

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Denne masteroppgaven er utformet ved Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap på Ås og markerer vår avslutning som masterstudenter ved studieretningen Eiendomslag. Oppgavens omfang tilsvarer 2 ganger 30 studiepoeng og er skrevet våren 2013. Veileder i prosessen har vært førsteamanuensis Håvard Steinsholt, samt dosent Fredrik Holt som har vært vår biveileder.

Vi har valgt å skrive masteroppgaven sammen da tidligere samarbeid i studiet har vist seg å fungere godt. Oppgavens tema er også noe vi begge har tatt interesse for gjennom studiet, og vi fant det derfor naturlig å gjøre dette prosjektet sammen.

Vi vil benytte anledningen til å takke jordskiftedommer Ove Flø ved Akershus og Oslo jordskifterett og jordskifterettsleder Erik Nord ved Nedre Telemark jordskifterett for nyttig materiale fra relevante jordskiftesaker og faglige innspill. Det rettes også en stor takk til alle som har stilt opp på møter og bidratt med sine synspunkter. Deres hjelpelighet og velvilje har vært til stor hjelp i vårt arbeid.

11. mai 2013

Ole Martin Kaasa

Ole Marius Eibak

Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg temaene ekspropriasjon og jordskifte. Hovedformålet med oppgaven har vært å finne ut av om jordskifterettens virkemiddel ”sams tiltak,” jf. jordskifteloven § 2 bokstav e, kan benyttes som et alternativ til ekspropriasjon. For at oppgavens omfang ikke skal bli for vidt, har vi avgrenset den til å omhandle situasjoner som gjelder veiproblematiske som har oppstått i sammenheng med gjennomføring av private prosjekter.

Vi har tilnærmet oss tema ved en kombinasjon av juridisk gjennomgang, litteraturstudium, casestudie og møter med diverse aktører.

Vi har studert to reelle case hvor det har oppstått problematiske for utbygger på bakgrunn av at det har vært vedtatt rekkefølgekrav om utvidelse/etablering av vei i reguleringsplan. Utbygger har ikke kommet til enighet med grunneierne av arealene der veien må utvides/etableres, og casene har endt med ekspropriasjon. I denne forbindelse har vi forsøkt å finne ut av om casene kunne vært løst og behandlet ved jordskifteretten, jf. sakstypen ”sams tiltak”.

I tillegg til dette har vi sett på det vi mener er viktige forskjeller i prosessene ved gjennomføring av ekspropriasjon og jordskifte. I denne sammenheng har vi også diskutert de fordeler/ulempene jordskifte har som prosess.

Etter våre vurderinger har vi kommet frem til at casene kunne vært fremmet og løst i jordskifteretten. Selv om vi mener jordskifte er et alternativ til ekspropriasjon i de casene vi har studert, har vi også sett ut fra oppgaven at det ikke alltid vil være tilfelle for lignende caser. Små endringer i situasjonene kan være nok til at forutsetningen for jordskifte ikke oppfylles.

I forhold til vår sammenligning av prosessene, vil det etter vår mening være fordelaktig å benytte seg av jordskifte i de tilfeller hvor begge virkemidlene kan benyttes. Vi har kommet frem til at jordskifteprosessen i mange tilfeller bidrar til å senke konfliktnivået og gir en mer gjennomført løsning.

På bakgrunn av funnene vi har gjort gjennom arbeidet med denne oppgaven, mener vi det er viktig for alle aktører eiendomsmarkedet å ha kunnskap om jordskifterettens kompetanse.

Abstract

This master thesis addresses the issues of expropriation and land consolidation.

The main aim of the thesis was to find out whether the land consolidation Act § 2 letter e can be used as an alternative to expropriation. The thesis is limited to road issues in the implementation of private property development projects.

We have approached the topic through a combination of legal review, literature study, case study and meetings with various actors in the real estate industry.

We have studied two real cases where road problems have occurred. The developer has not come to an agreement with the landowners of the area, and this has led to expropriation. In this regard, we have attempted to find out whether the cases could be resolved and dealt with by the land consolidation court in accordance with § 2 letter e.

Beside the two cases we have evaluated what we believe are important differences in the processes of expropriation and land consolidation. In this context we also discussed the advantages/ disadvantages we believe the differences may cause.

In our assessment, we concluded that the cases in our opinion could have been brought before land consolidation court. Although we believe that land consolidation is an alternative to expropriation of the cases we have studied, small changes in circumstances may cause that the premises of land consolidation are not met.

In our comparisons of the processes, it should in our opinion be beneficial to make use of land consolidation in cases where both measures can be used.

Innholdsfortegnelse

Forord	1
Sammendrag	2
Abstract	3
Del I. Introduksjon til studiet	6
Kapittel 1 - Innledning	6
1.1 Oppgavens faglige tema – bakgrunn og motivasjon	6
1.2 Problemstilling.....	8
1.3 Metode	9
1.4 Oppbygging.....	10
Del II. Ekspropriasjon.....	12
Kapittel 2 - Reguleringsplan og ekspropriasjon.....	12
2.1 Privat reguleringsplan– grunnlaget for ekspropriasjon.....	12
2.2 Ekspropriasjon	15
2.3 Planprosessen og ekspropriasjonsprosessen sett i sammenheng	17
Kapittel 3 - Presentasjon av ekspropriasjonscasene	20
3.1 Case I - Utvidelse av vei	20
3.2 Case II - Etablering av vei.....	26
3.3 Oppsummering.....	32
Del III. Jordskifte	35
Kapittel 4 - Jordskifteteori og fremmingsgrunnlag.....	35
4.1 Jordskiftedomstolene	35
4.2 Jordskiftesaker.....	36
4.3 Hvem kan kreve jordskiftesak?.....	37
4.4 Fremming.....	38
4.5 Avsluttende	44
Kapittel 5 - Fremming av case I og II.....	45
5.1 "Sams tiltak"	45
5.2 Case I	46
5.3 Case II	53
5.4 Avslutning	57
Del IV. Forskjeller	59
Kapittel 6 - Hva er de viktigste forskjellene i prosessene?.....	59

6.1 Innledning.....	59
6.2 Prosessen og sammensetting.....	61
6.3 Saksgang og forhandlinger	63
6.4 Bruksordning	66
6.5 Ankesystemene	68
6.6 Oppsummering.....	69
Del V. Avsluttende.....	70
Kapittel 7 - Resultater og diskusjon.....	70
7.1 - Resultater	70
7.2 - Diskusjon og konklusjon	71
Referanser	74
Figur 1: Oversiktskart.....	20
Figur 2: Oversiktskart.....	26
Figur 3: Oversiktskart over eiendom A med reguleringsformål.....	27
Figur 4: Domstolens oppbygging	36
Figur 5: § 2 - ”verktøykassa”.....	42
Tabell 1: Oppsummering av saksgangen.....	25
Tabell 2: Oppsummering av saksgangen.....	31
Tabell 3: Tidsperspektivet	59
Tabell 4: Forskjeller i prosessene	69
Bilde 1: Vei før tiltak.....	48

Del I.

Introduksjon til studiet

Kapittel 1 - Innledning

I denne innledningsdelen presenteres oppgavens tema, litteratur og andre kilder som har vært benyttet og til inspirasjon. Problemstillingen som oppgaven tar for seg, samt valg av metoder og fremgangsmåte for hvordan vi har valgt å jobbe og tilnærme oss problemstillingen, vil også bli presentert. Avslutningsvis presenteres oppgavens videre oppbygging.

1.1 Oppgavens faglige tema – bakgrunn og motivasjon

Mange kommuner har i vesentlig grad sluttet å lage reguleringsplaner selv og lar private komme med planforslag. Planforslagene blir behandlet av kommunen, som kan legge inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene som knyttes til gjennomføring av planen. Rekkefølgekrav gir bestemmelser om at utbygging skal skje i en bestemt rekkefølge. Eksempelvis kan det dreie seg om at planens hovedformål ikke kan påbegynnes før veg til planområdet er tilstrekkelig etablert. Kravene kan være knyttet til tiltak i planens nærområde, med andre ord kan det være at en eller flere utenforstående parter må avstå grunn til eksempelvis gang/sykkelveg, adkomstveg, opparbeidelse av grøntområde med mer, for at reguleringsplanen kan gjennomføres.

I noen tilfeller som nevnt over, klarer utbygger å oppnå minnelig avtale med den eller de som må avstå grunn til gjennomføring av reguleringsplanen. En slik avtale kan for eksempel gå ut på at utbygger kjøper opp det arealet som er nødvendig for å oppfylle rekkefølgekravet. Men hva om en ikke klarer å komme til en slik enighet, hvilke alternativer har utbygger da for å kunne gjennomføre den vedtatte reguleringsplanen?

Ekspropriasjon vil i slike tilfeller være et alternativ. Dette er det ikke alle kommuner som er like begeistret for, og i enkelte kommuner ønsker ikke flertallet av kommunestyret å fatte et slikt vedtak. Det å fatte et vedtak som griper inn i den private eiendomsretten, er for noen utenkelig og mot deres prinsipper. Det kan også være at ekspropriasjon av andre juridiske grunner ikke vil føre frem. Hvis kommunestyret velger ikke å gi tillatelse til ekspropriasjon, hvilke alternativ har man da?

Det er i hovedsak dette våre problemstillinger bygger på. Vi har gjennom studiet lært mye om ekspropriasjon og ønsker å se på alternativer til dette virkemiddelet. Ekspropriasjon er en siste utvei når man ikke får til en løsning på annet vis. For både offentlige og private aktører er det ønskelig å unngå slike inngrep i eiendomsretten. Jordskifte er også noe vi har lært mye om opp igjennom studiet, og vi begynte derfor å tenke på om jordskifte kunne vært et alternativ til ekspropriasjon. Er det en mulighet å benytte seg av jordskifte for slike saker som nevnt over?

Jordskifte har utviklet seg gjennom tidene. Da det institusjonaliserte jordskiftet kom ordentlig i gang i 1860, var jordskiftet i lang tid preget av oppheving av teigblanding, utflytting av fellestun og tilrettelegging for oppdyrking. På grunn av at jordskifterettens arbeid for det meste omhandlet landbruksområder, var naturlig nok ”alle” parter jord- og/eller skogbrukere, og deres interesser var derfor for og i eiendommen. Slik er det ikke lenger, og jordskifte er på vei til å bli et virkemiddel for de fleste typer eiere og eiendommer i alle deler av Norge. Jordskifte har utviklet seg til å bli en mer generell problemløser i henhold til relasjonene mellom eiendomsforhold og arealbruk enn det var i utgangspunktet (Bjerva and Sevatdal 2009). Under utviklingen har begrep som ”urbant jordskifte” dukket opp. Det vil si å ta i bruk jordskiftelovens virkemidler i byer og tettsteder. Det at jordskifte i dag er et virkemiddel for alle eiendommer ble presisert i lovendringen i 2006 hvor § 1a ble tilføyd i lov om jordskifte av 21. des. 1979 (jordskifteloven):

"Lova gjeld for alle eigedomar dersom ikkje anna følgjer av lova her eller andre lover"

1.2 Problemstilling

På bakgrunn av opplysningene nevnt i innledningen, ønsker vi å undersøke om det kan være et alternativ å bruke jordskifte i situasjoner hvor det "vanligvis" brukes ekspropriasjon.

For at arbeidet vårt ikke skal bli for omfattende, har vi valgt å begrense oppgavens omfang ved å sette fokus på "sams tiltak" etter jordskifteloven § 2 bokstav e. Vi innehar to reelle ekspropriasjonscase hvor det er ekspropriert for utvidelse/etablering av vei vedtatt i privat reguleringsplan og ønsker å se på alternative løsninger av disse.

Hovedproblemstillingen i vår oppgave går ut på at vi ut fra teori og eksempler vil undersøke om "sams tiltak" etter jordskifteloven § 2 bokstav e kan være et egnet alternativ til ekspropriasjon for gjennomføring av utvidelse/etablering av vei vedtatt i privat reguleringsplan?

Under planleggingen og arbeidet med oppgaven kom det frem flere interessante underproblemstillinger vi kunne ta fatt i. Det vi først merket oss var at det er svært ulike meninger og oppfatninger blant aktører om ekspropriasjon og jordskifte som virkemiddel til gjennomføring av privat reguleringsplan. Noen mener at ekspropriasjon er et godt virkemiddel, mens andre mener at det er et lite fleksibelt virkemiddel (Nord 2009). I tillegg er ekspropriasjon kun rettighetsorientert i motsetning til jordskifteprosessen som også er interesse- og løsningsorientert (Sky 2008).

Ut fra dette kan vi oppsummere følgende underproblemstillinger som vi ønsker å belyse nærmere:

1. Hva er de viktigste forskjellene på prosessene?
2. Hvilke fordeler/ulemper innehar jordskifte som alternativ prosess?

Med tanke på jordskifterettens utvikling de senere årene, vil vi i denne besvarelsen prøve å belyse det vi mener er de viktigste forskjellene i gjennomføringen av de to prosessene. Vi vil da også se på hvilke fordeler/ulemper "sams tiltak" etter jordskifteloven innehar som alternativ prosess. I gjennomføringen av denne oppgaven håper vi å finne ut av om det i særlige tilfeller kan være mer hensiktsmessig å velge det ene alternativet fremfor det andre, dersom utbygger ikke kommer frem til en minnelig avtale med de parter som må avstå grunn til gjennomføring av reguleringsplanen.

1.3 Metode

Arbeidet med dette prosjektet har bestått av flere metoder. Hovedtyngden av oppgaven er basert på en juridisk gjennomgang hvor lover og rettspraksis har vært sentrale kilder. Studie av aktuell faglitteratur på området har også vært sentralt i denne sammenheng. En bok som vi har benyttet oss mye av i forhold til jordskiftedelen av oppgaven, er: ”Perspektiver på jordskifte” (Ravnå 2009). I tillegg har oppgavens arbeid bestått av casestudier og møter med diverse aktører på eiendomsmarkedet.

I forhold til casestudiet har vi studert to konkrete ekspropriasjonssaker. I det ene caset er det utvidelse av eksisterende vei som behandles, mens det ved det andre er etablering av vei som er sakens kjerne. I forbindelse med arbeidet rundt disse ekspropriasjonscasene, har vi vært i møter med kommune og utbyggere. Her har vi fått innhentet nyttig informasjon som reguleringsbestemmelser og skjønnsrettsavgjørelser, samt fått høre deres meninger om de aktuelle casene. I det ene caset var vi i samtaler med grunneier/utbygger av eiendommene som skulle utvikles. Her fikk vi en gjennomgang av hans syn på regulerings- og ekspropriasjonsprosessen.

I forhold til jordskiftesaker var det vanskelig å finne aktuelle saker som direkte omhandlet vår problemstilling. Derfor har vi studert rettspraksis av diverse § 2 bokstav e avgjørelser, hvorav tre saker har vært mer sentrale: Mosevegen ved Nedre Telemark jordskifterett, Voksenkollveien ved Akershus og Oslo jordskifterett og Eikenes ved Nedre Telemark jordskifterett. I denne forbindelse har vi vært i møte med Akershus og Oslo jordskifterett hvor vi har diskutert våre problemstillinger med jordskiftedommer Ove Flø. Vi diskuterte blant annet våre juridiske vurderinger. Her fikk vi nyttig informasjon og innspill, som har vært viktig for besvarelsen i henhold til jordskiftedelen av oppgaven. I tillegg har vi hatt et møte med jordskifterettsleder Erik Nord, hvor vi diskuterte viktige elementer i henhold til fremmingsspørsmålet. Han tipset oss også om de nevnte jordskiftesakene.

Etter at data er innhentet etter gjennomgang som nevnt over, har vi videre forsøkt å forestille oss at det ble krevd jordskifte etter jordskifteloven § 2 bokstav e for de to ekspropriasjonscasene vi har studert. For å besvare vår hovedproblemstilling var det i denne sammenheng naturlig å fokusere på fremmingsspørsmålet. Vi har gjort en egen vurdering ved hjelp av det grunnlaget vi har opparbeidet oss, for å finne ut av om casene kunne vært fremmet for jordskiftedomstolen.

Videre er forskjeller ved de ulike prosessene blitt gjennomgått. Vi har belyst de forskjellene vi mener er av størst betydning for sluttresultatet ved anvendelse av de to ulike virkemidlene. I denne forbindelse har vi også påpekt de fordeler og ulemper forskjellene fører med seg.

1.4 Oppbygging

I tillegg til denne introduksjonsdelen er oppgaven videre delt inn i 4 hoveddeler, bestående av til sammen 6 kapitler. Nedenfor vil hver av delene bli gjennomgått og hovedtematikken ved hvert kapittel blir oppsummert i korte trekk.

Del II. Ekspropriasjon

Kapittel 2 - Reguleringsplan og ekspropriasjon

Dette kapitlet omhandler teori som vi mener er av betydning for forståelse av oppgaven. Relevante fakta i henhold til private reguleringsplaner, samt grunnleggende ekspropriasjonsteori, vil bli gjennomgått.

Kapittel 3 - Presentasjon av ekspropriasjonscasene

I dette kapitlet er det ekspropriasjonscasene som står i fokus. Begge casene vi har studert blir her bredt presentert. Sakenes fakta, problem, prosess og resultat vil bli belyst. Kapitlet avsluttes med en oppsummering av hva vi har lært av casene.

Del III. Jordskifte

Kapittel 4 - Jordskifteteori og fremmingsgrunnlag

Kapitlet innledes med generell informasjon om jordskiftedomstolene og deres kompetanse. Her vil fakta om domstolen, de ulike jordskiftesakene, samt hvem som kan kreve jordskifte, kort bli gjennomgått. Videre i kapitlet belyses teori og rettspraksis tilknyttet fremmingsspørsmålet ved jordskifteretten, med andre ord hva som skal til for at sak kan fremmes. Dette teorikapitlet er lagt under denne delen av oppgaven, da neste kapittel som omhandler egen fremmingsvurdering, har sammenheng med denne teori. Vi mener dette gir en god flyt med tanke på lesing av oppgaven.

Kapittel 5 - Fremming av case I og II

Dette kapitlet består av egen fremmingsvurdering. Her blir ekspropriasjonscasene (presentert i kapittel 1) vurdert i forhold til om de kunne vært behandlet i jordskifteretten. Kapitlet avsluttes med diskusjon og konklusjon i forhold til hovedproblemstillingen.

Del IV. Forskjeller

Kapittel 6 - Hva er de viktigste forskjellene på prosessene?

Kapitlet omhandler underproblemstillingene. Her vil vi gå igjennom hva vi mener er de viktigste forskjellene på prosessene og hvilke fordeler og ulemper disse medfører. I denne sammenheng har vi fokusert på: prosessen og sammensetting, saksgang og forhandlinger, bruksordning og ankesystemene til de to ulike virkemidlene.

Del V. Avsluttende

Kapittel 7 - Resultater og diskusjon

Oppgaven avsluttes med de resultater vi har funnet, samt diskusjon og konklusjon. Resultatene presenteres først, for så å gå over til en diskusjonsdel som avsluttes med konklusjon. Her blir essensen av våre funn oppsummert.

Del II.

Ekspropriasjon

Kapittel 2 - Reguleringsplan og ekspropriasjon

Hensikten med dette kapittelet er å gi en innføring i hva som kjennetegner en reguleringsplan og reguleringsprosessen. Kapittelet skal også gi innblikk i hva ekspropriasjon er og hvordan reguleringsprosessen og ekspropriasjonsprosessen henger sammen.

2.1 Privat reguleringsplan– grunnlaget for ekspropriasjon

For at en utbygger for eksempel skal kunne realisere et boligutviklingsprosjekt må det lages en reguleringsplan for området han ønsker å utvikle, da en slik plan alltid skal foreligge før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 (plan- og bygningsloven) § 12-1. Reguleringsplanen er et detaljert plankart med planbestemmelser og en egen planbeskrivelse. Plan- og bygningsloven deler reguleringsplanen i to kategorier; områderegulering (§ 12-2) og detaljregulering (§ 12-3).

Områderegulering

Områderegulering er ment å være kommunenes planredskap for å avklare arealbruken for større områder. Det kan for eksempel være at det områdeplanlegges for en liten bydel. Denne typen reguleringsplan er ment til å brukes der det er behov for mer detaljerte avklaringer av arealbruken enn det som går frem av kommuneplanens arealdel. Områderegulering er en kommunal oppgave hvor kommunen selv i utgangspunktet forestår alle deler av planprosessen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering (Miljøverndepartementet 2011).

Dette kommer frem i veileder T-1490 fra Miljøverndepartementet:

"I mange tilfeller der områdereguleringen er et ledd i klargjøring av områder for utbygging, vil større private aktører være aktive pådrivere for å få utarbeidet områderegulering. Det er derfor anledning til å overlate helt eller delvis til de private å stå for det planfaglige arbeidet.

Kommunen bestemmer rammene for arbeidet, men det kan legges opp til et samarbeid om utforming av rammene, der kommunen ser seg tjent med innspill fra de private."

Detaljregulering

Detaljregulering er en detaljert reguleringsplan som legger til rette for konkret gjennomføring av tiltak. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Den erstatter tidligere detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan (Miljøverndepartementet 2009). Hovedregelen er at alle har rett til å fremme forslag til detaljregulering, som ny plan eller som endring av eller tillegg til / detaljering av eksisterende plan. Det er opp til kommunen om den skal tas til behandling, i den forbindelse kan det være stilt en rekke krav. Detaljreguleringen skal innholdsmessig være i tråd med kommuneplan/kommunedelplan eller områderegulering. Dersom den ikke er det, kan kommunen la være å fremme forslaget (ikke behandle det). Kommunen kan kreve at det må gjennomføres områderegulering dersom det i kommuneplan er stilt krav om det, for området der den ønskete detaljregulering inngår. Det kan avtales at dette kan gjøres av private på nærmere vilkår (Miljøverndepartementet 2011).

I de caser som behandles senere i denne oppgaven, er det detaljregulering som er tilfellet. Derfor vil det være detaljregulering som menes når det skrives reguleringsplan videre i denne oppgaven.

Rekkefølgebestemmelser

Når kommunen skal godkjenne et reguleringsforslag fra utbygger, har de muligheten til å sette krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

Et slikt krav kan for eksempel være at utbygger må utvide/etablere en adkomstvei til planområdet før han får tillatelse til videre utbygging av sitt prosjekt. Et rekkefølgekrav behøver ikke bare gå over tiltakshaver sin eiendom. I noen tilfeller vil slike krav også berøre

en eller flere andre grunneiere. Hvis det er tilfellet, er utbygger avhengig av å få til en løsning som gjør at han kan få tilfredsstilt kommunens krav.

I tilfeller hvor en part er avhengig av grunn eller rettigheter, er det normalt at partene prøver å løse det ved en minnelig avtale seg imellom. Hvis partene ikke klarer å bli enige, kan ekspropriasjon være et alternativ, men dette er i utgangspunktet en nødløsning. Det at en skal prøve å unngå ekspropriasjon, er hjemlet i lov om overføring av fast eiendom av 23. okt. 1959 (overføringsloven) § 12:

"Partane kan verta oppmoda om å freista få til ei minneleg semje, og kvar ein som inngrepet råkar, skal få høve til å seia si meining."

Dette er også uttrykt i forskrift til overføringslovens § 29:

"Før samtykke til eiendomsinngrep blir søkt, og før spørsmålet om inngrep for statens rekning blir tatt opp, bør det i alminnelighet være gjort forsøk på å komme til minnelig ordning."

Har tiltakshaver og grunneier forsøkt å komme til en minnelig ordning som paragrafene over tilsier, men ikke oppnådd enighet, er altså ekspropriasjon et virkemiddel tiltakshaver kan søke kommunen om å bruke til gjennomføring av planen. Dette fremkommer av plan- og bygningsloven § 12-4 hvor en finner rettsvirkningene av en reguleringsplan. I fjerde ledd står det:

"Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon etter reglene i kapittel 16"

Fordi en reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon, er kravet til saksbehandling strengt. Når en utbygger kommer til kommunen med et privat reguleringsforslag, skal kommunen så fort som mulig vurdere om de vil fremme dette forslaget og så legge det ut til offentlig ettersyn. Dette må gjøres senest innen tolv uker eller eventuelt etter annen avtalt frist jf. Plan- og bygningslovens § 12-11. Kommunen kan komme med alternative forslag og gjøre endringer i forslaget før det sendes ut til offentlig ettersyn etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Hvis kommunen ikke ønsker å fremme forslaget, skal det gis en begrunnelse til utbygger som forklarer hvorfor de ikke vil fremme det. Hvis forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og kommunen ikke vil fremme det, kan avslaget kreves fremmet for kommunestyret jf. § 12-11 siste punktum. Hvis kommunestyret vedtar at reguleringsforslaget ikke skal fremmes, vil det ikke kunne påklages videre.

Når reguleringsplanen er ferdig behandlet, legges den frem for kommunestyret til vedtak. Her skal det fremgå hvordan uttalelser til planforslaget er vurdert, hvilke konsekvenser planen har og hvilken betydning disse vurderingene er tillagt jf. § 12-12. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan saken sendes tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeidet med planen. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

2.2 Ekspropriasjon

Definisjonen på ekspropriasjon finner vi i ervervslova § 1 hvor det står:

"Ervervsinnngrep er det etter denne lova når eigedomsretten til fast eigedom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eigedom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eigedom vert teken, brigda, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eigedomen på ein viss måte"

Ekspropriasjon er et tvangsinnngrep i eiendomsretten. For at et slikt inngrep skal kunne gjennomføres, er man avhengig av lov hjemmel. De fleste hjemlene for ekspropriasjon finnes i ervervsloven. I § 2 er det en lang liste med forskjellige ekspropriasjonsformål. Typiske formål er viktige institusjoner som skoler, sykehus og veger, men det kan også for eksempel være idrettsplass eller boliger.

I lovverket finner man flere forskjellige typer ekspropriasjonshjemler. I veiloven finner man for eksempel to typer. Etter § 50 i vegloven kapittel VI, kan vegmyndighetene på egenhånd ekspropriere til offentlig veg dersom det er nødvendig for bygging, utbedring, vedlikehold og drifte av riksvei, fylkesvei eller kommunal vei.

Vegloven kapittel VII regulerer privat ekspropriasjon til vei. Her skal skjønnretten foreta en interesseavveining mellom ekspropriant og ekspropriat. Skjønnretten kan gi tillatelse til ekspropriasjon for privat veg til bygging, utbedring, vedlikehold og drift av privat veg, her òg gangsti, kløvveg og lignende, etter vegloven § 53, så lenge det er klart at inngrepet vil være til mer gagn en skade.

Det å ta fra noen en eiendomsrett eller bruksrett ved tvang er et veldig sterkt virkemiddel. En grundig vurdering om inngrepet er nødvendig må derfor legges til grunn. Oreigningsloven § 2 siste ledd sier:

"Vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade"

Oreigningslovens bestemmelser gjelder for alle typer ekspropriasjon også så langt det passer når det eksproprieres etter andre spesiallover.

Ekspropriaten som er den det eksproprieres fra, har krav på full erstatning fra eksproprianten som er den som eksproprierer. Den private eiendomsretten har vern i Grunnloven § 105, paragrafen er grunnlaget for både retten til å utføre og til å få erstatning ved ekspropriasjon.

§ 105 lyder som følgende:

"Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen."

Selv om paragrafens ordlyd i utgangspunktet forutsetter at ekspropriasjon kun kan utføres av staten, er dette ikke blitt opprettholdt i praksis. Ekspropriasjonsrett er også gitt kommuner og private. Sistnevnte i mer begrenset utstrekning. Det er og viktig å merke seg at ordet "bør" i paragrafen hadde betydning som "skal" ved grunnlovens tilblivelse, og tolkes derfor deretter.

Erstatningsutmålingen i en ekspropriasjonssak gjøres vanligvis av en skjønnsrett.

Gjennomføringen av et skjønn styres av reglene i lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 1. juni 1917 (skjønnsprosessloven), og erstatningen utmåles etter reglene i lov om vederlag ved oreigning av fast eignedom av 6. apr. 1984 (ekspropriasjonserstatningslova).

Ekspropriasjonserstatningsloven setter retningslinjer for hvordan erstatningen ved ekspropriasjon av fast eiendom skal fastsettes. Hovedprinsippene for erstatningsutmålingen finner vi i § 4. Denne paragrafen sier at ekspropriaten skal ha erstattet sin tapte grunn etter den verdien som er høyest av salgsverdi, bruksverdi eller gjenanskaffelsesverdi.

Erstatningsspørsmålet i ekspropriasjonssaker er et omdiskutert juridisk tema, fortsatt er det mange utmålingsspørsmål som ikke er regulert i lovgivningen. Dette er overlatt til domstolene å løse, så rettspraksis har derfor fortsatt stor betydning i ekspropriasjonsretten. Det brukes som et viktig løsningsverktøy i slike saker (Vale 2006).

I utgangspunktet er det kun stat og kommune som har hjemmel til å ekspropriere, jf. § 3. Det finnes allikevel noen spesiallover som legger til rette for at private også skal kunne ekspropriere i særlige tilfeller. Hjemler for slik ekspropriasjon finner vi for eksempel i veglovens kapittel 7 og i plan- og bygningslovens kapittel 16.

Denne oppgaven vil videre omfatte offentlig ekspropriasjon till private formål etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 16. Det er en form for ekspropriasjon hvor ekspropriasjonsvedtaket må fattes av et offentlig organ. Etter plan- og bygningsloven § 16-5 kan grunneier med samtykke av kommunestyret ekspropriere i de tilfeller hvor det etter § 18-1 er bestemt at bebyggelse eller endring av eiendom ikke må skje uten at vei eller hovedavløpsanlegg er lagt. Det er denne typen ekspropriasjon som menes, når vi senere i oppgaven skriver ekspropriasjon.

2.3 Planprosessen og ekspropriasjonsprosessen sett i sammenheng

I utgangspunktet er vedtakelse av en reguleringsplan og vedtakelse av ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan to separate vedtak. En vedtatt reguleringsplan medfører i seg selv ingen ekspropriasjonsrettslige rettsvirkninger. Planen er bare et grunnlag for ekspropriasjon jf. § 12-4 i plan- og bygningsloven. Det er opp til kommunen selv å vurdere om og når de vil bruke ekspropriasjon for å gjennomføre en reguleringsplan etter §§ 16-2 og 16-5. Selv om vedtak av reguleringsplan og vedtak av ekspropriasjon er to forskjellige vedtak, henger de allikevel litt sammen.

Oreigningsloven er den loven som gjelder for all type ekspropriasjon, også når det eksproprieres etter andre lover som kapittel 16 i plan- og bygningsloven. I denne loven følger det et krav om at ekspropriasjon ikke kan vedtas uten at det er nødvendig og uten at inngrepet er til mer nytte enn skade jf. oreigningsloven § 2. Denne nødvendighets- og forholdsmessighetsvurderingen binder reguleringsprosessen og ekspropriasjonsprosessen sammen etter dagens praksis. Det finnes ingen konkret lovbestemmelse som sier at vilkårene i oreigningsloven skal vurderes ved vedtakelse av reguleringsplanen, men jf. § 12-12 i plan- og bygningsloven skal kommunen legge frem vurderingene de har gjort i henhold til planens konsekvenser før den blir vedtatt. Kommunen skal ha vurdert nødvendigheten og nytten sammen med andre spørsmål i planprosessen (Justis og beredskapsdepartementet 2007). Dette fremgår også i Kommunal og Regionaldepartementets rundskriv H14/02 (2002):

"I utgangspunktet gjelder oreigningsloven § 2 annet ledd i alle vurderinger om ekspropriasjon. Imidlertid har man i praksis ansett at den avveining bestemmelsen foreskriver delvis er foretatt ved reguleringsbehandlingen, der denne ligger til grunn for ekspropriasjonen. Derfor stilles ikke de samme krav til avveiningen ved slike ekspropriasjonsvedtak som i andre tilfeller."

Det stadfestes også i Rt. 1998 s. 416:

"På bakgrunn av kommunens prosedyre bemerker jeg innledningsvis at begrensningene i oreigningsloven § 2 første og annet ledd også gjelder ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven. Dette følger allerede av at så vel nødvendighetskriteriet i første ledd som kravet om interesseovervekt i annet ledd er utslag av alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper, men fremgår dessuten av oreigningsloven § 30 nr 41. Fra kommunens side er det imidlertid anført at ekspropriasjonsvedtak etter plan- og bygningsloven § 35 nr 1 ikke forutsetter en selvstendig interesseavveining og vurdering av inngrepets nødvendighet fordi de tilstrekkelige vurderinger er foretatt i og med vedtakelsen av reguleringsplanen. Jeg er enig i at det normalt neppe vil bli plass for en ny selvstendig vurdering i forbindelse med ekspropriasjonsvedtak til gjennomføring av planen. Men situasjonen kan ligge slik an at det på grunn av spesielle forhold må foretas en ny vurdering når ekspropriasjonsvedtaket treffes."

Selv om det her vises en sammenheng mellom regulering og ekspropriasjon, er det fortsatt to separate vedtak som nevnt tidligere. Reguleringsplanen kan kanskje for noen gi den forventning at den om nødvendig vil bli gjennomført ved bruk av ekspropriasjonsvirkemiddelet. Planen er allikevel ingen garanti for ekspropriasjon. Selv om kommunestyret vedtok planen, vil de ikke nødvendigvis være positive til å ekspropriere. La oss tenke oss et eksempel hvor kommunen har godkjent en reguleringsplan for boligblokker. I denne planen har kommunen lagt til en rekkefølgebestemmelse som sier at utbygger må legge om veitraseen til området før han kan begynne å sette opp blokkene. Denne nye veitraseen går over grunnen til naboen. Utbygger er avhengig av å skaffe seg rettigheter til veigrunnen og ender opp med å søke om ekspropriasjonssamtykke, da naboen ikke er mulig å forhandle med.

Situasjonen kan da være at kommunen som vedtok reguleringsplanen, er veldig positiv til utvikling og boligbygging. Ved vurderingene rundt rekkefølgebestemmelsen de har pålagt utbygger, har de tenkt dit hen at utbygger selv må klare å skaffe seg de nødvendige rettigheter

for gjennomføring. Når det da kommer til ekspropriasjonsspørsmålet kan det være delte meninger innad i kommunestyret i forhold til hvordan de tolker de samfunnsmessige fordelene ved tiltaket. Kan de forsvare en ekspropriasjon?

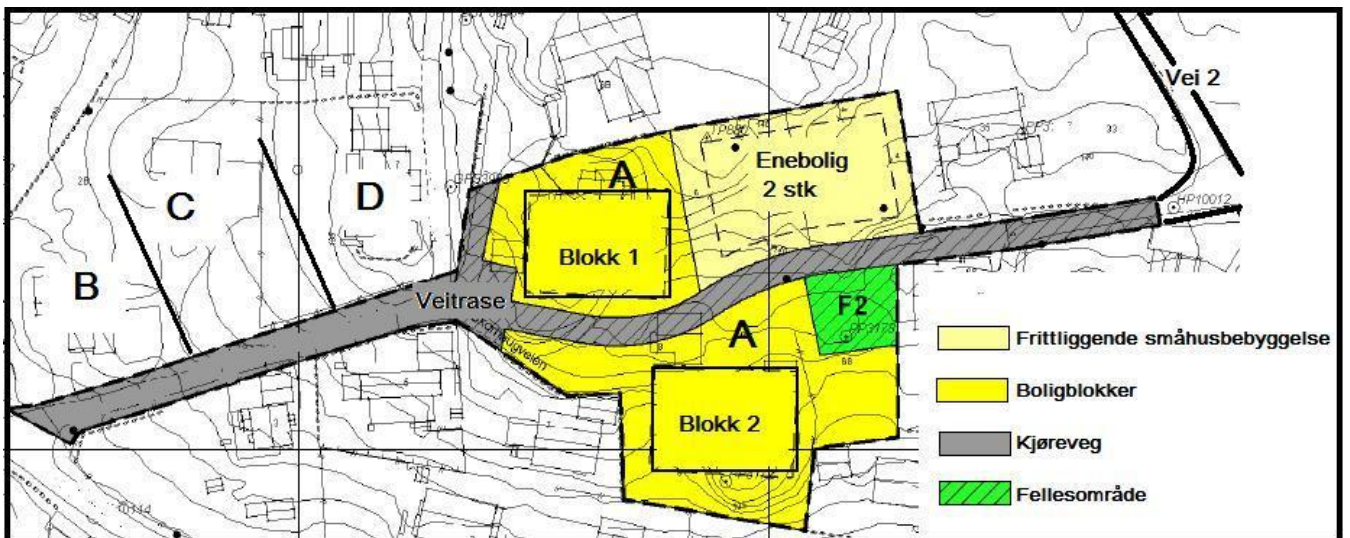
Vi har sett et eksempel på dette i Strand kommune hvor en utbygger ønsker å realisere et boligprosjekt som vil gi 62 nye boliger, i henhold til vedtatt reguleringsplan. Før planen kan gjennomføres, må rekkefølgekrav om bedret atkomst til området oppfylles. For å oppfylle dette kravet var utbygger avhengig av å erverve areal, noe han ikke klarte å få til. I forhold til ekspropriasjon klarte ikke kommunestyret å bli enige om de samfunnsmessige interessene var store nok for et slikt inngrep. Motstanderne av forslaget (Høyre, FRP, SV, Venstre og Senterpartiet) mente at det ikke var store nok samfunnsmessige interesser som kunne forsvare et slikt inngrep i den private eiendomsretten, og ekspropriasjonsvedtaket ble avvist med 15 mot 14 stemmer (Bjørheim 2010).

Det kan være ulike partier innad i kommunestyret hvor privatretten står sterkere enn hos andre. De er kanskje prinsipielt imot ekspropriasjon og kvier seg mot å bruke et slikt virkemiddel mot "egne innbyggere". Hvor stor enighet det er blant medlemmene i kommunestyret kan også ha stor betydning for resultatet av en søknad om ekspropriasjonssamtykke. Hvis for eksempel et reguleringsvedtak er fattet med marginalt flertall, kan det være mer usikkert om et ekspropriasjonsvedtak vil bli fattet enn hvis det er et stort flertall som er for reguleringen. Det er mange faktorer som spiller inn på kommunestyrets avgjørelse om samtykke. Ved et splittet kommunestyre kan et enkelt medlem være med å vippe avgjørelsen i en positiv eller negativ retning.

Kapittel 3 - Presentasjon av ekspropriasjonscasene

Hensikten med dette kapittelet er å belyse casene og gi et tilstrekkelig innblikk i hva de omhandler. Kapitlet vil i tillegg gi innblikk i hvordan en ekspropriasjonsprosess foregår.

3.1 Case I - Utvidelse av vei



Figur 1: Oversiktskart

Beskrivelse

I denne saken har utbygger i reguleringsplan fått godkjent oppføring av to stykk lavblokker i tre etasjer på eiendom A. Utover dette er det også regulert inn to eneboligtomter, som eventuelt kan bebygges med enebolig inkludert sekundærleilighet. Dette vil samlet kunne gi 14 boenheter. Eiendom A, inkludert eneboligtomten og F2, har et samlet areal på ca. 5,1 dekar. Det regulerede området ligger i sentrum av en middels stor by i et allerede eksisterende villaområde.

Eiendom A er allerede fra reguleringsplan i 1976 regulert til spredt villabebyggelse. I den gamle planen fra 76 er det også regulert inn en oppgradering av den eksisterende veien til adkomstvei med kommunal standard klasse A1. Det vil si en oppgradering fra grus til asfaltvei og en vesentlig utvidelse av veibredden. Oppgraderingen ble den gang ikke

gjennomført, derfor vil kommunen ikke tillate mer utbygging i området før veien oppgraderes.

Kommunen hadde i bestemmelsene til den nye reguleringsplanen lagt inn 2 rekkefølgekrav. Det første rekkefølgekravet til kommunen gikk ut på at utbygger måtte utvide adkomstveien til området i henhold til kommunal standard. Rekkefølgekravet i ny regulering innebar at veiarealet skulle utvides i henhold til regulert bredde fra 76. Deler av grunnen til veien eies av eiendommene B-C-D som da blir berørt av at veien kreves utvidet. Utbygger er av den grunn avhengig av tilgang til deres arealer for å oppfylle kravet.

Det andre rekkefølgekravet gikk ut på at utbygger måtte opparbeide uteoppholds plass og lekeplass i fellesområde F2 før brukstillatelse til boligene gis. Dette gav ingen problemer for utbygger da han var grunneier av område F2.

Reguleringsprosessen

Reguleringsprosessen var ikke problemfri da naboer ikke ønsket boligblokker. De mente at det var småhusbebyggelse som skulle bygges ved videre utbygging for dette området, som følge av gjeldene kommuneplan. Reguleringsplanen ble påklaget til fylkesmannen for så å bli godkjent september 2010. Utbygger gav uttrykk for at han kanskje ikke hadde klart å kommunisere godt nok med de berørte grunneierne i henhold til hvilke planer han hadde. Dette gjorde at grunneierne var imot reguleringsplanen i frykt for at det skulle bygges høye sjenerende blokker i deres villaområde.

Det ble gjort forsøk på minnelige forhandlinger om erverv av nødvendig grunn til gjennomføring av veiutvidelsen. Forhandlingene førte ingen vei da det var for stort sprang mellom utbyggers tilbud og de berørte parters krav. Utbygger tilbød ca. 750 kr/kvm, men eierne av eiendommene B-C-D krevde en tomtepris på ca. 2350 kr/kvm. Det var liten vilje til å inngå noen form for kompromiss i forhandlingene, og utbygger valgte derfor å søke om ekspropriasjonssamtykke.

Ekspropriasjonsprosessen

Kommunen vurderte saken og godkjente ekspropriasjonssøknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 16-2 og 16-5 som et nødvendig ledd for gjennomføring av reguleringsplanen. Grunneierne mente at det ikke var hjemmel for ekspropriasjon og valgte da å påklage ekspropriasjonsvedtaket. Klagesaken ble behandlet av kommunestyret som så oversendte den til fylkesmannen. Fylkesmannen var enig med kommunen og stadfestet vedtaket. Under foreligger en kort oppsummering av klagepunktene til partene og hvordan kommunen vurderte dem.

Klagepunkt 1

Partenes påstand:

De hevdet at ekspropriasjonshjemmelen i plan- og bygningsloven § 16-5 etter sin ordlyd er begrenset til ekspropriasjon for å sikre "nødvendig" adkomst, og at ekspropriasjonen ikke var "nødvendig" da utbyggingsområdet har adkomstmulighet via vei 2 (figur 1). Det kunne derfor ikke være rettslig grunnlag for å anvende § 16-5 som grunnlag for ekspropriasjon i denne saken.

Kommunens vurdering:

De klagende parters vurdering er en feiltolkning. Det generelle kravet om at en byggetomt skal være sikret "nødvendig" atkomst, finner du i § 27-4. Denne paragrafen gir ikke hjemmel for ekspropriasjon i § 16-5. Det må være stilt krav til opparbeidelse etter § 18-1. Det er gitt pålegg om opparbeidelse av vei i reguleringsplanen etter § 18-1. Kravet for at grunneier skal kunne påberope seg ekspropriasjonshjemmelen i § 16-5 er oppfylt, da det er stilt krav om opparbeidelse av atkomstvei.

Klagepunkt 2

Partenes påstand:

B-C-D hevder at oreigningslovens bestemmelser i § 2, om at tiltaket må være til mer gagn en skade, må vurderes i alle ekspropriasjonsinngrep. Reguleringsplanen er ikke tilstrekkelig grunnlag for å fatte et ekspropriasjonsvedtak. De mener at da det ikke forekommer en slik vurdering i saksfremstillingen av ekspropriasjonen, foreligger det en saksbehandlingsfeil ved kommunestyret sin behandling.

Kommunens vurdering:

Kommunen er enig i at oreigningsloven er den alminnelige og generelle loven for ekspropriasjon, og at dens bestemmelser også gjelder der det eksproprieres etter andre lover som for eksempel plan- og bygningsloven. De gjelder så langt de passer og ikke er i motstrid med særlovens bestemmelser, jf. oreigningsloven § 30.

I forhold til nødvendighet og forholdsmessighetsvurderingen ser kommunen til rundskriv H-14/02 fra kommunal og regionaldepartementet som påpeker at en slik vurdering ligger i reguleringsplanbehandlingen, og at det derfor ikke stilles samme krav til avveiningen ved slike ekspropriasjonsvedtak som i andre tilfeller. Kommunen viser til at dette er stadfestet i Rt. 1999 s. 513 som igjen viser til Rt. 1998 s. 416. Nødvendighetskriteriet vurderes å være oppfylt i denne saken.

Skjønnnet

Saksøker A sin påstand og påstandsgrunnlag:

Saksøker la ned påstand om at skjønnnet skulle fremmes. Han la frem at det ikke er noe grunnlag for avvisning av skjønnsbegjæringen. Det foreligger plikt til å opparbeide vei 1 etter reguleringsplanen. Vei 1 har hele tiden vært forutsatt benyttet som adkomst av kommunen og er den mest naturlige adkomsten.

I forhold til erstatning la han frem at det er snakk om en stripeekspropriasjon der erstatningen skal fastsettes etter differanseprinsippet jf. Rt.1976 s. 1511. Det er små arealer som avstås, og deler av arealet er dessuten regulert veigrunn fra den gamle reguleringsplanen. Veien har positiv effekt for de saksøkte, og det er heller ingen som mister fradelings- eller utbyggingsmuligheter som følge av inngrepet. På bakgrunn av ovennevnte er det da ikke grunnlag for noen erstatning av betydning.

De saksøkte B-C-D sin påstand og påstandsgrunnlag:

Prinsipalt la de ned påstand om at begjæringen skulle avvises. Påstandsgrunnlaget er at reguleringsplanen ikke gir opparbeidelsesplikt for tiltakshaver med hensyn til Vei 1, jf. plan- og bygningsloven § 18-1. Planen gir utbyggingsfeltet adkomst fra både vei 1 og vei 2. Vei 2 er ferdig opparbeidet, og veiplikten er derfor oppfylt, saksøker (A) har da ingen plikt til å opparbeide vei 1. Det er da ikke ekspropriasjonsadgang, jf. plan- og bygningsloven §16-5.

Den prinsipale påstanden var at de skulle tilkjennes full erstatning. Her mente de at man skulle se bort fra reguleringsplanen og se hen til påregnelig bruk hvis veien ikke var regulert inn. De la frem at tapt areal skal erstattes etter boligformål. De la og frem at tapte utbyggingsmuligheter skal erstattes.

Rettens vurdering:

Retten tok først stilling til om begjæringen skulle avvises. Retten la frem at hvorvidt A hadde pliktig adkomst via vei 1, berodde på en tolkning av reguleringsplanen, jf. RG 2004 s.762. Reguleringsplanen sett i sammenheng med rekkefølgebestemmelsen, pålegger utbygger å opparbeide vei 1 før boligbygging kan igangsettes. Etter rettens oppfatning legger planen opp til adkomst via vei 1. Det er denne veien som er den naturlige adkomsten for området. Retten fant at reguleringsplanen fastsatte adkomsten via vei 1, og det forelå dermed en opparbeidelsesplikt etter plan- og bygningsloven § 18-1 som utløser ekspropriasjonsadgang etter § 16-2. Retten konkluderer med at skjønnnet blir å fremme.

I forhold til erstatningen la retten frem at det er snakk om avståelse av en stripe ubebygd grunn fra villaeiendommer. Verdsettelsen baseres på salgsverdien etter ekspropriasjonserstatningsloven § 5. Stripene som skulle avståes, hadde ingen selvstendig salgsverdi, så erstatningen ble derfor beregnet etter det såkalte differanseprinsippet. Når deler av bebygd tomt skal avstås, fastsettes erstatningen til forskjellen mellom eiendommens verdi med og uten det arealet som avstås. Prinsippet er fastsatt i Rt. 1976 s.1507:

"Ved differansebetraktningen må det bygges på den nytte som eier av boligen ville kunne ha av arealet om det ikke ble avstått. Jeg må forstå overskjønnsretten slik at ankemotpartene ikke kunne anvende arealene til byggegrunn, men bare til hage. Man kan da ikke uten videre forutsette at det tap som skal erstattes, vil falle sammen med kvadratmeterprisen for ubebygde tomter, som er gjennomsnittspris for den del som kan bebygges og de deler av tomtene som må gis annen anvendelse. Alt etter forholdene kan erstatningen for en del av en bebygd tomt bli så vel lavere som høyere enn den såkalte strøkspris. Innen en og samme eiendom kan det være arealer som kan avstås uten at det spiller særlig stor rolle for resten av eiendommen, mens tapet av andre arealer kan ha langt større betydning for verdien av den gjenværende eiendom"

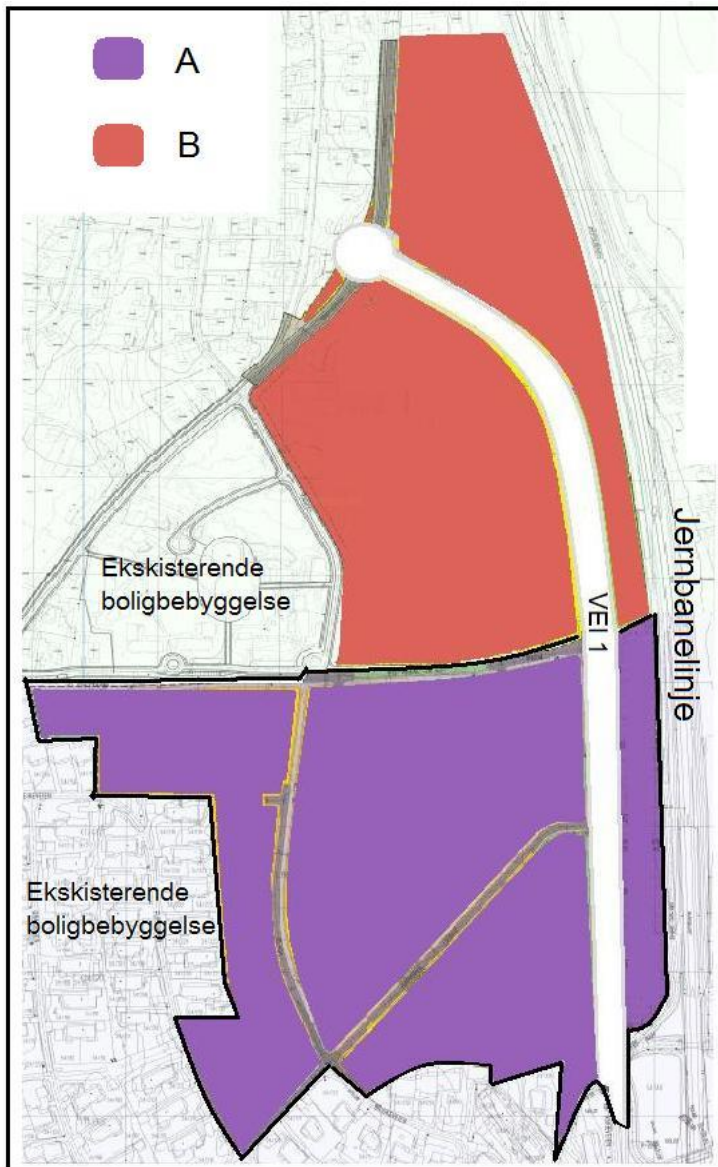
I forhold til de saksøktes påstand om at det skal ses bort fra planen det eksproprieres etter, når det skal vurderes hva som er påregnelig utnyttelse, er retten enige i. Det følger av Rt. 1996 s.521. Retten bemerket og at det eksproprierede areal har vært avsatt til veigrunn siden den eldre planen fra 1976, og at det er denne reguleringen som må legges til grunn i henhold til den påregnelige utnyttelsen og beregning av utnyttelsesgrad på gjenværende eiendom.

Retten verdsatte de berørte eiendommene før og etter inngrepet i tillegg til at de vurderte inngrepets påvirkning på hver enkelt eiendom i forhold til tomtefradeling, utbygging på gjenværende tomt, betydning for uteareal med mer. De konkluderte med at inngrepet ikke medførte noen forandring for B-C-D sine utnyttingsmuligheter. Arealene var som nevnt tidligere båndlagt til veigrunn fra 1976. Tomteutnyttelsen BYA regnes av netto tomt hvor veigrunn skal holdes utenfor. Det ble derfor ikke gitt erstatning for tapt tomteutnyttelse. B-C-D fikk tildelt rundt 10 prosent av det de selv krevde i erstatning for sine avståtte arealer.

Tabell 1: Oppsummering av saksgangen

Hendelser	Dato
Del I av prosessen	
Vedtatt reguleringsplan	Oktober 2009
Søknad om ekspropriasjon	Desember 2009
Ekspropriasjon vedtatt (Stadfestet av fylkesmannen)	Mai 2011 (Desember 2011)
Del II av prosessen	
Begjæring av skjønn	Juni 2011
Avsagt skjønn	Mai 2012

3.2 Case II - Etablering av vei

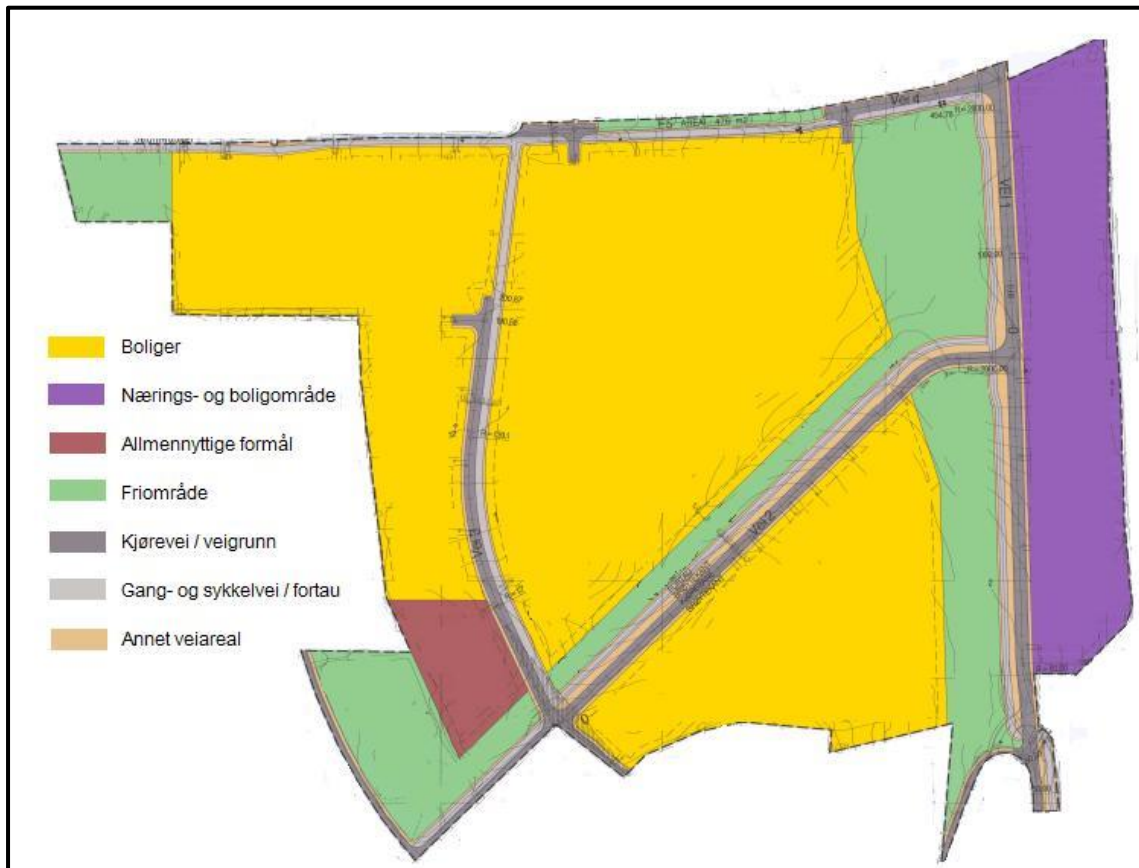


Figur 2: Oversiktskart

Beskrivelse

Denne saken omhandler et større utbyggingsområde som har tilknytning til et eksisterende boligområde. Utbyggingsområdet består i hovedsak av to eiendommer, eiendom A og eiendom B, som eies av to forskjellige grunneiere. Store deler av byggeområdet sett under ett er regulert til bolig. I tillegg er deler av området regulert til kontor, industri, lager, allmenntilgjengelig formål, friområder, samt trafikkområder. Eiendommene har hver sin reguleringsplan. Før boligutbygging med mer kan påbegynnes på de aktuelle eiendommene,

forutsettes det at en del rekkefølgekrav først oppfylles. I denne sammenheng er det ett av rekkefølgekravene som er av betydning. Kravet gjelder for begge planene og gir bestemmelser om at det ikke tillates igangsatt byggearbeid før tilførselsvei langs jernbanen er ferdig opparbeidet (vei 1, figur 2). Det er problematikken rundt denne veien, med utgangspunkt i reguleringsplanen for eiendom A, som det vil bli fokusert på i dette caset.



Figur 3: Oversiktskart over eiendom A med reguleringsformål

Eiendom A

Eiendom A er på ca. 75 000 kvm og ble ervervet av utbygger i april 2006 med mål om å gjennomføre gjeldene reguleringsplan. For å realisere denne planen måtte utbygger som nevnt opparbeide tilførselsvei til området. Etablering av veien krever at utbygger må ha tilgang til arealer over eiendom B (figur 2). Veien er som nevnt også en forutsetning for at det kan påbegynnes utbygging av eiendom B. Grunnen som må avstås til tilførselsveien, har et areal på ca. 7 850 kvm.

Reguleringsprosessen

Planen for eiendom A ble forhåndsvarslet 24. mars 2002 og deretter behandlet i det faste utvalget for plansaker 19. september samme år. I perioden 8. oktober til 20. november 2002 lå planen ute til offentlig ettersyn og berørte parter fikk tilsendt planforslaget. 12. juni 2003 ble planen behandlet for andre gang i det faste utvalget for plansaker. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser ble så vedtatt av kommunestyret 19. november 2003. Vedtaket ble annonsert 13. januar 2004 og sendt berørte parter med underretning om klageadgang.

Klager

I denne sammenheng ble det blant annet klaget på at beboerne i området ville bli utsatt for belastende støy og trafikk under anleggsperioden, og at ny bebyggelse ikke tar hensyn til eksisterende bebyggelse. Kommunens vurdering i forhold til klagen var at utbyggingen av området hadde så høy prioritering at ulemper som følger med utbyggingen må tåles. Kommunen begrunnet dette med at den økte biltrafikken kun ville oppstå under overgangsordningen til resten av planområdet ble utbygd. Når det nye veisystemet så ville bli opparbeidet i forbindelse med utbygging av resterende planområde, ville det gi både kjørende, syklende og gående bedre forhold. Videre vurderte kommunen at det både er fordeler og ulemper ved utbygging av nye boligområder som grenser inntil etablert boligbebyggelse. Anleggstrafikk og støy medfører nedsatt bokvalitet, men det er imidlertid snakk om en overgangsperiode, og slik rådmannen vurderer gjennomføringen av reguleringsplanen, vil den føre til mange fordeler, også for de som allerede er bosatt i området. Det blir opparbeidet friområder, sammenhengende gang- og sykkelveier og en ny kjørevei til sentrum som vil avlaste dagens veinett. De nevnte klagen på reguleringsplanen ble med dette ikke tatt til følge.

Ekspropriasjonsprosessen

Grunneierne av eiendom A og B kom ikke til enighet angående veien som måtte etableres før reguleringsplanene kunne gjennomføres. Utbygger av eiendom A søkte derfor om tillatelse til privat ekspropriasjon i henhold til plan- og bygningsloven ved søknad i mai 2007.

Kommunestyret ga tillatelse til dette, og ekspropriasjon ble vedtatt juni 2007. Vedtaket ble så påklaget til Fylkesmannen av eier av eiendom B. Fylkesmannen kom frem til at det forelå saksbehandlingsfeil, men konkluderte med at feilen ikke hadde innvirket på vedtakets innhold, og vedtok endelig tillatelse til ekspropriasjon i april 2008.

Skjønn

Utbygger begjærte skjønn om fastsettelse av erstatning etter vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper juli 2007. Med vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper menes det at erstatningen fastsettes i henhold til de regler som følger av ekspropriasjonerstatningsloven. Eier av eiendom B la inn påstand om at skjønn ikke skulle fremmes, da klagen på ekspropriasjonsvedtaket ikke var ferdig behandlet. Dette frafalt med begrunnelse i endelig vedtak om ekspropriasjon gjort av Fylkesmannen april 2008.

I dette tilfellet er det klart at det er salgsverdien som vil gi den høyeste verdien, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 4. Salgsverdi kan defineres som markedsverdi/omsetningsverdi som vil si verdien en vanlig kjøper vil gi for eiendommen ved fritt salg. Ved beregning av denne verdien skal det legges vekt på hva slags eiendom det gjelder, sammenliknbare transaksjoner, samt arealets påregnelige utnyttelse, jf. § 5. Utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen av arealet som skal verdsettes, er gjeldende reguleringsplan, som her er regulert til veiformål. Gjennom langvarig praksis, blant annet Høyesteretts dom inntatt i Rt. 1996 s. 521, er det lagt til grunn at ubebyggelige arealer skal erstattes etter en såkalt utjevnet strøkspris, også kalt strøksprisprinsippet. Formålet med dette prinsippet er at samlet omsetningsverdi for utbyggingsområdet sett under ett, skal fordeles på samtlige arealer innenfor utbyggingsområdet, uavhengig av hva slags formål arealet har. Ved en slik utmåling er det normalt at en gjør et såkalt strøksprisfradrag for arealmessige forhold. Det vil si at en først utmåler eiendommens fulle verdi som byggetomt, for så å trekke fra for ubebyggelige arealer som veier, lekeplasser og friarealer med mer.

Eier av eiendom B anførte at retten ved erstatningsfastsettelsen måtte ta utgangspunkt i områdets verdi som byggetomt og at det ikke var grunnlag for strøksprisfradrag. Videre ble det anført at skjønnsretten skulle legge til grunn i sin vurdering at utbygger A ervervet sine arealer i 2006 for ca. 600 kr pr kvm, og ta i betraktning en prisøkning fra 2006–2007 på rundt 15–20 %, og på ca. 11 % i perioden 2007–2008. Verdien kunne på bakgrunn av dette ikke settes lavere enn prisen utbygger A hadde gitt for tilsvarende arealer. Det ble og fremlagt en takst som B mente retten måtte ta utgangspunkt i. I taksten er det foretatt en konkret vurdering av arealets verdi basert på dagens marked, som konkluderte med at området har en verdi på 1200 kr pr kvm.

Utbygger A anførte at erstatningen skulle fastsettes etter strøksprisprinsippet og var uenig i at det ikke skulle trekkes fra for ubebyggelige arealer. Retten måtte ta hensyn til at det kun var 60 % av arealet til eiendom B som kunne utbygges. Utbygger anførte videre at markedet for utbyggingsarealer var på vei ned, og at det har endret seg siden kjøpetidspunktet i 2006. Verdien måtte derfor settes lavere enn 600 kr pr. kvm. På bakgrunn av dette mente utbygger at kravet til eier av eiendom B, på 1 200 kr pr kvm, var altfor høyt.

Erstatningsfastsettelsen

Retten la til grunn at salgsverdien var høyest og at fastsettelsen derfor skulle ta utgangspunkt i denne verdien. Videre la retten til grunn at strøksprisprinsippet skulle anvendes og kom frem til følgende verdsettelse:

Utgangspunktet var 1 200 kr pr. kvm, grunnlaget for dette var verdien av byggeklare tomter i området. Av dette ble det gjort et fradrag på 25 % for arealmessige forhold, som tilsvarer 300 kr pr. kvm. Videre la retten til grunn at det så skulle trekkes fra en kostnad på 420 kr pr. kvm i forbindelse med opparbeidelse av vei, vann, kloakk, spillvanns- og overvannskummer med videre. Dette ga en utjevnet strøkpris på 480 kr pr kvm.

Tabell 2: Oppsummering av saksgangen

Hendelser	Dato
Del I av prosessen	
Vedtatt reguleringsplan	November 2003
Erverv av eiendommen	April 2006
Søknad om ekspropriasjon	Mai 2007
Ekspropriasjon vedtatt	Juni 2007
(Endelig vedtatt av Fylkesmannen)	(April 2008)
Del II av prosessen	
Begjæring av skjønn	Juli 2007
Avsagt skjønn	Juni 2008

3.3 Oppsummering

Case I

Som nevnt innledningsvis hadde vi et møte med utbygger av eiendom A i dette caset. Vi fikk inntrykk av at kommunikasjonen mellom utbygger og de berørte naboene ikke hadde vært særlig god, og at dette hadde skapt en del konflikter. For det første var naboene mot utbyggingen da de blant annet mente dette var ødeleggende for området. Utbygger mente at deres negative oppfatninger av utbyggingen hadde bakgrunn i at han selv ikke hadde kommunisert godt nok i forhold til sine planer. I tillegg krevde naboene en langt høyere kompensasjon for arealene enn det utbygger mente de var verdt, og som også ble fastsatt av skjønnnsretten. Utbygger nevnte at han egentlig var villig til å strekke seg lenger i henhold til kompensasjonen, hvis de andre partene hadde vist interesse for å komme til enighet. Det gjorde de ikke, og han valgte derfor å søke om ekspropriasjon. Kunne det ved en bedret kommunikasjon ha vært mindre problemer/konflikter rundt dette caset? Ville en mer tilrettelagt forhandling oppklart saken bedre, og senket konfliktnivået?

Case II

I forhold til hvordan situasjonen var i dette tilfellet, synes vi det er merkelig at utbyggerne ikke har kommet til enighet angående det omtalte rekkefølgekravet. Oppfyllelse av kravet har stor verdi for begge eiendommene og følgelig har begge utbyggerne/grunneieren stor interesse av å få etablert veien. I et slikt utviklingsområde tror vi et samarbeid klart vil gagne begge parter. Ekspropriasjon er et virkemiddel som ikke fremmer dette. Vi har ikke fått klarhet i hvorfor partene ikke kom frem til enighet, men som sagt finner vi det underlig at de ikke har klart dette.

Samlet

Det vi har lært av å studere disse casene er at det ved motstridene interesser, særlig i case I, kan være vanskelig å kommunisere med hverandre på en saklig måte. Dette mener vi kan komme av utgangspunktet for forhandlingene.

"Forhandlinger er en beslutningsprosess hvor to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles beslutning. I denne definisjonen er begrepet "delvis motstridende interesser" sentralt. Det innebærer at det i forhandlinger alltid vil være noen felles interesser som binder partene sammen, og noen ulike interesser som konkurranse

mellom partene om hvem som skal få den største delen av kaken. Den største utfordringen i forhandlinger er knyttet til hvordan en makter å kombinere konkurranse og samarbeid i en og samme prosess" (Rognes 2010).

Som en ser ut fra definisjonen til Rognes er samarbeid et viktig moment i forhandlingsprosessen. Forhandlingssituasjonen de forskjellige partene befinner seg i, er i våre ekspropriasjonssaker preget av at en part er avhengig av grunn og rettigheter tilhørende en annen part. Av ulike grunner er den andre parten ikke villig til å gi fra seg disse godene. Forhandlingen har en del likheter med det som kalles en negativ forhandlingssone, som defineres som en situasjon der det maksimale kjøper vil betale, er mindre enn det selger krever (Rognes 2010). I tillegg er forhandlingene preget av motstridende interesser, noe som gjør forhandlingssituasjonen vanskelig. Parten som må gi fra seg grunn kan være generelt mot tiltaket, det kan være at en mister areal som er personlig betydningsfullt, frykt for at egen eiendom blir liggende i et byggeområde, misunnelse over at naboen har ressurser og vil tjene penger på "hans/hennes areal," med mer.

Som en ser av det som er gjennomgått over, kan det være vanskelig å komme til enighet på egenhånd. Følelsen av å bli fratatt noe ved tvang fører med seg at det skal mye til for at parten som må avstå grunn, føler det kan rettferdiggjøres. I visse situasjoner vil en stor erstatningssum fra utbygger kunne bidra til dette, men som nevnt over vil heller ikke dette alltid være nok. Kommer partene selv ikke til enighet vil det ikke være rom for forhandlinger i en skjønnsrett. Rettens oppgave her er å fastslå erstatningen, ikke forhandle mellom partene. Kan en tilrettelagt forhandling i slike situasjoner være til hjelp for de involverte partene, slik at en gjennom dialog oppdager at det kan være felles interesser i at tiltaket gjennomføres?

I case I er det også snakk om at det er naboer som er involvert. Ekspropriasjon vil i våre øyne ikke være et virkemiddel som gagnar et naboforhold. Denne saken var mye omtalt i media, noe som er en påkjenning for de involverte. Utbygger var usikker på om det ville gis tillatelse til ekspropriasjon, på grunn av uvisshet i forhold til hvordan kommunen så på saken.

Utbygger ga uttrykk for at prosessen hadde kostet mye tid og krefter, og var usikker på om han hadde forsøkt å gjennomføre prosjektet dersom tillatelse til ekspropriasjon ikke hadde blitt gitt. I forbindelse med dette caset var vi også i møte med kommunen hvor vi diskuterte saken med fagleder for plan. Han mente at saken hadde fått et uheldig utfall, og at de i ettertid hadde innsett at det burde vært vedtatt en større områderegulering for området, før den aktuelle reguleringsplanen ble vedtatt.

Vi har med dette lært at det er mange faktorer som spiller inn, også etter at en reguleringsplan er vedtatt. Det er vanskelig å forsikre seg mot at konflikter kan oppstå når reguleringsplan skal gjennomføres, noe begge casene er eksempler på. Når det oppstår konflikter ved gjennomføring av reguleringsplan, vil jordskifte være et egnet alternativ til ekspropriasjon? Og vil det eventuelt være et bedre virkemiddel?

Del III.

Jordskifte

Kapittel 4 - Jordskifteteori og fremmingsgrunnlag

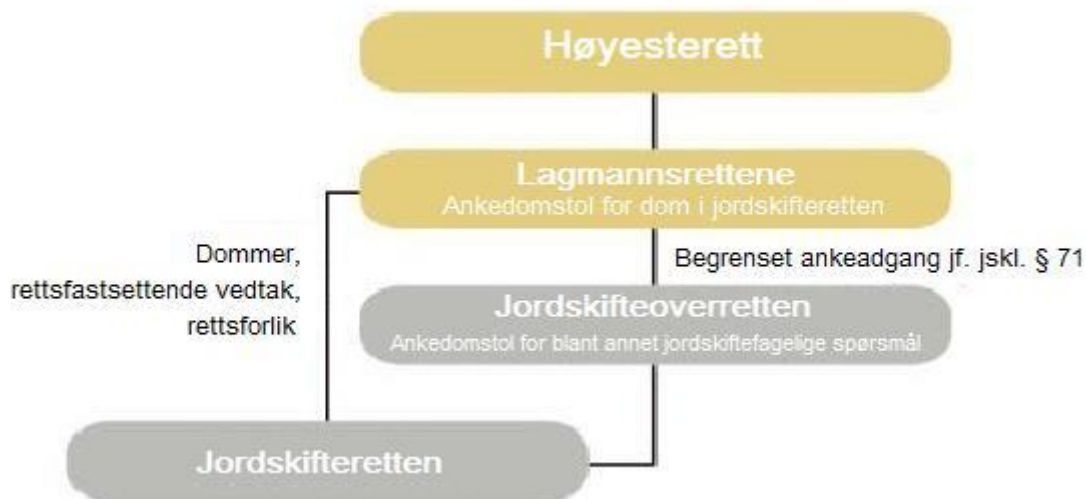
Hensikten med dette kapitlet er å beskrive jordskifterettens kompetanse og i tillegg gi en grundigere gjennomgang av forutsetningene som må være til stede for å fremme en jordskiftesak. Dette for å gi en grunnleggende forståelse av våre videre drøftelser.

4.1 Jordskiftedomstolene

Jordskiftedomstolene er særdomstoler, jf. § 2 i lov om domstolene av 13. aug. 1915 (domstolsloven), og er praktisk sett de viktigste særdomstolene vi har i Norge. En særdomstol er en domstol med en definert saklig begrenset kompetanse (Langbach 2009). Med andre ord kan en særdomstol kun behandle bestemte typer saker som må være hjemlet i lov. For jordskiftedomstolene er dette saker som angår eiendoms- og bruksforhold, og er i hovedsak hjemlet i jordskifteloven. En finner også hjemler i andre særlover.

Det finnes to slags jordskiftedomstoler i Norge: Jordskifteretten som er førsteinstans, og jordskifteoverretten som er ankeinstans. Lagmannsretten er også ankeinstans for noen av jordskifterettens avgjørelser. Noe forenklet kan en si at dommer, rettsfastsettende vedtak eller rettsforlik hos jordskifteretten kan ankes videre til lagmannsretten, jf. jordskifteloven § 61 andre ledd, mens jordskiftetfaglige spørsmål som vedtakets materielle del om nytte, ulemper og kostnader, kan ankes til jordskifteoverretten, jf. § 61 fjerde ledd. Videre anke fra jordskifteoverretten til lagmannsretten er begrenset, det er i hovedsak saksbehandlingen og rettsanvendelsen som her kan påankes, jf. § 71.

Jordskiftedomstolene har sitt virkeområde i hele landet og omfatter 34 jordskifteretter og 5 jordskifteoverretter (Jordskifteredaksjonen 2013b). Den enkelte jordskifterett dekker sitt område. Jordskiftedomstolene administreres av Domstolsadministrasjonen (flyttet fra Landbruks- og matdepartementet i 2006) og er bundet av uavhengighetsprinsippet. Domstolens uavhengighet bygger på at den skal ha et uavhengig forhold til de andre statsmaktene (lovgivende og utøvende makt). Jordskifteretten skal være en uavhengig og upartisk domstol.



Kilde: (Jordskifteredaksjonen 2012)

Figur 4: Domstolens oppbygging

4.2 Jordskiftesaker

Jordskiftedomstolene behandler i hovedsak tre forskjellige sakstyper etter reglene i jordskifteloven. Disse er rettsendrende saker, rettsfastsettende saker og skjønn.

Rettsendrende saker

Rettsendrende saker er de som betegnes som ”jordskifte”, og omfatter de ulike sakstypene etter jordskifteloven § 2. Sakene benyttes som navnet tilsier i tilfeller hvor det er nødvendig å endre eiendomsforholdene. Dette kan gå ut på å endre de fysiske eiendommene, avløse rettigheter, gi regler for bruk med mer. Alle sakstypene i § 2 har til felles at de er virkemidler for å endre enten selve eiendommene eller bruken av eiendommene og tilhørende rettigheter. De rettsendrende sakene kan kun behandles av jordskiftedomstolene, ikke av de alminnelige domstolene. Jordskiftedomstolene har med andre ord spesialkompetanse da det kun er de som kan behandle disse sakene.

Rettsfastsettene saker

Rettsfastsettende saker inndeles i grensegang jf. § 88 og rettsutgreiing jf. § 88a. Disse bestemmelsene benyttes i saker hvor det er uklare grenser og rettsforhold. I slike tilfeller kan jordskifterettene fastslå hvordan eiendoms- og bruksrettsforholdene er. Disse to sakstypene kan også behandles av de alminnelige domstoler forutsatt at det er tvist mellom partene.

Skjønn

I tillegg til de ovennevnte sakstypene kan jordskifterettene holde skjønn. Dette kan være ekspropriasjonsskjønn, avtaleskjønn og skjønn etter særlover, jf. §§ 6 og 6a. Jordskifte kan også behandle et jordskifte og samtidig skjønn. Dette betegnes som ”kombinerte saker.”

4.3 Hvem kan kreve jordskiftesak?

For at en av de overnevnte sakstypene skal kunne behandles i jordskifteretten, må det i utgangspunktet kreves fra eier eller varig bruksrettshaver av den aktuelle eiendommen tilfellet gjelder, jf. § 5 første punktum. Hovedregelen er at det er tilstrekkelig at kun en part krever sak. For saker som kreves med hjemmel i § 2 bokstav h og i, er det ikke tilstrekkelig at kun en part krever sak, jf. § 5 andre ledd. Det finnes også unntak hvor offentlige forvaltningsorganer kan kreve jordskifte, selv om de ikke har eiendomsrett eller bruksrett. Dette er tilfeller som følger av § 5 syvende ledd, med flg.

Når sak er krevd ved jordskifteretten må retten ta stilling til om de har kompetanse til å fremme den. Ordet ”fremme” blir i jordskiftelova brukt om den avgjørelsen som går ut på å ta et krav om jordskifte opp til behandling som jordskiftesak (Reiten 2009). Videre vil det bli gjennomgått hvilke forutsetninger som må være til stede for at retten kan fremme en rettsendrende sak, altså i jordskiftesaker (med unntak § h og i).

4.4 Fremming

I det såkalte fremmingsspørsmålet hvor retten tar stilling til om sak kan fremmes eller ikke, må den blant annet vurdere og ta stilling til om to kumulative vilkår er oppfylt: tjenlighetskravet jf. § 1 første ledd, og garantiklausulen mot individuelt tap jf. § 3 bokstav a. I tillegg må det påvises saklig kompetanse som vil si at retten må ta stilling til om den har hjemmel i § 2 til å bedre den vanskelige utnyttingsmåten. Følgende kan en oppsummere at det er tre sentrale forutsetninger som må være til stede før jordskifte kan fremmes (Sky 2008):

1. Eiendommen må være vanskelig å nytte ut på tjenlig måte etter tid og tilhøve, eller vil bli vanskelig å utnytte som følge av:
 - gjennomføring av tiltak, bygging, utbedring, vedlikehold og drift av anlegg
 - offentlig regulering av eigarrådvelde
2. Jordskifte kan ikke fremmes dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for hver enkelt eiendom, eller for eiendommer som omfattes etter § 2 første ledd bokstav h og i, uten at hver eiendom får sin del av verdiøkningen i skiftetfeltet.
3. Det må finnes virkemidler i jordskifteloven som kan bøte på de utjenlige forholdene.

Videre vil hver av forutsetningene bli grundigere gjennomgått, med tanke på å presisere hva som skal til for at de oppfylles. For å ta stilling til dette er jordskifteloven og dens forarbeider, samt rettspraksis viktige kilder. Dette er en sentral del av oppgaven, da vi senere skal vurdere om ekspropriasjonscasene vi har studert kunne vært fremmet for jordskifteretten.

Jordskifteloven § 1 - tjenlighetskravet

I jordskifteloven § 1 første ledd kommer det frem at ”eigedomar det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte.” Med andre ord skal det skapes en tjenlighetsforbedring samlet sett for de eiendommer som omfattes av et jordskifte.

Bestemmelsen gjelder for alle eiendommer uansett geografisk beliggenhet, såfremt annet ikke er bestemt av jordskifteloven eller andre lover, jf. § 1a.

Uttrykket ”eigedomar” sikter til den enheten som jordskiftet primært gjelder, jf. NOU 1976:50, s 8. Det trenger derfor ikke være en hel eiendom, men den delen av eiendommen som inngår i det området det er krevd jordskifte for (Reiten 2009). Ordlyden i bestemmelsen kan tolkes dit hen at alle eiendommer som legges under jordskifte, må være utjenlige. Dette er ikke tilfelle og det er derfor viktig å påpeke at det er tilstrekkelig å påvise at forholdene er vanskelige for kun en eiendom, jf. Rt. 2000 s. 1119.

I forhold til å vurdere og avgjøre hvor tjenlig en eiendom er er dette i stor grad opptil rettens skjønn. Dette har å gjøre med at vurderingen skal være objektiv. Aktuell eier eller bruksrettshaver har ikke krav på å få lagt til grunn sitt syn på hvordan en tjenlig eiendom er eller skal være. Det blir retten som her må vurdere hva en normalisert eier av en slik eiendom objektivt sett vil se på som tjenlig eiendomsforhold (Reiten 2009).

Utjenligheten må sees i forhold til både nåværende og påregnelige bruksmåter. Det at eiendommen skal være vanskelig å utnytte etter ”tid og tilhøve”, gjør at bestemmelsen er dynamisk og åpner for at det ikke kun er den bruken som foregår i dag, som skal legges til grunn i vurderingen. Med andre ord inneholder paragrafen krav om at det skal være vanskelige eiendomsforhold, sett i forhold til de utnyttingsformer som for tiden er aktuelle på den enkelte eiendom. Utnyttingsformen det her er snakk om trenger derfor ikke være en utnytting som alt foregår. Retten gjør også her en objektiv vurdering for å finne ut hva som er påregnelige bruksmåter. Hvilke utnyttingsformer som er vanlig i området og gjeldende arealplaner for området, er noen av elementene retten bygger sin avgjørelse på.

Eiendommer som vil bli vanskelige å utnytte i fremtiden, kan i visse tilfeller også fremmes for jordskifteretten. Dette er i de tilfeller hvor en eiendom blir utjenlig på grunn av ulike utbyggingstiltak og offentlig regulering av eiendomsretten, jf. § 1 andre ledd. Her gjelder samme vilkår som nevnt i forbindelse med første ledd, men vurderingen skal gjøres ut fra situasjonen slik den vil bli etter at det planlagte tiltaket eller reguleringen er gjennomført. Det

er derfor de potensielle eiendomsforhold, slik de vil bli, som skal legges til grunn (Landbruksdepartementet 2002).

Jordskifteloven § 3 bokstav a - Ikke-tapsgarantien

I sammenheng med § 1 må retten også vurdere § 3 bokstav a, da det gjennom jordskifte skal skapes en skiftegevinst, og ingen av partene skal lide tap (Landbruksdepartementet 2002). Bestemmelsen skal sikre parter i en rettsendrende sak mot en løsning som totalt sett er dårligere enn før skiftet, og er en viktig bestemmelse som sikrer partene i jordskiftesaker rettstrygghet (Reiten 2009).

Paragraf 3 bokstav a lyder:

"Jordskifte kan ikkje fremmast: dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom."

Som paragrafen tilsier, må nytten være minst like stor som kostnadene og ulempene ved saken for at jordskifte kan fremmes. Det er viktig å påpeke at det ikke er krav om at jordskiftet må være til positiv nytte for hver enkelt eiendom, men samlet sett, jf. Rt. 2000 s.1119. Kravet knytter seg til at eiendommene ikke skal bli påført et tap. Hver av eiendommene som trekkes inn i et jordskifte, må i denne sammenheng vurderes, for å forsikre seg mot at jordskifteretten sin løsning påfører noen av eiendommene tap. Regelen gir med andre ord ingen garanti for at hver eiendom får nytte, men den gir en garanti mot tap og omtales derfor ofte som "ikke-tapsgarantien."

Skiftenytte

For å kunne finne ut av om "ikke-tapsgarantien" kan oppfylles ved et jordskifte, er man nødt til å vite hva nytte er i jordskiftesammenheng. Nytte som partene har av et jordskifte, blir kalt skiftenytten og relaterer seg til forbedringen av eiendommen ut fra den utjenlige situasjonen som er konstatert etter § 1 (Reiten 2009). En vanlig tolkning av ordlyden i "kostnadene og ulempene er større enn nytten" er at nytten skal kunne måles mot kostnadene og ulempene i kroner og øre. Dette ser man for eksempel når Jan Endre Aasmundtveit skriver om "ikke-tapsgarantien":

"Mens det ved ekspropriasjon gis kompensasjon i form av penger, skal det ved jordskifte gis kompensasjon ved at det skapes en nytte for eiendommene. Begge regelsettene tar for øvrig sikte på økonomiske verdier. Etter tapsgarantien ved jordskifte må begrepene nytte og ulempe også avgrenses til de økonomiske verdiene som refererer seg til eiendommens bruksverdi" (Reiten 2009).

Selv om Aasmundtveit her avgrenser mot økonomiske verdier, er det ingen krav i loven om at nytten skal være økonomisk. Nytte for en eiendom kan være mer enn det som klart kan måles i kroner og øre. Dette blir videre drøftet av Magne Reiten (2009). Han mener blant annet at nytten i mange saker hovedsakelig er ikke-økonomiske, det kan være klare samarbeidsregler om bruk av felles ressurser som er med på å skape nytte gjennom mindre uenigheter og et bedre grunnlag for et konfliktfritt naboskap. Det blir også fremhevet i kommentarutgaven til jordskifteloven at nytte og ulempe har flere dimensjoner enn det som kan regnes om til kroner og øre. Det blir her også tatt opp at nytte kan være av juridisk, sosial, og estetisk karakter med mer (Austenå and Øvstedal 2000). Ved en vurdering av § 3 bokstav a må en se på alle faktorer av relevans, både økonomiske og ikke-økonomiske. Det er en samlet avveining som er grunnlaget for om jordskifteretten vil fremme saken.

Det er også viktig å gjøre oppmerksom på at det er eiendommene som er av størst betydning når det skal tas stilling til om "ikke-tapsgarantien" kan oppfylles. Hvem som eier eller har rettigheter til/på eiendommene, skal ikke vektlegges i så stor grad jf. Ot.prp. 57 (1997–98) side 134 flg. (Flø and Haraldstad 2009). Allikevel kan det gjøres unntak for sams tiltak der hvor eieren av eiendommen har dårlig likviditet, jf. § 42. Dette kommer vi nærmere inn på under vår fremmingsvurdering.

I forhold til å tilfredsstille vilkåret i paragraf 3 bokstav a, er hovedregelen at dette skal gjøres uten å bruke penger som kompensasjon for skiftet ved fremming av saken. Det skilles allikevel mellom det som kan gjøres ved fremming, og det som kan gjøres i lovlig fremmet sak. Jordskifterettene kan pålegge partene å bruke penger, når sak er fremmet, for å få til et tjenlig skifte jf. blant annet §§ 30 siste ledd og 42 siste ledd (Landbruksdepartementet 2002).

Jordskifterettene skal vurdere om de kumulative vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a er oppfylt helt frem til sakens avslutning, jf. jordskifteloven § 14 annet ledd.

Jordskifteloven § 2 - Virkemidler

Det er ikke tilstrekkelig at jordskifteretten konstaterer at det er utjenlige eiendoms- og/eller bruksforhold, og at ingen av partene vil lide tap før en rettsendrende sak kan fremmes. Som nevnt er jordskiftedomstolen en særdomstol og må av den grunn ha hjemmel i lov for å behandle saker som er innkrevd. I den forbindelse må jordskifteretten i tillegg til å påvise at gjennomgåtte vilkår er oppfylt, ha saklig kompetanse til å gjøre forholdene mer tjenlige ved bruk av et eller flere av virkemidlene i jordskifteloven § 2.

§ 2. Jordskifte kan gå ut på å:

- a) løyse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk.
- b) forme ut eigedomar på nytt ved ombyting av grunn og rettar.
- c)
 - 1. gi reglar om bruken i område der det er sambruk mellom eigedomar.
 - 2. gi reglar om bruken i område der det ikkje er sambruk mellom eigedomar, når jordskifteretten finn at det ligg føre særlege grunnar.
 - 3. gi reglar om bruken i område i det samiske reinbeiteområdet der det går føre seg reindrift. Retten kan ikkje regulere tilhøva mellom dei som utøver slik reindrift.
 - 4. gi reglar om bruken i personleg sameige i skogeigedom og i fjellstrøk som for storparten ligg over barskoggrensa når det ligg føre særlege grunnar.
- d) avløyse bruksrettar som er nemnde i § 36.
- e) skipe slike sams tiltak som er nemnde i § 34 a og tørleggingstiltak etter § 30 i vannressursloven.
- f) forme ut og dele eigedomane når grunn og rettar skal avhendast i samsvar med formålet i lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord.
- g) dele ein eigedom med tilhøyrande rettar etter eit bestemt verdiforhold.
- h) fordele arealverdiar 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.
- i) omforme eigedomar og rettar på grunnlag av utenlege eigedomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven i område som gjeld:
 - 1. eksisterande område for bebyggelse og anlegg,
 - 2. nytt område for bebyggelse og anlegg.

Ei jordskiftesak kan omfatte eitt eller fleire av desse tiltaka.

Figur 5: § 2 - ”verktøykassa”

Denne paragrafen omtales ofte som jordskifterettens ”verktøykassa” fordi den inneholder en uttømmende liste over ulike virkemidler jordskifteretten kan benytte seg av for å endre eksisterende eiendoms- og/eller bruksrettsforhold. Disse bestemmelsene i sammenheng med reglene i kapittel 6 om skifteplan, setter rammer for jordskifterettens kompetanse i forbindelse med rettsendrende saker. På grunn av at denne oppgaven er avgrenset til å omhandle virkemidlet i § 2 bokstav e, vil vi videre kun belyse denne bestemmelsen.

Jordskifteloven § 2 bokstav e - ”sams tiltak”

I denne bestemmelsen kommer det frem at jordskifte kan gå ut på å:

”skipe slike sams tiltak som er nemnde i § 34a og tørrleggingstiltak etter § 30 i vannressursloven.”

”Jordskifteretten kan skipe sams tiltak i samband med utnytting og bruk av eiendommer”, jf § 34a første ledd. Virkemidlet omtales som ”sams tiltak” eller felles tiltak, og kan benyttes i tilfeller hvor det er nødvendig å foreta investeringer for å løse problemer som knytter seg til vanskelige eiendomsforhold.

Det å ”skipe” omfatter ikke kun å få i stand nye tiltak, det omfatter også å endre på omfang og utforming av eksisterende tiltak, jf. Rt. 1987 s.595 og Rt. 1990 s. 148. I nevnte høyesterettsdom fra 1987 kommer det blant annet frem at det ved endring av et tiltak er nok å forandre på antall deltakere i et veilag. Med støtte i forarbeidene Ot.prp. nr. 56 (1978–79) s. 75 og NOU 1976: 50 s. 90 var det naturlig å forstå § 2 bokstav e slik at den omfattet krav om fysiske endringer, men også krav om at ytterligere eiendommer skal gis adgang til å bruke en vei slik den allerede ligger (Austenå and Ovstedal 2000).

Tiltaket som kan løse problemet, vil ofte være til nytte for flere eiendommer. Virkemidlet benyttes derfor i tilfeller hvor det er nødvendig at flere parter går sammen om bygging eller ny tilrettelegging av et tiltak. ”Jordskifteretten skal ta omsyn til plan etter plan- og bygningslova, og kan skipe felles tiltak som trengs i samband med planer,” jf. § 41. Ved et investeringstiltak som det her er snakk om skal jordskifteretten fordele kostnadene, jf. § 42 tredje ledd, og i tillegg gi regler så langt det er nødvendig for gjennomføring og bruk i fremtiden.

Ofte vil sak etter ”sams tiltak” bli fremmet i kombinasjon med § 2 bokstav c nr. 1 som omhandler bruksordning. Er det for eksempel snakk om investering og etablering av boligvei, vil jordskifteretten kunne etablere et veilag og gi regler om blant annet vedlikeholdsandelene mellom brukerne av den aktuelle veien, jf. §§ 33-35.

4.5 Avsluttende

I tillegg til de generelle forutsetningene som er gjennomgått, har vi forholdt oss til rettspraksis i våre vurderinger videre i oppgaven. Vi har brukt tre jordskiftesaker til rettledning for våre vurderinger. De reelle vurderingene i de tre sakene har vært brukt som hjelpemiddel i henhold til hvordan retten i praksis vurderer elementer av betydning i § 2 bokstav e-saker. Sakene omhandler ikke akkurat det samme som ekspropriasjonskasene vi har studert, men de viser likevel hvordan retten vurderer de kumulative vilkårene i § 1 og § 3 bokstav a. Sakene vi har sett på:

Mosevegen ved Nedre Telemark jordskifterett

Saksnummer: 0800-2010-0019

Saken gjelder: Innpåkjøp til veirett for 3 nye boliger etter § 2 bokstav e sams tiltak. I denne saken krever grunneier jordskifte på bakgrunn av at han ønsker å fradele og seksjonere sin eiendom for å bygge to eller tre nye boenheter. Han har hatt en dialog med naboen om innpåkjøp i veien for nye de seksjonene, men de har ikke kommet til enighet.

Voksenkollveien ved Akershus og Oslo jordskifterett

Saksnummer: 0200-2008-0039

Saken gjelder: Innpåkjøp til veirett for 33 nye boliger etter § 2 bokstav e sams tiltak. I denne saken er det en større utbygger som ønsker et innpåkjøp på boligvei og gang- sykkelvei eiet av et sameie. Innpåkjøpet medfører at 33 boliger utbygger skal oppføre får veirett til sameiets veinett.

Eikenes ved Nedre Telemark jordskifterett

Saksnummer: 0005-2004-0005

Saken gjelder: Krav om sams tiltak etter § 2 bokstav e for å få utvidet bruk av veg i forbindelse med utbygging til hyttefelt. I denne saken ønsker utbygger å bygge 75 nye hytter på sin eiendom. Utbygger har rett til å bruke naboen's vei inn til hytteområdet, men denne veiretten gjelder ikke ny hyttebebyggelse. På grunn av det søker han om utvidelse av veiretten til å inkludere 75 nye hytter. Naboen satser på å utvikle sin eiendom med utgangspunkt i den freden og roen som preger området og ønsker da ikke flere brukere av veien.

Kapittel 5 - Fremming av case I og II

Hensikten med dette kapittelet er å vurdere om ekspropriasjonscasene kunne vært løst ved bruk av jordskifte som virkemiddel, og gjennom dette vise forståelse for jordskifteteorien. Vurderingene i dette kapittelet gjøres på bakgrunn av kunnskapen vi har tilegnet oss, ved hjelp av loven, rettspraksis, egen tolkning og forståelse.

5.1 "Sams tiltak"

Casene vi har studert omhandler utvidelse og etablering av vei i tilknytning til gjennomføring av reguleringsplan. På bakgrunn av fakta i casene mener vi at begge tilfellene faller inn under hva som menes med at jordskifteretten kan skipe "sams tiltak" som har med utnyttning og bruk av eiendommer å gjøre.

I case I er utbygger avhengig av å utvide adkomstveien ved samhandling med de andre som eier deler av veigrunnen. Veiutvidelsen vil løse problemene utbygger har i forhold til rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen om at adkomstvei må utbedres før bygging kan påbegynnes. Med bakgrunn i dette mener vi at det i utgangspunktet vil være mulig å forbedre forholdene til minst en av eiendommene ved å bruke virkemidlet i jskl. § 2 bokstav e "sams tiltak."

I case II er det klart at det er nødvendig å foreta en større investering for å løse problemet med tilførselsveien. Reguleringsplan kan ikke gjennomføres før vei er etablert, og kostnadene knyttet til dette tiltaket vil i henhold til utbygger av eiendom A ligge på omlag 8 500 000 kroner. Etter § 2 bokstav e har jordskifteretten kompetanse til å få i stand et slikt felles tiltak.

Følgende har jordskifteretten i utgangspunktet kompetanse til å løse problemene i casene vi har studert, og vi legger derfor til grunn at det er dette virkemidlet som ville vært benyttet dersom sak kunne vært fremmet. Videre vurderinger vil derfor ta for seg om oppfyllelse av vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a er til stede.

5.2 Case I

I denne saken har utbygger prøvd å få til en avtale i for å utvide adkomstveien inn til hans eiendom. Han er avhengig av veiutvidelsen for å realisere sin reguleringsplan. Vi skal vurdere om saken kan fremmes som felles tiltak etter jordskifteloven § 2 bokstav e som alternativ til ekspropriasjon. Vi har med dette tatt utgangspunkt i at eier av eiendom A krever jordskifte.

Jordskifteloven § 1

”Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven.”

Som nevnt i teoridelen er det tilstrekkelig å påvise at forholdene er vanskelige for én eiendom, og at det med ”tid og tilhøve” menes at eiendommen skal være vanskelig å utnytte i forhold til hvordan den ligger i dag, sett i sammenheng med de aktuelle måter eiendommen kan utnyttes på. I dette tilfellet er det en vedtatt reguleringsplan som ligger til grunn. Uten en løsning på problemene rundt utvidelse av veien til byggeområdet vil ikke boligutbyggingen kunne gjennomføres.

Tjenlighetsvurderingen etter § 1 skal være en objektiv vurdering. Et klassisk problem for jordskifteretten ved denne vurderingen er hvem eller hva vurderingen skal rettes mot (Reiten 2009). En eiendom kan for eksempel være fullt tjenlig for en eier og allikevel være ubrukelig for en annen. Vurderingen skal bygge på hva en normalisert eier objektivt sett vil se på som tjenlige eiendomsforhold. I forhold til hva slags utnyttingsform som skal legges til grunn, må det vurderes hva som er vanlig for den type eiendom saken gjelder. Utnyttingsformen trenger som nevnt ikke være en utnytting som alt foregår. Jordskiftekravet kan være begrunnet med et ønske om å endre dagens utnytting av eiendommen, jf. ”tid og tilhøve”. Her må en ta i betraktning hva som er vanlig i området og hva slags bruk arealplaner for området legger til rette for. Eksempel på dette ser vi fremmingsvurderingen i Eikenes-saken:

”Ifølge jordskifteloven § 1 kan eiendommer som det er *vanskelig å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve* legges under jordskifte. Det er nok at én eiendom tilfredsstillter kravet. Etter jordskifterettens vurdering er kravet tilfredsstilt når det gjelder Eikenes. Eiendommen ligger inne i kommuneplanen med planlagte hyttefelt, som også er i tråd

med kommunens strategi for næringsutvikling. Det er ikke realistisk å bygge hytter her uten vegadkomst."

Eiendommen som vurderes i dette case, er for det meste ubebygde arealer som har tilknytning til et eksisterende boligområde. Det er vedtatt reguleringsplan for eiendommen med boligutbygging som formål, noe som er i tråd med kommuneplanen. Området er tilrettelagt for boligbygging og vi mener dette er utnyttelse en normalisert eier av et slikt område vil finne tjenlig. Da dette ikke lar seg gjøre uten at vei til området utbedres, vil eiendommen av den grunn være utjenlige. Vi er kommet til den konklusjon at eiendommen til utbygger er vanskelig å utnytte til det formålet den er tenkt, og er av den grunn utjenlig i forhold til det potensialet som hviler på eiendommen.

Jordskifteloven § 1 oppfylles i denne sammenheng.

Jordskifteloven § 3 bokstav a

«Jordskifte kan ikkje fremmast: dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.»

I forhold til å vurdere om partene i et jordskifte lider tap eller ikke, må en se på kostnadene og ulempene jordskifte gir i sammenheng med nytten det gir. I henhold til § 3 bokstav a vil tap for en enkelt eiendom bero på om kostnadene og ulempene er større en nytten den får av skiftet.

Det er liten tvil om at veiutvidelsen vil være til stor fordel for eiendom A, og det er klart at kostnaden og ulempene ikke blir større enn nytten for denne eiendommen.

Hvilke konsekvenser veiutvidelsen får for partene B-C-D, er det store spørsmålet i forhold til om saken kan fremmes. For å finne ut av dette er vi nødt til å gjøre en grundig vurdering av hvor store ulempene og kostnadene for disse partene blir i forhold til den nytten de får av tiltaket. Det er viktig å påpeke at tiltaket i dette caset er en utvidelse av veien, så eiendommene i skifte vil miste noe areal. Det er en situasjon hvor det i mange sammenhenger kan være vanskelig å påvise at partene ikke vil lide tap. Derfor er det ekstra viktig å vurdere nytten og ulempene, for de partene som mister areal av tiltaket uten å få noen direkte verdier utløst.

Partene B-C-D la frem en del ulemper de mente tiltaket førte med seg i ekspropriasjonsskjønnet. De argumenterte i den retning at veiutvidelsen åpner for byggeprosjektet som de ikke ønsker skal gjennomføres. De argumenterte med at prosjektet var ødeleggende for barnas lekeplass og at blokkbebyggelse ville bli stygt og sjenerende i deres villaområde. I den påfølgende nyttevurderingen skal det gjøres en objektiv vurdering av relevante fakta i forhold til hvilke fordeler og ulemper tiltaket fører med seg. Subjektive utsagn om hva som er stygt og fint med mer vil ikke tillegges noen stor vekt i vurderingen. Det skal vurderes om eiendommene til partene objektivt sett vil lide tap i forhold til veiutvidelsen/boligutbyggingen.



Bilde 1: Vei før tiltak

Den eksisterende veien fungerer som adkomstvei til eiendommene i skiftet. Veien har en forholdsvis lav standard sett i sammenheng med hva som er vanlig for nærliggende områder og det som forventes av en adkomstvei for et boligområde i urbane strøk. Som en ser på bildet er det en smal grusvei som akkurat har plass til en bil i bredden. Veiutvidelsen krever en standardheving til adkomstvei klasse 1. Det tilsier at veien vil få en mye høyere standard etter tiltaket. Den smale grusveien vil transformeres til en fem meter bred vei hvor møtende biler kan passere hverandre. Veien vil også bli oppgradert fra grusvei til asfaltvei. Dersom krav til utvidelse av vei ikke hadde vært bestemt i ny reguleringsplan, bør det forstås ut fra den gamle planen og "tid og tilhøve" at en veiutvidelse uansett ville vært påregnelig i nær fremtid. Den nye reguleringsplanen innebar ikke at regulert veiareal skulle utvides, men den stiller krav til at den opparbeides i henhold til regulert bredde i reguleringsplanen fra 1976.

I forhold til dagligdags kjøring vil en bredere vei gi flere fordeler for alle eiendommene. Veiutvidelsen åpner muligheten til å passere motgående kjøretøy på veien uten at det oppstår noen form for trafikal konflikt. Eiendommene vil også få økt praktisk nytte ved at det blir en mye bedre adkomst ved kjøring med henger og større kjøretøy. Det er relevant i forhold til at alle tre eiendommene har store gårdsplassarealer hvor det for eksempel er mulighet til å plassere en båt, campingvogn eller lignende. Det gir også enklere manøvreringsmuligheter for større kjøretøy ved for eksempel varelevering eller tømning av søppel på eiendommene.

Bredere vei vil også være med på å øke sikkerheten for myke trafikanter. Det vil bidra til bedre plass og bedre oversikt for brukerne. Gående/syklende vil ikke presses ut mot grøftene av veien ved møtende kjøretøy. En annen relevant praktisk nytte er at det vil gi en bedre tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Dette bedrer tryggheten til eiendommene da det vil gjøre jobben til utrykningssetatene lettere.

Alt dette er nytte som ikke kan måles direkte i kroner og øre, men det vil absolutt gjøre eiendommene mer brukervennlige for dagens og fremtidige eiere og bidra til eiendommenes attraktivitet ved et eventuelt salg.

I skjønnet argumenterte naboene med at utbyggingen vil ta områder som brukes til lek og rekreasjon for de eksisterende eiendommene. Svakheten til disse argumentene er at områdene tilhører eiendom A. Det følger av norsk eiendomsrett at grunneier har all rett til å disponere og utnytte sin egen eiendom som han/hun selv vil, så lenge det ikke er snakk om tiltak som strider mot loven. Eiendommen er regulert til bolig i kommuneplan og i den gamle reguleringsplanen fra 1976. Naboene kan da ikke forvente at eiendommen, som ligger i et

eksisterende boligområde i en by i vekst, kommer til å forbli urørt over tid. Vi ser det da heller ikke som et tap for eiendommene B-C-D. Det er forståelig at eierne føler det som et tap da de er vant til å bruke områdene til lekeareal for barna med mer, men i en vurdering av tap og nytte skal vi som tidligere nevnt vurdere objektivt for eiendommene, og kan ikke legge stor vekt på de subjektive verdier. Det hadde vært en annen diskusjon hvis områdene i kommuneplan var regulert til friområder. Da ville de berørte helt klart mistet regulerte friarealer av tiltaket, og en måtte da vurdert dette tapet som en konsekvens av tiltaket. I denne saken ser vi det da ikke som noe tap at de mister muligheten til å utnytte naboens tomt til friområde. Områdene tilhører A, eiendommen er regulert til bolig både i kommuneplan og gammel reguleringsplan. Det må forventes at utbygging vil skje i et boligfelt med ledige areal i sentrum av et større tettsted. Vi vil derfor ikke vektlegge tap av disse områdene i tapsvurderingen.

Eierne av B-C-D argumenterte også med at veien vil få mer trafikk da tiltaket utløser en utbygging som vil gi 10 nye brukere av veien, i tillegg til de som allerede bruker den. Vi mener dette allikevel ikke er en stor ulempe med tanke på at det fra tidligere reguleringsplan er regulert til 14 nye boliger. Veien vil heller ikke bli en ny åre til gjennomkjøring. Dette temaet tok kommunen opp med partene i et møte før ekspropriasjon ble vedtatt. Det ble i møtet orientert om at reguleringsplanen ikke åpner for gjennomkjøring, det er kun de nye lavblokkene som skal ha adkomst til vei 1.

I forhold vedlikeholdet av veien vil nye brukere gi flere og fordele kostnadene på, og vi vurderer dette på samme måte som jordskifteretten i Mosevegen-saken:

"Når de nye boenhetene på den fradelte parsellen av gnr. 220 bnr. 556 tar i bruk veien, vil selvsagt vedlikeholdsbehovet øke noe, men dette vil de nye brukerne måtte dekke gjennom sin andel i veien. Utgifter som følge av klimatiske påvirkninger samt brøyting o.l., vil det derimot bli flere å dele på. Retten mener ut fra dette at vilkårene for å kunne fremme et felles tiltak i form av et innpåkjøp, er oppfylt for gnr. 220 bnr. 556 og 758."

Vil det bli mer støy ved flere brukere?

Økt trafikk på vei 1 vil bidra til flere biler som passerer husene på B-C-D i løpet av døgnet. Et viktig moment å ta med i en støyvurdering er at veien blir vesentlig oppgradert. Det at veien vil få asfaltdekke i stedet for grus vil være med på å begrense hjulstøyen fra bilene. Det vil heller ikke være mye mer motorstøy fra passerende biler med tanke på at det kun er en

adkomstvei med fartsgrense 30 km/t. Biler vil passere litt oftere, men de vil støye mindre enn før når de passerer. Asfalt vil også bidra til mindre støv på tørre dager.

Tiltakets betydning for boligens salgsverdi

En veiutvidelse vil gjøre at B-C-D vil miste ca. 10 prosent av sine totale grunnareal. Hvilken betydning har dette for eiendommene? De tapte arealene har allerede fra 1976 vært båndlagt til veiformål, noe som også gjenspeiles i at gjerder og hage for tomtene er tilpasset en oppgradering til kommunal vei. Tiltaket vil kun ta veiregulert areal, altså areal med liten økonomisk verdi for eiendommene. I skjønnet argumenterte partene med at de tapte utnyttelsesmuligheter på grunn av veiutvidelsen. Dette nevnes i case beskrivelsen hvor skjønnsretten kommer frem til at inngrepet ikke hadde noen betydning for eiendommenes utnyttelsesmulighet fordi veigrunn ikke inngår i tomtens BYA.

Det er tidligere drøftet en del positiv nytte som følger av ny og bedre vei. Vi kom frem til at det ikke er så lett å måle det i kroner og øre, allikevel mener vi at veiutvidelsen vil bidra positivt til eiendommenes salgsverdi. Vi innehar ikke en takst på eiendommene B-C-D før og etter tiltaket, men vi har diskutert veiens påvirkning av salgsverdien med en eiendomsmegler. På grunnlag av de tidligere drøftede positive virkninger av tiltaket, de tapte arealenes lave verdi og innspill fra megler, mener vi at eiendommene har en høyere verdi etter en veiutvidelse. En vei med høy standard når det gjelder fremkommelighet, sikkerhet og ikke minst estetikk, er noe en vanlig boligkjøper tar med i sin vurdering. All den positive nytten en veioppgradering gir, vil ha betydning for eiendommenes attraktivitet i markedet. Vi mener dette bidrar til en økt markedsverdi for B-C-D.

Før vi kommer frem til om saken kan fremmes eller ikke, må vi å ta med et siste element. Kostnadsfordelingen i fellestiltaket må være med i en fremmingsvurdering. Selv om denne utarbeides etter at saken er fremmet må, det allerede under fremming vurderes om det er mulig å fordele kostnadene slik at ingen av partene vil lide tap. Ved et fellestiltak fordeles investeringskostnadene etter nytte. Jo mer nytte du har av tiltaket jo mer av kostnadene må du betale jf. jordskifteloven § 42 tredje ledd.

I case I er det utbygger av eiendommen A som får den største nytten. Han vil få realisert utbyggingsverdiene på eiendommen. Ut fra våre vurderinger får de andre partene også økt nytte av veiutvidelsen i form av praktisk nytte. Det å gi eierne av B-C-D store deler av investeringskostnadene vil være vanskelig å rettferdiggjøre og vil i tillegg gjøre det vanskelig

å påvise at B-C-D ikke lider tap. Ved å pålegge eierne av B-C-D minimale andeler av investeringskostnadene, mener vi at tiltaket ikke vil føre med seg mer kostnader og ulemper enn nytte. Muligheten til å gjøre dette ble diskutert med Ove Flø. Jordskifteretten har ingen andre retningslinjer enn den som følger av § 42 tredje ledd og vi mener da at en slik fordeling er riktig i forhold til at eiendom A får absolutt størst nytte av tiltaket.

Når vi ser på alle de drøftede elementene over, kan case I fremmes som sams tiltak etter jordskifteloven § 2 bokstav e?

I dette caset mener vi det er mange positive effekter av felles tiltaket. Det gir økt nytteverdi for alle parter. Bruksverdien veien innehar som adkomstvei vil øke med den betydelige oppgraderingen tiltaket fører med seg, i tillegg følger utbyggingsverdiene og en positiv effekt på de andre eiendommenes markedsverdi. I forhold til ulemper ved tiltaket mener vi at de er veldig små i forhold til nytten. En utvidelse spiser ikke av arealer som innehar noen særlig økonomisk verdi og heller ikke noen stor alternativverdi enn adkomst.

Slik vi ser det er det ingen store ulemper ved tiltaket, og når eierne av B-C-D etter vårt skjønn kan pålegges små andeler av investeringskostnadene mener vi nytten klart overstiger ulempene. Slik vi ser det, er det ingen av partene som vil lide tap i denne sak.

Case I kan etter vårt skjønn fremmes som felles tiltak etter jordskifteloven § 2 bokstav e.

5.3 Case II

I denne saken er det som nevnt et større utbyggingsområde bestående av to eiendommer med hver sin reguleringsplan. Begge planene forutsetter at det etableres tilførselsvei langs jernbanen før videre utvikling av eiendommene kan påbegynnes. Eier av eiendom A søkte kommunen om tillatelse til ekspropriasjon, da eierne seg imellom ikke kom til enighet angående etablering av veien. Vi har med dette tatt utgangspunkt i at eier av eiendom A krever jordskifte, da han er avhengig av å bygge veien for å kunne gjennomføre reguleringsplanen. Som nevnt er det virkemidlet etter jordskifteloven § 2 bokstav e som vi vil drøfte om kan være et alternativ til ekspropriasjon.

Tjenlighetskravet, jf. § 1

"§ 1. Eieendom som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggast under jordskifte etter denne loven."

I denne sammenheng må det påvises at eiendommen er vanskelig å utnytte i forhold til de utnyttingsformer som for tiden er aktuelle. Utnyttingsformer som er vanlig i det aktuelle området og gjeldende arealplaner, vil som nevnt være elementer retten legger til grunn ved vurderingen av den påregnelige bruken for eiendommene. I dette tilfellet er det hovedsakelig boligutbygging i et eksisterende boligområde som er den ønskelige utnyttingsformen. Eiendom A har en vedtatt reguleringsplan som regulerer eiendommen til nettopp boligformål, dette er en utnyttingsform som er vanlig i det aktuelle området, det må derfor legges til grunn at den påregnelige bruken av eiendommen er boligutbygging.

På grunn av at situasjonen er den samme på eiendom B, gjelder overnevnte også for denne eiendommen. Selv om en her kunne tenkt seg at eieren av B mener at eiendommen hans/hennes ikke skal utnyttes på denne måten, og av den grunn hevde at eiendommen ikke er vanskelig å utnytte, skal dette ikke tas til betraktning. Det er som nevnt en objektiv vurdering som utøves, og eier har da ikke krav på å få lagt til grunn sitt syn på hvordan en tjenlig eiendom er eller skal være. Det er også en vedtatt reguleringsplan for eiendom B som regulerer eiendommen hovedsakelig til boligformål. En normalisert eier av en eiendom med et slikt utviklingspotensial som det her er snakk om, ville etter vår vurdering ha utnyttet den i henhold til den vedtatte reguleringsplanen.

Uansett er det som nevnt i teoridelen nok å påvise at kun en av eiendommene som trekkes inn i et jordskifte, er vanskelig å utnytte. I og med at eiendom A er regulert til utbygging og dette ikke lar seg gjennomføre da enighet angående veien ikke oppnås med eier av eiendom B, må det kunne sies at tjenlighetskravet jf. § 1 oppfylles. Uten en løsning vil eier av A ikke ha mulighet til å kunne gjennomføre reguleringsplanen, på grunn av eiendomsforholdene. Hadde ekspropriasjon ikke blitt vedtatt i dette tilfellet, måtte eier av eiendom A ha ventet med å gjennomføre reguleringsplanen til vei hadde blitt etablert på eiendom B. Etter vårt skjønn må det konkluderes med at eiendom A er ”vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve.” Videre må det derfor gjøres en vurdering av om ikke-tapsgarantien kan oppfylles.

Ikke-tapsgarantien, jf. § 3 bokstav a

§ 3. Jordskifte kan ikkje fremmast:

- a) dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.

Opparbeidelse av veien er en forutsetning for utbygging innenfor hele reguleringsområdet. Kravet om tiltaket var pålagt med hjemmel i reguleringsplanene og plan- og bygningsloven. I utgangspunktet vil etablering av veien komme begge eiendommene til gode, da kravet om etablering av vei gjelder for begge eiendommene. Men det er som nevnt snakk om en stor investeringskostnad (8 500 000 kroner), så det må gjøres en grundig vurdering før det tas stilling til om kostnadene og ulempene er større eller mindre enn nytten tiltaket fører med seg.

Eiendom A

Når tiltaket ferdigstilles kan det bygges 142 boliger fordelt på til sammen ca. 30 dekar, i henhold til reguleringsplanen. Etablering av veien gjennom et felles tiltak åpner for eiendommenes utviklingspotensial. Med andre ord skaper jordskifte betydelig nytte. Når boliger med mer ferdigstilles vil inntektene dette generer ved salg, utleie eller annet, klart overstige kostnadene knyttet til veibyggingen. På grunn av at det er eier av eiendom A som i dette tilfellet er rekvirenten, vil vi ikke gå videre inn på hans synspunkter, da det er en selvfølge at han mener eiendommen ikke vil lide tap.

Eiendom B

Når tiltaket ferdigstilles, tillates det også å oppføre boliger på store deler av eiendom B. Antall boliger som kan bygges, kommer ikke frem i reguleringsplanen, men det er til sammen et areal på ca. 35 dekar som er regulert til bolig, samt et areal på rundt 38 dekar som er regulert til næring og bolig. Som følge av dette må det kunne sies at det i utgangspunktet skapes en stor nytteverdi ved jordskiftet.

En kan her tenke seg at eier av eiendom B mener at eiendommen ikke skal utnyttes etter vedtatt reguleringsplan, eller at han av ulike grunner vil vente med å utnytte eiendommen i henhold til planen og at tiltaket av den grunn vil påføre han/henne tap. Som i tjenlighetsvurderingen i henhold til § 1, vil retten også ved en ikke-taps vurdering legge til grunn at det er den fremtidige utnyttinga av eiendommene som gjelder, jf. § 42. Prinsippet om at det er gjeldende planer som er grunnlaget for påregnelig bruk, fremkommer også av § 2 bokstav h. Paragrafen sier at verdier og 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, kan fordeles ved jordskifte. Med dette kan ikke retten ta hensyn til at eier av eiendom B ikke vil påbegynne utbygging, da det er reguleringsplanen som er den påregnelige bruken. Investeringen det her er snakk om vil åpne for at også reguleringsplan for B kan gjennomføres. De fremtidige verdiene som skapes på grunn av dette, er også for eiendom B klart større enn kostnadene som oppstår ved veibyggingen.

Subjektiv vurdering

Som tidligere nevnt gjøres det i utgangspunktet en objektiv vurdering ved fremmingsspørsmålet, men i visse tilfeller må jordskifteretten legge til grunn en mer subjektiv vurdering. Særlig gjelder dette ved ikke-tapsvurderingen i tilfeller hvor store investeringskostnader kan få store konsekvenser for en part. Det kan for eksempel være snakk om konsekvenser som fører til at en part går konkurs som følge av kostnadene som oppstår ved investeringstiltaket. Kostnadene kan i noen tilfeller utgjøre en så stor sum at en person som fra før av er i en vanskelig økonomisk situasjon, ikke klarer å betjene gjeld som eventuelt måtte oppstå. I slike tilfeller kan retten ta reelle hensyn, jf. jordskifteloven § 42. Her kommer det frem at retten "kan og ta omsyn til partane si økonomiske evne," ved vurdering av om investering skal gjennomføres. I denne saken ville dette trolig ikke vært et problem.

Investeringen vil som nevnt utløse store verdier, og skulle en av partene være i en vanskelig økonomisk situasjon vil jordskifte kunne være med på å bidra til en bedret økonomi.

Noe forenklet kan en si at retten etter en ”vanlig løsning” ville ha forsøkt å fordele investeringskostnadene etter tilknytningsavstand fra punkt hvor ny vei skal etableres, antall tomter som er regulert på de forskjellige eiendommene, med mer. Med andre ord fordelt kostnadene etter nytten hver eiendom får av tiltaket, jf § 42 tredje ledd. På den måten ville kostnadene blitt rettferdig fordelt etter rettens skjønn, slik at ingen av eierne ble påført unødvendige kostnader. Hadde retten allikevel funnet det uansvarlig å dra en av partene inn i en så stor investering på det aktuelle tidspunktet, er det ikke en selvfølge at sak ikke kunne blitt fremmet av den grunn. Dette kommer av at jordskifteretten har kompetanse til å løse saken på en annen måte enn etter ”vanlig løsning.” I § 42 fjerde ledd kommer det frem at:

”Dersom det er uråd å skaffe midlar eller investeringa av andre grunnar ikkje let seg gjennomføre på jordskiftetida, kan jordskifteretten likevel leggje tilhøva til rette slik at tiltaket seinare kan gjennomførast.”

Med denne bestemmelsen, sett i sammenheng med at jordskifteretten ”skipar dei lag som er nødvendig for å kunne ordne bruk og sambruk innan skiftefeltet,” jf. § 34b første ledd, kan jordskifte fremmes i saker hvor retten finner det uansvarlig å dra inn en part på det aktuelle tidspunktet. I konsultasjon med jordskiftedommer Ove Flø kom vi frem til at en løsning i en slik situasjon som nevnt, kunne vært at A hadde betalt hele investeringsbeløpet i første omgang. Retten hadde i tillegg vedtatt regler som tilrettela for at B ved en senere anledning kunne kjøpt seg inn i tiltaket.

Ut fra vårt skjønn er det vanskelig å påvise at tiltaket fører med seg ulemper for noen av eiendommene, da det er krav om tilførselsvei for begge eiendommen før videre utvikling kan påbegynnes. Dette forsterker vurderingen om at ingen av eiendommene lider tap. Selv om det er snakk om en stor investeringskostnad for tiltaket, må det kunne sies at nytten er klart større da det genererer langt større verdier. Som følge av dette må det kunne konkluderes med at nytten er større enn kostnadene og ulempene for begge eiendommene. Vi er med dette kommet frem til en at de involverte eiendommene sikres mot en løsning som totalt sett er dårligere enn før skiftet.

Både tjenlighetskravet og ikke-tapsgarantien oppfylles i denne sammenheng, og jordskifte fremmes etter jordskifteloven § 2 bokstav e.

5.4 Avslutning

I forhold til våre fremmingsvurderinger har vi kommet frem til at de tre sentrale forutsetningene for fremming av jordskiftesak, er til stede i både case I og II. Begge sakene kunne vært behandlet i jordskifteretten alternativt til ekspropriasjon. Den forutsetningen som er vanskeligst å påvise i saker hvor noen av eiendommene mister areal til felles tiltaket, er garantien mot tap. Dette har vi sett ut av løsningen av casene i tillegg til at det ble tatt opp ved konsultasjon med jordskiftedommer. Det er mange elementer som spiller inn i denne vurderingen. Hvis vi lager noen alternative eksempler basert på case I og II, vil man kunne se at slike saker ikke alltid kan fremmes for jordskifte.

I case I hadde veien en relativ lav standard sett i sammenheng med hva som er vanlig for en adkomstvei til et boligområde i urbane strøk. Veien var grusbelagt og så smal at det kun var plass til en bil i bredden. Hadde situasjonen vært slik at veien fra før av var i bedre stand, for eksempel at den var asfaltert og noe bredere, kunne utfallet av vurderingen blitt annerledes. Hvis da tiltaket i tillegg ville tatt deler av boligarealene til de tre eiendommene som ligger langs veien, ville også ulempene økt betraktelig. Uten de positive effektene av oppgraderingen vi har drøftet i case I, og med økte ulemper, ville det være vanskeligere å påvise noen særlig nytte av tiltaket for eiendommene B-C-D. Det vil være vanskelig å påvise at nytten er større enn ulempene og kostnadene, og da også at ingen lider tap.

I case II er det avgjørende at begge eiendommene har egne reguleringsplaner, og at begge er avhengige av å etablere den samme veien for å få lov til å realisere planene. Hadde situasjonen vært slik at kun eiendom A var i en utbyggingssituasjon og var avhengig av vei over B sin grunn, ville det vært annerledes. Dette ville påført eiendom B kostnader og ulemper og ikke realisert noen verdier for eiendommen. Det ville da ikke være mulig å gjennomføre noe felles tiltak uten at B ville lide tap.

Som eksemplene over prøver å vise, vil ikke et felles tiltak alltid være et egnet alternativ til ekspropriasjon. Jordskifte er et virkemiddel som skal skape nytte for "eiendommene" totalt sett. I en situasjon der jordskifte ikke kan gjennomføres uten at en av eiendommene lider tap, vil ikke saken kunne fremmes selv om tiltaket som skal gjennomføres i stor grad gagnar samfunnet.

I situasjoner som i case I og II hvor både sams tiltak etter § 2 bokstav e i jordskifteloven og ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven er mulige virkemidler, hva er forskjellen på de to

virkemidlene? Vi ønsker å finne ut av om det er betydelige forskjeller ved gjennomføringen av disse prosessene. Vil det være en fordel å benytte seg av jordskifte kontra ekspropriasjon? For å finne ut av dette vil vi videre i oppgaven sette de to prosessene opp mot hverandre og drøfte det vi mener er de viktigste forskjellene prosessuelt. I tillegg vil vi se på relevante fordeler og ulemper.

Del IV.

Forskjeller

Kapittel 6 - Hva er de viktigste forskjellene i prosessene?

Hensikten med dette kapittelet er å belyse hva vi mener er de viktigste forskjellene i den praktiske gjennomføringen av prosessene jordskifte og ekspropriasjon. I tillegg vil vi gjennom dette kapittelet drøfte hvilke fordeler/ulempes jordskifteprosessen innehar som alternativ prosess og om det er en bedre eller dårligere prosess.

6.1 Innledning

Da vi kom frem til at vi ville finne ut mer om forskjellen på prosessene, var et av de første elementene vi tenkte på tidsperspektivet. Vil det være store forskjeller på hvor lang tid de to prosessene tar fra start til slutt? Vi begynte med å sammenligne case I og case II med de tre reelle jordskiftesakene vi tidligere har benyttet oss av. Dette ville ikke bli en kvantitativ analyse, men vi ville se om de sakene vi har sett på skiller seg vesentlig fra hverandre med tanke på tidsperspektivet. Ville vi se klare forskjeller i hvor lang tid en § 2 bokstav e-sak og en ekspropriasjonssak tar fra start til slutt?

Vi har satt opp en tabell over hvor lang tid casene har tatt.

Tabell 3: Tidsperspektivet

Ekspropriasjon	Ekspropriasjonssøknad	Avsluttet	Tid (år)
Case I	Desember 2010	Mai 2012	1,4
Case II	Mai 2007	Juni 2008	1,1
Jordskiftesak	Krav om jordskifte	Avsluttet	Tid (år)
Mosevegen	April 2010	August 2011	1,3
Voksenkollenvegen	Desember 2008	Oktober 2009	0,8
Eikenes	Mars 2004	Mars 2006	2

Både for jordskiftesaker og ekspropriasjonssaker er det mange elementer som er med på å påvirke tidsbruken. Ingen saker er like, og det er ingen fasit på hvor lang tid en jordskifte- eller ekspropriasjonssak vil ta. I Eikenes-saken tok det over et år fra jordskifte var krevd til saken ble påbegynt, mens det i Voksenkollveien- og Mosevegen-sakene bare tok ca. 3 måneder. Ventetiden i jordskifterettene og i tingrettene vil variere ut fra hvor mange saker de har inne når saken er krevd. I tillegg blir noen saker prioritert før andre i forhold til hvor viktig domstolene mener det er å få avgjort dem. Når det gjelder jordskiftesaker, kan også fremdriften være avhengig av forhold retten ikke kan styre, for eksempel forvaltningsvedtak (Langbach 2009). Det må i denne sammenheng allikevel nevnes at både gjennomsnittlig saksbehandlingstid og gjennomsnittsalderen for slutta saker i jordskifteretten de senere årene har gått ned. Fra første halvår 2011 til første halvår i 2012 gikk saksbehandlingstida ned fra 1,0 år til 0,8 år og alderen for slutta saker fra 2,1 år til 1,8 år (Jordskifteredaksjonen 2012).

I case I er ventetiden preget av klageadgangen på ekspropriasjonsvedtaket til kommunen. Ekspropriatene påklagde vedtaket til fylkesmannen. Klager skal i utgangspunktet ha oppsettende virkning jf. oreigningslova § 5, 2. ledd. Det fremkommer videre i paragrafen at det kan gjøres unntak i ”serlege høve” dersom oppsettende virkning vil føre til ”urimeleg hefte”. I denne saken påførte det ikke urimelig hefte og saken ble videre utsatt i påvente av fylkesmannens avgjørelse. Det tok nesten et halvt år fra kommunen vedtok ekspropriasjonen til den ble stadfestet av fylkesmannen.

I jordskiftesaker etter § 2 bokstav e skal det gjøres beregninger av verdi, kostnader med mer. I Mosevegen-saken, som omhandler innpåkjøp på vei, kjente retten ikke til de faktiske kostnadene med byggingen av veien. Retten måtte derfor gjøre en selvstendig vurdering av den. For å kunne vurdere veiens byggekostnader og hvor mye det skulle koste for innpåkjøper, var retten avhengig av barmark. Dette førte til at den videre utredningen av saken ble utsatt inntil det var mulig å gjøre en vurdering av kostnadene.

I forhold til tidsperspektivet i prosessene har vi sett sakene i sammenheng og konferert med jordskiftedommer. Selv om jordskiftedomstolene har blitt mer effektive enn tidligere, er det ut fra våre sammenligninger veldig varierende hvor lang tid hver enkelt sak tar, og det er ingen av prosessene som skiller seg ut med tanke på tidsperspektivet. Som nevnt er det mange elementer som spiller inn, og ut fra vårt grunnlag er det umulig å konkludere med at den ene prosessen er raskere enn den andre. For å finne ut av dette kunne man for eksempel gjort en større kvantitativ undersøkelse, hvor en kunne laget en gjennomsnittstatistikk på hvor lang tid

en ekspropriasjonssak tar og hvor lang tid en jordskiftesak tar. I forhold til vår hovedproblemstilling og det materialet vår oppgave bygger på, valgte vi å ikke gå nærmere inn på tidsperspektivet ved de forskjellige prosessene. Vi vil videre i oppgaven fokusere på det vi mener er de viktigste forskjellene i den praktiske gjennomføringen av prosessene og hvordan dette har innvirkning på sluttresultatet.

6.2 Prosessen og sammensetting

Forskjeller

En av forskjellene som har betydning i forhold til den praktiske gjennomføringen, er sammensettingen til de ulike virkemidlene; ekspropriasjon og jordskifte. En forskjell som er viktig å påpeke i denne sammenheng, er at det er to forskjellige instanser som avgjør utfallet i tilfeller hvor ekspropriasjon blir gjennomført.

Ekspropriasjonsprosessen er en todelt prosess med to forskjellige og uavhengige sammensettinger. Første del av prosessen består av om det skal gis samtykke til ekspropriasjon. Om det skal gis tillatelse eller ikke, er det opp til kommunestyret å avgjøre. Blir det gitt tillatelse til å ekspropriere, består andre del av prosessen av å fastsette erstatningsverdien for det som eksproprieres. Erstatningsfastsettelsen gjøres av en skjønnsrett, som sammensettes i samsvar med skjønnsprosessloven § 11. Skjønnsretten består vanligvis av en tingrettsdommer og fire skjønnsmenn. Skjønnsmennene tas fra skjønnsmannsutvalget i vedkommende fylke, jf. § 12 første ledd første punktum. Utvalget skal være allsidig sammensatt, og de som oppnevnes skal ha ”kyndighet på et eller flere områder som vanligvis berøres ved skjønn,” jf § 14 andre ledd.

Ved en jordskiftesak er det kun en sammensetting. Partene i en rettsendrende sak forholder seg kun til jordskifteretten som vanligvis settes med en jordskiftedommer og to meddommere jf. jordskifteloven § 9. Meddommerne ”skal vere kunnige i saker jordskifteretten til vanleg har i kommunen,” jf. § 8, og hentes fra særskilte utvalg som er etablert i den enkelte kommune. I tillegg har jordskiftedomstolene også ansatte ingeniører som samarbeider nært med jordskiftedommerne (Langbach 2009).

Fordeler/ulemper

Begge prosessene har til felles at retten skal settes med sakkyndige som skal være med å bidra til en riktig og rettferdig løsning. Men slik vi ser det, er det klare fordeler med jordskifterettens sammensetting, med tanke på dens kompetanse.

Jordskifteretten er en særdomstol, noe som fører med seg at retten og dens ansatte har god kompetanse til å behandle saker som omhandler eiendomsforhold. Det stilles blant annet krav til at jordskiftedommere skal ha gode eiendomsfaglige, planfaglige og jordskiftefaglige kunnskaper, og det kreves normalt minst 8–10 års variert eiendoms- og/eller jordskiftefaglig praksis (Svendsen 2012). Det at jordskifteretten i tillegg har ansatte ingeniører, ser vi på som en viktig fordel. Ingeniørene samarbeider nært med jordskiftedommerne og har en viktig rolle under arbeidet med jordskiftesakene. De bidrar blant annet til å utrede og tilrettelegge saken for videre behandling av retten og er viktig i forbindelse med "ikke taps-vurderingen" (Langbach 2009). Dette gjør at både fremmingsgrunnlaget og tiltaket som utføres blir behandlet av en kompetent sammensetting, som minimerer sjansen for at feilaktige eiendomsinngrep blir utført.

En ulempe i prosessen ved en ekspropriasjonssak er at kommunestyrets avgjørelse kan bygge på andre begrunnelser enn det eiendomsfaglige. Et klassisk eksempel er at styret kvier seg for å benytte seg av virkemidlet mot "egne innbyggere". Dette kan føre til at tillatelse til ekspropriasjon ikke gis, selv om det i utgangspunktet er tjenlig for de aktuelle eiendommene.

I forhold til andre del av ekspropriasjonsprosessen, når tillatelse er gitt og skjønn skal fastsettes, mener vi dette også er en ulempe ved ekspropriasjon. En tingrettsdommer har normalt ikke den eiendomsfaglige kompetansen som en jordskiftedommer besitter. Dette kan være uheldig i forbindelse med erstatningsfastsettelsen. Selv om retten skal settes med sakkyndige skjønnsmedlemmer, har det ved flere anledninger blitt stilt spørsmål ved rettens kompetanse. Blant annet har skjønnsmedlemmenes faglige kvalifikasjoner vært et diskutert tema. Veidirektoratet er blant de som har gitt uttrykk for misnøye med kvaliteten på skjønnsrettens avgjørelser. De har blant annet utalt at det er store, og ofte helt uforklarlige variasjoner i erstatningsfastsettelsen fra skjønnsrettene (Justis og beredskapsdepartementet 2006). Et eksempel som kan trekkes frem i denne sammenheng, er en skjønnsrettsavgjørelse gjort i forbindelse med en ekspropriasjonssak i Drammen. Skjønnsretten kom i dette tilfellet frem til at eiendommen som skulle eksproprieres, hadde en verdi på 1,5 millioner kroner. Den fremlagte beregningen av tomteverdien, som tok utgangspunkt i utnyttelsesgraden av tomten,

var så faglig svak at ekspropriaten ikke forstod den. Da han i tillegg oppdaget at skjønnsmedlemmene bestod av en sekretær, en gårdbruker, en gartner og en ingeniør, bestemte han seg for å anke avgjørelsen. Overskjønnet fastslo at eiendommen hadde en verdi på 4 millioner kroner (Næringseiendom 2012).

Selv om overnevnte eksempel er et noe ekstremt tilfelle, mener vi at kompetansen som jordskiftedomstolene besitter, er av stor betydning og til klar fordel for denne prosessen. Når et av disse virkemidlene blir benyttet, har det en stor innvirkning på de involverte partene, så innslaget av faglig tyngde er helt avgjørende for det endelige resultatet.

6.3 Saksgang og forhandlinger

Forskjeller

Et viktig moment som bør nevnes i denne sammenheng, og som skiller prosessene, er forhandlinger partene imellom. Som tidligere nevnt skal det gjøres forsøk på minnelige forhandlinger før det kan søkes om ekspropriasjon jf. oreigningsloven §§ 12 og 29. Dette er det ingen krav om før en krever sak for jordskifteretten. Denne forskjellen har sammenheng med hvordan saksgangen i de forskjellige rettene er.

Ekspropriasjon

Når tillatelse til ekspropriasjon er gitt, er skjønnsrettens oppgave kun å fastslå erstatningen. Når saken startes i skjønnsretten, drar de i de fleste tilfeller på befaring for å se på eiendommen(e) som skal eksproprieres (Vale 2006). Videre legger partene frem, ofte representert med advokat, sine sider av saken med sin argumentasjon. Retten skal ut fra dette tolke og vurdere hva resultatet skal bli ut fra aktuelle lover, rettspraksis og eget skjønn. Retten gjør en selvstendig vurdering av alle sidene i saken uten annen påvirkning fra partene enn deres argumentasjon og de generelle saksopplysningene.

Jordskifte

Ved en rettsendrende sak mekles det under hele saksgangen. Jordskiftedommere bruker forholdsvis mye tid på meglingsaktiviteter (Rognes and Sky 2000). Når sak er fremmet og jordskifteretten har innhentet all nødvendig informasjon gjennom befaringer og rettsmøter, utarbeides det forslag til ny eiendoms- og rettighetsutforming. Forslagene presenteres for partene, og de kan uttale seg i forhold til disse. Retten utarbeider deretter nye forbedrede løsningsforslag hvor partene kan få uttale seg en gang til. Jordskifteretten vedtar så det forslaget som vurderes som mest tjenlig for å løse problemene i området (Jordskifteredaksjonen 2013a).

Som en ser av gjennomgangen over, er det en klar forskjell i forhold til samarbeidet mellom retten og partene i de to ulike prosessene. I en jordskiftesak er det nødvendig med en god dialog mellom partene og retten. Dette er ikke tilfelle ved skjønnsretten, fordi skjønnsretten sin oppgave kun er å finne ut hva som er ”riktig” erstatning. De skal ikke megle mellom partene og prøve å komme frem til en best mulig løsning. Det at parter ofte representeres av advokater i en ekspropriasjonssak, er også en forskjell i forhold til en jordskiftesak. Prosessen i jordskiftesaker er tilrettelagt slik at det ikke skal være behov for advokat (Jordskifteredaksjonen 2013a). Underveis i saken skal partene få den informasjonen som er nødvendig fra jordskiftedommeren, og det legges opp til bred medvirkning fra partene i hele prosessen, jf. jordskifteloven § 17a.

Fordeler/Ulemper

Selv om det skal være forsøkt å komme frem til en løsning før ekspropriasjon vedtas, ser vi ikke dette som en fordel for ekspropriasjonsprosessen. For det første er det ingen retningslinjer for de minnelige forhandlingene, det skal kun være gjort et forsøk. For det andre er det ellers lite rom for forhandlinger i prosessen. Den foregår for det meste gjennom fremlegg av argumentasjon for og imot tiltaket. I prosessen før kommunen vedtar ekspropriasjon, legges det frem argumentasjon fra partene som kommunen skal vurdere. Videre i skjønnsprosessen legges det frem påstand og påstandsgrunnlag fra eksproprianten og eksproprianten som retten skal vurdere. Men en slik saksgang blir det mest påstand mot påstand, den er med andre ord ikke tilrettelagt for medvirkning og forhandling. Dette ser vi på som en ulempe for denne prosessen, da partene ofte skal forholde seg til hverandre i etter tid.

Dette er tilfelle i casene vi har sett på, da partene må forholde seg til hverandre med tanke på bruk av veien i ettertid. Dette blir det lagt vekt på i jordskifteretten.

I de rettsendrende sakene er det helt nødvendig med en omfattende dialog mellom retten og partene før den endelige løsningen blir vedtatt, på grunn av at retten skal komme frem til nye løsninger som partene skal samarbeide om og forholde seg til i fremtiden (Langbach 2009). De får være med å påvirke resultatet gjennom hele prosessen selv om det er dommer som gjør den endelige vurderingen. Dialog mellom partene og retten mener vi vil belyse saken fra forskjellige sider og bidra til bedre oversikt for alle parter. Disse momentene kan bidra til å senke konfliktnivået i en aktuell sak og hjelpe partene til å se den langsiktige verdien av samarbeid.

I forhold til case I fikk vi inntrykk av at det i denne saken var dårlig kommunikasjon og at eierne av B-C-D følte at de ikke ble hørt i ekspropriasjonsprosessen. Vi tror medvirkningen i jordskifteprosessen ville bidratt til en følelse av deltakelse. Fokuset på kommunikasjon mellom retten og partene vil gjøre det lettere for partene å føle seg hørt. Vi har i et tidligere feltkurs studert en konkret jordskiftesak som omhandlet et felles tiltak for utbygging av et småkraftverk, og i den forbindelse snakket vi med de involverte partene. Under intervjuene der kom det frem at de var veldig fornøyd med gjennomføringen av saken. De gav inntrykk av at de ble hørt gjennom hele prosessen. Alle fikk legge frem sine synspunkter og meninger ved utarbeidelse til forslag av løsning. Selv om ikke alle fikk det som de ønsket, følte de at det hadde vært en god prosess med mulighet for medvirkning.

I denne forbindelse mener vi at det også i case II ville vært en fordel med tanke på hvordan saksgangen ved et jordskifte er tilrettelagt. I denne saken har både eksproprianten og ekspropriaten store interesser i å få gjennomført tiltaket. De har begge ferdigutarbeidede reguleringsplaner hvor den samme veitraseen må etableres før de kan begynne å utvikle sine områder. Dette er en situasjon som i våre øyne klart fremmer samarbeid mellom de to partene. En god dialog mellom jordskifteretten og partene i denne sammenheng tror vi kunne resulterte i at partene så verdien av et felles tiltak som igangsetter utviklingen, istedenfor å jobbe mot hverandre og bremse utviklingen.

Ekspropriasjon fremmer ikke videre samarbeid og styrker heller ikke villigheten til å samarbeide. Derfor mener vi at det er stor fordel at det tilrettelegges for bred medvirkning av partene i jordskifteprosessen, og at det forhandles mellom partene og dommer under hele prosessen. Dette kan bidra til at det er lettere for alle parter å se at tiltaket er til nytte.

Vi mener jordskifteprosessen er positiv for forholdet mellom partene underveis i prosessen og i ettertid. Er dette noe større kommersielle utbyggere bryr seg om? De skal bare utvikle og selge boligene. Dette er et moment vi kom inn på da vi snakket med en representant for Skanska. Det er langt ifra slik at de ikke bryr seg om motparten i en tvistesituasjon. For en seriøs aktør i eiendomsbransjen er det ekstremt viktig med et bra rykte hos folket. Det er tross alt folket som kjøper boliger. Seriøse utbyggere har et høyt fokus på å håndtere slike situasjoner etisk riktig. De ønsker ikke å få et rykte på seg for å være et firma som overkjører folk.

6.4 Bruksordning

Forskjeller

I ekspropriasjonssaker som case I og case II fastsetter skjønnsretten erstatningssummen for de tapte arealene, men legger ingen retningslinjer for videre bruk av veien etter tiltaket. Organiseringen av bruk og vedlikehold av veien må brukerne selv få i stand. Veiloven legger retningslinjene for bruk av privat vei i Norge. Alle som eier, bruker eller har bruksrett til privat vei, plikter å holde veien ved like etter den bruken han/hun har av veien, jf. veiloven § 54. Bestemmelsen gjelder fordelingen av utgiftene til fremtidig vedlikehold og også utbedring av veien. Bestemmelsen er deklarasjonsrett og gjelder bare så langt det ikke er fastsatt noe annet ved jordskifte, avtale eller lignende jf. Ot.prp.nr.60 (1994-1995). De som har plikter etter veiloven § 54, utgjør et veilag etter § 55. Hvis de ikke klarer å bli enige om hvordan plikten til vedlikehold eller utbedring skal fordeles, kan de kreve at det avgjøres ved skjønn jf. § 54 tredje ledd. De kan også kreve skjønn hvis det ikke er enighet om stemmeandelen for partene i veglaget jf. § 55. Ved skjønn etter veglov etableres ikke veglag. Det er ikke hjemmel i den loven for å gi bestemmelser om veglag. Bestemmelsene i veglovens §§ 54 og 55 gjelder frivillig organisering (Flø and Haraldstad 2009).

Når jordskifteretten gjennomfører et felles tiltak etter jordskifteloven § 2 bokstav e, er det å lage bruksordning etter § 2 bokstav c en del av tiltaket. I tillegg til å fordele kostnadene til fellestiltaket, danner jordskifteretten veilag og utarbeider bruksordningen for veien. Bruksreglene er med på å bestemme bruken av veien, vedlikeholdsregler, retningslinjer for årsmøte, regler for flertallsvedtak, mindretallsvern med mer jf. §§ 33–35. I tillegg settes frister som trengs for gjennomføring av rettens avgjørelser, jf. § 59. Dette kan for eksempel være

frist for når tiltaket skal påbegynnes, og for når det skal være ferdigstilt. I ekspropriasjonsprosessen er det derimot ingen frister annet enn at eksproprianten kan kreve å bli satt i besittelse av arealet mot å utbetale erstatningsbeløpet når skjønnet er rettskraftig jf. skjønnsprosessloven § 53. Ekspropriant kan i realiteten vente et år før han eventuelt gjennomfører ekspropriasjonen jf. § 57. Når jordskiftesaken er avsluttet, blir jordskiftet tinglyst på de berørte eiendommene og veglaget registreres i brønnøysundregisteret.

Fordeler/ulemper

Twister som gjelder fast eiendom, er alvorlige. Ofte er de som er innblandet i konflikten, naboer eller bor i samme område, slik som i case I. Det at en ikke får til en minnelig avtale i slike saker, kan komme av mange ulike grunner. En løsning på konflikten ved bruk av ekspropriasjon vil uansett grunn for at en ikke klarer å komme til enighet på egenhånd, ikke gi et godt grunnlag for fremtidig naboskap. Her ser vi fordeler med bruk av jordskifte som virkemiddel. Vi mener jordskifterettens kompetanse til å lage bruksordninger og veglag er fordelaktig på det sosiale plan for partene i ettertid. Først og fremst legger det til rette for bruken av veien etter at saken er rettskraftig. Bruksordningen blir utarbeidet av en domstol med høy kompetanse på området. Det å få utarbeidet rettferdige regler for bruken og driften av vegen, legger til rette for et enkelt samarbeid naboene imellom etter endt sak. Frister for når tiltaket skal startes og når det skal være ferdigstilt bidrar og til en ryddig gjennomføring av tiltaket.

De sosiale effektene av en jordskiftesak så vi også i forbindelse med den nevnte småkraftsaken. Et av elementene vi undersøkte her, var forholdet mellom partene etter at saken var gjennomført. På grunn av motstridende interesser mellom naboene var det en del konflikter før jordskifte ble krevd. Vi fikk inntrykk av at jordskiftet hadde forbedret forholdene mellom partene i ettertid. Bruksordningen gjorde det enkelt å forholde seg til de andre partene i laget (naboene). I jordskiftesaker mener vi at tilretteleggingen av videre bruk etter endt sak og medvirkning fra partene i prosessen bidrar til en total løsning som er med på å senke konfliktnivået i ettertid.

6.5 Ankesystemene

Forskjeller

Skjønnrettens erstatningsfastsettelse kan ankes til lagmannsretten, jf. skjønnsprosessloven § 32. Overskjønnet kan ankes til Høyesterett, men bare på grunn av feil i rettsanvendelsen eller den saksbehandling som ligger til grunn for avgjørelsen, jf. § 38. Det kan med andre ord ikke ankes på bakgrunn av at man mener erstatningsbeløpet er galt.

For avgjørelsene i jordskifteretten er både jordskifteoverrettene og lagmannsrettene ankeinstanser. Hvilken av instansene som skal behandle anken, beror på hva den gjelder. Som nevnt tidligere i oppgaven, kan dommer, rettsfastsettende vedtak eller rettsforlik ankes videre til lagmannsretten, jf. jordskifteloven § 61 andre ledd, mens jordskiftefaglige spørsmål ankes til jordskifteoverretten. Jordskifteoverrettens overjordskifter kan ankes til lagmannsretten på grunn av feil rettsanvendelse eller saksbehandling, jf. § 71.

Fordeler/ulemper

Det tosidige ankesystemet til jordskiftedomstolen er en ordning som vi ser på som en ulempe for denne prosessen. Ankesystemet er komplisert med tanke på hvilken instans det skal ankes til. Selv om ankereglene vanligvis vedlegges forkyningen av jordskifte, kan det skape uklarhet for partene. Det forsinker også ankeprosessen i sin helhet. I møte med jordskiftedommer Ove Flø ble vi informert om at jordskifteoverretten ved anketilfeller må avvente sin behandling av saken til lagmannsretten har tatt stilling til om det er blitt gjort feil rettsanvendelse.

I denne sammenheng er det verdt å nevne at det i forslag til ny jordskiftelov er foreslått et enklere ankesystem (Landbruks og Matdepartementet 2013a). Etter lovforslaget skal alle anker gå til lagmannsretten. Endringen fjerner risikoen for å anke til feil instans og vil dermed styrke rettssikkerheten. Lagmannsrettene forsterkes med en jordskiftelagdommer og teknisk personale slik at lagmannsretten får den nødvendige fagkompetansen (Matdepartementet 2013b). Ny ankeordning innebærer også en betydelig forenkling for brukerne, og totalt sett innebærer dette en besparelse både for partene og for samfunnet (Domstoladministrasjonen 2013).

6.6 Oppsummering

I tabellen under er de forskjellene vi har påpekt i dette kapitlet listet opp. I tillegg er fordeler/ulemper, som forskjellene medfører satt inn. Tabellen oppsummerer hovedtrekkene i dette kapitlet, og gir en oversikt over de fordeler/ulemper vi mener jordskifte har som alternativ prosess.

Tabell 4: Forskjeller i prosessene

Forskjeller	Ekspropriasjon	Jordskifte	Fordel / Ulempe
Prosess og sammensetting	To instanser	En instans	Enklere for partene å forholde seg til en og samme instans
	Kommunestyret Skjønnretten	Jordskifteretten	Mer faglig kompetanse
Saksgang og forhandlinger	Krav om forhandling før ekspropriasjon søkes	Forhandles gjennom hele prosessen	Flere synspunkter, se løsninger, flere løsningsforslag
	Ofte advokater	Ofte selvsproderende	Direkte dialog mellom partene og retten
	Ikke tilrettelagt for medvirkning og forhandling	Tilrettelagt for medvirkning og forhandling	Følelse av deltagelse Føler at en blir hørt
Bruksordning	Ikke hjemmel	Hjemmel	Tilrettelegger for Gjennomføring og fremtidig bruk
Ankesystem	Ensidig	Tosidig	Komplisert

Del V.

Avsluttende

Kapittel 7 - Resultater og diskusjon

Hensikten med dette kapitlet er å vise til resultater som er relevante i forhold til våre problemstillinger. I tillegg vil kapitlet påpeke sammenhenger og relasjoner ut fra resultatene, og oppsummerer essensen av våre funn.

7.1 - Resultater

Gjennom denne oppgaven har vi sett på hva som kjennetegner en ekspropriasjonssak, vi har også sett på muligheten av å løse en slik sak alternativt etter jordskiftelovens § 2 bokstav e ”sams tiltak”. Vi har videre drøftet hva vi mener er de viktigste forskjellene på ekspropriasjonsprosessen og jordskifteprosessen. Spørsmålet nå helt til slutt er hva har vi lært under gjennomføringen av denne oppgaven.

Casene vi har studert og jobbet med i denne oppgaven er i utgangspunktet ikke typiske jordskiftesaker, særlig gjelder dette case I. Det er noe utradisjonelt å tenke ”sams tiltak” som virkemiddel når tiltaket ikke skaper målbare økonomiske verdier for alle partene, og i tillegg ”tar” arealer fra disse partene og deres eiendommer. På grunn av at verdiene i slike tilfeller ikke lar seg direkte måle i økonomisk forstand, kan det være vanskelig å påvise at nytten ikke er mindre enn kostnadene og ulempene.

Men som vi har vist gjennom denne oppgaven har ikke-målbare økonomiske verdier også stor betydning for eiendomsforholdene. Gjennom våre vurderinger har vi vist at disse verdiene i visse situasjoner er av en så stor betydning at jordskifte kan være et alternativ til ekspropriasjon. I denne sammenheng er det igjen viktig å trekke frem at vi mener jordskifteprosessen i tillegg innehar en del fordeler, kontra ekspropriasjonsprosessen. I tilfeller hvor begge virkemidlene kan benyttes mener vi derfor at ”sams tiltak” gir en bedre løsning.

Med bakgrunn i at vi har anvendt en juridisk tilnærming i forhold til våre problemstillinger, og at det er sikker praksis i jordskifteretten å anvende lovtekst og lovforarbeider, mener vi at våre resultater som viser at utradisjonelle saker i visse tilfeller kan løses gjennom virkemidlet ”sams tiltak,” har praktisk anvendelse.

Videre vil vi diskutere i hvilke sammenheng vi mener resultatene er av betydning.

7.2 - Diskusjon og konklusjon

Det er forskjellige oppfatninger av hva ekspropriasjon og jordskifte er. Ekspropriasjon er et ord som mange assosierer med det å bli fratatt noe med tvang. Når kommunen vedtar ekspropriasjon, så vedtas det direkte at en eller flere parter blir fratatt hele eller deler av sin eiendom, eller en bruksrett. De lider et tap som erstattes med en pengesum utmålt etter hvor mye det de blir fratatt har i kroneverdi. Uansett i hvilken sammenheng ekspropriasjon brukes, vil den som må gi fra seg noe ufrivillig, i mange situasjoner føle at han/hun har tapt selv om det gis en "rettferdig" erstatning ut fra loven.

I motsetning til ekspropriasjon forbindes ofte jordskifte med det å løse eiendomstvister, gjerne i sammenheng med landbruksområder. Jordskifte skal være noe positivt som gir assosiasjoner om at en eiendom/eiendommer gjøres til noe bedre enn de var. Allikevel kan det for den vanlige mannen i gata være vanskelig å se forskjellen på ekspropriasjon og jordskifte. Jordskifte kan for enkelte grunneiere føles som et inngrep i eiendomsretten på samme linje som ekspropriasjon.

I forhold til dette skriver Per Kåre Sky (2009) i sin artikkel: Jordskiftets ulike effekter:

"Ved innføringen av sakstypen sams tiltak i jordskifteloven av 1979, kan alle som har positiv nytte av å anlegge en privat veg pålegges å delta i anleggs- og vedlikeholdskostnader, inklusiv grunnavståelse uten at en må gå vegen om ekspropriasjon. For en part som ikke ønsker et slikt felles tiltak, og som får dyrka mark eller andre deler av eiendommen sin nedbygd av veg, kan det være særlig vanskelig å se forskjellen på jordskifte og ekspropriasjon."

Det blir stadfestet i JOFR-2003-1 at den grunnleggende forskjellen på jordskifte og ekspropriasjon er at et jordskifte skal skape en positiv nytte for eiendommen totalt sett, mens en ved ekspropriasjon tar ut av eiendommen et areal eller en ressurs som vedkommende eiendom må avstå til et samfunnsnyttig formål. Jordskifte skal først og fremst fremmes for å skape nytte for en eller flere eiendommer, mens ekspropriasjon gjennomføres for å skape nytte for samfunnet (Sky 2009).

Ut fra vurderingene våre i denne oppgaven mener vi jordskifte og ekspropriasjon som virkemidler har sine likheter, men at de langt ifra kan likestilles. Som nevnt skal ekspropriasjon være en nødløsning. Derfor mener vi at når en først er kommet til det stadiet hvor tillatelse til ekspropriasjon gis, bør alle andre alternativer være prøvd uten at dette har resultert i noen løsning. Hvis det da ikke er forsøkt å fremme saken for jordskifteretten, er det riktig å benytte seg av ekspropriasjon?

En kan se for seg samme situasjon som er tilfelle i casene vi har studert. Utbygger er avhengig av å oppfylle rekkefølgekrav på areal som han selv ikke rår over, før reguleringsplan kan gjennomføres. Kravet lar seg ikke oppfylle da utbygger ikke kommer til enighet med grunneier til de aktuelle arealene. I casene vi har sett på er det da søkt om ekspropriasjon uten at det er forsøkt å fremme saken for jordskiftedomstolene. Med de fordeler som vi har påpekt i forbindelse med jordskifteprosessen, mener vi at det bør være forsøkt en løsning gjennom jordskifte i slike tilfeller. Uansett om jordskifteretten hadde vurdert det slik at sak ikke kan fremmes, ville prosessen ikke vært bortkastet slik vi ser det. Jordskifterettens fremmingsvurdering kunne vært til nytte for kommunen i henhold til senere vurdering om ekspropriasjon skulle vedtas eller ikke. Med tanke på at kommunen kunne brukt begrunnelsen jordskifte la til grunn som et hjelpemiddel i sin vurdering, for så å selv ta selvstendig stilling til om ekspropriasjon var nødvendig.

I denne sammenheng er det viktig at aktører i eiendomsmarkedet har kunnskap om jordskifterettens kompetanse. Dette kan blant annet bidra til at saker som nevnt i eksemplet over, blir forsøkt fremmet for jordskifte. Dersom kommunen hadde hatt tilstrekkelig med kunnskap om jordskifterettens kompetanse kunne de i slike tilfeller ha foreslått jordskifte. Det er også viktig at utbygger har tilstrekkelig kunnskap om jordskifte i forbindelse med at kommunene ikke alltid er villig til å fatte et slikt vedtak. Dette kan være tilfelle selv om tiltaket det søkes ekspropriasjon for har positiv nytte og vil skape en gevinst for involverte parter og lokalsamfunnet. Ved slike tilfeller kan det være svært nyttig å vite hva slags

kompetanse jordskifterettene har. Jordskifteretten har ikke samme tilknytning til ”innbyggerne” som kommunestyret har, og er nødt til å behandle saken dersom fremmingsvurderingen tilsier det. Dersom jordskifteretten har virkemidlet til å løse vanskelige eiendomsforhold uten at noen eiendommer lider tap, må sak behandles.

Jordskiftedomstolene er som nevnt innledningsvis, på vei til å bli et virkemiddel for de fleste typer eiere og eiendommer i alle deler av Norge, og har utviklet seg til å bli en mer generell problemløser med hensyn til relasjonene mellom eiendomsforhold og arealbruk. Med tanke på at jordskifterettene har lang erfaring med å omforme eiendommer som er vanskelige å utnytte på en hensiktsmessig måte etter dagens forhold, samt i å samordne interesser mellom flere eiendommer (Bjerva and Sevatdal 2009), mener vi det er svært viktig med kunnskap om jordskiftedomstolenes kompetanse for alle aktører som opptrer i eiendomsmarkedet.

Konklusjon

I de situasjonene begge virkemidlene kan benyttes, er jordskifte etter våre vurderinger ofte et bedre virkemiddel enn ekspropriasjon. Ut fra våre drøftelser i henhold til forskjellene i prosessene mener vi jordskifte kan bidra til en mer løsningsorientert og en mindre konfliktfylt prosess. Sluttproduktet etter jordskifteprosessen mener vi gir en totalløsning som tilrettelegger for et mer gjennomført sluttprodukt enn et tvangserverv.

Ut fra våre resultater har vi påpekt viktigheten av å ha kunnskap om jordskifterettens kompetanse. Det er viktig både for kommunene og aktørene i eiendomsbransjen å kunne vurdere alle muligheter i situasjoner hvor man er avhengig av tredjepart for gjennomføring av reguleringsplan, for så å kunne benytte seg av det mest hensiktsmessige løsningsalternativet. Kommune og utbyggere ønsker at gjennomføringen av utbyggingsprosjekter skjer med lavest mulig konfliktnivå og vil da heller ikke ønske å bruke ekspropriasjon i situasjoner hvor det finnes "bedre" løsningsalternativ.

Referanser

Austenå, T. and S. Ovstedal (2000). Jordskifteloven med kommentarer, Universitetsforlaget.

Bjerva, Ø. and H. Sevatdal (2009). Jordskifte i teoretisk perspektiv. Perspektiver på jordskifte: 65-90.

Bjørheim, J. (2010). "Nei til privat ekspropriasjon." Retrieved 02.05.2013, from <http://www.senterpartiet.no/getfile.php/Bildegalleri/Fylkesfiler/11-Rogaland/Strand/Nei%20til%20privat%20ekspropriasjon.pdf>.

Domstoladministrasjonen (2013). "Forslag til ny jordskiftelov i statsråd." Retrieved 06.05.2013, from <http://www.domstol.no/no/Aktuelt/Nyheter/Forsla-til-ny-jordskiftelov-i-statsrad/>.

Flø, O. A. and H. S. Haraldstad (2009). Bruksordning av private veier. Perspektiver på jordskifte: 397-428.

Jordskifteredaksjonen (2012). "Om jordskiftedomstolene." Retrieved 03.05.2013, from <http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Om-jordskiftedomstolene/>.

Jordskifteredaksjonen (2012). "Stadig flere saker til jordskiftedomstolene." Retrieved 05.05.2013, from <http://www.domstoladministrasjonen.no/nn-NO/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Aktuelt/Stadig-flere-saker-til-jordskiftedomstolene/>.

Jordskifteredaksjonen (2013a). "Eksempel på saksgang med bilder." Retrieved 06.05.2013, from <http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Kreve-sak1/Hvordan-gjennomfores-en-sak/Eksempel-pa-saksgang-med-bilder/>.

Jordskifteredaksjonen (2013b). "Landets jordskifteretter." Retrieved 03.05.2013, from <http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Landets-jordskifteretter/>.

Justis og beredskapsdepartementet (2006). "Ot.prp. nr. 22.(2006-2007) - Om lov om endringer i domstoloven ". Retrieved 06.05.2013, from <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/regpubl/otprp/20062007/otprp-nr-22-2006-2007-7.html?id=443023>.

Justis og beredskapsdepartementet (2007). "Oreigningslova § 2 nr. 40." Retrieved 29.04.2013, from <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/agenda/tolkningsuttalelser/ekspropriasjonsrett/tolkningsuttalelser-om-oreigningsloven/-2---klageinstansens-kompetanse-ved-klag.html?id=493726>.

Kommunal og regionaldepartementet (2002). "Rundskriv H-14/02, Ekspropriasjon på plan- og bygningsrettens område." Retrieved 29.04.2013, from <http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/rundskriv/2002/rundskriv-h-1402.html?id=109004>.

Landbruks og Matdepartementet (2013a). "Prop. 101 L (2012–2013) - Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)." Retrieved 06.05.2013, from <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/regpubl/prop/2012-2013/prop-101-l-20122013.html?id=719411>.

Landbruksdepartementet (2002). "Nou 2002: 09 - Jordskifterettens stilling og funksjoner ". Retrieved 01.05.2013, from <http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/20022002/009/PDFA/NOU200220020009000DDDPDFA.pdf>.

Langbach, T. (2009). Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene-likheter og ulikheter. Perspektiver på jordskifte: 35-48.

Matdepartementet, L. o. (2013b). "Ny jordskiftelov." Retrieved 06.05.2013, from <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/aktuelt/nyheter/2013/mars-13/ny-jordskiftelov.html?id=720599>.

Miljøverndepartementet (2009). "Lovkommentar til plandelen i ny plan- og bygningslov." Retrieved 02.05.2013, from <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/ny-versjon-lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-12-reguleringsplan.html?id=556723>.

Miljøverndepartementet (2011). T-1490 , Veileder reguleringsplan. Oslo: 29.

Nord, E. (2009). Jordskifte i byer og tettsteder. Perspektiver på jordskifte: 485-511.

Næringseiendom (2012). "Anket ekspropriasjonsvedtak – tjente 2,5 mill.". Retrieved 05.05.2013, from <http://www.nenyheter.no/12028>.

Ravnå, Ø. (2009). Perspektiver på jordskifte, Gyldendal.

Reiten, M. (2009). Avgjerd om fremme av jordskiftesak. Perspektiver på jordskifte: 235-259.

Rognes, J. K. (2010). Forhandlinger, Universitetsforlaget.

Rognes, J. K. and P. K. Sky (2000). "Megling i domstolene, særlig i jordskifteretten." Lov og Rett 2000 s 101 – (LOR-2000-101): 102-112.

Sky, P. K. (2008). "Bruk av jordskifte for fordeling av arealverdier og kostnader ved felles tiltak." Retrieved 03.05.2013, from http://www.hib.no/aktuelt/konferanse/dokumenter/r_persky.pdf.

Sky, P. K. (2009). Jordskiftets ulike effekter. Perspektiver på jordskifte: 369-397.

Svendsen, Y. (2012). "DOMMERPROFIL FOR JORDSKIFTEDOMSTOLENE." Retrieved 07.05.2013, from http://www.domstol.no/upload/DA/Internett/Innstillingsr%C3%A5det/Dokumenter/DOMMERPROFIL%20FOR%20JORDSKIFTEDOMSTOLENE_2012.pdf.

Vale, H. (2006). "Ekspropriasjon - kort innføring." Retrieved 06.05.2013, from <http://www.jusstorget.no/article.asp?Key=2&FagKey=26>.

Lover:

Ekspropriasjonerstatningslova. (1984). *LOV 1984-04-06 nr 17: Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom*

Grunnloven. (1814). *LOV 1814-05-17 nr 00: Kongeriget Norges Grundlov*

Jordskifteloven. (1979). *LOV 1979-12-21 nr 77: Lov om jordskifte*

Oreigningslova. (1959). *LOV 1959-10-23 nr 03: Lov om oreigning av fast eiendom.*

Plan- og bygningsloven. (2008). *LOV 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling.*

Skjønnsprosessloven. (1917). *LOV 1917-06-01 nr 01: Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker*

Veglova. (1963). *LOV 1963-06-21 nr 23: Lov om vegar.*