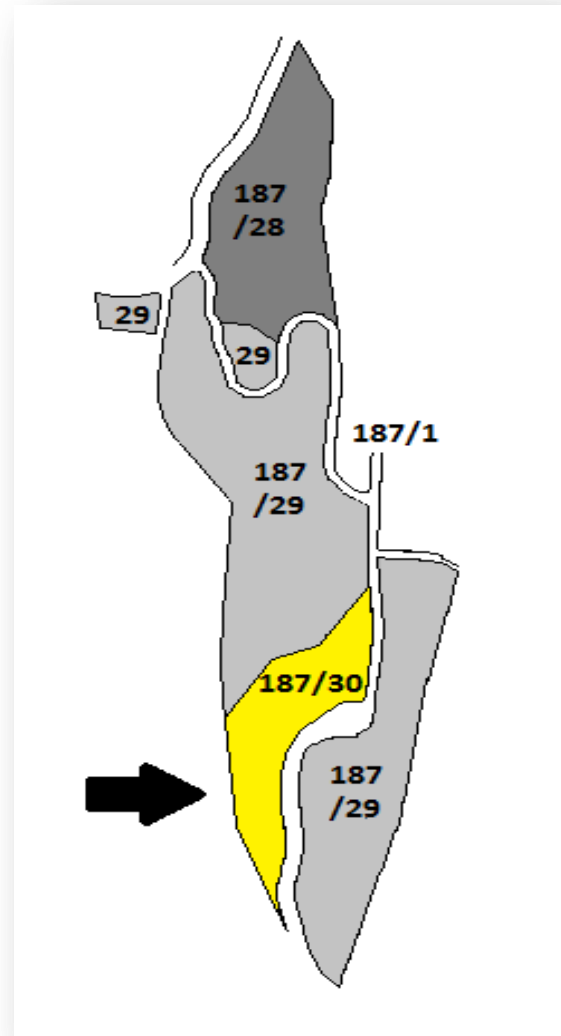
I dette caset samsvarer de ønskede fremtidige eiendomsforholdene godt med de eksisterende eiendomsforholdene. Bakgrunnen for dette er at reguleringen er gjort med hensyn til de eiendomsforhold som finnes på stedet. Dette gjør at oppgaver knyttet til omforming og omdanning av eiendomsforholdene relativt greit vil kunne løses ved den beskrevne tradisjonelle metodikken og det er for øvrig lite rom for å opprette eiendommer på annen måte enn innenfor de eksisterende eiendomsgrensene. Dette gir oss imidlertid et godt utgangspunkt for å se hva som skjer med prosessene når vi i det følgende forutsetter andre eiendomsforhold.

6.3. Case «2» prosess

6.3.1. Beskrivelse av case «2» med endringer

Med utgangspunkt i caset og reguleringsstrukturen som ble beskrevet i kapittel 3.3, eksisterte det tre grunneiendommer, eiendommene 187/1, 28 og 29. Eiendom 187/1 var eid av Oslo kommune og bestod av offentlig gang- og sykkelvei. Eiendommene 187/28 og 29 var eid av Selvaagbygg AS og det var ønsket en utbygging av boliger.

Området var regulert av reguleringsplan S-3118 fra 1989, hvor det i reguleringsbestemmelsene var gitt krav om bebyggelsesplan. Denne ble fremmet med mindre vesentlig endringer og godkjent i 2007. Området er regulert for blandet formål med bolig, fellesområder og offentlig gang- og sykkelvei.



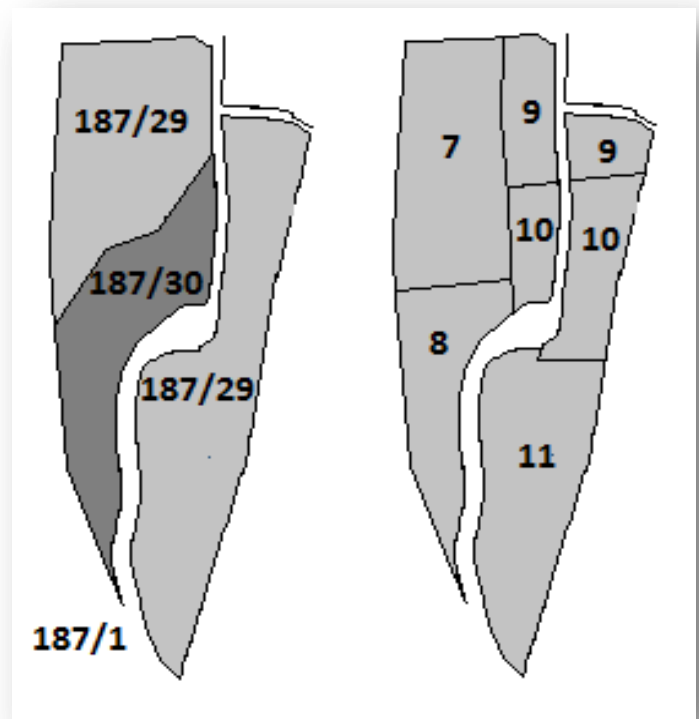
Figur 34 Eiendomsstruktur case 2 - før

I case 2 vil det forutsettes en fjerde grunneiendom med tilhørende eier. Den nye eiendommen er gitt et fiktivt identifikaasjonsnummer, gårds- og bruksnummer 187/30. Eiendommen er illustrert ved figur 34.

Denne eiendommen ligger i planområdet del 2, og de endringer som er beskrevet tidligere i forhold til veitraseet på eiendom 187/1 og feltgrense mellom eiendom 187/28 og 29, må fortsatt gjennomføres og kommer i tillegg til de oppgavene som videre vil bli beskrevet.

Det ønskes som tidligere å dele eiendommene i planområdet inn i 11 grunneiendommer, og i del 2 er det ønsket 4 eiendommer. I figur 35 kan en til venstre se utgangssituasjonen og til høyre den ønskede fremtidige situasjonen i planområde del 2.

Nå ser vi at de tomtene som ønskes for område går på «tvers» av den eksisterende eiendomsstrukturen, og prosessene for å komme frem til det ønskede resultatet vil derfor foregå på en annen måte som nå vil beskrives.



Figur 35 Eiendomsstruktur i før og etter situasjon

6.3.2. Prosess, «tradisjonell metodikk» (A2)

Med kun en enkel endring ser vi nå at det å oppnå den ønskede situasjonen straks er blitt forverret. Det er ikke lenger snakk om deling av *en* eiendom, men *to* for å kunne oppnå den ønskede situasjonen. Dette gjør at det må gjennomføres flere forretninger før en kan gå til steget med opprettelse av nye grunneiendommer. I figur 36 ser vi de arealene som vanskeliggjør eiendomsdanningen for å oppnå det ønskede resultatet. Bø har forklart at dagens system tar utgangspunkt i at det normalt fradeles en eiendom fra en eksisterende eiendom og at det derfor «treffer dårlig i slike tilfeller». Bø hevder også at det ved endring av eiendomsforhold fokuseres i for stor grad på hva som må gjøres, kontra hva som faktisk er målet, og at det tillegges for stor oppmerksomhet knyttet til verdiene på arealene som endres, i motsetning til de verdiene som skapes.

I hovedsak har vi nå tre flere tenkelige muligheter for å få i stand den ønskede fremtidige situasjonen, enten ved arealoverføringer og/eller ved sammenslåing. For å oppnå den ønskede situasjonen må det altså gjennomføres flere arealoverføringer etter matrikkelloven § 15 eller sammenslåing av eiendommene etter matrikkelloven § 18, før de nye eiendommene så kan dannes. Dette er imidlertid løsninger gitt at det er gjennomført forhandlinger og inngått avtale, videre vil det også kunne tenkes at det ikke er mulig å få i stand de aktuelle avtalene. De ulike mulighetene illustreres ved hjelp av figur 36 på neste side.

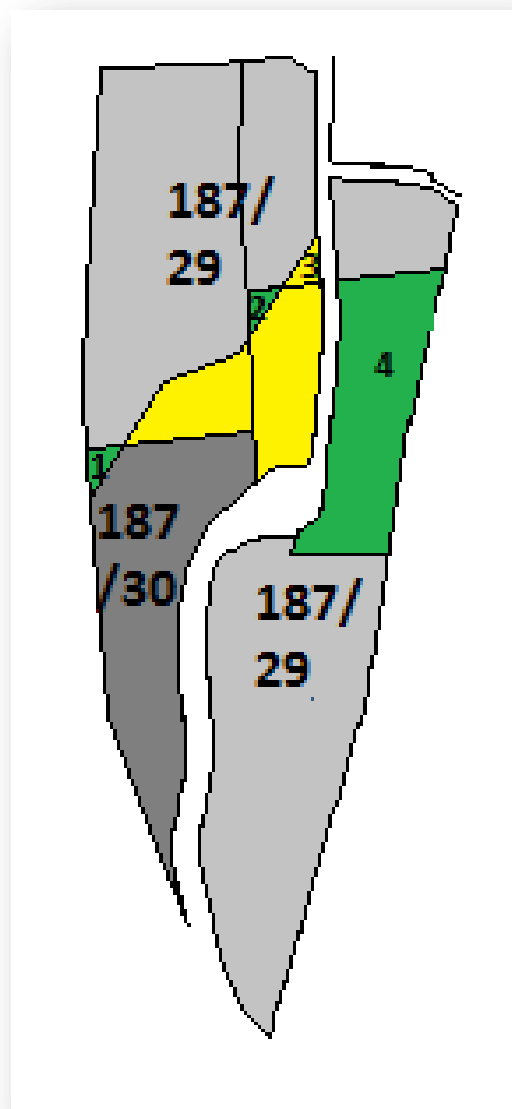
Mulighet 1: det må her gjennomføres to arealoverføringer, hvor areal i grønt markert nummer 1, overføres fra eiendom 187/29 til eiendom 187/30, og areal i gult overføres fra eiendom 187/30 til eiendom 187/29.

Mulighet 2: det må her gjennomføres to arealoverføringer, og fradeling med etterfølgende kjøp og sammenslåing. Først ved at areal i grønt markert nummer 1 overføres fra eiendom 187/29 til eiendom 187/30, videre ved at areal i grønt markert nummer 2 overføres fra eiendom 187/29 til eiendom 187/30. Tilslutt ved at areal markert i grønt nummer 4 fradeles eiendom 187/29 og videre kjøpes av eier av eiendom 187/30 og deretter sammenføres med eiendom 187/30.

Mulighet 3: hvis Selvaag hadde avtalt kjøp av eiendommen ville det vært mulig å foreta en sammenslåing av eiendom 187/29 og 30, og på den måten ville grensene «falle bort». Det ville da kunne blitt foretatt fradelinger uten å måtte gjennomføre arealoverføringer.

Mulighet 4: felles for de første tre mulighetene er at det må inngås avtaler og partene må være enige. Motsetningen til dette er at partene de ikke blir enige. La oss for eksempel si at det er enighet om hva som skal gjøres og hvordan, men ikke det vederlaget som skal betales.

Det er vanskelig å se for seg hvilke av alternativene som vil være det beste. De innebærer alle økte kostnader og flere transaksjoner enn i case 1. Som følge av dette vil også gebyrene øke, og det vil utløses krav om dokumentavgift. Uavhengig av hvilken løsning som hadde blitt valgt må det også tas stilling til de heftelser som hviler på eiendommene, og eventuelt frafall av pant.



Figur 36 Planområdet del 2 med eiendommer og de arealer som fraviker fra ønsket situasjon

Ut fra samtalene med Selvaag har jeg forstått at de arbeider ut fra en et perspektiv hvor kostnader, tid og risiko er i høysete. Hvis vi kan tenke oss at utformingen som er beskrevet i kapittel 3.4. er optimal utnyttelse innenfor rammene av plan og ut fra et fortetnings- og samfunnsøkonomisk hensyn, ville det være interessant å se hvordan prosjektet hadde sett ut hvis denne eiendomsstrukturen lå til grunn. I samtalene med Selvaag spurte jeg derfor om de i prosjekter tar hensyn til eksisterende eiendomsstruktur. Det ble da forklart at dette avhenger av egenskapene ved de ulike prosjektene, men som hovedregel styres eiendomsgrensene internt i prosjektet av hovedgrepene, og senere detaljeringer. Dette var for meg et relativt uklart svar, men slik jeg forsto det vil dette kunne være forskjellig fra de ulike prosjektene. Det ble gitt inntrykk av at det vil vurderes hva som er hensiktsmessig utforming av grenser, og det vil da endres etter det som vises hensiktsmessig i det aktuelle prosjekt. Mitt inntrykk er videre at når det planlegges prosjekter vil eksisterende eiendomsstrukturen om ikke være styrende, men i hvert fall kunne påvirke.

Ideelt sett vil man ved utforming av plan og prosjekter kunne se for seg «blanke ark», og planleggingen vil først og fremst kunne skje ut fra hensyn om en god utnyttelse av arealene.

Etter fått gjennomført de aktuelle endringer ligger det nå til rette for å få gjennomført deling av eiendommen(ene). Dette skjer på samme måte som beskrevet tidligere, men ved mulighet 2 med en ekstra søknad om fradeling, på eiendom 187/30.

6.3.3. Alternativ prosess, jordskifte (B2)

I en jordskifteprosess vil man nå kunne begynne å se store endringer og fordeler knyttet til prosessen. Når jeg beskrev alternativ prosess med jordskifte i kapittel 5, ble virkemiddelet i jordskifteloven § 2 bokstav b lagt til grunn. I teorikapittelet ble også de «urbane virkemidlene» i jordskifteloven presentert. Reglene for når de ulike virkemidlene skal benyttes kan forstås som noe innviklet. Man kan for eksempel spørre seg om ikke en også her kunne ha benyttet tradisjonelle virkemidler med § 2 bokstav b i stedet for de urbane virkemidlene.

I følge Nord (Ravna 2009:506) vil det til tross for at virkemidlene i § 2 bokstav h og i kan benyttes, ikke stenge for at andre bestemmelser i jordskifteloven kan benyttes. Vilårene for å fremme sak er imidlertid noe annerledes enn i den tidligere beskrevne prosessen, det samme med rettens sammensetning, hvordan saken skal gjennomføres og gebyrene. Det vil kunne

planlegges og fremmes planer på tross av de arealene en selv råder over, med andre ord kan det planlegges både veier, lekeplasser o.l. på andres eiendommer. Disse planene vil derimot ikke kunne gjennomføres, med mindre en har skaffet seg rettigheter til dette.

Ved virkemiddelet i § 2 bokstav h vil en kunne «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». Virkemiddelet er altså begrenset til å gjelde innenfor området for bebyggelse etter §§ 11-7 nr. 1 og 12-5 nr. 1.

I likhet med situasjonen i kapittel 5 vil det også her være et behov for omforming og danning av eiendom. Jeg vil vise til sakstypen i jordskifteloven § 2 bokstav i som for så vidt kan minne om det vi så i kapittel 5. Ved sakstypen vil en kunne «omforme egedomar og rettar på grunnlag av utenleige egedomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven i område som gjeld eksisterende område for bebyggelse og anlegg eller nytt område for bebyggelse og anlegg».

Hovedforskjellen på de «nye virkemidlene» er først og fremst at det i sak etter § 2 bokstav h vil kunne fordeles arealverdier. Dette vil kunne være aktuelt i den situasjonen som vi nå står ovenfor. Eier av eiendom 187/30 har som vi kan se i bebyggelsesplanen (figur 20) fått deler av eiendommen regulert til parkering.

Både sakstypene etter jordskifteloven § 2 bokstav h og i, og for så vidt de virkemidlene som er lagt til grunn i kapittel 5, vil kunne være aktuelle i dette tilfellet, men jeg har valgt å fokusere på § 2 bokstav h.

Jordskifteretten vil altså kunne fordele arealverdier og kostnader mellom ett eller flere byggeområder og områder som skal tjene disse. Det er imidlertid en absolutt prosessforutsetning at alle grunneierne som omfattes av saken er enige i jordskiftekravet, men med mindre det i plan er stilt krav om en fordeling³⁸, vil det kunne være nok at 2/3 av grunneierne eller av det totale arealet er enige i kravet³⁹. I dette tilfellet har det naturlig nok ikke blitt stilt krav om dette, og vi kan fastsette at alle grunneierne må være enige i jordskiftekravet. Som det ble vist ved metode 4 ovenfor, kunne grunneierne være enige om å bli enige, men de har ikke fått til dette på egenhånd. I et slikt tilfelle kan man vente at alle grunneierne vil stille seg bak jordskiftekravet.

³⁸ Jf. Pbl. § 12-7 nr. 13.

³⁹ Jf. Jskl. § 5.

Videre vil jordskifteretten på samme måte som tidligere ta stilling til de materielle vilkårene. I sak etter § 2 bokstav h det i stedet for § 3 bokstav a gjøres en vurdering ut fra bokstav b.

Jordskifteloven § 3 bokstav b skal sikre at de ulike grunneierne får den delen av verdiøkningen som de har rettskrav på, med andre ord at disse får igjen den delen av skifteverdien de gikk inn med, i tillegg til verdiøkningen

I jordskifteloven § 28 fjerde ledd finner vi regler for verdsetting av arealene, «skiftegrunnlaget fastsetjast på grunnlag av dei eigenskapane eigedomen har til utbyggingsføremål». Det skal med andre ord verdsettes uavhengig den disponeringen som er vedtatt i bebyggelsesplanen. Ot.prp. Nr. 78 (2004-2005:23) stiller opp eksempler på elementer som bør inngå i vurderingen, med beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst, hage m.v. Jordskifteretten vil ut fra disse vurderingene finne frem til de verdiene de ulike eiendommene (grunneierne) har før skifte og deretter fordele utbyggingsverdiene ut fra dette. Videre vil jordskifteretten ut fra arealdisponeringen i bebyggelsesplanen tildele partene utbyggingsareal eller utbyggingsretter. Reglene for dette fremgår av jordskifteloven § 29a. I de tilfeller hvor det vil være vanskelig å få i stand helt optimale løsninger med tanke på fordeling, vil det av denne bestemmelsen gi mulighet for opprettelse av personlige sameier.

Ot.prp. Nr. 78 (2004-2005:23) gir også uttrykk for at jordskifteretten skal kunne være delings- og oppmålingsmyndighet også i sak etter § 2 bokstav h. Dette av hensyn til kostnadseffektivitet og god prosessøkonomi. På samme måte som tidligere vil jordskifteretten også i denne sak ha rettskraftvirkninger ved dom og det kan klarlegges og fastlegges eiendomsforholdene så langt det er nødvendig⁴⁰. Sak om fordeling av arealverdier kan kreves som egen fordelingssak eller sammen med andre av virkemidlene i § 2.

Jordskifteretten kan altså i dette tilfellet se helt bort i fra eksisterende eiendomsforhold og omorganisere eiendomsforholdene totalt og som i kapittel 5 opprette grunneiendommer som del i saken. Det er videre jordskifteretten som er delingsmyndighet og forestår oppmåling, avmerking, grensebeskrivelse og sender saken videre til tinglysning.

⁴⁰ Jf. Jskl. § 16.

6.4. Forskjeller i prosess A2 og B2

På samme måte som tidligere må seksjonering skje utenom en eventuell jordskiftesak, og eiendomsomforming- / omdanningen må skje i samsvar med godkjent plan. I kapittel 6.3. ble aspekter ved søknadsprosessen og saksbehandling i kommunen ved tradisjonell metodikk nevnt. Nå vil det måtte gjøres desto flere endringer i eiendomsforholdene for å oppnå den ønskede situasjonen mellom partene, og det vil deretter kunne forventes desto lenger tid for gjennomføring da dette må gjøres trinnvis.

De direkte kostnadene knyttet til omforming og danning av eiendommene i caset vil også bety økte kostnader som følge av at det må gjøres flere operasjoner, med blant annet arealoverføringer eller kjøp med påfølgende sammenslåing. Det vil i denne prosessen uansett utløses krav om dokumentavgift⁴¹. På samme måte som i kapittel 6.2. kan jeg sette opp en tabell over de direkte kostnadene hvor disse er inndelt etter det som må gjøres ved de ulike delområdene:

Tabell 10 «Direkte kostnader» knyttet til omforming av eiendomsstruktur ved tradisjonell metodikk

	Del 1:	Del 2:
Avtale:	- Avtale med grunneier 187/1	- Avtale med grunneier 187/30
Søknad:	- Grensejustering - Arealoverføring - Deling av eiendom 187/28	- Arealoverføringer / sammenslåing - Deling av eiendom 187/29 (eventuelt eiendom 187/30)
Oppmålingsforretning:	- Flere	- Flere
Tinglysning:	- Flere	- Flere
Dokumentavgift:		- Avtale – arealoverføring / kjøp

Kostnadene ved jordskifte vil først og fremst økes som følge av at det dreier seg om jordskiftesak etter § 2 bokstav h. Jordskifteloven § 74 første ledd siste punktum er unntak ved saker etter § 2 bokstav h og i. Partgebyret i slike saker er fem ganger rettsgebyret per part. Videre vil kostnadene stort sett knyttes til det samme som er beskrevet tidligere.

⁴¹ Som utgangspunkt, det finnes imidlertid veier «rundt» dette.

Hovedforskjellen i metodikkene er at det ved jordskifte tas utgangspunkt i de verdier en går inn i jordskiftesaken med, og at de samme i tillegg til økning skal være med ut. I utgangspunktet kan en si det slik at eiendomsstrukturen i «mellomstadiet» ved jordskifte er «blanke ark», mens ved den tradisjonelle metodikken må en jobbe seg ut fra de eksisterende grensene, med mindre en får kjøpt og sammenslått arealene. Dette innebærer uansett økte kostnader med gebyrer og dokumentavgift.

Bø mener at mange av de elementene jordskifteretten jobber ut ifra ligner på systemer som finnes i andre land, som for eksempel Danmark og Tyskland. Han forteller videre at i tilfeller hvor det dannes eiendommer ut fra to eksisterende eiendommer vil man være tjent med å innføre systemer lignende dette også utenfor jordskifteretten. Han mener videre at det er et problem eller en svakhet at jordskifteretten er en domstol, av det hensyn at den ikke har en utpreget utrednings- / forhandlingsposisjon. Eller med andre ord at det ikke finnes noe egentlig utredningsapparat, og man er fullstendig avhengig av partenes påstander. Det er partene som råder over sakens gjenstand.

En annen viktig forskjell vil også være hvordan partene nå vil kunne forholde seg til jordskifteretten og hvor dette er en sammenhengende prosess med et organ å forholde seg til. Ved den tradisjonelle metodikken vil det til forskjell kunne være ulike saksbehandlere og avdelinger. Dette er av flere blitt kalt «one-stop-shopping», blant annet Ove Flø under samtale og Sand (2012).

Ramsjord & Røsnes (2011) mener jordskifterettens inntreden vil bidra til å utvide spekteret av spilleregler i eiendomsdannelsen. Jordskifteretten vil først og fremst virke «problemløsende» ved de virkemidler og kompetansen den innehar. Det vil også kunne forståes slik at bevisstheten knyttet til denne muligheten og jordskifteretten som instans også vil kunne være med på å legge rammevilkår på de forhandlingene som gjennomføres.

6.5. Betraktninger

Først og fremst har vi sett at i visse tilfeller kan omforming- og omdanning av eiendom skje ved to metodikker, også i byer og tettsteder. Jordskifteretten kan imidlertid ikke foreta seksjonering av bygg, dette må gjøres utenom en aktuell jordskiftesak. Det er i kapittelet vist til forskjeller ved de ulike prosessene som ble beskrevet i kapittel 4 og 5. Det er også blitt beskrevet prosesser for endring i det tilfellet hvor forutsetningene ved caset er blitt endret.

Som det kommer frem av intervjuene, og som for øvrig er beskrevet tidligere i kapittelet, finnes det elementer ved den tradisjonelle metodikken for omforming og omdanning av eiendom som vanskeliggjør det å få til en optimal utnytting av et område. Det er blitt beskrevet at aktører og profesjonelle brukere er skeptiske til den tradisjonelle metodikken. For det første beskrives det at saksbehandlingstiden for søknader oppfattes som urimelig lang. For det andre bidrar disse til økte kostnader, både i form av gebyrer og avgifter, men også som følge av den lange saksbehandlingstiden. Det uttrykkes også at den lange saksbehandlingstiden gjør at det velges alternative metoder for organisering i prosjektene. Dette ble beskrevet i samtalen med Selvaag. Samtidig ser vi også at de i dette prosjektet har valgt å gjennomføre deling og seksjonering før det gjennomføres grensejustering og arealoverføringer, dette av hensyn til tid og at det ellers ville vært vanskelig å fått i stand deling og seksjonering før prosjektet fullføres.

Mye av fokuset i oppgaven har vært på det offentligrettslige aspektet ved omdanning- og omforming av eiendom. Det må riktig nok presiseres at partene danner utgangspunkt for hva som kan gjøres. Når plan foreligger, er det i det vesentlige de som må få i stand avtaler. Dette er et viktig aspekt, spesielt når det kommer til slike situasjoner som er nevnt tidligere i kapittelet hvor det skal dannes eiendommer ut fra to allerede eksisterende. Ved den tradisjonelle metodikken vil det i enkelte tilfeller kunne være bedyrende og det kan være vanskelig å komme til enighet. Det kan i de tilfellene føre til konflikter og senere tvister, og kommunen har ingen rolle i disse situasjonene.

Videre har vi sett at i de tilfeller hvor partene ikke klarer å bli enige om hvordan fordeling eller vederlag som skal ligge til grunn, vil jordskifteretten fungere som en «samhandlingsarena». Et økt fokus og bevissthet på jordskifteretten, vil også kunne bidra til en forenklet forhandling mellom partene. Det kan med andre ord legges rammevilkår for forhandlingene.

Det vil i situasjoner hvor en ønsker å gjennomføre endringer i eiendomsforhold kreve en høy kompetanse og innsikt i de prosedyrer og regler som gjør seg gjeldende. Det vil med andre ord være en svært vanskelig oppgave for personer som fra før ikke kjenner godt til disse prosessene.

Problematikken som kommer til uttrykk vil komme enda klarere til syne hvis vi ser for oss tette byområder hvor det tidligere er utbygd, og hvor det er behov for fornyelse eller fortetting og hvor reguleringsplaner er utarbeidet på tvers av flere eiendomsgrenser og bruksformål.

Jordskifte er etter hvert blitt å betrakte som et hensiktsmessig verktøy for å få i stand fortetting / bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder. I den grad jordskifte og deres «verktøykasse» vil kunne benyttes for en bedre arealutnyttelse må riktig nok sees i sammenheng med at de fremtidige planene utarbeides slik at de omfatter flere eiendommer. Særlig med tanke på når ekspropriasjon sjelden er en ønsket mulighet.

Dette er et tema som etter hvert er blitt svært dagsaktuelt, og en vil kunne forvente enda større fokus på dette i årene som kommer. I samtalene med Flø ble det uttrykt at jordskifteretten er «ettertraktet» i slike saker og at etterspørselen har økt. For å kunne planlegge og styre arealbruken på en mest mulig optimal måte mener jeg at en skal kunne se bort i fra tomtegrensene. Samtidig utløser dette som vist større krav til de prosesser med tilhørende virkemidler, som kan benyttes når man skal få i stand nye eiendomsforhold etter vedtatt plan.

I ytterste konsekvens kan en si at transaksjonskostnadene i den tradisjonelle metodikken, vil kunne øke i de prosjekter hvor det er planlagt ut fra en større skala og på tvers av eiendomsgrenser. Nettopp en slik planlegging og prosjekter vil kunne være nødvendig for å få til utbygging ved fortetting og transformasjon for å skape utbyggingsarealer og ivareta viktige arealer.

Ved jordskifteprosesser vil man i større grad kunne se for seg «blanke ark» ved å omforme og danne nye eiendommer, mens i den tradisjonelle metodikken må det i større grad jobbes ut fra de grenser som foreligger. Jordskifte vil med større slagkraft kunne bidra til gjennomføring i det tilfellet hvor det ellers synes vanskelig, som uttrykt av Bø, og for øvrig Flø, jordskifteretten har ett ettertraktet «verktøykasse».



Kapittel 7. Avsluttende **refleksjoner**



Figur 37 Deler av prosjektområdet 23.10.2012

7.1. Refleksjoner ved arbeidet

I denne oppgaven har jeg undersøkt et virkelig prosjekt, hvor det i dag er i ferd med slutføres ett av to trinn i utbyggingen. Det viste seg tidlig i arbeidet med oppgaven at det valgte caset ikke var en «typisk jordskifte sak» og det ble derfor bestemt at det var mulig og interessant å se hva som skjer hvis det gjøres endringer i forutsetningene.

Det valgte caset har vært utfordrende å arbeide med. Først og fremst ved å finne ut av den ønskede fremtidige situasjonen og videre ved at det inneholdt flere elementer som kompliserte arbeidet. Det ville kanskje forenklet arbeide hvis caset var ferdig gjennomført og jeg kunne studert de prosesser som faktisk hadde vært utført, men på en annen side har jeg lært utrolig mye. Jeg sitter igjen større innsikt og detaljkunnskap på området, noe jeg for øvrig har dratt nytte av i arbeidslivet. Det ble etter hvert klart for meg at dette er kompliserte og sammensatte prosesser, hvor det finnes ulike løsninger og disse må sees i sammenheng med det konkrete prosjekt.

I forhold til teorikapittelet ser jeg at deler av teorien kunne vært utelatt, samtidig som det kunne vært gått dypere inn på andre temaer. Til tross for dette, har arbeidet med kapittelet oppfrisket og tilført kunnskap på området.

Videre har jeg blitt overrasket hvordan det må gjennomføres og utarbeides et så stort antall med søknader, spesielt når antall matrikkelenheter i prosjekter øker. Samtidig ser jeg hvordan dette medfører betydelig kostnader. Selv om jeg sitter med det inntrykket at generelt er det ikke kostnadene i seg selv som danner grunn til misnøye i forhold til prosessene, men i stedet tidsbruken da dette ser ut til å være en kritisk faktor for utbyggere.

Når det kommer til metoden ser jeg at det er ulike elementer som kunne vært gjennomført annerledes. Det kunne blant annet vært gjort intervjuer også av andre utbyggere knyttet til omforming- og omdanning av eiendom og det kunne i større grad blitt gjort sammenligninger med andre prosjekter.

7.2. Faglige refleksjoner

Slik jeg ser det vil det i prosjekter hvor det ikke må gjennomføres mange og omfattende endringer la seg løse ved den tradisjonelle metodikken. Straks endringene skal skje på tvers av allerede eksisterende eiendomsgrenser og hvor planer er fremmet uavhengig eiendomsstrukturen vil prosessene ved matrikkelloven og plan- og bygningsloven kunne synes å være komplisert. Dette er riktig nok et balansepunkt som utbyggere eller deres konsulenter må ta stilling til, og på forhånd vil det nok være vanskelig å si med sikkerhet at den ene prosessen vil fungere bedre enn den andre.

I samtalene med Bø forklarte han hvordan systemet i Danmark fungerte, og hvordan befolkningen i København bor betydelig tettere enn i Oslo. Dette har fått meg til å tenke på om de metodene for omforming- og omdanning av eiendom som i dag finnes i Norge fungerer optimalt med tanke på fortetting, og om disse legger til rette for «god» utbygging med tanke på bruk av arealer og det å ta av for press på andre. Dette må selvsagt sees i sammenheng med de føring og retningslinjer for den utbyggingen som ønskes.

Avslutningsvis har jeg gjort meg noen tanker knyttet til oppgavens tema som kan legge grunnlag for videre undersøkelser:

- Tilpasser utviklere prosjektene sine etter eksisterende eiendomsstruktur, og i tilfelle hvorfor?
- Medfører det konsekvenser at vi har to metodikker for omforming- og omdanning av eiendom?
- Er det slik at det jeg har kalt den tradisjonelle metodikken er byrdefull, for tidkrevende og kostbar?

Litteraturliste

- Bjaaland, M. og Nielsen, J-E., 2009, *Eiendomsprosjekter. En praktisk juridisk håndbok*.
Fagernes: Cappelen Damm AS
- Det kongelige landbruks- og matdepartementet, 2004-2005. «Ot.prp. nr. 78. Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.» Lokalisert 04.09.2012 på World Wide Web:
<http://www.regjeringen.no/Rpub/OTP/20042005/078/PDFS/OTP200420050078000D/DDPDFS.pdf>
- Halvorsen, K., 2003, *Å forske på samfunnet - en innføring i samfunnsvitenskaplig metode*.
Oslo: Cappelen Forlag as.
- Handeland, B. H., 2011, *Eiendomsdanning ved utbygging. En eksempelstudie*.
Masteroppgave. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging.
- Hegstad, E. & Sevatdal, H., 2006, *Dannelse og transaksjoner vedrørende fast eiendom i de nordiske lande, Norge*. København: Kort & Matrikelstyrelsen, Et samarbejde mellem faginstitutioner og universiteter i Norden
- Kristoffersen, Ø. R. og Røsnes, A. E. 'Innledning.' I *Eiendomsutvikling i tidlig fase 2009*,
Oslo: Senter for eiendomsfag.
- Landbruks- og matdepartementet, Miljøverndepartementet, 2007. «Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder». Lokalisert 05.09.2012 på World Wide Web:
http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Brosjyrer_veiledere_rapporter/veileder_jordskiftevirkemidler_140508.pdf
- Lovdata, 2012, «FOR 1993-08-20 nr 817: Rikspolitiske retningslinjer samordnet areal- og transportplanlegging». Lokalisert 02.10.2012 på World Wide Web:
<http://www.lovdata.no/for/sf/md/xd-19930820-0817.html>

-
- Miljøverndepartementet, 2001. «Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder».
Lokalisert 25.09.2012 på World Wide Web:
http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/rapporter_planer/rapporter/2001/t-1355-virkemidler-for-bedre-arealutnytt.html?id=105599
- Miljøverndepartementet, 2009. «Lov om eiendomsregistrering (matrikkellova) – Matrikkelforskriften med departementets merknader.» Lokalisert 02.10.2012 på World Wide Web:
http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Rundskriv/T_5_09_Vedlegg.pdf
- Nord, E., 2008, *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder..* Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging.
- NOU 2003:24. *Mer effektiv bygningslovgivning.*
- Oslo Kommune, 2006, «Saksinnsyn». Lokalisert 28.09.2012 på World Wide Web:
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200600276&wfl=N>
- Ramsjord, Eivind .H og Røsnes August .E. 2011, ”Jordskifterettens rolle i deling og registrering av eiendom ved urbane jordskifter”. *Kart og plan*, 2, 71:248-265
- Rana kommune, 2010, «Kort innføring i seksjonering av eiendom». Lokalisert 10.10.2012 på World Wide Web:
http://www.rana.kommune.no/getfile.aspx/document/epcx_id/4192/epdd_id/3329
- Ravna, Ø.(Red.) 2009, *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS
- Ruter, 2010. «Banebetjening av Bjørndal og Gjersrud/Stensrud, Konsulent rapport Asplan Viak». Lokalisert 01.10.2012 på World Wide Web:
http://www2.ruter.no/Documents/Rapporter-dokumenter/Ruterrapporter/2010/1-2010_bane_bjornd.pdf
- Sand, Erik 2012, *Urbant jordskifte: en casestudie av jordskiftesaken Grefsen stasjonsby*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging.
- Sevatdal, H. & Sky, P.K., 2003, *Eiendomsteori*, UMB: ILP - institutt for landskapsplanlegging.

Statistisk Sentralbyrå, 2012, «Rask utvikling mot 6 millioner innbyggere» Lokalisert 01.10.12 på World Wide Web: <http://www.ssb.no/folkfram/>

Statistisk Sentralbyrå, 2012, «Byer og miljø. Indikatorer for miljøutviklingen i «Framtidens byer»». Lokalisert 27.09.2012 på World Wide Web: http://www.ssb.no/emner/01/rapp_byer_miljo/rapp_201227/rapp_201227.pdf

Vedleggliste

Vedlegg 1 - Reguleringsbestemmelser reguleringsplan S-3118

Vedlegg 2 - Reguleringsplan S-3118

Vedlegg 3 - Reguleringsbestemmelser bebyggelsesplan

Vedlegg 4 - Tomtedeling planområdet del 1

Vedlegg 5 - Tomtedeling planområdet del 2

BYRÅDETS FORSLAG.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR 187 BNR 1 + 7.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for off. bygning/byggeområde for allmenntilgjort formål (barnehage)
- offentlig trafikkområde (vei, fortau)
- offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei)
- felles areal (lek/opphold)
- fellesareal (parkering).

§ 3. Byggeområde for boliger.

- 1A. Felt A, B2, C3, D1 og E: Innenfor de angitte grenser forbebyggelse på feltene kan det oppføres rekkehus og eneboliger i inntil 2 et + underetasje der eksisterende terreng tillater det. Det kan også oppføres flerfamiliehus i 2 etasjer + underetasje (garasjeetasje). Tillatt samlet tomteutnyttelse er TU=46%. Husene kan legges i nabogrensen.
- 1B. Felt B1, C1 og C2: Innenfor de angitte grenser for bebyggelse på feltene kan det oppføres blokkbebyggelse i 4 et. Inkludert underetasje + garasjekjeller. Tillatt samlet tomteutnyttelse er TU=64%.
- 1C. Felt D2: Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres grende- og hybelhus i 4 et. + garasjekjeller. Tillatt samlet tomteutnyttelse er TU=64%
2. I felt D2 kan det innpasses mindre verksteder og forretninger samt lokaler til sosialt formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende boliger.
3. Det skal innpasses sandlekeplasser i forbindelse med husgrupper og ett større lekeområde/ballplass.
4. Det skal opparbeides fellesparkering etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Hvis avstanden fra biloppstillingsplasser i det fri til bolig er mindre enn 30 meter, må det skjermes mot boligen med tett skjerm.
5. Dersom flystøy innendørs overstiger 45 dB(A), må det benyttes støydempende ventiler i alle fasader og eventuelle røykpiper må være av en støyisolerende type.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning/byggeområde for allmenntilgjort formål.

Barnehage. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje med en tomteutnyttelse TU=20%. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 bilplasser for besøkende innenfor tomtens begrensning.

§ 5.

1. Fellesareal (parkering).
Områdene skal være felles for beboerne innen planområdet.
2. Fellesareal (lek/opphold).

Områdene skal være felles for beboerne innen planområdet. Det kan utføres anlegg som ikke er til hinder for områdenes bruk til lek, rekreasjon og fritid.

§ 6. Fellesbestemmelser.

Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert bygg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold, bebyggelsens høyder, tomtedeling, gjerdelinjer mot private veier og fartsdempende tiltak. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon, også i anleggstiden. Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

§ 7. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå tilfredsstillende de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivået fra veitrafikk tilfredsstillende retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets lavestevgrenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser bebyggelsesplan

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR BJØRNÅSEN SYD 2, FELT B1, B2, C1, C2 OG C3.

Gnr. 187, bnr. 1, 28 og 29

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200600276 datert 28.08.2007, revidert 05.01.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
- Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, barnepark)
- Offentlige trafikkområder - vei, fortau, gang-/sykkelvei, annet veiareal
- Spesialområde - frisiktssone
- Fellesområde – parkering, F1 og F2

§ 3 Byggeområde for bolig

De enkelte felt skal ha hustyper og %-BRA som følger:

Felt B1: Blokker, maks %-BRA= 75,0 %

Felt B2: Rekkehus, maks %-BRA = 55,0 %

Felt C2: Blokker, maks %-BRA = 65,0 %

Felt C3: Rekkehus, maks %-BRA = 40 %

Parkeringskjeller og boder helt og delvis under bakken skal ikke medregnes i %-BRA.

§ 4 Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, barnepark)

Området skal ha bestemmelser som tilliggende barnehageområde som det er en del av.

§ 5 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og høyder som vist på kartet. karnapper og balkonger kan tillates oppført inntil 1,0 m utenfor byggegrense.

§ 6 Utforming

Det skal legges vekt på at bebyggelse i samme felt får en helhetlig utforming blant annet med hensyn til materialbruk. "Langfasader" skal som hovedmateriale kles med trepanel eller tilsvarende. Frontfasade over terreng i parkeringsetasje skal også kles med panel/panelspiler.

§ 7 Avkjørsel

Kjøreatkomst til planområdet skal være som vist med piler på plankartet.

Det tillates nødvendig nyttekjøring for brannbil, sykebil, renovasjonsbil og flyttebil på interne kjørbare gangveier og offentlige gang-/sykkelveier gjennom området.

§ 8 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Dette gjelder også sykkelparkering. Minimum 70% av parkeringen for biler skal legges i garasjekjellere.

§ 9 Utomhusarealer

Innenfor områdene merket "lek/opphold" på plankartet skal det opparbeides nærlekeplasser på min. 150 – 200 m², utstyrt med minimum sandkasse, huske og klatrestativ. Det skal i tillegg opparbeides nødvendig antall sandlekeplasser på min. 50 m² maks. ca. 50 meter fra innganger til boligene.

Utenom selve byggeområdene, veiene og renovasjonsplassene skal mest mulig av eksisterende naturterreng og vegetasjon søkes bevart med mindre annet er en fordel for utforming og funksjon av lekeplasser

mm. Fyllinger og skjæringer skal jordkles der dette er mulig, og det skal plantes skjermende vegetasjon rundt parkeringsplasser, renovasjonsplasser og lekeplasser.
Terreng og vegetasjon som skal bevares, skal merkes og beskyttes mot inngrep i anleggsperioden.

§ 10 Utomhusplan

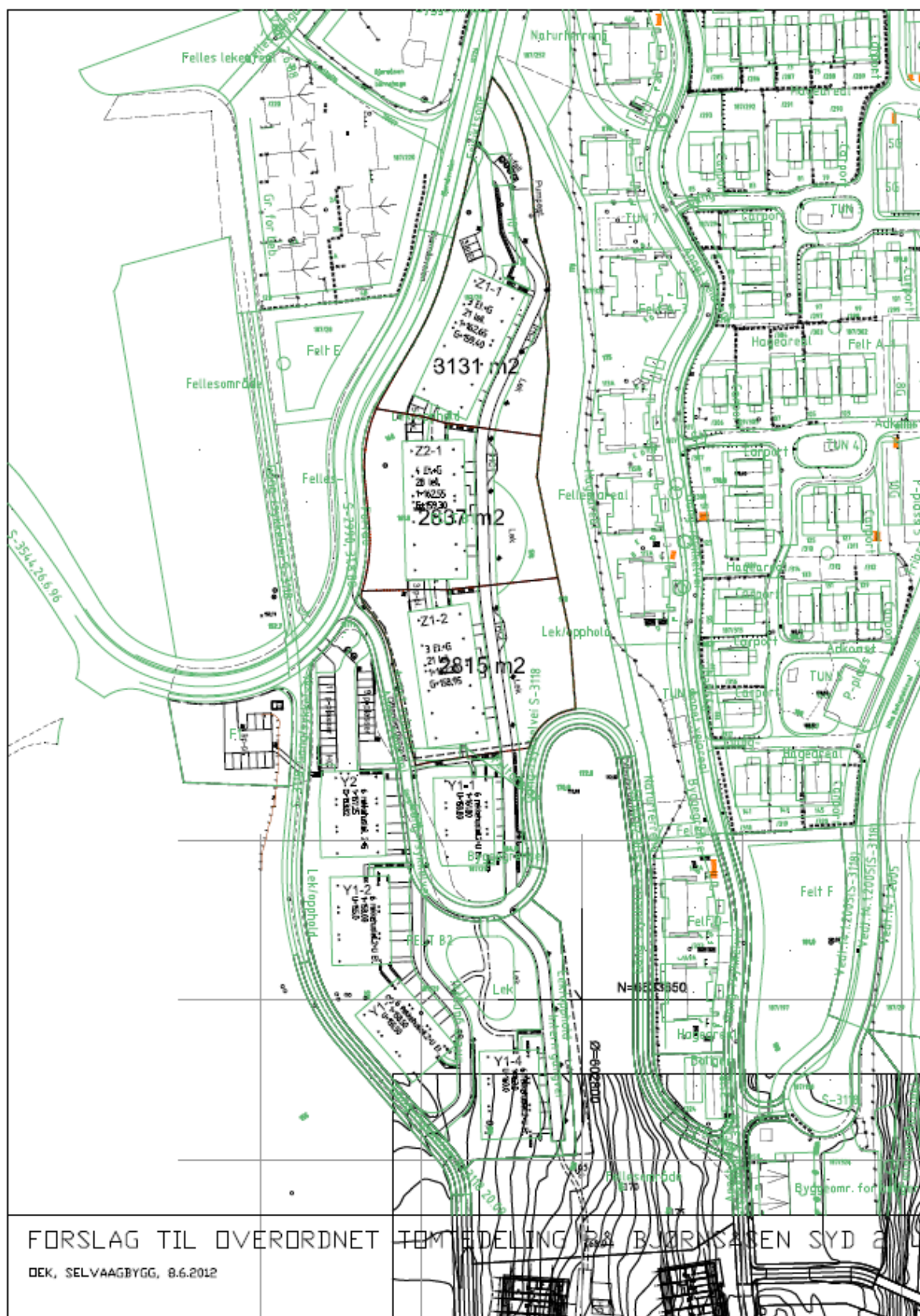
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet samlet eller for delområder i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for leke-/oppholdsplasser med møblering og utstyr, sandlekeplass, kjøreveier, gangveier, stier, parkeringsareal, sykkelparkering, renovasjonsplasser, pumpestasjon, forstøtningsmurer, gjerder, tilsåing og beplantning (eksisterende og ny). Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng (fyllinger/skråninger) ved koterings på planen. Det kan som supplerende materiale kreves terrengsnitt. Med utomhusplan skal det i nødvendig grad leveres veiprofiler som blant annet redegjør for veienes terrengtilpasning og stigningsforhold i forhold til krav og tilpasning til bebyggelsen. Planen skal redegjøre for hvordan god tilgjengelighet fra kjørbær vei til hovedinngang kan sikres for alle. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Fellesområde – parkering, F1 og F2

Fellesareal - parkering F1 skal være felles for del av gnr.187, bnr.1 og 29 (felt B2).

Fellesareal – parkering F2 skal være felles for del av gnr.187, bnr.29 og del av gnr. 176, bnr.1 (Felt C3).

Vedlegg 4: Tomtedeling planområdet del 1



Vedlegg 5: Tomtedeling planområdet del 2

