



Forord

Masteroppgaven representerer avslutningen på mitt femårige studie ved Norges miljø - og biovitenskaplige universitet. Masteroppgaven er produsert våren 2014 og er 30 studiepoeng i omfang. Jeg vil rette en takk til min veileder Professor Emeritus Hans Sevattal for veiledning og hjelp med masteroppgaven, Jeg vil også takke de som har stilt opp til intervjuer, og da spesielt leder i Østfold jordskifterett Per-Kristian Rising. Og tilslutt en stor takk til Anne, mormor og mine foreldre for god hjelp og støtte gjennom arbeidet mot ferdig resultat.

Oslo, 9. juni 2014.

Andreas Jansen Noreik

Sammendrag

Masteroppgaven tar sikte på å belyse de problemer som oppstår i forbindelse med etablering av noen utvalgte typer infrastruktur. Begrepet infrastruktur er et vidt begrep og jeg har derfor valgt å avgrense oppgaven til å gjelde vei, vann og avløp. Det har gitt meg mulighet til å undersøke noen saker der flere har gått sammen om å etablert infrastruktur. Jeg har sammenholdt mine undersøkelser med gjeldende rett på området. En viktig del av oppgaven har vært å se på de alternative løsningene som er hjemlet i oreigningslova, matrikkelloven og plan- og bygningsloven. I tillegg har jeg sett og vurdert kommuneplaner og reguleringsplaner, som er viktige premissgivere for hvordan tiltak, blir utformet og tilpasset de eksisterende forhold på stedet hvor tiltakene planlegges gjennomført.

Jeg har valgt å benytte meg av casestudie, og har derfor en praktisk tilnærming til problemstillingen. Ved å undersøke flere case og sammenholde funnene med gjeldende lov på området, har jeg sett hvordan tiltak etableres og gjennomføres på ulike måter.

Jeg har undersøkt to saker som begge er avsluttet som jordskiftesaker. Mine undersøkelser viser hvilken kompetanse og hvilke muligheter som ligger i jordskifteretten for nettopp denne type saker. Videre har jeg sett hvordan jordskifterettens avgjørelse kan innvirke på forhold som transaksjonskostnader, gjennomføringstid og fornøydhet hos partene.

Jordskifteretten som særdomstol åpner for å etablere, og gjennomføre infrastrukturtiltak på en rekke områder. Om partene velger å bruke jordskiftelovens bestemmelser ved etablering og gjennomføring av infrastrukturtiltak vil det bety store besparelser for partene både økonomisk og tidsmessig.

Abstract

The thesis aims at investigating the challenges and solutions associated with the creation of certain selected types of infrastructure. The main research question has been: What problems can come into being and what difficulties can one encounter in establishing infrastructure? The thesis has a practical and empirical approach in which I have examined some cases in relation to laws that regulate certain jurisdiction.

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING	1
1.1 Oppgavens tema og problemstilling	1
1.1.1 Oppgavens tema.....	1
1.1.2 Problemstilling.....	3
1.2 Etablering av infrastruktur	4
1.2.1 Generelt.....	4
1.2.2 Vei.....	4
1.2.3 Vann og avløp.....	5
1.3 Metode	6
1.3.1 Generelt.....	6
1.3.2 Fremgangsmåte	6
1.3.3 Vurdering av etiske avveininger, validitet og reliabilitet	6
1.4 Den videre fremstilling	8
2 ETABLERING AV INFRASTRUKTUR	8
2.1 Generelt.....	8
2.2 Kommuneplan, plan- og bygningsloven	9
2.2.1 Reguleringsplan	10
2.2.2 Arealformål.....	11
2.2.3 Ulike reguleringsplaner.....	12
2.3 Teknisk infrastruktur etter plan- og bygningsloven	12
2.3.1 Samferdselsanlegg og vei	13
2.4 Jordskifte.....	14
2.4.1 Om jordskifterettens ulike virkemidler.....	14
2.4.2 Jordskiftelovens § 3	14
2.4.3 Jordskifteloven § 2 b.....	16
2.4.4 Jordskifteloven § 2 h og i.....	17
2.4.5 Bruksordning etter jordskifteloven	18
2.4.6 Fellestiltak.....	19
2.4.7 Driftslag stiftet ved jordskifte	19
2.4.8 Investeringer etter jordskifteloven	20

2.4.9	Rettsmidler mot avgjørelser fattet ved jordskifte	21
2.4.10	Forhåndspåanke	21
2.4.11	Frafall av retten til å anke	22
3	ETABLERING AV INFRASTRUKTUR - GJENNOMFØRING	22
3.1	Generelt.....	22
3.2	Forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon	23
3.3	Vilkår for gjennomføring av ekspropriasjon etter plan – og bygningsloven	24
3.3.1	Ekspropriasjon ved reguleringsplan.....	24
3.3.2	Kommunens plankrav	25
3.3.3	Gyldig planvedtak.....	26
3.4	Saksbehandlingsregler for ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven	27
3.4.1	Generelt.....	27
3.4.2	Kommunens valgrett.....	27
3.4.3	Saksbehandlingsregler	28
3.4.4	Krav fra grunneier.....	28
3.4.5	Kommunenenes kompetanse	28
3.4.6	Grunneiers ekspropriasjonsrett	29
3.4.7	Foreldede og ugyldige planer	30
3.4.8	Avståelsesprosessen.....	30
3.4.9	Ekspropriasjon til vann og avløp	31
3.5	Transaksjon.....	32
3.5.1	Generelt.....	32
3.5.2	Transaksjonskostnader.....	32
3.5.3	Kostnadsfordeling.....	34
3.5.4	Kostnadsfordeling plan- og bygningsloven	35
3.6	Tinglysning	36
4	PRIVATRETTSLIGE PROBLEMER KNYTTET TIL ETABLERING AV INFRASTRUKTUR	37
4.1	Eiendomsgrenser.....	37
4.1.1	Generelt.....	37
4.1.2	Bestemmelsene i plan- og bygningsloven.....	39
4.1.3	Bestemmelsene i matrikkeloven	40
4.1.4	Oppmålingsforretning etter matrikkeloven.....	41

4.2 Partens atferd	43
4.2.1 Generelt.....	43
4.2.2 Nærmere om partenes atferd	44
5 ETABLERING AV INFRASTRUKTUR I SVERIGE	45
5.1 Anleggningslag	45
6 PRESENTASJON AV CASENE	48
6.1 Generelt.....	48
6.2 Case 1.	48
6.2.1 Sak: 0200-2009-0011 Indre Hallangspollen	48
6.2.2 Intervju	53
6.3 Case 2.....	55
6.3.1 Generelt.....	55
6.3.2 Sak: 0100-2013-0045-Korsnes	56
6.3.3 Sak: 0100-2013-0046-Vikerlunden	57
6.3.4 Sak: 0100-2013-0047-Okseviken	57
6.3.5 Sak: 0100- 2013-0051-Vikertoppen	57
6.3.6 Intervju.....	60
7 DRØFTELSE AV CASENE OPP MOT DE RETTSLIGE REGLER SOM REGULERER INFRASTRUKTUR HVA GJELDER VEI, VANN OG AVLØP	63
7.1 Generelt.....	63
7.2 Problemstilling: Hvilke problemer kan oppstå og hvilke vanskeligheter kan man møte på i forbindelse med etablering av infrastruktur?	63
8 AVSLUTNING	71
9 LITTERATUR	75
10 DOMSREGISTER	77
11 LOVER.....	77
12 PERSONLIGE UTTALELSER OG INTERVJUER	78

13 KARTUTSNITT 79

1. INNLEDNING

1.1 Oppgavens tema og problemstilling

1.1.1 Oppgavens tema

Felles for sakene jeg har undersøkt er at eiendomsforhold, avhengighet og forskjellige løsningsalternativer ikke har ført frem, og at det deretter er blitt krevd jordskifte. Jeg har i masteroppgaven undersøkt flere saker, og gjort funn som jeg mener er interessante, og som har vist seg reiser nye spørsmål.

Sakene er behandlet ved ulike virkemidler og jordskifte. Begge sakene har alternative løsninger når det kommer til etablering og løsning på de problemene som har oppstått etter annen lov, kommunal behandling og domstolsbehandling. Sakene har det til felles at de handler om etablering av infrastruktur, eller er oppstått som en følge av etablering av infrastruktur.

Saken Indre Hallangspollen handler om etablering av vann- og avløpslag, samt ordning av bruk og felles investering. I den andre saken Vikeråsen mfl., ble det som en følge av at det skulle etableres en vei over et nytt boligfelt krevd, jordskifte. Jordskifteretten foretok blant annet ombygging av grunn som virkemiddel for å få partene til å komme til enighet. Dette viste seg å være et hensiktsmessig virkemiddel. Ved den oppnådde løsning ble det mulig å bebygge flere eiendommer. Likeså ble eiendommene bedre og mer hensiktsmessig utformet i forhold til en planlagt veien over området.

Sakene som jeg har undersøkt er avsluttet. Den ene i 2010, den andre i 2014. Saken Indre Hallangspollen som ble avsluttet for fire år siden vil jeg undersøke mer helhetlig. Dette fordi driften rundt vann- og avløpslaget, som jordskifteretten stiftet, har "satt seg".

Saken Vikeråsen mfl. er nylig avsluttet og selv om boligene ikke er oppført per. dags dato, er etableringen av infrastruktur i full gang. De to sakene gir et bilde av hvordan jordskifteretten som særdomstol kan håndtere to utradisjonelle saker å få til løsninger som ellers ville påført partene atskillig større kostnader og tidsbruk eller kanskje til og med aldri hadde fått til en løsning på. For å få saken ytterligere belyst har jeg intervjuet jordskifterettsleder i Østfold

Jordskifterett Per-Kristian Riseng, styreleder Olaf Holmsen i Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag SA og Jan Olav Slensvik, eier av Sommerro Invest AS.

Gjennom arbeidet har jeg erfart at partene kan spare mye tid og penger ved å anlegge sak for jordskifteretten. Jordskifteretten har god erfaring med å finne fram til praktiske løsninger innenfor jordskiftelovens regler.

Jeg har sett at eiendomsstruktur, eksisterende eller manglende infrastruktur, nye tiltak, samt krav fra det offentlige ofte kan resultere i problemer for utbygger, hvilket igjen betyr at det er nødvendig å finne alternative løsninger. Ofte er det flere problemer som må løses samtidig for å få til den beste løsningen. Dette kan koste mye tid og penger. Det er derfor viktig å finne fram til den beste og billigste løsning. Min vurdering er at dette kan oppnås ved å se på og bruke jordskifteretten som løsningsorgan.

Gjennom mine undersøkelser har jeg sett at kjennskap til jordskifterettens virkemidler varierer mye, og mange er av den oppfatning at det må foreligge tvist for at sak kan anlegges for jordskifteretten.

Jeg har videre sett på regelverket som regulerer ekspropriasjon. Ekspropriasjon vil være en siste mulighet om partene ikke ved minnelighet klarer å gjennomføre plan- eller infrastrukturtiltak.

Infrastruktur som begrep er noe de fleste har et forhold til. Dersom en spør folk hva de legger i begrepet vil de komme med eksempler som strømførende ledninger og kabler, kloakk, vann, avløp, vei osv.

Etablering av de ulike formene for infrastruktur vil ofte være betinget av en god reguleringsplan. Dette gjelder uavhengig av eiendomsgrenser, eieres samarbeidsevne, partenes avhengighetsforhold, og evnen og viljen til å legge til rette for tiltak som for eksempel boligbygging. Valg av veitrasé vil gi føringer for fremtidige valg samtidig som deltagerne i prosjektet har individuelle ønsker for utbygging. Investeringsiltak i infrastruktur med etterfølgende regulering av bruken må derfor anses viktig for å etablering av større prosjekter.

Hvorfor etablere infrastruktur? Infrastruktur tar sikte på å sikre og dekke nødvendige behov og tjenester som et moderne velfungerende samfunn er avhengige av. Enkelte typer infrastruktur er å betegne som kritisk, mens andre er betegnet som mindre viktig. Behovet for

alle disse forskjellige tjenestene er likevel så stort at mange områder i samfunnet ville stoppe helt opp om disse tjenestene ikke blir levert med høy grad av kvalitet.

Opparbeidelse av forskjellige former for infrastruktur vil være helt avgjørende for at en senere skal kunne etablere boligområder eller oppgradere fritidsboliger til fastboende hus. En kan si at teknisk infrastrukturen kan være en katalysator for de senere tiltenkte prosjektene. Teknisk infrastruktur kan ses på som organene i utbyggingsprosjekter. Fungerer ikke disse organene er det heller ikke mulighet for en etterfølgende utnyttning til boliger. Flere av disse tiltakene kan derfor ses på som grunnmuren for det videre prosjekter. Enkelte former for infrastruktur er mindre viktig. Dette kan være vei frem til hytter eller oppgradering av eksisterende vei med ny andels- og kostnadsfordeling.

1.1.2 Problemstilling

Utgangspunktet for problemstillingen er praktisk og empirisk. Jeg har sett at det kan oppstå mange ulike utfordringer og vanskeligheter i forbindelse med standardheving og utbygging av infrastruktur. Jeg har valgt å ta et utgangspunkt i to caser hvor det har blitt gjort ulike tiltak med bistand fra jordskifteretten.

Min hovedproblemstilling er: *Hvilke problemer kan oppstå og hvilke vanskeligheter kan man møte på i forbindelse med etablering av infrastruktur?*

Underproblemstillinger som vil bli belyst og vurdert er:

Hvilke løsninger blir partene enige om?

Var enighet eller tvang avgjørende for å finne en løsning?

Ble alternative løsninger blitt vurdert i sakene?

Kan jordskifte reduserte transaksjonskostnadene?

For å besvare problemstillingen har jeg sett på hvilke lover som gjelder for etablering av infrastruktur, tidligere rettsavgjørelser, litteratur og intervjuer og uttalelser fra personer med ulik tilknytning til slike saker.

På forhånd vil jeg anta at det vil være opp til partene å avgjøre hvilken løsning man skal gå for. Oppgaven er av eksploderende karakter, en leter og ser hva man finner fram til. Sagt på

en annen måte, en undersøker noen caser og ser hvilke problemer utbyggeren i prosessen møter på. Problemstillingene ligger på sett og vis innebakt i casestudiene, og viser tilbake til de lovregler som utbygger har forholdt seg til og fulgt.

Casene vil ha to nivåer. På det første nivået vil jeg studere hvilke lovsystemer som kommer til anvendelse ved etablering av infrastruktur for vei og grunn. På nivå to vil jeg gi en mer detaljert analyse av hvordan en løser problemene som oppstår.

1.2 Etablering av infrastruktur

1.2.1 Generelt

Etablering av infrastruktur omfatter flere ulike typer av tiltak. Som oftest blir selve tiltaket av infrastrukturen plassert over, på eller under bakken. I forbindelse med etablering vil en måtte forholde seg til offentlig- og privatrettslige forhold. Samtidig er det ofte også nødvendig at flere går sammen for å få til en god løsning. Jo flere personer, desto flere meninger, hvilket igjen forutsetter samarbeid for at partene kan finne fram til en løsning, som alle kan akseptere. Dette i kombinasjon med at det ikke eksisterer et lovverk som regulerer etablering av ulike former for infrastruktur innebærer at det kan være en krevende prosess. De overnevnte momenter betyr at det ofte oppstår uenigheter, vanskeligheter og noen ganger konflikter mellom partene.

1.2.2 Vei

Som transportåre er veier en viktig form for infrastruktur og en viktig forutsetning for igangsetting av andre prosjekter. Det er vanlig å operere med en tredeling i forhold til bruksområder for vei. Det er de som er brukere av veien, de som eier veien og de som eier grunnen under veien.

Veier finner en over alt, og vi skiller mellom private og offentlige veier. Den dominerende delen av veinettet er privat. Dette er i hovedsak mindre veier. At det er en stor andel av veinettet som er privat gjør også at det er stor variasjon både i utforming og standard på mange av de private veiene. Dette skyldes at det i mindre grad er standardiserte krav til private veier. Når private må gå sammen om etablering og senere drift av veien, kan dette skape utfordringer. For eksempel når veien trenger vedlikehold, oppgradering, eller at nye brukere av veiene kommer til. De offentlige veiene har strengere krav til utforming og standard og disse følger av lover og forskrifter. Et felles utgangspunkt for både offentlige og

private veier at de begge regnes som tiltak som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven.

Det kan også være at offentlige veier blir nedklassifisert til private veier og omvendt at private bygger veier som overtas av det offentlige ved ferdigstilling eller senere.

Vei er nyttig for brukerne, men det er også en utgiftspost fordi veier trenger vedlikehold og oppgraderinger

1.2.3 Vann og avløp

Vann og avløp er svært viktig både for private personer og offentlige instanser. En viktig grunn til dette er at vann er en forutsetning for liv og virke. Uten vann fungerer ikke samfunnet. Dette i kombinasjon med et krav om at vann skal leveres med høy kvalitet og med høy grad av sikkerhet/forutsigbarhet, gjør denne infrastrukturen ekstra viktig.

Avløp går hånd i hånd med vann ettersom det vannet som blir ført inn i private hjem eller offentlige bygg også må ledes ut. Avløp med tilhørende løsninger og rør er viktig fordi dersom dette ikke fungerer vil det medføre både forurensing og spredning av farlige sykdommer. Å skaffe tilfredsstillende avløpsløsninger er noe en historisk har sett på som avgjørende i sentrale områder. Særlig var dette tilfelle i byene hvor smitte kunne spre seg fort da folk bodde trangt. Et eksempel på en slik sykdom som tidligere ble spredt i slike bomiljøer er tyfus. I dag er det fortsatt viktig at avløpet fungerer slik at farlige sykdommer ikke oppstår og spres. I dag er fokuset vel så mye rettet mot krav om at avløpsvann ikke skal skade natur, fauna.

Det eksisterer både offentlige og private former for vann og avløp. Det kan her trekkes et skille mellom by og land. Der byer i all hovedsak har offentlige løsninger, er det utover på landet mange som har private løsninger. I likhet med hva som er tilfellet for vei, kan mange av de samme problemene og vanskelighetene oppstå når flere eiendommer må gå sammen om å etablere felles løsning for vann og avløp.

Vei, vann og avløp vil innvirke på hverandre når det kommer til infrastrukturtraseer. Grunnen som ligger under veien tilhører grunneieren og det er derfor også nødvendig med samtykke fra grunneier før en plasserer vann- og avløpsledning under og/eller på deres grunn. I tillegg må en innhente offentlige tillatelser. Dette innebærer at det er begrenset med tiltak i grunnen

under veien. Vann og avløp kan derfor trygt plasseres i grunnen under veien, og videre forbi og inn til hus der brukerne bor.

1.3 Metode

1.3.1 Generelt

Denne oppgaven har en praktisk og empirisk tilnærming til spørsmål som oppstår i forbindelsen med etablering av infrastruktur. Valgte problemstilling og valg av caser betyr at valg av en kvalitativ tilnærming er mest hensiktsmessige for å belyse problemstillingen. Dette fordi en i motsetning til en kvantitativ tilnærming ønsker å se mer på det totale bilde av de institusjonelle rammene, lovverket og bruke dette til å analysere de valgte casene. Jeg mener at ved å velge en kvalitativ tilnærming vil jeg få den beste mulige tilnærmingen i å kunne analysere casene jeg har valgt. (Askheim, O.G.A., & Grenness, T. 2008).

1.3.2 Fremgangsmåte

Jeg tar utgangspunkt i to caser. I første omgang tar jeg sikte på å studere disse casene ganske overfladisk for å få en forståelse av hvilke problemstillinger som er aktuelle i forhold til de rettslige problemene. Dette for å kunne gi en relevant og målrettet framstilling av de institusjonelle rammevilkårene. Deretter vil jeg gå grundigere inn i casene (empirien) for å analysere og svare på problemstillingen.

Man får en tett sammenfatning av problemstillinger. Problemstillingene ligger på sett og vis innebakke i casestudiene og viser til de lovregler som er en følge av disse.

Casene vil ha to nivåer. På det første nivået vil jeg studere hvilke lovsystemer som en kommer til anvendelse i forbindelse med infrastruktur for vei og i grunnen. I nivå to vil jeg gi en mer detaljert analyse av hvordan en løser disse problemene som har oppstått.

1.3.3 Vurdering av etiske avveininger, validitet og reliabilitet

Kunnskapen jeg vil innhente i denne masteroppgaven er i stor grad knyttet til data som er nedfelt i plan – og bygningsloven, jordskifteloven, matrikkelloven og tinglysningsloven. Lovene gjelder for alle, og av den grunn er denne kilden allmenngyldig. Ved å undersøke jordskiftesaker og studere lovsystemene vil jeg få innhentet flere teorier og synspunkter om problemer som reises i forbindelse med casene. Riktignok vil noen av de jeg snakker med i forbindelse med masteroppgaven være preget av deres subjektive oppfatning muligens være farget av deres arbeids- og utdanningsbakgrunn.

Jeg ønsker at metodevalget av casestudie skal avspeile og belyse fenomenet med kvalitativ metode, samtidig som jeg finner det hensiktsmessig å benytte meg av lov studie som supplement i tilnærmingen til problemstillingene. Derfor blir valget av metode viktig slik at innholdet fremstår som valid og reliabelt.

Dette masterprosjektet vil gå over relativt kort tid. Dette representerer en utfordring ved at jeg ikke har anledning til å etterprøve undersøkelsene av casene flere ganger. De casestudiene jeg foretar skal følges opp med et oppfølgingsintervju av kontaktpersoner, der jeg gjentar og spør om en ytterligere klargjøring av de spørsmålene jeg stilte i det første intervjuet. På denne måten kan vi etterprøve de svarene vi har fått uten at respondentene reformulerer og endrer på det vi i utgangspunktet har spurt om. Ved bruk av denne fremgangsmåten kan reliabiliteten av dataene styrkes ytterligere.

I masterprosjektet er de casestudiene jeg undersøker med på å avgjøre de konklusjonene jeg vil komme til i analysedelen. Jeg vil sette antall casestudier til to. Dette mener jeg er nok ettersom disse er plukket ut av personer som besitter stor kunnskap om problemstillingen jeg skal undersøke. Ved at jeg kun undersøker to caser, og kun et utvalg av lover, vil resultatenes generaliserbarhet kunne hevdes å være begrenset. Imidlertid er det slik at selv om utvalget er lite, så representerer disse casene og lovsystem kunnskap som i stor grad er allmenngyldig. Vi snakker altså her om en ytre validitet, der resultatene fra en studie av et begrenset omfang kan gjøres allment gjeldende. (Askheim, O.G.A., & Grenness, T, 2008).

Allerede ved første kontakt med respondenten vil jeg redegjøre og forklare hva det er jeg ønsker en nærmere uttalelse om. Dette anser jeg som viktig, ettersom det er av stor betydning at respondenten møter forberedt til intervjuet, da det er et komplekst tema som skal undersøkes. Jeg anser det derfor som mest hensiktsmessig for min referering og kvalitetssikring at den respondenten jeg intervjuer, møter forberedt.

For at samtalen skal flyte lettere under intervjuet, vil jeg innlede intervjuet med småprat for å løse opp stemningen. Videre vil jeg forhøre meg om respondenten godtar at jeg benytter båndopptaker under intervjuet. Dette vil være til stor hjelp ved bearbeidelsen av informasjonen i etterkant, og vil kunne være med å styrke troverdigheten i det materialet jeg presenterer ved at det foreligger opptak som kan understøtte den senere tolkning og analyse av de opplysninger som fremkommer under intervjuet. Bruken av båndopptaker vil tilpasses, slik at det blir mest mulig komfortabelt for respondenten, og ikke blir oppfattet som et forstyrrende moment.

Respondenten vil også gjøres oppmerksom på at informasjonen som blir gitt, vil bli offentliggjort gjennom masteroppgave med konkrete henvisninger til deres utsagn. Med andre ord vil altså respondentene i undersøkelsen ikke forbli anonym.

Intervjuet vil foregå på den arenaen respondenten foretrekker. For det første av rent praktiske grunner, da vi antar at respondenten muligens trenger å støtte seg til skriftlige kilder eller andre hjelpemidler for å kunne svare best mulig. For det andre er det viktig at respondenten velger sted for intervjuet som han opplever som behagelig, da vil også atmosfæren rundt intervjuet bli bra.

Masteroppgaven vil søke å belyse problemstillinger av privatrettslig og offentlig karakter. Lovsystemene som blir undersøkt er allmenngyldige da disse er lett tilgjengelig for allmennheten både på nett og i tekstform (lovene). Likevel vil en masteroppgave av denne karakter være mest aktuell for personer med spesiell kunnskap og interesse for fagfeltet, og derfor lettest bli tilgjengelig for de som aktivt vil søke etter denne typen informasjon.

1.4. Den videre fremstilling

De institusjonelle rammevilkårene som jeg vil ta for meg vil bestå av formelle lover. Dette for å skaffe meg en oversikt over lovverket slik at jeg kan danne meg et oversiktlig bilde av lovverket på området infrastruktur. På denne måte vil jeg også se hvordan en kan benytte seg av lovverket til problemløsning i analysedelen av oppgaven.

I de undersøkte casene har reguleringen vært selve forutsetningen for at tiltakene som de går ut på har kunnet latt seg gjennomføre. Reguleringen er selve forutsetningen for hjemmelen til bygging av vann - og avløps systemer og vei slik at en kan heve standard eller få til utnytting av ubebygde tomter. Da dette er så grunnleggende for all arealaktivitet vil jeg redegjøre for dette under. Slik at jeg får dannet meg et overordnet bilde av lovsystemene jf. pkt. 1.1.2.

2. ETABLERING AV INFRASTRUKTUR

2.1 Generelt

Om hvordan lovene regulerer adgangen til å etablere infrastruktur, i forbindelse med etablering av infrastruktur er det ingen enkelt lov som regulerer hele etableringsadgangen. Dette har å gjøre med at de ulike formene for infrastruktur er av veldig forskjellig karakter og igjen er vanskelig å kunne regulere gjennom en lov. Men umulig er det ikke, jeg forstår den

slik at den svenske, Anläggningslag(1973:1149) regulerer infrastruktur i en lov. Lovens § 1 første ledd lyder: *"Enligt denna lag kan inrättas anläggning som er gemensam för flera fastigheter och som tilgodeser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamshetsanläggning) "*.

Som følge av at det er et fragmentert lovverk på infrastrukturområdet som, vil de som skal etablere infrastruktur av forskjellige typer måtte søke kunnskap og svar gjennom forskjellige lover/forskrifter og gjennom ulike deler av forvaltningen, herunder på ulike nivåer av forvaltningen slik som kommune og fylkesmann. Dette i kombinasjon med at mange kun gjør dette en gang og at man må gå flere sammen om tiltaket kan ytterligere vanskeliggjøre prosessen frem mot selve etableringen.

2.2 Kommuneplan, Plan- og bygningsloven

Som en grunnleggende forutsetning for at arealbruk skal være lovlig og kunne la seg gjennomføre er at en søker om tiltak som er i tråd med kommuneplanene. Et sentralt hovedprinsipp som følger av plan, - og bygningsloven er at utbygger må søke om tillatelse for å gjennomføre en rekke tiltak, for eksempel igangsette bygging.

I plan- og bygningsloven (pbl) av 27.6.2008, kapittel 11, § 11-1 finner vi reglene om kommuneplaner. Kommuneplanene strekker seg over flere år og vil derfor være førende på hvordan en ser for seg utvikling og arealdisponeringer i en kommune i en tidsperiode på fire år. En kommuneplan består av en arealdel og en samfunnsdel med tilhørende handlingsdel. Kommuneplanene utarbeides av kommunes fagfolk. Gjennom kommuneplaner blir kommunene pålagt å drive med kontinuerlig planlegging. En kommuneplan blir så vedtatt av kommunestyret og blir tillagt rettslig virkning. Kommuneplanen vil bli kartfestet i målestokk 1: 20 000 eller 1: 50 000.

Bestemmelsen om kommuneplanenes samfunnsdel finner vi i pbl § 11-2. I kommuneplanens samfunnsdel med tilhørende handlingsdel er det angitt utfordringer, mål og strategier som blir vurdert opp mot hverandre med tilhørende alternative løsninger. Vurderinger som ligger til grunn for planen er tuftet på kommunestyrets beslutninger om mest mulig veloverveide helhetlige valg der en skal se kommunen under ett. Bestemmelsen om kommuneplanens arealdel er i pbl § 11-5. I kommuneplanens arealdel finner vi en oversikt over hvordan kommunene ser for seg hvordan arealdisponeringer skal være samt hvordan kommunene

tenker seg at utviklingen vil bli. Arealdelen trekker opp de store linjene for hvordan en tenker arealdisponeringer, rammer for dette, betingelser og arealbruk. (SNL, 2014).

Uansett hvilken form for infrastruktur en undersøker vil området tiltaket befinner seg i falle inn under bestemmelsene i plan – og bygningsloven. Kommuneplanen må i denne sammenheng ses på som et viktig institusjonelt rammeverk som setter viktige føringer.

2.2.1 Reguleringsplan

En reguleringsplan ligger under område for kommunal planlegging. Hensikten med en reguleringsplan er å fastsette vilkår for arealbruk og bebyggelse for et avgrenset område. Reguleringsplanen er en detaljplan for et utvalgt område. Kommunen og private har anledning til å utarbeide og fremme forslag til reguleringsplan til behandling. Kommunen har kompetanse til å avgjøre om planen skal godkjennes. Reguleringsplanen består av et kart med tilhørende bestemmelser. Kartet for en reguleringsplan er ofte i stor målestokk som eksempel 1: 1000 eller 1: 2000. Hvilke bestemmelser som det er anledning til å knytte til et formål samt hvilke formål et areal kan reguleres til er videre fastsatt i plan, - og bygningsloven. Som nevnt over er utarbeidelse av reguleringsplaner en kommunal oppgave og kommunen har videre også en plikt til å lage reguleringsplaner for områder hvor det skal gjennomføres større bygge og – anleggstiltak. Plikten til å utarbeide reguleringsplaner kommer først når det er snakk om bygg og - anleggstiltak som er av en slik størrelse eller karakter at det vil kunne få innvirkninger på områdets miljø og samfunn. Det er opp til kommunene å ta stilling til hvilke arealer i kommunen de ønsker regulert, det følger av kommuneplanens arealdel. Reguleringsplaner blir videre utarbeidet som områdereguleringer eller som detaljreguleringer. Valget mellom disse to avhenger av om det dreier seg om flere eiendommer eller om enkelteierdommer og enkelttiltak. Selv om det er opp til kommunene å utarbeide reguleringsplaner har staten også adgang til å vedta statlige reguleringsplaner. Formålet med statlige reguleringsplaner er å ivareta statlige eller regionale interesser. En viktig måte for privatpersoner som ønsker å få regulert områder til et bestemt formål er det mulighet til selv å utarbeide en privat detaljregulering. Gjennom en reguleringsplan skapes også rettigheter. Eksempel på dette er at en får tildelt en utbyggningsrett gjennom reguleringsplanen til grunneieren(e) som omfattes av de regulerte arealet. (SNL, 2014).

2.2.2 Arealformål

Etter bestemmelsen i pbl § 11-7. om arealformål i kommuneplanens arealdel følger en opplisting av arealbruksformål en kan bruke i kommuneplanens arealdel.

Arealbruksformålene vises på plankartet gjennom forskjellige farger og symboler. Slik vil en kunne utarbeide en oversiktsplan med få arealformål. Hovedhensikten er her at en ikke lager en plan som blir for detaljert.

Arealformålene er: bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, forsvaret, landbruk, natur- og friluftformål samt reindrift og bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Arealformålene over vil danne rammer for arealutnyttelsen i kommunen, jf. pbl § 11 – 6 andre ledd. Det er videre anledning til å supplere arealformålene jf. pbl §§ 11- 10 og 11-11. Til de arealhovedformål er det underformål. Det er ikke anledning til å utdype underformålene i kommuneplanens arealdel ytterligere. Det er imidlertid anledning til regulering på tvers av disse arealformålene. Dette ved bruk av hensynssoner med bestemmelser og tilhørende retningslinjer. Dette følger av pbl § 11-8 og pbl § 11-9. Ved å benytte seg av de ulike underformålene under hvert hovedformål vil kommuneplanens areal fortsatt være overordnet og ivareta hensynet til overordnet planlegging. Kommuneplanens areal dekker hele arealet til kommunen. Kommuneplanen blir synliggjort gjennom utarbeidelse av plankart dette gjelder både for hoved- og underformål.

Det er viktig til å merke seg virkingen av at et område blir lagt ut til et bestemt arealformål. Det vil ikke bare få virking for et avgrenset område av jordoverflaten, men også få virking for arealutnyttelsen av grunnen under bakken og over grunnen. Reguleringen har derfor betydning på hvor en kan oppføre ulike innretninger av teknisk infrastruktur. Derfor har lovgiver funnet det hensiktsmessig og nødvendig å innføre «*lagdelte arealplaner*». Dette gjør at en gjennom de lagdelte arealplaner kan ha mulighet til å regulere de ulike lagene, under, over og på jordoverflaten. Eksempel på situasjoner det er nødvendig å foreta en slik lagregulering, er et område der det skal være boliger på toppen av jordoverflaten og det i under grunnen det regulerte boligbebyggelsen skal bygges tunell.

Enkelte typer av samferdsel og teknisk infrastruktur vil være en viktig forutsetning for å kunne realisere boligbygging i et område. Det er da ikke i strid med planen å bygge en vei inn i et boligområde som i plan er avsatt til 1. bebyggelse og anlegg på jordoverflaten. Men hvis

formålet med veibyggingene hadde vært å sørge for en ny vei som del i et samferdselsanlegg. Det er derfor viktig å gjøre dette i riktig rekkefølge. (Innjord, Frode A. 2010).

2.2.3 Ulike reguleringsplaner

Etter bestemmelsene i kart – og plan forskriftene til plan – og bygningsloven er det gjort en inndeling av nivåer for arealplaner. A) under grunnen, B) på grunnene/ vannoverflaten C) over grunnen, D) på bunnen og E) i vannsøylen. Dette vil ha betydning for hvor og hvem som kan etablere teknisk infrastruktur etter reglene i plan – og bygningsloven. Som det fremkommer over er det ikke på noen måte fritt frem for utnyttelse av andre steder en kun jordoverflaten på en eiendom.

Det er til slutt opp til kommunestyret å vedta hvordan de ønsker at arealdisponeringene i kommunen. Kommunestyrets beslutning vil bli tillagt rettsligvirkning for de arealene som planen omfatter. (Innjord, Frode A. 2010).

I forskriftens § 12 – 5 Arealformål i reguleringsplanen, står følgene, med presisering gjennom hovedformål, under hoved arealformål.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med de tilhørende underbestemmelsene, er viktige som grunnlaget for etablering av infrastruktur etter plan – og bygningsloven.

"2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Underformål:

veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur. "

(Lovdata.no, 2014)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter allerede eksisterende og nye anlegg.

Samferdselsanlegg vil omfatte alt fra veier, og parkeringsanlegg med tilhørende sikringsareal og trafikkinnretninger på vei. Samferdselsanlegg en stor gruppe med forskjellige anlegg som varierer i størrelse, plassering, utbredelse og bruksformål.

2.3 Teknisk infrastruktur etter Plan- og bygningsloven

Teknisk infrastruktur vil omfatte, vann, avløpsforsyning, energiforsyning og energioverføring. Den tekniske infrastrukturen er rettet mot viktige offentlige oppgaver, da disse dekker sentrale behov og tjenester for store deler av befolkningen i Norge.

Hva som omfattes av teknisk infrastruktur etter Plan – og bygningsloven er både selve det tekniske anlegget og tilhørende drift. Eksempler på denne type anlegg og drift er vann og avløps- anlegg. Denne typen offentlige anlegg finnes i ett stort antall i flere deler av landet. Tekniske infrastruktur vil omfatte driftig av energianlegg. En kan tenke seg at en ser større vekst av slike tekniske anlegg i fremtiden. Dette på grunn av nye alternativer til oppvarming og distribusjon av energi. Med andre ord kan dette være anlegg som det vil bli mer av i fremtiden.

Plan, og bygningsloven trekker et skille mellom de ulike anleggene og rørsystemer for fremføring av energi. Rør for fremføring av olje(petroleum) i sjøen som faller her utenfor jf. pbl § 1-3 første ledd. Kraftledninger også kalt for høyspentledninger vil også falle utenfor plan – og bygningslovens virkeområde jf. energiloven § 3-1 tredje ledd. Videre eksempler på drift og anlegg som faller inn under plan og, og bygningslovens virkeområde er anlegg for telekommunikasjon. En kan si at de virkelig store anlegg faller utenfor hva plan – og bygningsloven definerer som teknisk infrastruktur. Dette har å gjøre med at flere av de virkelig store anleggene for teknisk infrastruktur i mange tilfeller vil være så inngripende i natur og miljø at det vil være behov for konsekvensanalyser før slike store prosjekter skal bygges.

2.3.1 Samferdselsanlegg og vei

Hva som skal regnes som vei er, kjørebane, gater med tilhørende fortau, gang og sykkelveier, gatetun og plasser. Etter underformålet faller også riksveier, fylkesveier og kommunale veier

Den detaljerte utdypningene i plan – og bygningsloven kapittel 20. med tilhørende bestemmelsene tar sikte å sørge for at det er klarhet i hvilke tiltak som krever tillatelse før de kan føres opp. Dette vil igjen redusere usikkerheten rundt hvilke tiltak som omfattes av plan og - bygningsloven. Når det er klart hvilke tiltak som faller inn under eller utenfor går det raskere å finne frem i lovverket og en kan fortære komme i gang med å søke om tiltaket.

I flere tilfeller vil en plassere infrastruktur i vei eller offentlig gategrunn. Da vil lov av 21. juni 1963 nr. 23 Lov om vegar (veglova)regler komme til anvendelse og sette rammer for hvordan slik infrastruktur vil kunne bli etablert. Hensiktene å regulere dette er at en ikke må skade eller lage ulemper for vei eller offentlig gategrunn. Da samferdselsanlegg og vei er viktig jf. pkt. 1.2.2. (Pedersen et al. 2010).

2.4 Jordskifte

2.4.1 Om jordskifterettens ulike virkemidler

I jordskifteloven finner en egne regler som regulerer hvilke vilkår som må være tilstede for å fremme en jordskiftesak. Disse vilkårene må være oppfylt gjennom saken. I jordskiftelovens § 1 finner en det første angitte vilkåret for å holde jordskifte.

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

Det same gjeld når tilhøva vil bli utenlege som følgje av:

- a) gjennomføring av tiltak, byggjing, utbetring, vedlikehald og drift av anlegg, herunder nedleggjing av private jernbaneovergangar.*
- b) offentlig regulering av eigarrådvælde".*

(Lovdata. 2014)

I jskl § 1 finner en begrepet *eiedomar*, dette skal forstås som den eiendomsenheten som er omfattet av jordskifte. Selv om lovgiver sier *eiedomar* i flertall, trenger det ikke dreie seg om hele eiendommen kun den delen av eiendommen som omfattes av jordskiftekravet. Dette er for å avgrense kravet og konsentrere det om det området det kreves jordskifte for. Dette er praktisk da mange eiendommer har ett gårdsnummer og flere bruksnummer. (Reiten, M.,2009) viser til NOU 1976:50, Revisjon av jordskifteloven, at *"det lovgivar siktar til med uttrykket eiedom, er den eininga som jordskifte primært gjeld. "* Av begrepet eiendom etter jskl § 1 vil bruksrett og lignende omfattes. (Reiten, M.,2009).

Videre må en foreta en vurdering om det foreligger utjenlighet. Vurderingen som jordskifteretten her må se på er eiendommens tjenlighet etter dagens situasjon og hvilken utnyttelsesform som er vanlig i området og hva et område er avsatt til i kommuneplanens arealdel er en viktig del av denne vurderingen og hva som er påregnelig bruk av eiendommen. Tjenlighetsvurderingen etter jskl § 1 annet ledd skal være objektiv. (Reiten, M.,2009).

2.4.2 Jordskifteloven § 3

For sakene som faller inn under de rettsendrende sakene etter jordskifteloven, det vil si saker som ikke gjelder skjønn, grensegangssaker jskl § 88 og rettsutgreing jskl § 88a, skal jskl § 3 sikre at eiendommen ikke lider tap eller at de ender opp med en løsning som er dårligere enn før jordskiftet. Denne sikkerheten mot tap løper gjennom hele saken fra den blir fremmet til

den blir avsluttet. Det er jordskiftedommerens oppgave å påse at jskl § 3 blir oppfylt gjennom hele saken.

"§ 3. Jordskifte kan ikke fremmast:

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

b) for eiendomar som omfattast etter § 2 første ledd bokstav h og i, utan at kvar eiendom får sin del av verdauken i skiftefeltet"

(Rettsdata. 2014)

En må etter reglene i jskl § 3 a veie opp skiftenytten mot kostnader og ulemper ved gjennomføring av jordskiftesak. Utfra denne avveining mellom kostnader og ulemper, mot skiftenytten, vil jordskiftedommeren kunne vurdere om en eiendom ikke blir påført et tap i saken. Jskl § 3 a, garanterer imidlertid ikke at eiendommen vil ha en nytte av jordskiftesaken eller hvordan denne skiftenytte vil bli fordelt mellom eiendommene.

Hvordan vurderingen av nytten etter jskl § 3 a av at en boligeiendom har en vei og hvilken andel de skal ha etter jskl § 3a, fremkommer etter følgene eksempel. På en eiendom har en enslig mann med moped og en trillebår, så kommer det nye eiere som er et ektepar. De har hver sin bil og kjører barna til trening og andre aktiviteter. Etter noen tiår får også barna biler, deretter flytter barna ut og moren blir enke og da kommer hjemmesykepleieren syv ganger om dagen.

Dette illustrerer hvordan det varierer mellom en moped/bil og syv biler på en eiendom og hvordan situasjonen stadig forandrer seg. Som dette eksempelet viser vil en boligeiendom, bli regnet som en boenhet i en veisak.

Nyttevurderingen i en jordskiftesak vil komme i mange former. En kan snakke om nytte hvis en eiendom blir samlet, det vil si bedre arrondert, og på den måten blir mer hensiktsmessig å drive. En regner også nytte der en vil få muligheter til å utnytte ressurser og klarhet i rettsforhold og bedre organisering. Nytte kan derfor komme i mange former både i den som rent retter seg mot det økonomiske og mot det som går på ikke-økonomiske faktorer.

Kostnader etter jskl § 3a, vil omfatte alle kostnadsmessige forhold ved å ha en jordskiftesak, både administrativt og andre pålagte kostnader. Kostnader omfatter også de pålagte investeringer i forbindelse med jordskifte, for eksempel kostnader ved å anlegge grøfter og veier. Kostnader til prosessfullmektig for partene i jordskiftesaken vil falle utenfor hva som

omfattes av kostnader. Dette er viktig å merke seg da kostnader til prosessfullmektige fort kan beløpe seg til store summer. (Reiten, M.,2009).

Etter jskl § 3 b, skal jordskiftedommeren i jordskiftesaker som går etter bokstavene h og i, påse at alle eiendommene i skiftefeltet får en rettmessig del av verdiøkningen i skiftefeltet. Jordskiftesaker som går for denne sakstypen blir gjerne omtalt som urbane jordskifter. Jeg vil videre ikke foreta noen videre utdyping om reglene i jskl § 3 b, da denne bestemmelsen ikke kommer inn i vurdering i noen av casene jeg har undersøkt.

2.4.3 Jordskifteloven § 2 b

Etter jordskifteloven § 2 b har jordskiftedomstolen hjemmel til å kunne:

"b) forme ut eigedomar på nytt ved ombyting av grunn og rettar".

(Lovdata.no, 2014)

Virkemiddelet etter jskl § 2 b blir gjerne omtalt som jordskifte, arealbytte, makeskifte, grensejustering og eiendomsutforming. Den vanlige ombytingen av areal skjer ved at areal blir byttet likt i verdi mot verdi. Det er også etter jskl. § 2b anledning til å foreta et bytte av grunn mot rettigheter på eneeide eiendommer. Dette kan da brukes som avbøting på de ulemper en eiendom blir påført ved forskjellige tiltak. Jskl § 2 b er begrenset til ikke å omfatte bytting av rettigheter mot rettigheter på ene eide eiendommer. I forbindelse med overføring av "nye" areal blir de nye arealene merket og målt inn av jordskiftedomstolen. Arealbytte etter jskl § 2 b regnes som selve kjernen av jordskifterettens arbeid helt fra starten av. Men selve grunnideen om bedre, mer hensiktsmessig utformede eiendommer og driftsenheter er fortsatt grunntanken bak § 2 b. Dagens jordskiftelov hjemler i § 2 b ombyting av grunn og rettigheter for alle typer areal, landbruk, skog, industri, boligtomter osv.

Sak etter jskl § 2 b kan for det første gjøre eiendommer mer praktiske og bedre utformet for dagens og fremtidens utfordringer og driftsformer. En annen viktig fordel med saker etter § 2 b sak er at partene ikke trenger å innhente delingstillatelse, konsesjon eller andre offentlige tillatelser for å få til gjennomført eiendoms ombyting. Det eneste kravet som jordskifteloven setter er at jskl § 3 a skal være oppfylt fra start til slutt i saken. Dette blir omtalt som at ingen av eiendommene skal lide tap, viser til § 3 a om tapsgarantien i jordskifteloven videre til teori. Dette er også grunnen til at en som eiendomsutvikler, eller utbygger slipper å tenke på pantefrafall og kontakt med banken i forbindelse med jordskifte som omhandler

arealombyting etter § 2 b. Da fordi ingen eiendom blir redusert i verdi som følge av jordskifte. Da eiendommene bytter verdi mot verdi og således ikke vil bli mindre verdt, men heller mer verdt fordi de blir mer hensiktsmessige.

I case 2. er det brukt jskl § 2 b da eiendomsstrukturen ikke var tilpasset reguleringsplanene i forbindelse med etablering av infrastruktur og boligfelt. Jordskifteretten gikk i den saken inn og foretok en omforming av de arealene som var omfattet av skiftetfeltet.

2.4.4 Jordskifteloven § 2h og i

Bestemmelsene jskl § 2 h og i er populært omtalt som urbant jordskifte. Dette innebærer at jordskifte blir avholdt i områder som jordskifteretten tradisjonelt ikke har ikke har saker i, som byer og tettsteder. Virkemidlene h og i er lite brukt og dette kan komme av kravene jordskifteloven oppstiller i jskl § 5 om enighet evt. 2/3 eierskap/ 2/3 areal samt jskal § 3 b. Virkemidlene i jskl § 2 h og i er av nyere dato enn jskl § 2 b som ble benyttet i sak Vikertoppen mfl. Tanken bak bestemmelsene i jskl § 2 h og i er noe annerledes i enn restene av virkemidlene i jordskifteloven. § 2. Jskl § 2 h og i er tuftet på reglene i plan, – og bygningsloven og er ment å skulle avbøte bruken av ekspropriasjon og refusjon i forbindelse med fordeling av arealverdier og felleskostnader som oppstår som en følge av regulering uten hensyn til eiendomsgrenser.

Jordskifte kan gå ut på:

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

i) omforme eigedomar og rettar på grunnlag av utenleige 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. "

(Rettsdata. 2014)

Jskl § 2 bokstav h hjemler adgangen til å fordele verdier og kostander i områder for bebyggelse og anlegg. Bokstav i legger opp til en mer helhetlig planlegging og at eiendommer og rettigheter følger vedtatt reguleringsplan.

2.4.5 Bruksordning

Denne type saker er en dominerende seksdel av de sakene som jordskifteretten holder hvert år. Utgangspunktet er at en bruksordning etter reglene i jordskifteloven kan benyttes på veldig mange forskjellige typer tiltak. Det klart vanligste tiltaket en kan holde bruksordning er bruksordning på vei som er eksisterende. En kombinerer gjerne bruksordning med felles tiltak etter jordskifteloven.

Utgangspunktet er at en har to ulike former for bruksordning etter jordskifteloven. En skiller på grunnlag av hvilken eiendomsstruktur og eierstruktur en har i område før en kommer i gang med bruksordning. Den første formen for bruksordning er der det allerede foreligger en rettslig sambruk. Paragrafene som hjemler denne formen for bruksordning er jskl § 2 c nr. 1, det rettslige utgangspunkt her at det foreligger rettslig felleskap. Det rettslige fellesskap kan komme i mange forskjellige former og jeg vil her lage en opplisting av de forskjellige formene av eier og rettighetsbruks som vil kunne hjemle en sak etter jskl § 2 c nr. 1. Stikkordet for saker som omhandler rettslig sambruk er at det foreligger en form for avhengighet mellom eiendommene.

For å vurdere hvordan bruksordning som virkemiddel etter jordskifteloven fungerer må en ha oversikt over hvilke andre løsningsmodeller jordskifte kan gå ut på uten at en tar en fullstendig opplisting av alle virkemidlene.

"Ut av fellesskap og avhengighet- individualisering

Endre fellesskap og avhengighet- f.eks. bruksordning

Inn i fellesskap og avhengighet – f.eks. etablering av felles tiltak "

(Bjerva, Ø. J. & Sevatdal, H., 2009).

Bruksordning i det geografisk fellesskap er hjemlet i jskl § 2 bokstav c nr. 2. Rekkevidden av hvor langt jordskifterettens kompetanse går i saker etter jskl § 2 bokstav c nr. 2 ble slått fast i «Grusdommen», Rt. 1995 s. 1474. Høyesterett kom i den saken til at den bruksordningen som jordskifteretten hadde etablert, som innebar at eieren av en sand- og grus forekomst skulle utløses mot erstatning lå utenfor den kompetansen jordskifteretten hadde etter reglene i jordskifteloven. Som et utgangspunkt kan en si at anvendelse av en bruksordning etter jskl § 2 c nr. 2 kan være et unntakstilfelle. Utgangspunktet er når det ikke foreligger eksisterende sambruk mellom eiendommer dvs. ikke rettslig sambruk. Kravet er at det må foreligge

grunner som gjør at det er svært vanskelig å utnytte eiendommer alene og en nesten er helt avhengig av å gå flere eiendommer sammen for å få en mest mulig helhetlig og hensiktsmessig løsning. Det klassiske eksempelet på hvordan en må danne et fellesskap gjennom bruksordning i det geografiske fellesskap er områder som har en eiendomsstruktur i skogene som gjør at utnyttelse eksempel av de skogressursene svært vanskelig med dagens form for skogsdrift og lav lønnsomhet. Det er derfor ikke mulig å drive skogen mange steder individuelt og en må derfor gå sammen flere eiendommer for å skape en helhetlig løsning som ganger alle. (LMD, 1998).

Både bruksordninger og rettsutgreininger kan dreie seg om små ting eller små tiltak, men likevel gi resultater som betyr mye for de partene som er involvert. Men sakstypene er det også ifølge jordskifterettsleder Per-Kristian Riseng et marked for i den forstand at disse sakene trenger en løsning.

2.4.6 Fellestiltak

Jordskifterettens kompetanse til å gjennomføre fellestiltak etter jordskifteloven er hjemlet i jskl. § 34 a. Jordskifteloven bruker det nynorske begrepet *sams tiltak* om det ene, omtaler på bokmål som fellestiltak.

Kombinasjonene av fellestiltak og ene etterfølgende bruksordning etter reglene i jordskifteloven er den svært vanlige kombinasjon. Etableringene av fellestiltak skjer ved at ene har behov eller ønsker å gå sammen om å anlegge eksempel vei, vann eller kloakk osv. ofte er også fellestiltak helt avgjørende for å få i gang annen aktivitet i et område eksempel på slik aktivitet kan være fellestiltak om vei, vann og avløp som er en forutsetning for at en kan etablere boligfelt med den standard som en krever i dag.

2.4.7 Driftslag stiftet ved jordskifte

Jordskifteretten har hjemmel etter jskl § 34 bokstav b til å etablere lag der jordskifteretten finner det hensiktsmessig og nødvendig.

Lag stiftet etter jordskifteloven har delt og ubegrenset ansvar i forhold til den andel en part har i det stiftede laget. Denne typen ansvar blir betegnet som proratarisk ansvar. Videre vil lag stiftet av jordskifteretten gå foran som en *lex specialis* bestemmelse i motsetning til de selskap som er stiftet etter reglene i lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) av 21.6.1985 nr. 83. Etter sel § 1-1 første ledd vil lag stiftet av jordskifteretten ikke oppfylle lovens definisjon av hva som skal regnes som selskaper med økonomisk

virksomhet. Grunnene til at lag stiftet av jordskifteretten ikke vil kvalifisere til å oppfylle definisjonen etter sel § 1-1 er at de som hovedregel ikke bedriver aktiv kapitalforvaltning, men passiv kapitalforvaltning av medlemmenes ressurser eller kun er en støttefunksjon. (LMD.2004).

At lag stiftet av jordskifteretten ikke faller inn under definisjonen av økonomisk aktivitet gir også utslag på hvilken kategori laget skal registres i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Det er i enhetsregisteret ingen kategori kalt "lag stiftet ved jordskifte". (LMD.2004).

Tiltak innebærer høy risiko er fanget opp av jskl § 34b. Eksempler på slike felles tiltak som bare kan gjennomføres ved at en stifter et driftsselskap er blant annet utbygging av småkraftverk, bygging av havner osv. Tanken bak bestemmelsene er at en de fellestiltakene med stor risiko vil kreve at laget et flertallsvedtak beslutter å gjennomføre tiltaket.

Medlemmene som ønsker dette, de har frivillig det er ikke tvang jf. avtalefrihet. Eierne vil da gå inn som medlemmer i driftsselskapet og gjennom dette driftsselskapet foreta investeringer og gjennom driftsselskapet ta den risiko som tiltaket innebærer.

2.4.8 Investeringer etter jordskifteloven

Reglene i jordskifteloven har en egen paragraf som hjemler investeringer i forbindelse med jordskiftesaker. Bestemmelsene om investeringer etter reglene i jordskifteloven er hjemlet i jskl § 42.

Investeringer som foretas etter jskl § 42 kan deles inn i to hovedgrupper.

- 1. Felles investeringer*
- 2. Investeringer på hver eiendom*

(Austenå T. & Øvstedal, S. 2000).

I forbindelse med gjennomføringen av jordskiftesaker vil det mange ganger utfra det som er kravet i sakene være nødvendig å foreta investeringer. Dette gjelder flere forskjellige typer infrastruktur. Slike investeringer har jordskifteretten hjemmel til å pålegge partene og med en fordeling av kostnader utfra en skjønsmessig vurdering. Hjemmelen finner en i jskl § 42 første ledd som sier at ved vurdering av en investering skal gjøres, skal jordskifteretten legge vekt på fremtidig utnyttelse av eiendommen, men kan også tas hensyn til partens økonomiske evne. Investeringer på denne måten etter jordskiftelovens regler hjemler ikke at jordskifteretten kan påtvinge enkelt eiendommer investeringer når investeringen ikke er

nødvendig for gjennomføringen av jordskifte etter jskl § 42 annet ledd må jordskifteretten i forbindelse med vurderinger om investeringer ta stilling til hvilken fremtidig utnytting som eiendommen kan være og veie dette opp mot hvilket tiltak av investering som skal foregå. I denne vurderingen må jordskifteretten også ta hensyn til partens økonomiske situasjon. Det er lite hensiktsmessig at en part får opparbeidet f.eks. en meget god vei, men som en følge av den tunge investeringene og partens dårlige økonomiske situasjon, vil partene måtte selge eiendommen på grunn av den pålagte investeringen som ble besluttet av jordskifteretten ble for tung.

2.4.9 Rettsmidler mot avgjørelser fattet ved jordskifte

Det følger av jskl § 62 første ledd at *"Med dei unntak som denne paragrafen nemner, er det ikkje høve til å bruke rettsmiddel før jordskiftet er slutt. "*

(Rettsdata. 2014).

Dette er hovedreglen, men det følger to viktige unntak og dette er ved forhåndspåanke og ved ankefrfall. Hensiktene med forhåndspåanke er at en skal kunne gå videre i en jordskiftesak ved at en får rettskraftige avgjørelser underveis og får fremgang i sakene. Ankefrfall er praktisk der partene er enige og vil eliminere risikoene, dette kommer tydelig frem hos mer kommersielle aktører som har knapp tid og gjerne vil redusere usikkerheten.

Forhåndspåanke ble ikke benyttet i de undersøkte sakene, men frafall av ankerett ble benyttet i sak Vikertoppen mfl. Jeg vurdert disse da de er med på å illustrer muligheter innenfor de rammene jordskifteretten som domstol opererer. Noe som kan bidra til å spare tid og penger for de involverte partene.

2.4.10 Forhåndspåanke

Reglene om forhåndspåanke er i jskl § 62 femte ledd.

"Er det mykje om å gjere å kome i gang med eit tiltak før skiftet er slutt, kan jordskifteretten ta avgjerd om at vedtak om dette skal stillast til påanking til jordskifteoverretten straks. "

(Rettsdata. 2014).

Bestemmelsene om mulighetene til forhåndspåanke er unntak over nevnt jskl § 62 første ledd. Reglene om forhåndspåanke er til for at jordskifteretten underveis i en sak skal få rettskraftig avgjørelser slik at retten skal kunne bygge videre på disse. Hensynet kan da sies å ligge i både i tidsbruk og bruk av domstolens ressurser. Den praktiske siden ved mulighetene til forhåndspåanke er også at en slipper å vente til avsluttet sak med å få avgjørelser på ting som må avgjøres i starten, eksempel på dette er rettsfastsettende avgjørelser etter jskl § 17 og 17a.

2.4.11 Frafall av retten til å anke

Ankefrafall er hjemlet i tvl. § 29-6.

" (1) Retten til anke kan frafalles. Før avgjørelsen avsies, kan ankeretten bare frafalles hvis frafallet er gjensidig. Selv om ankeretten er frafalt før avgjørelsen, kan den likevel ankes på det grunnlag at det foreligger feil etter § 29-21 annet ledd.

(2) Retten til anke må frafalles uttrykkelig. "

(Rettsdata. 2014).

Etter tvl. § 29- 6 første ledd omfatter frafall av rett til å anke alle typer avgjørelser og det er videre ikke noe formkrav til hvordan frafallet skal skje. Etter annet ledd skal det uttrykkelig komme frem at retten til å anke frafalles.

3. ETABLERING AV INFRASTRUKTUR - GJENNOMFØRING

3.1. Generelt

Jordskifte er en fellesbetegnelse for avgjørelser som blir fattet av jordskifteretten.

En grunnleggende forutsetning for å legge en eiendom under jordskifte, er at den er utjenlig jf. jskl. § 1. I jskl. § 1 første ledd er eiendommer nevnt i flertall dette ettersom det er viktig å se totalresultatet. I noen situasjoner vil det være nok at en eiendom har nytte av jordskifte.

Det er ikke anledning til å bøte ulemper med penger hvis ikke jordskifteloven klart gir hjemmel til det. I jskl. § 2 er det listet opp sju ulike virkemidler som kan anvendes for å bedre de utjenlige formålene, jf. jskl. § 1. Jskl § 3 a som er kjent som «ikke taps garanti» er en beskyttelse for at eiendommene ikke skal lide tap. Likheter og ulikheter som det fremkommer

over er det rettslige og faktiske forskjeller på jordskifte og ekspropriasjon. For det første blir jordskifte regulert av, 21.12.1979 nr. 77 Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven). Ekspropriasjon på sin side reguleres av L23.10.1959 nr. 3 Lov om oreigning av fast eiendom. Oreigningsloven er supplert med andre særlover som nevnt over som også gir ekspropriasjonsadgang. Ved en ekspropriasjon avstår en del av eiendommens ressursgrunnlag, mot en pengeerstatning. Dette har sin hjemmel i GrL. § 105. Som det fremkommer av Grunnloven skal det gis full erstatning til den som må avstå grunn til et ekspropriasjonsformål. Ved jordskifte er det ønskelig å skape en total nytte for eiendommen og en forutsetning at eiendommen ikke vil lide tap, jf. «ikke taps garantien» i jskl § 3a. Jordskifte kan i likhet med ekspropriasjon gjennomføres med tvang, det vil si at det ikke er noen forutsetning at grunneier skal samtykke i jordskifte. (LMD.2005).

3.2 Forholdet mellom jordskifteretten og ekspropriasjon

Ekspropriasjon er et viktig middel for å gjennomføre tiltak knyttet til infrastruktur, mener jeg det er viktig at det fremkommer faktisk hva dette virkemiddelet er og hvordan en går frem for å bruke det.

For å kunne ekspropriere må en ha hjemmel. Krav for å gjennomføre ekspropriasjon er at det vil være mer til gagn, enn til skade jf. Oreigningslovens (Orl) § 2, annet ledd. Formål som gir ekspropriasjonshjemmel finner en i orl. § 2, som lister opp 55 forskjellige formål. I tillegg følger ekspropriasjonshjemmel av vegloven, vassdragsreguleringsloven og plan – og bygningsloven. Det er vanligvis det offentlige som foretar ekspropriasjon, men private kan også få tillatelse til å ekspropriere. Ekspropriasjonsadgangen etter vegloven skal sikre at det er mulig å bygge veier. Det følger av § 50 i vegloven.

Gangen i en ekspropriasjon kan deles inn i forvaltingsbehandling, domstolsbehandling og videre forvaltingsbehandling. For at en ekspropriasjon skal gjennomføres kreves og legges til grunnen en rekke prinsipper. For de første må det foreligge krav om positiv konkret lovhjemmel. Dette følger av legalitetsprinsippet. Den overordnede juridiske lovhjemmelen her er Grunnlovens § 105. Utredningsplikt og plankrav er en viktig del av gangen i en ekspropriasjon. Åpenhet og kommunikasjon er en viktig del av ekspropriasjonssaken. Både fordi det er krav om åpenhet etter juridiske regler, men også for å gjøre det til en mest mulig åpen affære for den som blir rammet. Når det kommer til de som blir rammet av

ekspropriasjon er det viktig å ha kommunikasjon, selv om det kan være vanskelig når partene står hard mot hverandre. Disse to begrepene kan også kalles transparens og opplysningsplikt.

Forhandlingsplikten er viktig både for den som eksproprierer og den som blir ekspropriet fra, hensikten med dette er å komme frem til en løsning som er gagnlig for begge parter.

Proporsjonalitetsprinsippet/avveiningskravet ved ekspropriasjonsvedtaket er viktig for at en skal komme frem til en mest mulig rettferdig for den som blir rammet og en mest mulig riktig pris på hva tapet innebærer.

De juridiske prosessprinsippene omhandler det skjønn som blir udøvet i en ekspropriasjonssak, som kan være helt avgjørende for hvordan utfallet blir. Derfor er det viktig at denne prosess er til en viss grad lovregulert, for å sikre en mest mulig rettferdig behandling. Dette er også viktig for at like saker ikke skal bli behandlet forskjellig. Selv om forvaltningen har mulighet til å udøve sitt frie skjønn.

Før en kan foreta en ekspropriasjon, må en prøve å komme til enighet med eier, dette er også det mest ønskelige. Plikten til å foreta minnelige forhandlinger følger av orl. § 12. Kravet om forhandling kan fravikes når det er opplagt at det ikke fører frem til en minnelig avtale. Kravet er da at saken er av en slik karakter og omfang, at å gå inn i forhandlinger, blir for omfattende. Eksempel på dette er at grunneier på forhånd har klart gitt uttrykt for at han vil motsette seg forhandlinger. Plikten til å prøve forhandlinger, gjelder også for saker der det eksproprieres etter veglov, vassdragsreguleringslova og plan – og bygningslova.

3.3 Vilkår for gjennomføring av ekspropriasjon etter Plan- og bygningsloven

3.3.1 Ekspropriasjon ved reguleringsplan

Etter pbl. §16-2, har kommunestyret rett til å ekspropriere gjennom reguleringsplan. Dette forutsetter at det foreligger et planvedtak. Som vil være hjemmelsgrunnlaget for ekspropriasjon. Hvis planvedtak ikke er fattet i tråd med reglene i forvaltningsloven (fvl.), vil det være ugyldig. Hvis planvedtaket er ugyldig, er kommunes ekspropriasjonsgrunnlag også ugyldig. Når reguleringsplan blir vedtatt gir dette et gjennomføringsvedtak for ekspropriasjon.

Hvis det viser seg at det som skal eksproprieres faller utenfor den vedtatte reguleringsplan, må det fattes et nytt ekspropriasjonsvedtak jf. pkt. 3.2. Det følger av pbl. § 16-3 at ekspropriasjon er uavhengig av en ny reguleringsplan. Ekspropriasjonsvedtak etter pbl. § 16-3 er ikke som pbl. § 16-2 et gjennomføringsvedtak. Om det er et ekspropriasjonsvedtak eller ikke, vil ha betydning for saksbehandlingen. (Pedersen et al. 2010).

3.3.2 Kommunens plankrav

Etter pbl. § 16-2 har kommunestyret rett til å foreta ekspropriasjon for å kunne gjennomføre reguleringsplan. Kommunestyret har ikke adgang til å ekspropriere grunn som er satt av til landbruksformål jf. pbl. § 12-5 nr. 5.

Kravet for å kunne ekspropriere etter pbl. § 16-2 er at det foreligger en godkjent vedtatt reguleringsplan. For at reguleringsplanen skal være gyldig ekspropriasjonsgrunnlag må den være vedtatt av kommunestyre pbl. § 12-12, dette vedtaket kan da påklages. Departementet har innsigelsesrett på vedtatt reguleringsplan jf. pbl § 12-13.

Plan- og bygningsloven styrer planprosessen skal foregå. I pbl. kapittel 5. som omhandler medvirkning til planleggingen, er det gitt strengere regler for varsling enn det som følger av fvl. § 16. Varslingen skal skje allerede når et område blir tatt opp til regulering. Dette gjelder da for alle parter som vil bli berørt av reguleringen om den vedtas. På denne måtene skal ene sikre at berørte sis anledning til å sette seg inn og delta i prosessen.

Informasjon som de berørte parter skal ha av kommunen, gjelder hvilket område reguleringen skal omfatte, hva formålet med reguleringen er og hvilke konsekvenser reguleringen kan få.

For å ivareta dette blir varslingen blir offentliggjort gjennom annonsering i en avis som dekker det berørte området og gjennom elektroniske medier. Den direkte varslingen til berørte parter gis i form av brev. De som blir underrettet er da grunneiere, festere, rettighetshavere og naboer, dvs. de som har rettslig interesse. Dette gir de berørte fra starten mulighet til å delta aktivt. De berørte parter har også rett etter fvl. § 18 til å få se alle dokumentene i saken. Dette for å sikre partene innsyn.

Denne prosessen må være foretatt i henhold til de gjeldene bestemmelsen, for at den skal være gyldig som ekspropriasjonsgrunnlag. (Pedersen et al. 2010).

3.3.3 Gyldig planvedtak

Når en utarbeider en reguleringsplan etter kapittel 12. i plan- og bygningsloven vil lovens saksbehandlingsregler komme til anvendelse. Reguleringsvedtak vil da være enkeltvedtak, og reguleres av fvl. §§ 1 til 9 vil gjelde, med mindre noe annet følger av plan- og bygningsloven. Eksempel på dette er når et område blir lagt ut til trafikkformål. Et slikt vedtak vil være et enkeltvedtak etter forvaltningsloven.

I pbl. § 12-8 er det en varslingsregel som pålegger å varsle tidligere enn det som følger av reglene i fvl. § 16. Tidligere varsel skal etter pbl. § 12-8 gis allerede ved oppstarten av planarbeidet. Dette for å sikre tidlig medvirkning jf. pkt.3.3.2.

Det er reguleringsvedtaket som er ekspropriasjonsgrunnlaget. Den utarbeidede plan vil da begrense hvor langt ekspropriasjonen går. Hvis det fattede planvedtak ikke er gyldig som forvaltningsvedtak, har kommunen ikke et ekspropriasjonsgrunnlag. Det er ikke anledning til å rette feil under planprosessen, som ved å fatte vedtak etter pbl. § 16-2.

Feil i valg av reguleringsformål kan resultere i at en reguleringsplan blir kjent ugyldig av domstolen. Eksempel på dette finner en i Rt. 2002 s. 352 (Brudalen/Røgler), der kommunen hadde regulert et område i nærheten av Gardemoen flyplass til offentlig trafikkformål. Dette reguleringsformålet ble funnet ugyldig da domstolen mente at det egentlige formål var å sikre det offentlige ekspropriasjonsrett til næringsarealer i nærheten til flyplassen. (Pedersen et al. 2010).

Grunneiere som blir berørt av en reguleringsplan skal ha mulighet til å ivareta og beskytte sine interesser på best mulig måte. Det skal klart og tydelig fremgå av reguleringsplanen hvilke konsekvenser inngrepet vil få for de berørte. Etter de alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper skal det foreligge et kart som viser inngrepet. Det følger av orl. § 11 at det skal fremgå av kartet hvilket areal som erverves og hvordan arealet vil bli etter inngrepet. (Pedersen et al. 2010).

Saksgangen ved ekspropriasjon er strengt regulert og viktig for å forstå tidsaspektet og sikkerheten for de som blir utsatt for et ekspropriasjonsinngrep.

3.4 Saksbehandlingsregler for ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven

3.4.1 Generelt

Når et reguleringsvedtak etter oreigningslova gir ekspropriasjonsrett, får oreigningslovens saksbehandlingsregler anvendelse jf. orl. § 30. Det følger en begrensning av bestemmelsen at en ikke skal ekspropriere mer enn det som er nødvendig for å kunne gjennomføre reguleringsformålet. Videre er det et vilkår at inngrepet er ” *tvillaust er til meir gagn enn skade* ”. I den samlede vurdering må ekspropriantens interesser ha en interesseovervekt i forhold til ekspropriatens. Dette følger av domstolens drøfting av begrepet ” *tvillaust* ”. Det vises i den forbindelse til Rt. 2009 s. 1142, hvor domstolen kom frem til at det ikke var et krav om kvalifisert interesseovervekt, men at bevisene for ekspropriasjon skulle legges til grunn. Reguleringsplanen kan ikke være eldre enn 10 år. Har det i ettertid, fra reguleringsplanen ble vedtatt, kommet til forhold som påvirker ekspropriasjonen, vil det være nødvendig å foreta en revidering av planen for at den fortsatt skal gi adgang til ekspropriasjon. (Pedersen et al. 2010).

3.4.2 Kommunens valgrett

Det følger av orl. § 16 at den som har fått ekspropriasjonstillatelse må påstevne skjønn innen et år har gått, hvis ikke faller ekspropriasjonstillatelsen bort. Det er viktig å merke seg at denne ekspropriasjonstillatelsen ikke faller bort når kommunen har ekspropriasjonsgrunnlag gjennom reguleringsplan. Fristen for gjennomføring er 10 år. Fristen starter å løpe fra den dagen reguleringsplanen blir kunngjort jf. pbl. § 12-12 fjerde og femte ledd. Etter pbl. § 16-7 kan kommunen vedta ekspropriasjon når kommunen ønsker det, forutsatt at det skjer innenfor 10 års fristen.

Gjennomføringsvedtak må treffes innen den fastsatte tidsfristen etter pbl. §16-1 første ledd, første punktum. Skjønn må ikke påstevnes. Blir ikke fristen over holdt, har dette ikke noe å si for de rådighetsinnskrenkelser som følger av pbl. § 13 nr 1. For å få ekspropriasjonsretten tilbake, må reguleringsplanen vedtas på nytt, dette følger av pbl. §12-8.

Det er viktig å merke seg at kommunen har en rett til å gjennomføre ekspropriasjon, men det foreligger ingen plikt. (Pedersen et al. 2010).

3.4.3 Saksbehandlingsregler

Gjennomføringsvedtak etter plan- og bygningsloven innebærer at en benytter seg av ekspropriasjonsretten som følger av reguleringsplanen. Gjennomføringsvedtaket er da et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Dette gjør at de saksbehandlingsreglene som følger av pbl. § 16-2 og forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak kommer til anvendelse.

Etter fvl. § 17 følger det at en sak skal være best mulig opplyst før vedtak fattes. Videre følger det av forvaltningsloven at de som vil bli berørt av vedtaket skal ha mulighet til å utale seg jf. § 16-2 fjerde ledd første punktum. Selv om innvendinger mot regulering kommer i to omganger er det ikke slik at disse skal da behandles to ganger. Her har kommunen myndighet til å vise til at innsigelsene ble vurdert og forkastet under behandlingen av reguleringsplan. Det forutsetter at det ikke fremkommer opplysninger om nye forhold som krever en selvstendig vurdering. Dette problemet kan oppstå ettersom reguleringsplanen blir eldre og igjen som følge av at ting forandrer seg over tid. (Pedersen et al. 2010).

3.4.4 Krav fra grunneier

Grunneier kan etter pbl. § 16-9 kreve at ekspropriasjonen blir utvidet. Utvidelse av ekspropriasjonen for grunneier, forutsetter at kommunen har påstevnet skjønnet for gjennomføring av reguleringsplan. Et vilkår er at grunn, bygning eller rettighet mister vesentlig verdi for grunneier, som følge av ekspropriasjon. Dette kan være aktuelt ved etablering av større infrastrukturanlegg. Adgangen til å kreve utvidelse av ekspropriasjon, kommer først når kommunen påstevner skjønnet. Dersom det oppstår tvist med grunneier om han har adgang til å kreve ekspropriasjonen utvidet, må tvisten løses med hjelp av skjønnsretten etter skjønnsprosessloven § 48.

For å kreve utvidet ekspropriasjon, må det foreligge en klar årsakssammenheng mellom ekspropriasjonsinngrepet og bruks- eller verdireduksjon på resteiendom. Arealer som i utgangspunktet er verdiløse, utløser derfor ikke mulighet for utvidelse av ekspropriasjon for grunneier. (Pedersen et al. 2010).

3.4.5 Kommunens kompetanse

Etter pbl. § 16-2 har kommunen ekspropriasjonsrett til gjennomføring av reguleringsplan. Pbl. § 16 -7 gir kommunen adgang til gjennomføring av ekspropriasjon, selv om det på

skjønnsstidspunkt ikke er klart, og tidspunkt for realiseringen av ekspropriasjonsformålet først en gang i fremtiden er klart.

Andre rettssubjekter enn offentlige og private, kan benytte seg av kommunens ekspropriasjonsadgang. I så fall vil kommunen stå som ekspropriant og gjennomføre ekspropriasjonen. Det vanligst er å inngå en avtale som innebærer at kommunen får dekket ekspropriasjonserstatningen og utgifter til skjønns sak. Dette skal ikke misbrukes, derfor er det ikke adgang til å påberope, formål om det ikke gir ekspropriasjonsgrunnlag. (Pedersen et al. 2010).

3.4.6 Grunneiers ekspropriasjonsrett

Det følger av pbl. § 16-5 at vilkår for ekspropriasjon er at kommunen har gitt samtykke. Samtykkekravet har sammenheng med at den som blir utsatt for ekspropriasjonsinngrep har fått adgang til å få prøvd og godkjent inngrepet av et nøytralt organ, før inngrepet blir iverksatt og gjennomført.

Kommunens samtykke er et enkeltvedtak etter fvl. § 2 første ledd bokstav b. Grunnlaget for saksbehandlingen vil være grunneiers søknad. Grunneiers søknad må oppfylle de krav orl. § 11 setter. Søknadene må vise til hvem inngrepet rammer, hvilket formål det skal tjene og beskrivelse av området som berøres. Området skal synligjøres med et kart som viser dagens bruk. Det er vanlig å benytte seg av reguleringsplan som kartgrunnlag. Kommunen skal etter dette sende grunneiers søknad ut til berørte parter for uttalelse, slik fvl. § 16 krever.

Kommunen har også plikt etter fvl. § 17 til å opplyse de berørte parter, dersom det skulle komme fram ytterligere opplysninger som kan opplyse saken.

Når kommunen mener at saken er så godt opplyst som det følger av de alminnelige forvaltningsmessige prinsipper, må de ta stilling til om vilkårene etter pbl. § 16-5 er oppfylt. Den samme vurderingen må også foretas etter orl. § 2 annet ledd, som stiller krav om at inngrepet må være mer til gagn enn til skade. Denne vurderingen må spesielt foretas dersom det har gått lang tid siden reguleringsplanen ble vedtatt.

I flere tilfeller er det nødvendig for grunneier å få foretatt ekspropriasjon, som for eksempel når det må foretas opparbeidelse av grunnen som vilkår for å få byggetillatelse. Dette gjelder ved legging av ledninger over annen persons grunn til vei, vann og avløp. Spesielt ved vei skal en vurdere om bruksrett er tilstrekkelig for å oppfylle kravet for ekspropriasjon. En slik

interesseavveiningen må gjøres om grunneier søker om ekspropriasjon etter veglova § 53 og ikke etter plan- og bygningsloven. (Pedersen et al. 2010).

3.4.7 Foreldede og ugyldige planer

Kommunens rett til å ekspropriere etter reguleringsplan gjelder i 10 år jf. pbl. § 16-.2. Grunnen til at den bare gjelder i 10 år, er at utviklingen fører til stadige forandringer. Dette gjør at kommunen kanskje har behov for andre arealdisponeringen det som fremgår av den opprinnelige reguleringsplanen. Etter orl. § 2 er det som tidligere nevnt et vilkår at ekspropriasjonstiltak er mer til gagn enn skade. Som en følge av dette vilkåret, fremgår det av rettspraksis, at en skal se bort fra planer, når det er klart at de er foreldede.

3.4.8 Avståelsesprosessen

Avhendingsprosessen kan deles inn i tre ulike former. Gjennomføring av avståelsen forutsetter at saksbehandlingen under hele prosessen er korrekt gjennomført i henhold til gjeldende lover.

Dersom partene er kommet til enighet om en minnelig avtale, er partene også blitt enige om en fastsatt erstatningssum. Her er det viktig å ha i bakhodet at grunnerverver må ha arealet, og at eier er innforstått med det. Grunnerverver vil i slike tilfeller ha adgangen til ekspropriasjon, som ris bak speilet, om forhandlingene ikke fører frem. Dette er også den mest vanlige måten å gjennomføre grunneierved på. Det skal bemerkes at det i Norge inngås færre avtaler om frivillig avståelse, enn hva tilfelle er i Sverige jf pkt. 5. Avtalen vil gjennomføres som en ordinær eiendomsoverføring.

Den andre formen for avståelse skjer ved at selger ønsker at erstatningen skal bli fastsatt ved skjønn. Ved forhåndstiltredelse starter arbeidene før erstatningen er utmålt. Eksproprianten må sørge for å fremskaffe dokumentasjon før arbeidet starter.

Ekspropriasjon er siste utvei når ikke noen av de nevnte fremgangsmåtene fører frem. Da vil utmålingen av ekspropriasjonserstatningen og tidspunkt for overtakelse, fremgå av ekspropriasjonsskjønnet.

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som treffer beslutning om gjennomføringsvedtak. Denne myndigheten kan etter pbl. § 12-12 delegeres i samsvar med kommunelovens regler.

3.4.9 Ekspropriasjon til vann og avløp

Etter pbl. § 16-4 har kommunen hjemmel til ekspropriasjon av areal og rettigheter til vann - og avløpsanlegg. Ofte vil vei og gategrunn bli benyttet til å legge ned vann - og avløp med tilhørende infrastruktur. Det er ikke nødvendig å foreta noen ekspropriasjon om en allerede har ervervet vei eller gategrunn fra før. Kommunes mulighet til å bruke ekspropriasjon som virkemiddel for fremføring av vann – og avløp vil nok være aktuelt der kommunen ikke velger å benytte seg av vei eller gategrunn som trase. Og derfor må velge en annen trase løsning. Ved valg av løsninger som går utenfor vei eller gategrunn. Hjemmel til ekspropriasjon har kommunene gjennom pbl § 16-2. En forutsetning er at kommunene har foretatt en regulering av arealet til formålet som er angitt i pbl. § 12-5 nr. 2. Kommunene vil også få hjemmel til ekspropriasjon ved å benytte seg av pbl. 16-4.

Hjemmelen til å ekspropriere etter pbl. 16-4 vil også omfatte avløpsanlegg etter forurensningsloven § 21. Slik at en får anlegg som skal behandle og bort transportere avløpsvann. Hjemmelen vil omfatte selve anlegget, ledninger, pumpestasjoner og utstyr som er påkrevd i forbindelse med ledninger og anlegg. Dvs. nødvendige anlegg tillegg til selve tiltaket.

Hjemmelen etter § pbl. 16-4 gir ikke anledning til bare ekspropriasjon til vannledninger. Men om en skal ekspropriere til avløpsanlegg vil vannledninger ville omfattes. Det avgjørende er om vann og avløpsanlegget tar sikte på å betjene samme område. Det er også adgang til ekspropriasjon til samme formål gjennom urensningsloven § 2 nr. 47.

Som nevnt over ligger hjemmelen til å beslutt ekspropriasjonsvedtak skal fattes hos kommunestyret dette følger av pbl. § 16-4 annet ledd, jf. Pbl. § 16-2 fjerde ledd første og andre punktum. Selv myndighetene til å fatte ekspropriasjonsvedtaket etter pbl. § 16-4 ligger hos kommune styret er det likevel krav om samtykke fra departementet. (Pedersen et al. 2010).

3.5 Transaksjon

3.5.1 Generelt

Transaksjon som begrep brukes ofte i forbindelse med økonomi og næringsliv, forretning forretningsmessighandel og forretnings avtale. (SNL,2014).

I prosesser knyttet til planlegging og etablering av infrastruktur er transaksjonskostnader en sentral problemstilling. Transaksjonskostnader kan i mange tilfeller føre til at individer og aktører handler på helt bestemte måter, sett utfra hvordan de analyserer den aktuelle situasjonen de befinner seg i. Transaksjonskostnader har ulike former og vil på ulike måter påvirke de sakene jeg har undersøkt jf. pkt. 5.2 og 5.3.

3.5.2 Transaksjonskostnader

Hva som ligger i begrepet transaksjonskostnader er alle de kostnader som er forbundet med gjennomføring av en transaksjon, med unntak av betaling for selve objektet en kjøper. Bjerva, Ø. J. & Sevatdal, H forklarer transaksjonskostnader med hjelp av definisjon som er gitt av D.w.Allan og D. Lueck, 2002. som:

"The cost of enforcing and maintaining property rights".

Utgangspunktet for denne fortolkningen av transaksjonskostnader må ses opp mot at en legger eiendomsrett til grunn for definisjonen. Hvis en tar utgangspunkt i definisjonen gitt av D.W.Allan og D. Lueck over, vil transaksjonskostnader omfatte både målbare og ikke målbare kostnader. Det innebærer at all informasjonsinnhenting, som ofte er omfattende og svært viktig når en handler med eiendom, vil utgjøre en stor del av transaksjonskostnadene. Videre vil forhandlingskostnader falle inn under denne definisjonen. Alle kostnader med å få etablert et prosjekt eller en overføring av eiendom vil også falle inn under de kostnader som skal forstås som transaksjonskostnader.

Det er ikke bare søkene etter hvor en finner transaksjonskostnader som er målbare og ikke-målbare som er viktige, men også hvordan en skal fordele de transaksjonskostnadene som oppstår og hvordan de vil fordele seg på de parter eller aktører som er involvert i en prosess er av stor betydning. Dette må bety at reduserte transaksjonskostnader er et sentralt moment for en aktør som vurderer å planlegge og igangsette et prosjekt.

Mange utbyggere klarer ikke å komme til enighet om sentrale spørsmål knyttet til faste eiendom eller f.eks. etablering av infrastruktur. Grunnene til at partene ikke kommer til enighet vil jeg redegjøre for senere i oppgaven. Det er av stor betydning for det offentlige og få brakt klarhet i rettsforhold og spørsmål knyttet til fast eiendom. Areal skal brukes og eierskap skal utøves. Jordskifteinstituttet har her en viktig rolle, fordi denne domstolens saksprosess bidrar til å senke partenes transaksjonskostnader hva gjelder rettigheter knyttet til fast eiendom som å få i stand avtaler, enighet og stadfesteringer som ellers ikke ville ha blitt etablert. Jordskifteretten kan også bidra med hjelp til å avklare søknader osv. i forbindelse med tillatelser og diverse tiltak, samtidig som de kan søke om økonomisk støtte til en del formål som er særlig nevnt i jordskifteloven.

Jeg vil også nevne alternativkostnader knyttet opp mot fast eiendom. Dette begrepet vil i sammenheng med begrepet fast eiendom sees på som *tapte muligheter*. I forhold til etablering av infrastruktur vil utbygger miste muligheten til å få alternativkostnader dekket ved ikke å bruke jordskifteloven som hjemmelsgrunnlag, men heller annet lovverk som for plan- og bygningsloven. Dette lovverket forvaltes på kommunalt nivå.

Det er kostnader knyttet til å endre eksisterende arealbruk eller eiendomsforhold. Disse kostnadene vil være en transaksjonskostnad. En kan så si at transaksjonskostnader som påløper ved jordskifte, vil kunne utløse en nytte partene ellers ikke ville kommet til avtale eller enighet om (Bjerva, Ø. J. & Sevatdal, H., 2009).

Videre vil planleggingen av et konkret prosjekt legge helt konkrete føringer på hvordan transaksjonskostnader vil oppstå og hvilke rammer utbygger må holde seg til. En kan si at planlegging og utredning reduserer usikkerheten og risikoene knyttet til transaksjonskostnader. Eksempel på dette kan være at det foreligger en arealplan, som er et juridisk bindende dokument, og utbygger i tillegg bestiller en utredning som redegjør for hvordan situasjonen er og kan bli innenfor disse gitte rammene, vil en kunne redusere transaksjonskostnadene betraktelig. Planlegging og utredninger kan også føre til at det blir brukt mer tid enn det en ellers hadde regnet med, og derved virke motsatt, kostnadsdrivende. Som en ser er det mange faktorer som avgjør transaksjonskostnadene (Sevatdal, H. & Sky, P. K., 2003).

3.5.3 Kostnadsfordeling

Jeg har tidligere i oppgaven redegjort for hva transaksjonskostnader er og i de ulike formene de kan ha. Et viktig moment i en jordskiftesak er å fordele kostnadene mellom partene i saken jf. jskl § 42 tredje ledd.

Kostnadsfordelingen på Vikertoppen mfl., innebar at den ene parten, Sommerro Invest AS påtok seg å bære alle kostnadene. Dette fordi de hadde størst interesse av en rask avklaring og løsning av uklarhetene i saken. I den andre saken, Indre Hallangspollen ble det foretatt en lik kostnadsfordeling mellom partene i jordskiftesaken. Samtidig tok jordskifteretten i saken Indre Hallangspollen hensyn til at det i fremtiden kan skje en utbygging av grunneierens arealer, med det resultat at disse eiendommene da må betale en tilkoblingsavgift og tildeles andel i Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag SA. I samtale med andelslagets styreleder ble det fremholdt at dette var en kostnadsfordeling og andelsfordeling de var veldig fornøyd med å ha fått til, fordi det ble oppfattet som en rettferdig kostnads- og andelsfordeling. Utbygger Slensvik mente at det var greit å betale kostnadene i forbindelse med jordskiftesakene da han var tjent med rask saksgang og derav sparte kostnader.

Kostnader i forbindelse med en prosess i jordskifteretten kan oppstå både i form av fordeling av sakskostnader dvs. de egentlige jordskiftekostnadene og fordeling av de kostnadene som påløper ved etablering av bruksordninger eller fellestiltak etter jordskiftelovens regler.

Nytte ved jordskifte kan komme i flere former.

"Økonomisk og arronderingsmessig nytte

Juridisk nytte

Miljømessig og sosial nytte"

(NJKF, 2010)

Uten at jeg skal gå noen nærmere inn på hvordan en kan foreta kostnadsfordeling, skal jeg nevne at det er ett par fordelingsmetoder som kan benyttes ved flere typer tiltak enn det de i utgangspunktet er tenkt for.

Etterbruk

Kostnadsfordeling skjer etter den enkeltes bruk av veien.

En kostnadsfordeling etterbruk skjer etter to forskjellige metoder.

Hedmarksmodellen

Transport – volum i hogstklasse IV-V, eller tilvekst

Adkomst – areal

Tilknytningsavstand – adkomstfaktor

Plassering av eiendommen i forhold til veien

Tonn/kilometer

Fordeling etter den mengden som transporteres, og hvor langt den mengden transporteres langs veien.

(Bakka. 2013).

3.5.6 Kostnadsfordeling plan- og bygningsloven

Etter reglene i plan - og bygningslovens kapittel 18 som omhandler opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv. er det hjemmel for fordeling av kostnader. Jeg har i oppgaven fokusert på etablering og problemløsning av ulike infrastruktur tiltak, og ikke så mye fokus på kostnadsfordelinger ved gjennomføring av tiltakene etter ulikt lovverk. Det kan likevel nevnes at når det gjelder fordeling av kostnader ved opparbeidelse av vann- og avløp etter reglene i Plan- og bygningslovens regler, så skal alle berørte eiendommer være med å dele kostnadene. En forutsetning er at parten har nytte av tiltaket. Dette betyr at har man hatt nytte av etablering av vann- og avløpstiltaket, må en betale sin del av kostnadene til de som har bekostet etableringen av vann- og avløpsanlegget.

3.6 Tinglysning

Tinglysning er regulert i Lov om tinglysning (tinglysingsloven) 06.07.1935 nr.2 og foretas av Statens Kartverk. Tinglysingsloven regulerer hvordan registrering av rettsstiftelser i fasteiendom skal skje og hvilke rettslige følger dette får. Rettsstiftelsene blir ført inn i grunnboken og er et rent rettighetsregister, ikke et eiendomsregister som matrikkelen er. Tinglysning er en viktig del av arbeidet til jordskifteretten, og har den hensikt at det skaper rettskraft for de avgjørelser som blir tatt av jordskifteretten.

Hensikten med tinglysning er at de rettsstiftelsene en fører inn i grunnboken får rettsvern mot tredjemann. En forutsetning for at en rettsstiftelse skal stå seg mot konkurrerende stiftelser er

at den er tinglyst. Her gjelder prinsippet *først i tid, best i rett*. Dette innebærer at første tinglysning vil gå foran det som blir tinglyst senere, eller ikke tinglyst.

Hvilke avtaler og overenskomster skal tinglyses og ekstraheres i forbindelse med en jordskiftesak? Det følger av jskl § 24 at i utgangspunkt skal rettsutdragene tinglyses. Dette for å sikre rettsvern for det som jordskifteretten har tatt stilling til gjennom, dom, rettsforlik, rettsfastsettende vedtak og regulerende vedtak. Det er jordskifteretten som avgjør hvilke dokumenter i den enkelte sak som skal tinglyses.

Etter avholdt jordskiftesak er det ikke uvanlig at det blir foretatt en ekstrahering av en del opplysninger i grunnboken. Det må fremkomme klart fra jordskifterettens avgjørelse hva som skal ekstraheres utover «jordskifte» på grunnbokbladet til eiendommen. Jordskifteretten må vise til hvilket rettsutdrag dette gjelder. Tinglysingslovens § 12 regulerer ekstrahering. Dette gjøres for at grunnboken til enhver tid skal gi uttrykk for den gjeldene og riktige rettstilstand.

Ved avsluttet jordskiftesak skjer ekstrahering av følgende forhold:

"Opprettelse av nytt grunnbokblad (deling eller registrering av umatrikulert grunn, herunder brukssameie)

Heftelser (frafall, sletting og opprettelse)

Hjemmelsovergang

Sammenføring

Sletting av bruksnummer der samme areal er fradelt flere ganger"

(Statens Kartverk,2014).

Statens Kartverk tar betalt for å foreta tinglysning. Det blir betegnet som tinglysningsgebyr, men det er noen unntak fra dette om en velger sak for jordskifteretten. Jeg mener det er viktig å ta med dette i betraktning, fordi dette er en tjeneste jordskifteretten foretar for partene i forbindelse med jordskiftesaken. En handling som partene ellers måtte bekostet og utført selv.

Tjenester som i forbindelse med jordskiftesak ikke er gebyrpliktige etter forskrift om gebyr for tinglysning mv.§ 4 punkt 9.er hjemmelsoverganger, opprettelse av nye servitutter osv.

(Statens Kartverk, 2014).

Ved etablering av infrastruktur som går over en eller flere eiendommer, på, over eller under bakken, er det vesentlig å sikre ledningene, veier eller annen infrastruktur. Dette må gjøres ved inngåelse av avtale mellom eiere av de berørte eiendommer.

For at avtalen skal kunne tinglyses og oppnå rettsvern, er det er inngått skriftlig avtale. Erfaringsmessig er slike avtaler ofte muntlige. Falkanger, T & Falkanger, A, T. omtaler måten å vurdere avtaler som gjelder rør, ledninger og annen infrastruktur slik:

"Det er greit at du legger ledninger gjennom min grunn, men jeg vil ikke ha det tinglyst"

(Falkanger, T & Falkanger, A, T.2010)

Denne tankegangen kan i ettertid skape problemer, for eksempel med nye eiere og andre forandringer som følger av eierskifte. Dette viser hvilke mulige problemer en kan stå ovenfor i fremtiden når en ved frivillig etablering ikke får den assistansen og rådgivingen en som etablerer av infrastruktur tiltak trenger.

4. PRIVATRETTLIGE PROBLEMER KNYTTET TIL ETABLERING AV INFRASTRUKTUR

4.1 Eiendomsgrenser

4.1.1 Generelt

Det følger av lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008 nr. 71 (pbl.) § 3-1 at kommunen skal planlegge helhetlig. Dette innebærer at nasjonale, regionale og kommunale mål skal inkluderes i planleggingen. I praksis skjer dette ved at alle kommunens sektorer, oppgaver og interesser må ses og vurderes under ett. Kommunene skal gjennom planleggingen forme det fysiske miljø, sikre kvalitet og mulighet for bygging og vern ut fra egenart og lokale forutsetninger. (regjeringen.no 2009).

Kommunal planlegging skal bidra til en forvaltning av arealene og naturressursene som fremmer en bærekraftig utvikling. Bestemmelsen i plan- og bygningsloven (pbl) § 3-1 supplerer formålsbestemmelsen i § 1-1 og angir de *"viktige oppgaver og hensyn som skal*

ivaretas i planleggingen etter loven" (Ot.prp. nr 32 (2007-2008) s. 178). Paragrafen inneholder ingen uttømmende liste over relevante formål. Men er en generell bestemmelse som skal bidra til å fremme helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser i et område ses i sammenheng gjennom å samordne offentlige innsatser mellom forvaltningsnivåer, næringer og private. Dette samspillet er viktig slik at planene som vedtas blir levedyktige over tid.

Pbl § 1 -1, andre ledd beskriver planleggingenes funksjoner, og hvor samfunnsplanlegging med hjemmel i plan - og bygningsloven blir trukket frem som et viktig verktøy. Det fremgår videre av bestemmelsen at planlegging skal være grunnlaget for videre bruk, og vern av ressurser. Denne bestemmelsen ivaretar da den overordnede målsettingen, å ivareta bærekraftig utvikling. Dette betyr at kommunen gjennom arealplanlegging, bestemmer forutsetningene for arealbruk og utbygging, som igjen vil være bindende for private og offentlige rettssubjekter.

Dette betyr at kommunen må se den enkelte eiendom som en del av en større helhet. Skal kommunen utarbeide gode planer er det viktig å se områder under ett, og ikke nødvendigvis må ta hensyn til eiendomsgrenser. Dersom ikke kommunen hadde gjort det, ville det bety i et individuets ønsker og behov, kunne tilsidesette flertallets ønsker og behov. Dette ville igjen skape lite hensiktsmessige planer, som ikke tilgodeser flertallets behov og ønsker, på så vel kort som lang sikt.

Etter pbl. § 12-5 første ledd første punktum skal det angis arealformål for hele planområdet. Utarbeidelse av reguleringsplaner fastlegger dermed et arealformål som bestemmer den mulige arealbruken og utnyttelsen av eiendommer, uavhengig av eiendomsgrenser, men etter det som er i samsvar med den ønskede arealformålsutnyttelsen i kommunen. Det innebærer at planmyndigheten treffer planer på tvers av den enkeltes eiendom for å imøtekomme den ønskede arealutnyttelsen. Selv om en eiendom på et gitt tidspunkt har et arealformål betyr ikke det at planmyndigheten blir avskåret i sin rett til å omregulere hele eller deler av arealet.

Likevel er det viktig fra kommunens side å utarbeide planer som de tror vil bli gjennomført. Dette gjør likevel at de noen ganger bør ta hensyn til eiendomsgrenser, for at planene skal bli gjennomført. Her må det presiseres at det går et vesentlig skille mellom det å planlegge på tvers av eiendomsgrenser og definere arealformål, i motsetning til å gripe inn i den private eiendomsretten og flytte eiendomsgrenser.

Dersom kommunen i planleggingen griper inn og overtar eiendomsretten til fast eiendom, bruksretter, etc. og avløser disse med tvang er det ekspropriasjon. Både plan- og bygningsloven, oreigningsloven m.fl. inneholder positivt avgrensede lovhjemler for offentlig myndigheter til å gjennomføre ekspropriasjonstiltak. I slike tilfeller skal ekspropriaten full erstatning jf. § Grl. 105 for det tapet vedkommende påføres.

4.1.2 Bestemmelsene i plan- og bygningsloven

Pbl. § 12-7 omhandler bestemmelser i reguleringsplan. I denne bestemmelsen er det listet opp en rekke formål kommunen kan regulere. Reguleringen skjer gjennom fastsettelse av en reguleringsplan, som også vil angi rammer for formålet med reguleringen. Formålene som er opplistet i pbl. § 12-7 er uttømmende, og tar sikte på å dekke alle relevante områder, som kan være aktuelt å regulere.

I pbl. § 12 – 7 nr 2 finner vi bestemmelsen om at en kan angi:

"vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet"

Dette er et eksempel på en hjemmel, som angir hvor langt kommunen i en reguleringsplan kan gå, i å regulere et område. Som det fremkommer av bestemmelsen, kan ikke kommunen angi eiendomsgrenser, men de kan regulere hva som skal bygges hvor. Når kommunen kan angi hva som skal bygges hvor, bestemmer de også i stor grad utviklingen for et større eller mindre område. Det er viktig å merke seg her, at grunneier ikke er bundet til å gjennomføre en plan, men det gir grunneier muligheter for en bestemt utvikling av eiendommen.

Kommunen kan ikke bestemme hvor private grenser skal gå, men kommunen kan regulere arealbruk og utbygging gjennom å utarbeide og vedta reguleringsplaner. I utgangspunkter er eiendomsgrenser et privat anliggende. Dersom kommunen selv fritt kunne forandre eiendomsgrenser, hadde det vært nødvendig med en lovendring. Det er derfor viktig å skille mellom hva som er private anliggender og hva som angår det offentlige, og hva kommunen i dette tilfelle har behov for å regulere. En trenger derfor ikke å bekymre seg for at kommunen skal bestemme hvor private eiendomsgrenser skal trekkes.

4.1.3 Bestemmelsene i matrikkeloven

I matrikkeloven § 15 finner en bestemmelsen som hjemler arealoverføring. Det følger av bestemmelsen at det kan overføres areal mellom tilgrensende matrikkelenheter, uten at arealet blir opprettet som en egen matrikkelenhet.

Før en arealoverføring skjer må det foreligge meddelelse om overdragelse av eiendomsrett, pantefrafall og konsesjon på det areal som skal overføres.

Det følger videre av bestemmelsen at arealoverføring kan kreves av den som er nevnt i matrikkeloven § 9 første ledd bokstav a og f. Dette gjelder blant annet den som har grunnbokshjemmel, anleggseiendom eller registrert jordsameie som den nye enheten blir en del fra eller opprettet på.

Bestemmelsen innebærer at det er anledning til å overføre større areal enn det grensejustering åpner for. Før slik arealoverføring kan finne sted, må det offentlige ha gitt tillatelse til å opprette ny matrikkelenhet. Tillatelsen er to delt, der del en er saksbehandlingsprosessen og trinn to er oppmålingsforretning der den nye grensen blir fastlagt.

Søknaden må inneholde underskrift av de som har grunnbokshjemmel på de berørte matrikkelenhetene.

Arealoverføring er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Alternativet til arealoverføring er fradeling, overskjøting eller sammenslåing av matrikkelenheter. Fordelen med å benytte seg av overføring av areal etter matrikkeloven er at en slipper å foreta en fradeling med opprettelse av en ny grunneiendom som må sammenslås med mottakereiendommen

Når det gjelder arealoverføring er det viktig å merke seg at overføring av areal ikke må stride mot forhold nevnt i annet lovverk. Noen ganger vil det også ved arealoverføring etter matrikkeloven § 15 være nødvendig å innhente konsesjon samt søke om deling etter reglene i lov av 12. Mai 1995 nr. 23 Lov om jord (jordloven).

Det er viktig at det blir foretatt en grundig undersøkelse av rettighetshavere og panthavere som eventuelt måtte bli berørt av en arealoverføring. (Rettsdata.no, 2014)

Etter reglene i matrikkeloven § 16 er det adgang til å gjennomføre en grensejustering. I motsetning til arealoverføring etter matrikkeloven § 15 er grensejustering etter § 16 ikke

søknadspliktig etter pbl. § 20-1. I likhet med arealoverføring etter matrikeloven § 15 må en ved grensejustering matrikeloven § 16 påse at det ikke strider mot annet regelverk eksempel på dette vedtatt tomteinndeling.

Det er mulig og både foreta grensejustering fra en enhet til en annen og mellom to enheter. Da grensejustering kun skal omfatte et lite meget lite areal, kan skje uten at det trengs å foretas pantefrafall. Dette fordi det er et så lite areal at det ikke skal kunne påvirke verdien på eiendommen og da pantesikkerheten til eiendommen som objekt. Panteretten følger den nye grensen og det samme gjelder med rettigheter så langt det passer.

For å få i stand en grensejustering må en ha grunnbokshjemmel til eiendommen. Når grensejustering er blitt foretatt blir ikke grensejusteringen tinglyst etter reglene i tinglysingsloven, men innført i matrikkelen. Regulering av grensejustering kan skje gjennom forskrift der departement gir areal og grenseverdier for der areal som blir overført. I Case 2 pkt. 5.3 var arealet som var tiltenkt justert for stort slik at det var ikke mulig å kunne foreta det etter reglene i matrikeloven § 16.

4.1.4 Oppmålingsforretninger etter matrikeloven

I matrikelovens 7. kapittel § 33 ligger hjemmelen som gir kommunene adgang til å holde oppmålingsforretning, men oppgaven kan gis til andre av kommunen jf matrikeloven 5a. Hvis oppmålingsforretning skjer i forbindelse med jordskifte vil jordskifteretten ha hjemmel til å foreta oppmåling etter reglene i jskl. §86. Det foreligger et kommunalt monopol på oppmåling av boligtomter etter reglene i matrikeloven, oppmålingsforretning lå også til kommunene under den tidligere nå opphevede delingsloven av 23.06.1978 nr. 70.

Om det skulle oppstå tvister eller uoverensstemmelse om hvor en eksisterende grense som skal går ved oppmåling, vi en foreta en avmerking i matrikkelen. Klarhet skjer gjennom dokumentering fra partene om de faktiske rettsforhold. Det følger av matrikeloven § 33 annet ledd at denne oppgaven ligger til partene.

Etter matrikeloven § 33 tredje ledd følger det at ved opprettelse av nye enheter eller ved arealoverføring skal de nye grensene merkes. Det følger videre at det ikke skal forekomme store avvik, da oppmålingene må følge den kommunale tillatelse som er gitt er pbl. Bare der terreng dvs. de topografiske forholdene tilsier noe avvik skal det tillattes.

§ 33 femte ledd gir jordskifteretten hjemmel til å foreta oppmålings forretning. Da vil oppmålingsforretningen følge reglene fastsatt i jordskifteloven.

Da oppmålingsforretninger etter matrikeloven § 33 ligger til det offentlige ved kommunene vil forvaltningslovens regler komme til anvendelse. Det er derfor trukket frem at den som foretar selve oppmålingen ikke skal kunne gi råd eller støtte en part mer enn en annen i fastlegging av rettsforhold knyttet til grense. En kan si mer generelt at landmåler ved oppmålingsforretning skal opptre etter hva som er kjent som "god landmålarsikk". Vedkommende som foretar oppmåling må derfor påse at reglene i forvaltningsloven blir fulgt. En må merke seg at oppmålingsforretninger ikke er enkeltvedtak etter forvaltningsloven. (Rettsdata.no, 2014)

Prisene på de kommunale oppmålingsgebyrene varierer mye dette kommer frem av en artikkel som er laget Aftenposten i 25.08.2013. Aftenposten foretok en kartlegging av hva alle landets kommuner tar for sine oppmålingstjenester. Aftenposten undersøkte hva standard oppmålingsgebyrene for en tomt på 750 kvadratmeter kostet i 2012. Prisen for å måle opp en på 750 kvadratmeter tomt i Fredrikstad kommune i 2012 var 22 580 kr. Prisen øker ved større areal som skal måles opp, dette fremkommer av tabellen under. Prisene er hentet fra Oslo og Akershus.

"* Prisen på oppmåling av en vanlig eneboligtomt på 750 kvm varierer fra 11.000 til 30.000 kr.

Oversikten viser store forskjeller:

**** Prisen på 2500 kvm varierer fra 13.500 til 40.000 kr.***

**** Prisen på 15.500 kvm varierer fra 16.000 til 68.000 kr.***

**** Prisen på 35.500 kvm varierer fra 16.000 til 106.000 kr.***

**** Prisen på 205.500 kvm varierer fra 16.000 til 531.000 kr. "***

Som det fremgår av tallene over kan det ved større utbyggingsprosjekter komme opp i fem hundre tusen kroner å foreta oppmåling. Kostnader til oppmålings forretninger vil i et utbyggingsprosjekt være en viktig del av transaksjonskostnadene i prosjektet.

Kartverket anslår at det på landsbasis hvert år blir foretatt ca. 70 000 oppmålingsforretninger. Ved oppmålingsforretninger gjelder selvkostprinsippet. Dette prinsippet innebærer at en ikke skal ta mer i gebyr enn det det koster er å holde oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning er noe grunneier selv må bekoste. (Aftenposten, 2014).

4.2 Partenes atferd

4.2.1 Generelt

Institusjoner kan best forklares som det arrangement som styrer vår adferd. Institusjoner kan komme i svært mange former og utgaver og da også ha forskjellig meningsinnhold. Sevatdal, H. & Sky, P. K beskriver institusjoner som:

"rammer, «regler», eller «samfunnsmessige arrangement» som styrer atferd"

Som det fremkommer av hva Sevatdal og Sky legger i meningsinnholdet i begrepet institusjoner er det snakk om både uformelle regler og formelle lover som vil bli omfattet av begrepet. (Sevatdal, H. & Sky, P. K., 2003).

De uformelle institusjonene kan sies å bestå av de sosiale grunnsetningene og påbudene vi har blitt lært opp til, som eksempel, du skal ikke lyve, ikke stjele, reis deg for eldre på buss og trikk osv., Dette er ikke bare uformelle institusjoner som vil være med å styre vår hverdag og være med på å påvirke hvordan vi handler i forskjellige situasjoner. Institusjonene er også viktige kulturbærere og blir i stor grad overført gjennom vår historiske og religiøse tradisjon, og skikk og bruk. Uformelle institusjoner er svært viktige og gjør at vi mennesker i stor grad kan interagere med hverandre og klare å komme overens med hverandre. Det er først når en klarer å sette disse formene for institusjoner i bruk at en oppdager hvor mange områder og sider ved vår interaksjon som gjør seg gjeldene. Derfor kan en se at folk som kommer utenfra, som ikke kjenner de uformelle institusjonene, ikke klarer å tilpasse sin måte å agere med folk som har felles institusjoner, bygget på samme grunnlag.

Institusjoner kan videre sies å bestå av kognitive, normative og regulerende strukturer. Sammen danner disse tre begrepene grunnpilarene i hva vi videre skal omtale som institusjoner. (Sevatdal, H. & Sky, P. K., 2003).

En annen dimensjon av institusjoner er de institusjonene som er å betegne som formelle institusjoner. Disse institusjonene er svært viktige da de i stor grad legger føringer på vår måte å handle på. Eksempel på formelle institusjoner vil være, lover, eksempel, plan – og bygningsloven, jordskifteloven, oreigningsloven, ekspropriasjon erstatningsloven. Alle disse lovene vil bli betegnet som formelle institusjoner og er med på å forme vår adferd i det daglige liv. Lover som formelle institusjoner er svært viktige styringen av adferd også, forskrifter, rettspraksis og kontrakter også viktige former for formelle institusjoner som vil

gjøre seg gjeldene i saker som omhandler eiendom og eiendomsinstitusjonene. Som en ser ovenfor har jeg listet opp noen av de institusjoner som jeg mener er relevant for temaet i min oppgave og generelt for eiendomsinstitusjonen og hvordan den spiller inn i forbindelse med etablering av infrastruktur.

I motsetning til de uformelle institusjonene har de formelle institusjonene konkrete sanksjoner som trer inn om de ikke blir overholdt eller brutt. Eksempel på slike sanksjoner på brudd på formelle institusjoner er forelegg, bøter og fengselsstraff. Når de uformelle institusjonene blir brutt trer en annen form for sanksjoner inn som kan være vel så effektive og ubehagelige som de formelle. Sanksjonene som kan tre inn når en bryter uformelle institusjoner kan være, uthenging, utfrysing osv. Dette kan være svært effektive sanksjoner som hindre at folk bryter uformelle institusjoner. At folk føyer seg etter institusjoner og handler er i stor grad tuftet på at det foreligger sanksjonsmuligheter.

Den mest dekkende betegnelsen av institusjoner er ifølge Sevatdal, H. & Sky, P. K gitt av den Økonomen Douglas D. North 1990 s. 3:

"Institutions are the rules of the game in a society o, more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction"

Et viktig under punkt av institusjoner er den institusjonelle økonomi dette er fordi vi kan anvende læren om institusjoner til å analysere hvordan en kan tilpasse sin adferd til en økonomisk situasjon. I denne sammenheng er også transaksjonskostnader et helt sentralt begrep som vil videre bli redegjort for i oppgaven. (Sevatdal, H. & Sky, P. K., 2003).

4.2.2 Nærmere om partenes atferd

Når vi snakker om aktøradferd, handler det om hvordan aktører handler i gitte situasjoner, hva som får de til å handle på en bestemt måte, hva som styrer aktørene til å ta de valgene e gjør, og hvordan adferden forandres etter hvordan samfunnet forandrer seg. Bjerva og Sevatdal har beskrevet aktøradferd og rasjonalitet dvs. hvordan et individ handler utfra sine forutsetninger slik:

"I vår sammenheng går begrepet rasjonalitet på relasjonen mellom mål og middel; en aktør opptrer rasjonelt når han søker den enkleste/raskeste/beste osv. handling for å oppna sine ønsker/preferanser."

(Bjerva, Ø. J. & Sevatdal, H., 2009)

Som viktige føringer for hvordan en aktør vil handle og hva en aktør vil oppfatte som rasjonelt vil da avhengige av hvilke institusjoner som aktøren handler etter. Hvordan institusjonene påvirker mål og handlinger hos de ulike aktørene kommer tydelig frem når en ser formelle institusjoner dvs. formelle lover og lovs systemer. Hvordan en aktør da vil vurdere mål og handlinger er betinget av hvordan aktøren vektet fordeler og ulemper ved lov systemene. Dette springer ut av at det etter de ulike lov systemene er klart forskjellige måter å handle på og fremgangsmåtene kan også variere utfra lov til lov, der resultatet kan være det samme. Dvs. fremgangsmåtene er det eneste som skiller de fra hverandre. Hva som blir det mest optimale løsning fra aktørens ståsted vil da springe ut av en vurdering av alle alternativer samt hvordan handling det enkelte lovs system legger opp og hvordan de andre institusjonelle rammevilkårene legger føringer på handlingen.

Hva partene ønsker å komme frem til er en viktig føring for hvordan de vil velge å handle. Med hva en aktør ønsker å gjøre med eiendommen en eier er da også viktig å forstå som bakgrunn for denne beslutning. En vet videre at en eiendom kan inneha en rekke funksjoner for eier, og den funksjonen som eiendommen har for eier vil betinge den adferd eller handling eier vil ha i situasjoner som angår eiendommen.

Bjerva, Ø. J. & Sevatdal, H., har kategorisert de ulike funksjoner eiendom kan ha for eier.
Produksjonsfaktor

Bofunksjon

Kapitalplassering

(Bjerva, Ø. J. & Sevatdal, H., 2009).

5 ETABLERING AV INFRASTRUKTUR I SVERGIE

5.1 Anläggningslag

I pkt. 2.1 viser jeg til den svenske Anläggningslag (1973:1149). Anläggningslovens § 1 første ledd lyder: "*Enligt denna lag kan inrättas anläggning som er gemensam för flera fastigheter och som tilgodeser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning)*". (Riksdagen.se).

På norsk vil ordyden i paragraf §1 første ledd lyde: ”*Denne lov hjemler etablering av anlegg som er felles for flere eiendommer og som vil være av permanent betydning for disse eiendommene (felles innretning)*”. (Min oversettelse)

Etter nærmere undersøkelser fant jeg ut at Anlægningslag forvaltes av det svenske Lantmäteriet, som er det nærmeste en i Sverige kommer til den norsk jordskifteretten. Det svenske Lantmäteriet er et uavhengige forvaltningsorgan. De beslutninger som Lantmäteriet fatter, kan overprøves av de svenske domstolene. (LMD, 2002).

Hva som menes og omfattes av Anlægningslag(1973:1149) er utdypet i det svenske Lantmäteriets juridiske håndbok, *Handbok-AL Anlægningslagen*. (Lantmäteriet, 2013).

Formål:

”*Hensikten med bruk av AL var å skape en enhetlig lov for regulere spørsmål knyttet til samspillet mellom eiendommer for utforming og drift av samfunnet fasiliteter. Samtidig lettes koordineringen mellom Bygg og fast eiendom tiltak*”

(Lantmäteriet, 2013) (Min oversettelse)

Videre binder tiltak etter AL nåværende eier av en eiendommer og senere eiere.

Fellesinnretningen vil da følge eiendommen og de som kjøper en eiendom. Tiltak etter loven binder også fremtidige eiere. Det forhold at rettigheter og/eller forpliktelser følger eiendommen og ikke eieren, er det vi etter norsk rett betegner realservitutter.

Etter AL legges det opp til at det er eiendommene som bindes til samarbeid og ikke eieren.

Dette vil fungere som en økonomisk sikkerhet for de som eier eiendommer knyttet til et fellesanlegg. Det innebærer forutsigbarhet og sikkerhet for de eiendommene som er deltaker i et anlegg som er felles for flere eiendommer. Dette er da hovedskille på et grunneierlag og andre organisasjonsformer mellom eiere av eiendommer.

Etter svensk lov legges det til rette for at private skal kunne gå sammen å etablere felles anlegg for infrastruktur. Denne tankegangen står i sterk kontrast til det norske reglerverket som jeg finner svært fragmenter og uoversiklig for dem som måtte søke å etablere forskjellige former for infrastruktur. Det samme gjelder for problemer og vansker som måtte oppstå i forbindelse med dette.

Videre er det en fordel at loven ligger til Lantmäteriet som er ett svensk offentlige forvaltningsorgan som i hoveddelen tilsvarer norske jordskifteretten. Det sikrer dem som søker råd og hjelp å bli møtt av personer med særlig høy kompetanse på området.

Av de fellestiltakene som vil falle inn under rettsområdet til AL er noe vanskelig å se da loven ikke har noen eksempler på hvilke fellestiltak som kan settes opp. Det eneste vilkår loven setter er at felles tiltaket er permanent. Selv om den nåværende AL ikke har noen konkret eksempler på hvilke innretninger som faller inn under lovens vilkår, finner en det i de tidligere loven som avløste AL. Det kan være en rettleder for de tiltak som hører inn under AL.

Eksempel på etablering av felles tiltak er, parkeringsanlegg, lekeplasser, anlegg til vannforsyning, sanitæranlegg, oppvarming, brygger, marinaer samt tiltak for landbruket der dette er nødvendig. Det later til at grunntankegangen bak AL er at økende kravet til bruk av areal, reduserte kostnader og kravene til teknisk infrastruktur innebærer at andre tiltak som ikke var nevnt eller tilrettelagt for av forløperlovene til AL også skal omfattes. Eksempel på tiltak som det helt klar vil være mest hensiktsmessig for flere eiendommer å fremme sammen er fjernvarmeanlegg, kuleanlegg og kanaler. (Lantmäteriet, 2013). Dette er ikke en uttømmende opplisting.

Tankegangen bak den svenske AL er er ikke å regulere, men å legge tilrette for private slik at de kan oppnå reduserte kostnader og tilrettelegge for at fellesanlegg som ellers ikke vil bli bygget blir realisert.

Handbok-AL Anlægningslagen (Lantmäteriet, 2013) med kommentarer og bruksområder er svært omfattende og er nok en studie i seg selv. Jeg ser også at loven godt kan være av veileder og kunnskapskilde for de som arbeider med å løse tvister knyttet til etablering og gjennomføring av infrastruktur i Norge. Selv om vi har en annen tankegang og lovgivning når det kommer til tilrettelegge for permante felles anlegg, så er det nedlagt et betydelig arbeide på dette rettsområdet i Sverige.

6. PRESENTASJON AV CASENE

6.1 Generelt

Jeg har undersøkt to saker. En ligger noe tilbake i tid, mens den andre er avgjort i april i år. Den ene saken gjelder etablering av vann – og avløp, mens den andre omhandler vei.

6.2 Case 1

6.2.1 Case 1. Sak: 0200-2009-0011 Indre Hallangspollen

Saken jeg her har undersøkt tar utgangspunkt i sak: 0200-2009-0011 Indre Hallangspollen som ble behandlet og avsluttet 24.02.2010 av Akershus og Oslo jordskifterett. Jordskiftesaken fant sted i Akershus, Frogn kommune, Hallangspollen. Skiftefeltet i jordskiftesaken Indre Hallangspollen, omfatter totalt ca. 160 enkelteiendommer representert ved Indre Hallangspollen velforeninger. Veiet representerte hytteeierne.

Hallangspollen er som flere andre bynære områder, utviklet seg fra fritidsboliger til fastboende. Dette innebærer andre og mer tidsmessige infrastrukturløsninger.

Velforeningen er stiftet i 1970. § 1, i vedtektene skal Indre Hallangspollen velforeninger har som formål:

"Indre Hallangspollen Velforeninger, kalt IHVR er koordinerende organ mellom oppsitterne i følgende velområder:

- Sperviken Velområde*
- Tomters Øvre Felts Velområde*
- Tomters Nedre Felts Velområde*
- Røed Felts Velområde*
- Kleiva Velområde*

IHVR's formål skal være å ivareta felles interesse og forpliktelser som best kan løses i fellesskap. Lensmannsskjønnet av 1970 og rettsboka fra Jordskifteretten er viktige og permanente dokumenter knyttet til vedlikehold av Kleivaveien og til utregning av veiavgift for den enkelte oppsitter"

(IHVF, 2011)

Som fremgår vedtektenes § 1 er Indre Hallangspollen en samlebetegnelse for et koordineringsorgan for fem velområder der lensmannsskjønnet av 1970 og jordskifterettens rettsbok av 2010 danner grunnlaget for hvorledes felles interesser og forpliktelser skal

behandles og løses. Velle's vedtekter jf. ovennevnte utdrag er endret i mai 2011. De fem opplistede velområdene var alle med fra starten, som en del av Indre Hallangspollen Velforeninger (IHVR).

Partene som IHVR representerte hadde behov for en mer samlet og forskriftsmessig vann- og avløpsløsning. Frogn kommune hadde gitt pålegg gjennom forurensings forskrift om utbedring av vann- og avløpsnett. Forskriftene alle hus og fritidsboliger å legge inn vann- og avløpsanlegg i henhold til offentlige krav og retningslinjer. Flere av eiendommene i Frogn kommune hadde allerede vann- og avløpsløsninger i strid med gjeldene bestemmelser i kommunen. Dette representerte et forurensningsproblem for kommunen. Eiendommene som IHVR representerte ligger utenfor rekkevidde av det kommunale renseanlegget.

I min undersøkelse viste det seg at det var en tilfeldighet at styret i IHVR ble oppmerksomme på at det eksisterte en mulighet til løsning på problemene gjennom jordskiftelovens regler.

En infrastruktur trasé for vann- og avløp måtte følge veiene som gikk over IHVRs eiendommer. Det var derfor nødvendig med samtykke fra to grunneiere for å kunne etablere ett nytt vann- og avløpsnett. De to grunneierne stilte som betingelse for samtykke at det ble foretatt en opprydding av båt plasser. Båt plasser som lå på de to grunneierens grunn og som IHVRs medlemmer benyttet. Grunneierne stilte videre krav om at dimensjonene på rørene til vann- og avløpsnett skulle utvides i forhold til den først tiltenkte dimensjon slik at det ville ligge til rette for å kunne koble på flere enheter ved ytterligere utbygging av arealene til grunneieren. Det var altså en interessekonflikt mellom IHVR og grunneieren om båt plasser, samtykke til infrastruktur traséen og valg av teknisk løsning når det kom til rørdimensjon. IHVR var imidlertid avhengig av å finne en løsning for å imøtekomme kommunens pålagte krav. (Oppegaard, 2011).

Saken illustrer hvordan flere eiendommer er avhengige av at partene finner fram til en felles forståelse og løsning. Som en del av løsningen kom jordskifteretten fram til at grunneierne mot å stille areal til disposisjon for vann- og avløpstrase i veiens grunn fikk koble seg på det etablerte vann- og avløpsnett når de i fremtiden skulle bebygge eiendommen. Grunneierne fikk også kostnadsfri tilkobling av vann- og avløp til en hytte hver. Resten av tilkoblingene skulle følge selvkostprinsippet.

Det ble videre foretatt en opprydding av båt plassene som lå på grunneierens eiendommer. Grunneier var av den oppfatning at IHVRs medlemmer tok seg til rette og at bruken var

konfliktskapende ovenfor de to grunneierne. Jeg har ikke gått videre inn på spørsmål rundt disse båt plassene, men jeg har registret at de er ene viktig del av løsningen da dette betydde mye for grunneierne jf. samtaler med Holmsen.

Saken illustrerer hvordan problemer kan oppstå i forbindelse med etablering av infrastruktur når en ikke har mange alternativer til trasé for teknisk infrastruktur. Sakens parter var enige om at det var nødvendig med etablering av en vann- og avløpsløsning i tråd med kommunens pålegg. Det var imidlertid uenighet om bruken av veien og hvem som skulle stå for bygging, drift og valg av tekniske løsninger.

Uenighetene mellom grunneiere og hytteeierne representert ved velforeningen kommer tydelig fram av artikkelen på amta.no, 06.04 2009. Grunneieren beskylder hytteeierne for å være arrogante, og at deres opptreden hadde resultert i "krig". Dette illustrerer forhandlingsklimaet i forkant av jordskiftesaken. (Amta.no, 2009).

IHVR representantskap ønsket at konsulentselskapet Multiconsult skulle utrede nærmere vann- og avløpsforholdene i området før en satte i gang med ytterligere tiltak. Frogn kommunes pålegg overfor IHVR var hjemlet i forurensingsloven, som igjen hjemler forurensingsforskriften som igjen gir kommunen kompetanse til utarbeidelse av lokal forskrift. For å imøtekomme kommunens krav besluttet IHVR å stifte et driftsselskap som skulle ha ansvar for anleggelse og drift av vann- og avløpsanlegget. Hensikten med å stifte et driftsselskap var at en da reduserer den økonomiske risikoen ovenfor de som var deltagerne i prosjektet. Dette må ses i sammenheng med at dette var et vann- og avløpsprosjekt som hadde en total kostnad på kr. 27, 8 millioner eks. mva.

Frogn kommune på sin side engasjerte konsulentfirmaet Rambøll for å få en utredning av spørsmålet om omgjøring av fritidsboliger til boligformål. I deres sluttrapport av 23.09.2005, var Indre Hallangspollen ett av de tolv områdene som ble undersøkt og kartlagt med hensyn på egnethet til konvertering av fritidshus til boligformål og hvilke områder som er egnet til bevaring som fritidshus. Jeg mener rapporten er viktig fordi den sier noe om hvilket potensial som i fremtiden ligger i Indre Hallangspollen området. Utvikling av boligbebyggelse og fritidsbebyggelse forutsetter at det etableres hensiktsmessige vann- og avløpsløsninger.

Grunneierens uttalte ønske om senere utbygging, innebærer at området er attraktivt i fremtiden. Dette er også bekreftet i min samtale med styreleder Olaf Erik Holmsen.

I utgangspunktet har en slik sak flere mulige løsninger, avhengig av hvilket alternativ en etter loven velger.

Saken viser at i tillegg til opparbeidelse av vann- og avløp, er det behov for å etablere driftsselskap, samt bestemme hvordan utgifter til drift og vedlikehold skal fordeles. Det er ikke bare den grunnen som vann- og avløpsnettet legges i som for grunneier vil bli båndlagt og regulert. Alt areal som trengs for drift av teknisk anlegg som eksempel pumpestasjoner må avstås frivilling eller eventuelt eksproprieres. Det er ikke attraktivt å få slike tekniske innretning på eller i nærheten av sin eiendom. Dette er et ekstramoment som jordskifteretten må tas med i totale vurderingen av inngrepet. Ofte kan det være vanskelig å se hvor slike ekstra anleggsinstallasjoner i fremtiden vil bli plassert.

Det nystiftete Indre Hallangspollen vann- og Avløpslag SA igangsatt utredningen av hvordan selskapet kunne løse og imøtekomme kommunens krav. Dette gjaldt spørsmål om plassering av infrastruktur traséen og plassering av driftsanlegg. Som tidligere nevnt er en avhengige av samtykke fra grunneier om en skal plassere infrastruktur i vei eller gategrunn. Dette kommer først på spissen der en kan tenke seg veien delt i tre lag. Først brukere av veien, deretter eiere av veilegeme og til slutt eiere av grunnen under veien. Samtykke er nødvendig når installasjonene kommer i konflikt med eiendomsretten til grunneieren. At grunneierne må samtykke er helt nødvendig, og det er også helt avgjørende at denne type samtykke blir hentet inn så tidlig som mulig. Dette fordi samtykke i stor grad vil avgjøre hvilke løsninger en velger med hensyn på trasévalg. (Oppegaard, 2011).

I denne saken ble ikke samtykke fra grunneierne innhentet på forhånd. Da Indre Hallangspollen vann- og avløpslag SA startet planlegging av arbeidet involverte de ikke grunneierne hvilket resulterte dette i fastlåst konflikt. Dette hadde også med at grunneierne ønsket klarhet før de gi samtykke til bruk av veien trasé for prosjektet. Olaf Erik Holmsen, berettet at det tenkte en ikke på at det var noe problem da de startet å planlegge traséen.

Prosjektet omfattet både prosjektering, etablering av vann- og avløpsanlegg for 149 enheter. Det var videre nødvendig å etablert ett overføringsanlegg i sjø frem til det offentlige vann – og avløps anlegget. Lang avstanden til det offentlige vann og avløps anlegget var utgangspunkt for ønske om å etablere et eget anlegg.

Begrunnelsen for å kreve denne saken som jordskifte sak var att eiendommene var i avhengighet til hverandre, samtidig som det var helt avgjørende å få til en dialog mellom

velforening og grunneierne om samtykke til bruk av vei som infrastruktur traséen. I tillegg ønsket grunneierne en klarhet i båt plasser og rørdimensjoner. (Oppegaard, 2011).

Resultat etter jordskifte saken i 2010 var at Veidekket ASA stod for bygging og etablering av vann – og avløps anlegg.

"Prosjekttype Kommunalteknikk

Status Ferdigstilt

Tidsrom Mars 2010 – Juni 2012

Byggherre Indre Hallangspollen Vann og Avløpslag BA

Kontraktstype Totalentreprise

Kontraktssum 27,8 mill. kr. ekskl. mva

Adresse Hallangspollen, Frogn kommune

Prosjektet omfatter prosjektering og utførelse av vann og avløpsanlegg for 149 enheter og overføringsanlegg i sjø for tilknytning til offentlig nett.

Anlegget er prosjektert og utført som et trykkavløpsanlegg. Alle enhetene på land har egne pumpestasjoner for avløp som pumper avløp til felles kommunal pumpestasjon. I tillegg er alle enheter tilknyttet vann.

Leveranser i prosjektet

Det er levert trykkøkningsstasjoner for å oppnå tilstrekkelig vanntrykk i høyereliggende områder. Ledningsanlegget består av preisolerte ledninger med varmekabler og er lagt i grunne grøfter for å forhindre store terrenginngrep i strandsonen.

Overføringsanlegget er utført med vannledning og pumpeledning for avløp i sjø, ca 3000 meter. Ledningene er vektet og senket ned på sjøbunn.

Utfordrende arbeider i strandsonen

Arbeider i sjø og i strandsonen er strengt regulert. Det er utfordrende å føre frem et slikt anlegg hvor det er krav til minimale terrenginngrep, sprengning etc. Anlegget er gjennomført med gode tekniske løsninger og høyt fokus på at det skal se pent ut etter at anleggsarbeidene er utført. Dette har vi lykkes bra med!"

(Veidekke ASA, 2014).

Styreleder Olaf Erik Holmsen for Indre Hallangspollen Vann – og Avløpslag SA. Var pådriver for å få til en løsning på de ulike problemene som vellet hadde i forkant av jordskiftesaken og hvordan de skulle håndtere de pålegg gitt av Frogn kommune.

6.2.2 Intervju

Intervjue med Styreleder Olaf Erik Holmsen

Spesielle problemer eller vansker i forbindelse med jordskiftesaken?

Det var veldig mange ulike meninger om hvilke tekniske løsninger en skulle gå for når det gjaldt pumpestasjoner og andre tekniske installasjoner som skulle drifte vann – og avløpsanlegget. Holmsen trakk frem at de i dag var i full drift av anlegget og det hersket fred og ro blant de som var involverte Indre Hallangspollen Vann – og Avløpslag SA.

Videre fikk jeg opplyst at andelsfordeling som jordskifteretten hadde foreslått fungerte meget bra. De faste avgiftene til vann – og avløpslaget var små og ubetydelige, og andelshaverne opplevde at de hadde kommet meget godt ut økonomisk. Mye av problemene som førte til jordskiftesak var knyttet til valg av tekniske løsninger og dimensjon på rør fortalte Holmsen og ikke uenigheter blant hytteeiere og grunneiere som ble trukket fram som den mest konfliktskapende faktoren i motsetning til. (Oppegaard, 2011). Dette ble ytterligere forsterket av at leverandørferd som ønsket å selge sine tekniske løsning til etablering av vann og avløp, pumpe og andre tekniske installasjoner.

Effekter av etablering av vann – og av løp?

Olaf Erik Holmsen viste til en rekke positive effektene av jordskifte i ettertid. Etter at avgjørelsen i jordskifteretten var rettskraftig og sakene avsluttet i 2010, var det foretatt utvidelse av veinett i området, samt etablert nye renovasjonsstasjoner i hele vellområdet. Hele infrastrukturen til området var blitt styrket fremhevet Holmsen. Dette så han på som positivt for utviklingen av området på sikt.

Holmsen viste til at økonomien i driftsselskapet var så god og at de ønsket å sikre en ytterligere profesjonalisering av driften av selskapet. Styret var av den oppfatning at de burde engasjere en med juridisk kompetanse i styret, en advokat som skulle være med i styret til Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag SA. Dette for å sikre god drift og orden i selskapet.

Hvordan fungerer løsningene på problemene og vanskelighetene?

Holmsen fremholdt at jordskifteretten hadde funnet fram til en meget god løsning på vann- og avløpsproblemet. Hvilket han som styreleder var evig takknemlig for. Det var bare tilfældigheter som gjorde at de kom i kontakt jordskifteretten og han fremhevet at de i denne

saken opplevde at Indre Hallangspollen Velforeninger hadde hatt mye flaks når det gjaldt offentlig tilknytning av vann- og avløp.

Holmsen trakk frem at medlemmene av i Indre Hallangspollen vel etter at saken var avgjort av jordskifteretten hadde begynt å investere mer i boliger og fritidseiendommer. Det foregikk en heving av den tekniske standarden til mange av eiendommene som følge av jordskifte. Dette var positivt for det lokale næringslivet som elektrikere og rørleggere og ulike typer av håndverkere. Holmsen påpekte at standardhevingene av boliger og fritidsboliger kom som et resultat av at Frogn kommune hadde bidratt til dette gjennom å være velvillige til å innvilge søknader om nybygg, forandringer på hus og fritidseiendommer som ligger i Indre Hallangspollen velforeningsområde.

Hvordan har infrastrukturen blitt?

Holmsen viste til at Veidekke ASAs totalentreprise hadde gått veldig bra, som hadde resultert i et fint anlegg som alle var fornøyd med. Dette styrket inntrykke av at jordskifteretten hadde kommet fram til en løsning som var bra for alle partene.

I ettertid av jordskiftesaken forholdet mellom kommunen, fastboende og de som hadde fritidsbolig ble fremhevet som meget godt. Holmsen trakk også frem den sosiale effekt av vann – og avløpsprosjektet. Selv hadde Holmsen hadde hatt tilknytning til området Indre Hallangspollen siden 1950. Holmsen mente at noen av den tidligere lagånden og fellesfølelsen hadde gjenoppstått etter at jordskiftesaken var avsluttet i 2010. Han viste til andre velforeninger i Frogn kommune der problemet var at det satt "småkonger" rundt omkring som selv ønsket å bestemme og selv å løse problemene. Han hadde da foreslått for flere av vellene at jordskifteretten var det beste organet til å håndtere og løse saker med vann – og avløp.

Funger driftslaget?

Holmsen hadde sammenlignet vann - og avløpslagets budsjetter med andre i Frogn kommune. Han mente at Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag SA hadde kommet bedre ut enn andre steder med tilsvarende prosjekter.

Ble alternativer til jordskifte vurdert?

Holmsen viste til at han i kontakt med kommunen ble henvist til saksbehandlingen på laveste nivå. Kommunen var ikke interessert i å vurdere ekspropriasjon som alternativ. Dette opplevde han som vanskelig og styrket ikke troene på å finne fram til en løsning. Siden de ikke kom i dialog og ikke fikk hjelp av kommunene, ble Holmsen tipset om jordskifteretten som mulighet til å løse de problemene de hadde. Jordskifteretten på Lillestrøm var imøtekommende og godt forberedt og hadde karter som illustrerte situasjon. Uten hjelpen til jordskifteretten hadde de ikke kommet i mål.

Løste jordskifteretten de problemene som hadde oppstått?

Forholdet mellom grunneier og festere ble gjennom jordskiftesaken avklart Holmsen la til at han synes grunneierne var fleksible med hensyn til hva de fant seg i og at de klarte å komme til enighet. Jordskifterettens rettsmøter skapte en meget god forhandlingsatmosfære med god ro og orden. Jordskiftedommeren laget gode arbeidsgrupper. Som en viktig del av jordskifterettens arbeid ble det spesielt vist til håndteringen av stormøtene med 160 deltagere. Holmsen mente at møtene var mye av årsaken til en god dialog mellom partene og saklig diskusjon parten i mellom.

Andre viktige momenter som har betydning for saken?

Kommunestyret hadde fattet vedtak om tilknytning og- sjøledning- pumpestasjon skulle vederlagsfritt overdrages til Frogn kommune. Dette var styret i Indre Hallangspollen Vann – og Avløpslag SA kritisk til. Holmsen anslo at Vann - og Avløpslag SA hadde spart $\frac{3}{4}$ -1 million kroner i driftsutgifter ved at Frogn kommunene overtok drift av pumpestasjonene. Dette var et tema som ikke var tenkt på før langt ut i prosessen. Resultatet var at Vann – og Avløpslag SA hadde spart mye penger i forhold til andre vann – og avløpslag han hadde sammenlignet seg med. Det gikk så godt at de sparte pengene var blitt brukt til å sette inn advokat som styreleder og at arbeidet i fremtiden var redusert til et minimum. I dag kan de sole seg og bare nyte den gode løsningen en hadde kommet til gjennom jordskifte.

6.3 Case 2

6.3.1 Generelt

Sakene tar utgangspunkt i fire jordskiftesaker som var fremsatt for Østfold jordskifterett. Jeg vil redegjøre for de fire sakene under ett og referer til Vikertoppen mfl. da det er den samlede

betegnelsen på tomteområdet Vikeråsen. De fire jordskiftesakene er sak nr. 0100-2013-0045-Korsnes, sak nr. 0100-2013-0046 Vikerlunden, sak nr. 0100-2013-0047 Okseviken og Sak nr. 0100-2013-0051-Vikertoppen. Partene i saken var følgene: Eiendom gnr 55 bnr, 9 og gnr 53, 377. Eiendom gnr 54, bnr 201. Eiendom gnr 54, bnr 107 og 115. Eiendom gnr 55, bnr 149. Fredrikstad kommune ved GEO dataavdelingen var også part i sakene.

Sakene gjaldt et tomteområde som ligger i Gressvik som i dag er ett tettsted med et større boligfelt. I Østfold fylke, Fredrikstad kommune og tettstedet ligger i underkant av 15 minutter fra Fredrikstad sentrum samt kort vei til sjøen. Dette gjøre området svært attraktivt og meget godt egnet for boligbygging. Området bærer i dag preget av å være et jord- og skogbruksområde. De fire jordskiftesakene omfatter et område på ca. 70 dekar.

Fellesrettsmøte for alle de fire overnevnte jordskiftesakene ble avholdt i Fredrikstad rådhus den 17.03.2014. I rettsmøte redegjorde partene for hvorfor de hadde besluttet å gå til jordskifteretten med sine krav. Bakgrunnen var at det forelå en reguleringsplan for området Vikeråsen. Reguleringsplanen var utarbeidet slik at plassering de nye tomtene på Vikeråsen ikke fikk en naturlig plassering i terrenget. Det nye boligfeltet på Vikeråsen skulle plasseres slik at det ble liggende mest mulig skjermet og ikke stikke seg for mye fram i landskapet. Veien frem til Vikeråsen var lagt slik at tomtene ble avskåret flere steder på kryss og tvers.

De eksisterende eiendomsgrensene for Vikeråsen «passet ikke inn» i reguleringsplanen. Reguleringsplanen var ikke sammenfallene med eiendom og veigrenser for hele tomtefeltet. Opparbeidelsen av tomter på Vikeråsen i henhold til gjeldene reguleringsplan var allerede igangsatt ved etablering av veier. Eiendomsutvikler Jan Olav Slensvik ved Sommerro Invest AS, opplyste at etableringen av infrastrukturen ville ferdigstilles sommer 2014.

Jeg vil kort angi de fremsatte kravene i de fire jordskiftesakene som ble behandlet i et felles rettsmøte.

6.3.2 Sak nr. 0100-2013-0045-Korsnes

I denne saken ble det besluttet å flytte grensene for gnr 54 bnr 107 slik at grensene ble sammenfallende med grensens for tomt nr. 18 i reguleringsplan for Vikeråsen. Også grensene for gnr 54 bnr 115 skulle flyttes slik at grensene ble sammenfallende med tomt nr. 19. Slik det er angitt på dokument nr. 1.2. Partene ble i rettsmøte enige om at verdiene på de arealene som ombyttes er lik, dvs. at verdi byttes mot verdi.

I denne jordskiftesaken var det Sommerro Invest AS som skulle dekke jordskiftetekostnadene. Dette fordi Sommerro Invest AS hadde størst nytte av at sakene fikk en løsning.

6.3.3 Sak nr. 0100-2013-0046 - Vikerlunden

Partens ønske her at jordskifteretten skulle foreta en justering av tomtegrensene mellom gnr. 55 bnr 9 og gnr 54 bnr 201 slik at grensene ble sammenfalle med reguleringsplanen. Da ville grensen mellom gnr 54 bnr 201 og gnr 55 bnr 9 følgen den regulerte nordre veikant for KV4, vestre veikant for KV2 og østre veikant for KV3. Videre ble det bestemt at parsellen for 1,3 og 5 skulle legges til gnr 55 bnr 9 og parsellene 2 og 4 skulle tillegges gnr 54 bnr 201. I likhet med **sak nr. 0100-2013-0045-Korsnes** ble partene enige om at det arealet som gikk i bytte hadde samme verdi dvs. at verdi byttes mot verdi.

6.3.4 Sak nr. 0100-2013-0047-Okseviken

Denne saken hadde sitt utgangspunkt i ønsket om å få justert eiendomsgrensene mellom gnr. 55 bnr 9 og gnr 53 bnr 377. Tomtegrensene ville da sammenfallende med reguleringsplanen. Grensen mellom de to gårds - og bruksnumrene ble lagt slik at gnr 53 bnr 377 og 55 bnr 9 skal følge regulert nordre veikant for KV4 og grense mot regulert grøntområde GR1 i vest. Det ble også bestemt at parsell A skulle tillegges gnr 55 bnr 377 mens parsell B skulle tillegges gnr 55 bnr 9, dvs. at verdi byttes mot verdi.

6.3.5 Sak nr. 0100-2013-0051-Vikertoppen

Partene ønsket at det skulle skje en justering av tomtegrensene mellom tomtene gnr 55 bnr 149 og gnr 55 bnr 9 slik at disse to tomtene følger de ytre tomtegrensen for tomt nr. 39, 40, 41 og 42. Dette ville gi grenser i overensstemmelse med eksisterende reguleringsplanen. Parsell nummer 1 og 2 ble besluttet tillagt gnr 55 bnr 149 og gnr 55 bnr 9 skulle motta parsell nummer. 3 og 4. Det viser her til dokument nummer 1.2. Partene ble videre enige om at verdiene på det arealet som skulle ombyttes ved jordskifte var like.

For å redusere videre usikkerhet bestemte partene å fraskrive seg ankeretten. Ankefrafall er hjemlet i tvisteloven. § 29-6. jordskifterettens vedtak ble dermed umiddelbart rettskraftig. På denne måten kunne partene konsentrere seg om videre utbygging. Ved at partene sa fra seg ankeretten kunne også Fredrikstad kommune umiddelbart starte sitt arbeid med å oppdeling av tomter og utsetting av eiendomsgrenser i tråd med reguleringsplan for. Dersom partene

ikke hadde sagt fra seg ankeretten ville Fredrikstad kommune måttet ventet til jordskiftesaken var rettskraftig.

Jordskifteretten besluttet også at grensene i sak nr. 0100-2013-0047-Okseviken skulle beskrives og settes ut i marka. I rettsmøte ble veistandard beskrevet. Det var fra Fredrikstad kommunene bestemt at vei nummer 2 skulle være 8 meter bred. Videre skulle Fredrikstad kommune overta veien i boligfeltet når de var ferdigstilt, mens Velforeningen for Vikeråsen skulle overta fellesarealene, grøntområdene og lekeplassene.

Fredrikstad kommune fikk også gjennomslag for at de kunne foreta midlertidig delingsforretning av boligtomtene i feltet.

Partene i saken krevde at jordskifteretten skulle settes med en jordskiftedommer, jordskifterettsleder Per- Kristian Riseng etter reglene i jordskifteloven § 9 annet ledd. Det tekniske arbeidet i forbindelse med de fire jordskiftesakene ble foretatt av overingeniør Morten Paulsen.

Partene ønsket jordskifte etter jordskiftelovens § 2 b, ombytting av grunn jskl § 2 b hjemler det mange regner som det egentlige jordskifte går utpå, arealbytte dvs. verdi mot verdi. Partene ønsket at jordskifteretten skulle utarbeide en god reguleringsplan, uavhengig av eiendomsgrenser.

Saken 0100-2013-0045 - Korsnes ble krevd av to aksjeselskaper, som var Sommerro Invest A/S og Realid Eiendom A/S som videre var representert ved sine eiere. Det at to selskap organisert som aksjeselskaper går til jordskifteretten med krav om jordskifte er ikke så vanlig Dette kan tyde på at mer kommersielle aktører har kunnskap og kjennskap til jordskifteretten som løsnings organ.

I disse fire jordskiftesakene Vikeråsen mfl.er eiendomsutvikler og et investeringselskap gikk sammen og krevde jordskifte. Grunnen til saken var ønske om å tilpasse reguleringsplan til tomte, veigrenser fordi andre alternativer for løsning som kommunal fradeling, sammenføring, grensejustering eller arealoverføring ikke var mulig. Det er flere grunner til at de kommunale virkemidlene for løsning av sakene ikke fungerte. Både arealets størrelse og hensynet til pantesikkerheten. Virkemidlene som jordskifteretten har til disposisjon var hensiktsmessig for utbygger når en skulle etablere et nytt boligfelt med tomter, vann – kloakk og veier.

Det hadde vært mye arbeid for utbygger å foreta ombygging av areal gjennom fradeling og sammenføring. Jordskifteretten kunne foreta disse tiltakene langt billigere og raskere enn Fredrikstad kommune. På den andre siden kom det frem i samtale med jordskifterettsleder Per- Kristian Riseng at utbygger mente det ikke var hensiktsmessig å ta oppmåling og kartfesting av de nyetablerte boligtomtene. Dette fordi det fortsatt var pågående anleggsarbeidet med sprengning og graving. Det kunne resultere i at grensemerkene fra jordskifteretten ville forsvinne og at en i verste fall måtte stikke ut grensene på nytt.

Fredrikstad kommune skulle foreta oppdeling av nye tomter på boligfeltet på Virkeråsene og grenseutsetting i henhold til reguleringsplan etter at alt anleggsarbeidet er utført. Fordelingen av oppgaver mellom jordskifteretten og kommunene gjorde at begge institusjoner gjør det de er best på. Som det fremkommer av rettsboken for Vikersåsen mfl er det klart at justeringene er mye enklere å gjennomføre med hjelp av jordskifteretten.

Jordskiftesaken Vikersåsen mfl. handlet om store verdier dette stiller krav til at jskl § 3 a blir nøye vurdert av jordskifteretten. Alle partene var enige om at jordskiftesak skulle fremmes og at de involverte eiendommene hadde nytte etter jskl § 3 a av jordskifte som var en jskl § 2 b sak. Partene ble videre enige om hvordan den fremtidige utformingen av eiendommen skulle være. Jordskiftedommeren mente at det forelå både nytte og tjenlighet slik jordskifteloven krever. Vurderingstema for retten var om en verdifordeling innebar at alle tomtene som gikk i bytte hadde en like stor verdi slik at ingen skulle lide tap. Jordskifte gikk ut på bytte boligtomt mot boligtomt. I denne saken ble dette ikke videre drøftet da partene var enige om verdifordelingen på tomtene. Det er helt klart en utfordring for jordskifteretten i saker som omhandler tomter i tettbebyggelse og byområder å sette riktig verdi på eiendommer som går i bytte. Dette kunne blitt en utfordring om det ikke forelå enighet mellom partene som det gjorde i de fire sakene.

At partene frasier seg ankeadgangen har flere følger. Det ene er at vedtaket eller dommene ikke lar seg angripe om noen mener at grunnlaget er uriktig. Jordskiftedommeren må derfor nøye vurdere om dette kan la seg gjøre fordi det utelukker videre saksgang. I de fire sakene forelå det enighet mellom partene. Derfor hadde retten heller ikke noe imot å la partene frasi seg ankeadgangen. Når det er snakk om to aksjeselskaper som driver kommersiell eiendomsutvikling av et større tomteområde er det i deres interesse også å få redusert usikkerheten ved at utfallet av saken skulle bli anket. Dette er viktig å presisere at tid i

prosjekter med eiendomsutvikling har mye å si for kostnadene og mulighetene for å kunne videre selge tomter så raskt som mulig.

Ved å benytte seg av jordskifterettens virkemidler og spesialkompetanse kunne også utbygger i dette tilfelle spare mye penger i forhold til den kommunale saksbehandling knyttet til fradeling og sammenføring. Utbygger sparte også mye tid og usikkerhet ved at partene fraskrev seg ankemuligheten. Dette gjorde at kommunen kunne fortsette arbeidet etter saksavslutning, og utbygger å kunne konsentrere seg om prosjektet arbeidet.

6.3.6 Intervju

Intervjue med eiendomsutvikler Jan Olav Slensvik eier av Sommerro Invest AS

For å få en bredere tilnærming til de fire jordskiftesakene sakene kontaktet jeg eiendomsutvikler Jan Olav Slensvik som kjente sakene fra en annen side.

Ble andre alternative løsninger vurdert?

Jan Olav Slensvik fortalte da at han hadde hatt et møte med Geo data avdelingene i Fredrikstad kommune der alle de fire sakene på Vikeråsen ble drøftet. Dette fordi den foreliggende reguleringsplanen for Vikertoppen mfl. ikke tok hensyn til eiendomsgrensen samt at etableringene av veien gjennom Vikeråsene avskar eiendommene den krysset over. Det var heller ikke samstemmighet mellom vei og terreng.

Dette resulterte i at veien krysset over eiendomsgrensene på kryss og tvers. På spørsmål om hvordan en skulle ordne dette med Fredrikstad kommune foreslo kommunen fradeling og sammenføring som løsning. Fredrikstad kommune opplevde at de hadde blitt «vingeklipt» med hensyn til arealoverføring og grensejustering som er hjemlet jfr. pkt 4.1.3. Det var bare mulig å justere 5 prosent av arealet. Slensvik anslo også at Fredrikstad kommune tok 25 000 kr for en oppmålingsforretning av en tomt av 750 kvadratmeter. Vikeråsen tomteområdet omfatter ca. 70 dekar, dette medregnet grøntområde og veier. Slensvik påpekte at kommunen unntaksvis velger å utføre arbeidet på timebasis. For enkelte tomter kunne de totale kostnadene utgjøre 150 000 kroner før selve byggingen før selve byggingen på tomtene kunne igangsettes.

Alternativløsning som ga reduserte transaksjonskostnader?

Fredrikstad kommune foreslo for Slensvik at han kunne henvende seg til jordskifteretten da de muligens kunne løse de problemene han stod ovenfor på Vikeråsen. Slensvik hadde transaksjonskostnadene i tankene da han visste at de kommunale tjenestene er dyre. Valget av jordskifte som løsningsorgan var en god løsning sett i ettertid. Slensvik har jobbet i eiendomsutviklingsbransjen siden 1974 og fikk for første gang kjennskap til jordskifte gjennom Oppmålingssjefen i Rygge kommune. I ettertid vil Jan Olav Slensvik anbefale andre å benytte seg av jordskifte som løsningsmulighet. Slensvik var av den oppfatning at jordskifteloven var begrenset til å gjelde landbrukssaker og at det måtte være tvist for at jordskifte kunne benyttes. Derfor ble han veldig positivt overrasket da det viste seg at jordskifteretten kunne ta saken.

Andre viktige momenter ved sakene?

For utbygger var det to grunner viktig for å få til en mer tjenlig situasjon av eiendommene på Vikeråsene. Han fikk ikke sammenføyd tomtene slik de var utformet og dermed ikke sikret pantet i forbindelse med låneopptak, dersom han gikk for den kommunale løsningen. Dette ble et problem da noen av tomtene hadde forskjellige eiere på bruksnummeret. Det kan innebære problemer i forbindelse utbygging og investering i infrastruktur, å klare sikre pantet.

En rettskraftige avgjørelse ble også fremholdt av utbygger som viktig for de som krevde jordskifte slik at en kunne gå videre i saken. På det nåværende tidspunkt jobbes det med å ferdigstille infrastrukturen til feltet på Vikeråsen, som vann – og kloakk og elektrisitet. Fredrikstad kommune skal ved ferdigstilling av boligfeltet overta ansvaret for veiene.

Slensvik påpekte at Fredrikstad kommune på fradeling av tomter arbeider etter gitte tidsfrister. Han viste videre til reglene om reduserte gebyrer når kommunen oversitter de lovpålagte tidsfristene. Slensvik påpekte at det ikke var gunstig for en utbygger at sakene dro ut på tid på grunn av lang saksbehandlingstid i kommunen.

En utbygger som venter på å realisere en gevinst, taper penger da på at prosjektet over lengere tid stopper opp. Viser her til at kommune tar omkring 25 000 kroner for fradeling per stripe på en tomt blir fire fradelinger på en tomt fort 100 000 kr ekstra kostnader Derfor ble transaksjonsbesparelsen ble derfor store i dette prosjektet fremhevet Slensvik.

Er du fornøyd med hvordan jordskifteretten arbeidet i saken?

Jan Olav Slensvik trakk videre frem det rettsmøtet som jordskifteretten avholdt som veldig bra og at de var løsningsorienterte. Samtidig var det praktisk at jordskifteretten innkalte til møte og at det var mulig å stille med fullmakt noe som Slensvik gjorde for en annen eier og utbygger.

Er du fornøyd med resultatet i sakene?

Jan Olav Slensvik mente at vurderingen verdi mot verdi etter jskl § 2 b var en vanskelig vurdering å foreta. Partene, dvs. de som representerte eiendommene prøvde å få til en mest mulig rettferdig fordeling av verdiene på feltet, slik at kravet til jskl § 3a ville bli overholdt.

Videre utvikling etter at jordskiftesakene er avsluttet?

Fredrikstad kommune ønsket vann og kloakk anlagt så fort som mulig fordi dette gir inntekter i form av avgifter for boligene som skulle bygges. Nye tomter betyr større skatteinntekter for kommunen. Slensvik mente at det ikke var noen tilknytningsavgift på vann og kloakk fordi Fredrikstad kommune ønsket at utbygger skal utvikle områder, slik at kommunen igjen skal sikres skatteinntekter.

Slensvik trakk frem at bygging og vedlikehold av veier i boligfelt var et problem. I infrastruktur til de 70 boenheter hadde Slensvik investert mellom tre og fire millioner i tomteområdet før bygging. Det ble vist til byggesaksgebyrer som utgjorde 20 000 kroner pr. bolig enhet. Multiplisert med 40 tomter betyr dette 800 000 kroner i byggesaksgebyrer. Det var derfor fint å kunne redusere noe av de andre transaksjonskostnadene i prosjektet. Slensvik opplyste at arbeidet med regulering av Vikeråsen startet for 10 år siden, dette for å få med Vikeråsen inn på Fredrikstad kommunes plan for fremtidig boligområder. Problemet er at Vikeråsen mfl. omfatter sju grunneiere med eiendomsgrenser som ikke var tiltenkt boligbygging det tok derfor tid å få området omregulert.

De fire jordskiftesakene illustrerer de problemene som oppstår når en etablerer infrastruktur som går gjennom landskapet uten hensyn til eiendomsgrenser og bare følger den vedtatt reguleringsplan.

Resultatet som utbygger og eieren av Vikertoppen ønsket for området var å utvikle eiendommene for så selge eneboligtomter. Prisene pr. tomt på Vikeråsen vil avhengig av størrelse og beliggenhet variere i pris fra 750 000 kroner og 1 625 000 kroner.

7. DRØFTELSE AV CASENE OPP MOT DE RETTSLIGE REGLER SOM REGULERER INFRASTRUKTUR HVA GJELDER VEI, VANN OG AVLØP

7.1 Generelt

I denne delen av oppgaven skal jeg analysere de empiriske funn jeg har gjort og drøfte dette opp mot teoriene i oppgaven. På den måten vil jeg ha et grunnlag til å svare på min hovedproblemstilling, med tilhørende under problemstillinger.

7.2 Problemstilling: Hvilke problemer kan oppstå og hvilke vanskeligheter kan man møte på i forbindelse med etablering av infrastruktur?

I jordskiftesakene jeg har undersøkt har det oppstått flere forskjellige problemer og vanskeligheter i forbindelse med etablering av infrastruktur i forhold til vei, vann og avløp. I saken Indre Hallangspollen som ble avsluttet i 2010, var det flere grunner som gjorde at partene ikke kom videre. Saken hadde sitt utspring i pålegg gitt av Frogn kommune med hjemmel i forurensingsforskriften.

Det må her trekkes frem at det dreier seg om mange eiendommer og eiere med ulike meninger og synspunkter om løsninger. Det er kanskje ikke så rart at det oppstår uenigheter når så mange må gå sammen om et tiltak og de heller ikke har noen erfaring med hvordan en skal løse de problemene som oppstår. Frogn kommune kunne heller ikke hjelpe med råd og veiledning.

Manglende erfaring og kunnskap hos eier av eiendommene til å håndtere pålegg fra kommunen er årsaken til flere av problemene som oppstod. Grunnen til dette var at to grunneiere måtte samtykke i trasévalget da dette omhandlet en veien over deres eiendom. Grunneierne ønsket også en større dimensjon på vann- og avløpsrørene, slik at de på et senere tidspunkt kunne foreta utbygging. Videre var det uklare rundt bruk av båtplasser. Båtplassene var et forhold som ikke direkte angikk saken, men som fikk innvirkning på utfallet fordi grunneier brukte forholdet i forhandlingene.

I de undersøkte sakene kontaktet partene først Frogn og Fredrikstad kommune. Kommunens ansatte kunne imidlertid ikke bistå med hjelp og veiledning. Kommunes representanter

fortalte partene om jordskifteretten, og at det var mulig å få hjelp fra retten. Det er viktig å merke seg at kommunens ansatte ikke til daglig jobber med slike saker og at de derfor har noe begrenset kunnskap på dette spesielle fagområdet.

I det første caset ble det oppnådd enighet mellom grunneierne og Indre Hallangspollen Velforening og partene forhandlet seg fram til en overenskomst ved hjelp av jordskifteretten. Det kom fram i saken at grunneieren hadde strukket seg langt for at partene skulle få til en løsning på saken.

Saken hadde vansker og problemer før den kom inn til Akershus - Oslo jordskifterett. Grunnene til at hele prosessen ble oppfattet som vanskelig, var at partene ikke så noen alternative løsninger, siden kommunal ekspropriasjon eller andre løsninger ikke hadde ført frem opplevde de saken som fastlåst.

I saken Vikertoppen mfl. var det i likhet med sak Indre Hallangspollen problemer og usikkerhet i forbindelse med regulering og bygging av en vei gjennom et boligfelt.

I begge sakene skulle veien etableres av utbygger, for så senere overtas av kommunen. Dette var utbygger godt fornøyd med, fordi det resulterte i sparte kostnader. I saken Indre Hallangspollen tok også kommune over vann- og avløpssystemet. Dette kom overraskende på lagets styre, men i ettertid viste det seg at dette medførte store besparelser av fremtidige kostnader. Ved å overlate etablert infrastruktur til kommunen, frasier parten muligheten til å kunne bestemme over tiltaket i framtiden.

Reguleringsplanen tar ikke hensyn til vei og eiendomsgrenser. Det fører til at det kan bli problemer ved etablering av infrastruktur, slik mine to saker viser. Resultatet ble derfor ved hjelp av jordskifteretten, ombygging av areal for å få igangsatt og gjennomført tiltak som vei, vann- og avløpsanlegg.

Eiendomsutvikler Slensvik hadde hørt om jordskifteretten en gang før, men trodde at de kun hadde kompetanse til å behandle saker i landbruksområder og at det måtte foreligge en tvist for å kunne kreve sak etter jordskifteloven. Slensvik ble i likhet med styreleder Holmsen tipset av henholdsvis Fredrikstad og Frogn kommune om å kontakte jordskifteretten. Anbefaling fra kommunen var grunnen til at sakene ble behandlet i Østfold og Oslo-Akershus jordskifterett.

Når partene opplever problemer i forkant av en jordskiftesak vil de kanskje bli veldig positive når løsning og sluttresultatet blir så bra som i de to sakene jeg undersøkte. Det er derfor vanskelig for partene å vurdere om de virkelig oppnådde det beste resultatet.

I begge sakene uttalte partene i ettertid at de også i tilsvarende saker i fremtiden ville bruke jordskifteretten som løsningsorgan. Likeså vil de anbefale til andre som ønsket å etablere infrastruktur å henvende seg til jordskifteretten. Jordskifterettsleder Riseng ga støtte for denne vurderingen ved å vise til at det gjerne startet med for eksempel en veisak i ett område, for deretter å komme flere henvendelser fra eiere av eiendommer i nærheten. Felles for disse sakene er at positive erfaringer bli videreformidlet naboer og kjente.

I de undersøkte sakene er det etableringene av selve infrastrukturtiltaket som starter vanskeligheter og problemer, men det er også en del andre spørsmål som kommer frem når disse tiltakene skal gjennomføres. Samtidig er uklarhet og vansker om å søke råde hvor en skal få råd om problemløsning viktig å fremheve. Hvis det skal trekke frem noe som et spesielt problem må dette være at trasen som velges eller blir regulert inn ikke kan påvirkes mer i plassering. Dette medfører at den må krysse noen bestemte eiendommer uansett. Dette gjør at en vil få alternativer som igjen medfører at handlingsrommet blir mindre. På en annen måte sikrer dette også at en får trukket opp helt konkrete rammer på hvor infrastrukturen skal plasseres i landskapet.

Fra jordskifterettens side vil det være ønskelig å få til etablering av infrastruktur samt løse de problemer partene har. Jordskifteretten er ikke bundet av partenes anførsler, men står fritt til å komme med forslag til løsninger. En gjennomført jordskiftesak kan derfor bety at det er skapt klarhet i uklarheter, avtaler og overenskomster er inngått, og partene har fått en rettskraftig avgjørelse som igjen innebærer at gjennomføring av tiltakene kan starte. Forhåpentligvis er også alle parter fornøyde, slik tilfellet var i de sakene jeg undersøkte.

Jordskifteretten skal ta stilling til spørsmål og uklarheter om infrastruktur som gjelder selve eiendommen og ikke til forhold knyttet til eierne. Derimot vil resultatet av jordskifterettens avgjørelse være påvirket av partenes uttalte ønsker slik de er fremkommet under jordskiftesaken. I denne forbindelse vil en stor del av jordskifterettens arbeidet være å innhente tillatelser og avklare interessekonflikter som oppstår i forbindelse med saken. Interessekonflikter har grunnlag i aktøradferd som igjen kan være forårsaket av partenes forhold til eiendommene som jordskifte saken gjelder.

Interessekonflikter i forkant og under behandling i jordskifteretten, vil nødvendigvis bety at arbeidet med å skape et best mulig resultat vanskeliggjøres. I de sakene jeg undersøkte har partene underveis kommet til enighet og partene har opplevd en vinn vinn situasjon. I saker hvor partene har en felles forståelse av problemene, synes også de involverte parter grad av fornøydhet å være størst.

Underproblemstillinger som vil bli belyst og vurdert er:

Hvilke løsninger blir partene enige om?

Det har vært av betydning for meg å finne fram til hvilke løsninger parten ble enige i de to sakene jeg har undersøkt. Partenes ønsker, herunder privatrettslige problemstillinger, er vurdert opp mot gjeldende regelverk for etablering av infrastruktur. Hvilke løsninger partene tilslutt kom frem til. Partenes forventninger til forhandlingene, både i forkant av forhandlingene og under selve prosessen i jordskifteretten, er av betydning for hvilke løsninger partene tilslutt kom frem til.

En kan tenke seg at partene hadde ønsket et enda gunstigere resultat, men at de har innfunnet seg med den løsningen de fikk gjennom jordskifteretten, istedenfor ikke få til noen løsning. Dersom partene ikke hadde kommet fram til en løsning, ville det ha medført rettslig- og økonomisk tap for partene i de undersøkte sakene.

Partenes rett til å utale seg i saken, samt å få anledning til å komme med ønsker, later også å være viktige momenter for det endelige resultatet. Opplevelsen av å bli hørt, gir en eierskapsfølelse til løsningen som jordskifteretten har kommet fram til. Jordskifteretten er en objektiv aktør, med mulighet til å kunne ta avgjørelser som binder parten rettens prosessuelle og materielle stilling innbyr til tillit og trygghet.

Partene selv hadde i begge sakene begrensede muligheter til å komme fram til en løsning. Dette fordi det ligger klare begrensinger i matrikkelloven, plan- og bygningsloven og oreigningslova hva gjelder etablering av infrastruktur. Det er fordi saker etter disse lovene, kun tar stilling til ett krav. Saker som bringes inn for jordskifteretten kan løse og treffe avgjørelse i flere krav i samme sak.

Oppsummeringsvis klarte partene å bli enige om flere forhold. I case 1 ble enige om opprydding i rettighetsforhold knyttet til båtfeste, etablering av vann- og avløpsanlegg i

grunneiers veigrunn, grunneier fikk rett til vederlagsfri tilkobling til etablert vann- og avløpsanlegg i fremtiden (ved fremtidig utbygging). I case 2 ble partene enige om bytte av grunn og verdifastsetting av byttet grunn. Det ble videre enighet om kostnadsfordeling ved etablering av tiltakene. Partene frasa seg også retten til anke. Dette for å sikre rask igangsettelse av planlagt arbeid.

Var enighet eller tvang nødvendig for å finne en løsning?

I de undersøkte sakene kom partene gjennom frivillighet til enighet. Dette kan nyanseres noe ettersom det kun er nødvendig at en part krever jordskifte. Kravet er at partene ikke må lide tap jf. jskl. § 3 a. Slik jeg ser det, er det forhandlingsrommet som jordskifteretten legger til rette for, svært viktig for å komme fram til enighet. Dette fremgår av beskrivelsen av de to casene.

Jeg har videre sett at når en sak først er bragt inn for jordskifteretten, er alternative til ikke å komme til enighet, lite ønskelig for partene. Siden det ligger det ligger økonomiske og rettslige insentiver for å komme til enighet, er det viktige momenter i vurderingene av om partene kommer frem til en løsning frivillig eller ved bruk av tvangsmidler.

Ble alternative løsninger blitt vurdert i sakene?

I begge casene hadde partene først henvend seg til kommunen for å få etablert infrastruktur tiltak. Partene hadde blitt opplyst av saksbehandler at de kunne henvende seg til jordskifteretten.

Partenes kjennskapene til alternative muligheter til å løse denne type spørsmål, må ses opp mot teoriene om aktøradferd og kunnskap hos partene. Som det fremkommer i teorien er det viktig å se hen til hvordan partene har handlet før og under selve saken. Partenes handlemåte må ses og vurderes opp mot hvilke alternativer de kjente til fra før og hvilke muligheter de vurderte som mest lønnsomme å benytte seg av. Hvordan det lønner seg å handle i en viss situasjon må også ses opp mot partens egen vurdering av situasjon, og hva han/hun mener å være det beste alternativet.

Etter å ha undersøkt flere forskjellige jordskiftesaker der jordskifteretten har benyttet seg av de tradisjonelle virkemidlene, jskl § 2 b, jskl § 2 c nr. 1, i jskl. § 34 a, har jeg sett at disse virkemidlene på en god måte kan avbøte vansker, problemer og mangler som oppstår i forbindelse med etablering av forskjellige former for infrastruktur. En oppgave for

jordskiftedommeren er å påse at jskl § 3a er oppfylt. Å finne ut om vilkåret er oppfylt i mer tettbebygde og urbane strøk er en utfordring og kan i noen tilfeller være en vanskelig vurdering for retten.

Partene som jeg har intervjuet har alle vært av den oppfatning at de i dag er veldig fornøyd med de løsningene jordskifteretten har bidratt til. Dette må ses i sammenheng med at partene i begge casene prøvde alternative løsninger ved å henvende seg til kommunen.

Det er kanskje slik at parter som har opplevd en positiv prosess i jordskifteretten, der såvel måten de har blitt behandlet på er god og kostnadene er lave, vil sitte igjen med en ensidig positiv opplevelse av saken. Det forhold at ingen av de intervjuete partene har vært involvert i jordskiftesak tidligere og derfor ikke har noe sammenligningsgrunnlag, er også et moment av betydning når det gjelder spørsmål om alternative løsninger.

Jeg mener at det i utgangspunktet er fire forhold som er avgjørende for valg av alternative til jordskifteretten for å løse en sak. Det er tid, kostnader, forutsigbarhet og kunnskap.

Tid en viktig faktor ved etablering og utbygging, både for de som står for utbyggingen og de som er brukerne. Hvordan tidsaspektet spiller inn, avhenger av hvordan de institusjonelle rammene rundt den kommunale behandlingen av saken er. Samtidig vil både utbygger og brukers aktøradferd være avgjørende for hvordan de har forberedt søknadsprosessen og hvor lang tid behandling av søknaden i kommunen har tatt. Offentlig forvaltning er bundet av bestemmelsene i forvaltningsloven.

Kostnader vil påløpe for de aller fleste av de oppgavene som kommunen utfører. Dette er oppgaver som jordskifteretten foretar nærmest kostnadsfritt. Søknader om etablering av infrastruktur til kommunen, skjer gjerne i flere omganger. En kan for eksempel velge å sende inn en og en søknad eller alle på en gang. Dersom utbygger velger å sende inn alle søknaden på en gang og en fyller ut feil, er dette med på å fordyre og forlenge saksbehandlingstiden, fordi søknaden vil bli sendt i retur til utbygger. Kommunens tidsforbruk til behandling av eiendomstekniske oppgaver som oppmåling, grensepåvisning, tinglysning og søknader vil avspeiles i de gebyrene utbygger må betale.

Et viktig forhold å ta i betraktning ved valg av kommunal behandling, er at det ikke er alle saker som vil bli prioritert likt. Om den søknaden en sender inn vil bli behandlet omgående eller ikke er opp til kommunen og vil utgjøre en risiko for utbygger.

Ved dersom utbygger velger å bruke kommunens som løsningsorgan, vil parten ha mindre forutsigbarhet over saksbehandlingen enn tilfelle er etter behandling i jordskifteloven. Det vises her blant annet til adgangen til å løse tvistesporsmål som oppstår under selve saksgangen. Dette er et viktig aspekt da det ofte er mange usikkerhetsmomenter og feil som gjør at tvist(er) kan oppstå ved spørsmål knyttet til fast eiendom. Dette kan igjen føre til at en midt i en søknadsprosess blir henvist til å få en tvist avgjort av de alminnelige domstolene, for deretter å fortsette den kommunale prosessen. Dette kan i noen tilfeller representere en stor usikkerhetsfaktor og vil i stor grad innvirke på transaksjonskostnadene.

Et annet viktig aspekt ved forutsigbarhet for utbygger er tinglysning, som er en viktig faktor for å gjennomføre et utbyggingsprosjekt.

Den klart vanligste måtene å foreta endringer i utbyggingssaker og etablering av infrastruktur er å foreta det etter reglene i den lov som hjemler tiltaket og ikke ved å kreve sak etter jordskifteloven.

Kan jordskifte reduserte transaksjonskostnadene?

I de undersøkte sakene har jordskifteretten bidratt til en vesentlig reduksjon i transaksjonskostnader. Både i direkte målbare kostnadene, i form av reduserte gebyrer, kostander til oppmåling og redusert tidsbruk. Dette kommer klart frem når en ser den hvor krevende det er å gjennomføre en søknadsprosess i forvaltningen eller en ekspropriasjonssak. I denne sammenheng kan nevnes de negative opplevelsene mange grunneiere har til tvungen avståelse av rettigheter eller grunn. En prosess i jordskifteretten åpner for en annen form for dialog og medvirkning. Det betyr at partene sitter igjen med en opplevelse av å bli hørt og tatt med i avgjørelse som retten fatter.

Tidsaspektet må også trekkes frem som en viktig faktor når det gjelder reduserte transaksjonskostnader. Jeg vil si at grunnen til at jordskifteretten klarer å redusere tidsbrukene for de involverte partene, er at de som særdomstol har spesial kompetanse på de sakene og de rettsregler som angår fast eiendomsrettsforhold. Saksforholdet i casene jeg har sett på omhandler ikke tradisjonelle spørsmål for jordskifteretten, det har derfor vært ekstra utfordrende for retten å få til en rask behandling.

Det forhold at hele saken for jordskifteretten har gått som en enkelt prosess betyr at hele sakskomplekset har blitt løst under ett, og ikke som en fragmentert prosess slik tilfellet er for eksempel ved fra deling og sammenføring etter matrikkeloven. Dette kommer tydelig fram i

sak Vikertoppen mfl. der partene frasa seg ankeretten, og dermed umiddelbart igangsette etablering og gjennomføring av aktuelle tiltak. I tillegg til denne gevinsten, ble det en tidsmessig god deling mellom jordskifteretten og kommunene som forvaltingsorgan når det gjaldt fordeling av videre arbeidsoppgaver.

En annen viktigårsak til reduserte transaksjonskostnader er det forhold at jordskifterettens gebyrer er lavere enn de kommunale gebyrene for tilsvarende saker.

Avslutningsvis under dette punktet vil jeg kort knytte noen kommentarer til det svenske systemet for etablering og behandling av infrastruktur tiltak igangsatt av private. Ved å studere den svenske Anläggningslag (1973:1149) har jeg fått en bedre kunnskap om hvordan forskjellige former for fellestiltak mellom eiendommer, kan etableres og gjennomføres. I Sverige viser AL at det er mulig å regulere adgangen til etablering av felles infrastruktur. Mye taler for at vi i Norge burde ha en tilsvarende regulering gjennom lov. Dette fordi det i Norge er et stort og uoversiktlig regelverk rundt etablering av infrastruktur.

Det burde vært i det offentlige interesse å legge til rette for samarbeid mellom privatpersoner. På den måten kunne private få iverksatt tiltak som ble vurdert som nødvendige for eiendommene. Tiltak som både er etterspurt og kostnadsbesparende. Ved etablering av flere typer av infrastruktur, vil det være en fordel å samarbeide, istedenfor at private planlegger, etablerer og gjennomfører egne løsninger.

I Sverige er ekspropriasjon et lite brukt virkemiddel for etablering av infrastruktur. Det viser at folk i større grad enn i Norge blir enige seg imellom om løsninger. Dersom det er nødvendig å foreta en tvangsavståelse av for eksempel ledninger og private veier, vil det i Sverige bli gjennomføres av Lantmäteriet. (LMD, 2002).

Når en ser hvilke oppgaver de utfører ved Lantmäteriet, samtidig som bruken av tvang i Sverige brukes i liten grad, mener jeg det er et argument som taler for en felles etableringslov.

I Norge legges det opp til bruk av tvang for etablering av infrastruktur for eksempel gjennom ekspropriasjon av grunn eller rettighet. Bruken av tvang ville helt sikkert bli redusert betraktelig, dersom vi hadde en tilsvarende lov som den vi finner i svensk rett.

Videre har jeg gjennom casestudiet sett at det der flere gode grunner for partene til å samarbeide jf. de økonomiske og sosiale gevinstene. Det vil være i alles interesse om parten gikk sammen om å etablere felles infrastruktur. Samarbeid om permanente fellesløsninger er

helt klart å foretrekke. Ekspropriasjon som virkemiddel er både tungvint og meget ressurskrevende jf. pkt 3.5.2.

Oppsummeringsvis vil jeg si at ved å sammenligne norsk og svensk rett hva gjelder etablering av infrastruktur, så har Norge midler for bruk av tvang, men ikke i like stor grad som i Sverige, instrumentene til samarbeid.

8. AVSLUTNING

Bruken av casestudie betyr at oppgaven har fått en praktisk og empirisk tilnærming til problemstillingen. Jeg har undersøkt fem jordskiftesaker, der en går på etablering av infrastruktur knyttet til vann og avløp, mens de fire andre gjelder infrastruktur knyttet til etablering av vei. Årsaken til at det er konflikter og uenighet om etablering og gjennomføring av tiltak knyttet til infrastruktur, synes etter mine undersøkelser å vise at det er grunnet i forhold som båt plasser, trasévalg, samtykke fra grunneiere, pantefrafall. osv.

Uklarhetene og vanskelighetene som har oppstått, har sitt utspring i tre hoved årsaker, naturgitte forhold, eiendomsstruktur og eierstruktur i området der inngrepet eller etableringen finner sted. Disse tre faktor er forhold som utbygger eller eier av en eiendom i liten grad kan gjøre noe med. Forholdene er imidlertid av stor betydning, fordi det er her den største risikoen for etablering og gjennomføring av prosjektet ligger.

I gjennomgangen av lovverket har det kommet tydeligere frem for meg hvordan jordskiftelovens regler gir muligheter på en effektiv, tids- og kostnadsbesparende måte, å komme fram til løsninger som alle parter er fornøyd med.

Ved å bruke jordskifteretten som løsningsorgan i saker som gjelder etablering av infrastruktur, vil partene, og særlig profesjonell utbyggere, redusere transaksjonskostnadene betraktelig. Likeså vil en behandling i jordskifteretten redusere tidsbruken, og samtidig gi forutsigbarhet og gode muligheter for parten selv til å være med å påvirke utfallet av saken.

En kan stille spørsmål om flere av oppgavene hører inn under jordskifteretten. En behandling av jordskifteretten er enklere og raskere enn å følge ordinær kommunal saksbehandling. En rask behandling av denne type saker er også i tråd med ønsket at areal skal tas i bruk og ikke ligge brakk, uutnyttet og hindre samarbeid. Jeg tror ikke at denne typen saker vil skape noe kapasitetsproblem med får mange saker av den undersøkte typen. Jeg har sett at alle saker som jeg har både kommunen og jordskifteretten vært involvert. Jeg har sett at utbygging og

etablering av infrastruktur innehar oppgaver og utfordringer som kan løses med kjennskap av virkemidlene i jordskifteloven.

Videre har jeg sett hvordan jordskifterettens mest brukte virkemidler som, arealoverføring, bruksordning og fellestiltak fint kan brukes på mer moderne og til dels kompliserte saker som ikke er standardsaker for jordskifteretten.

Ved å kreve sak for jordskifte har en mulighet til å få løst flere forhold i samme sak samtidig får en rettskraftig avgjørelse. Jordskifteretten er også tids- og kostnads besparende.

Jordskifteretten bidrar til raskere, bedre og billigere prosess i infrastrukturesaker.

Partene i jordskiftesaker er som regel selvprosederende parter. Dette krever at jordskiftedommer har et ekstra ansvar med å hjelpe partene å handle kunne veilede parten slik at de får frem det de ønsker uten at en blir oppfattet som partiske eller ikke uavhengige. Dette kommer klart frem når partene trenger hjelp av jordskifteretten på veiledning materielle spørsmål som kan bidra til at tvisten vil få en riktig materiell løsning. Motstykket til materielle veiledning er prosessuell veiledning. Det skilles videre i saker for jordskiftedomstolen i om saken er rettsfastsettende eller rettsendrende.

Domstolsprinsippene vil ligge til grunn for de materielle reglene i jordskifteloven og avspeiles ytterligere gjennom de de prosessuelle reglene som jordskifteretten må forholde seg til.

Likevel synes de involverte parten i de undersøkte casene å være svært fornøyd med den veiledningen de har fått av jordskifteretten både før og under domstolsbehandlingen. Dette gjorde at de følte at de ble hørt samtidig som de følte at de ble møtte av kompetanse og kunnskapsrike mennesker som tok de problemene de kom for å løse på alvor. Uten at de bare ble vist videre til en annen saksbehandlings instans som føyer seg inn i rekken av flere.

Det har kommet frem av mulighetene for å avholde møter som var godt organisert og sakstyrt var veldig konstruktivt. Har sett at selv om jordskifte er et lite kjent virkemiddel selv for personer som har jobbet lenge innenfor utvikling, investering av eiendom, kommune og politikk og samtidig sett at andre oppegående folk heller ikke har kjent til jordskifte.

Om de casen jeg har undersøkt er en del av den fremtidige arbeidsoppgaven og sakene som vil bli behandlet for jordskifterettene rundt om i landet i fremtiden synes jeg det er vanskelig å kunne se. Jeg tror noe av potensialet i slike saker kan ligge i at en også som jordskifterett klarer å komme ut til folk som er rettighetshavere eller eier eiendom og kunne vise de mulighetene og virkemidlene som jordskifteloven og den ikke ikrafttreden jordskifteloven

åpner for. Samtidig som en som jordskifterett ikke må bli for raus i arbeidet med å hjelpe utbyggere og andre som bare benytter seg av jordskifte fordi dette sparer tid og kostnader kontra kommunale tjenester og alternativt løsningslovverk. Samtidig må det trekkes fram at de som har vært involvert samt jordskiftedommere er svært fornøyd med de resultatene og løsningene de har fått til.

Som jeg har erfart gjennom denne masteroppgaven er det svært forskjellige i hvilken grad utbygger og parter involverte i jordskiftesaker er kjente med jordskifteretten som løsningsorgan for saker vedrørende fast eiendom. Det virker som i flere av tilfellene er nærmest grunnene til at jordskifteretten har kommet inn i bilde kan være av flere årsaker, uten at jeg kan påpeke en bestemt grunn til at de har kommet inn i bilde. Helt avgjørende at en person har hatt kjennskap til jordskifteretten og dette har resultert i at det har blitt jordskiftesak kontra løsning etter annet alternativ lovverk.

De undersøkte casene kan ses på som fellestiltak det er forhold som fremtvinger at eiendommer må gå sammen for å ordne opp. Videre selv om det ene prospektet er mer i retning av kommersielt enn Indre Hallangspollen. Videre kunne det vært mulig å etablert ett vann- og avløpslag om dette hadde vært nødvendig på Vikeråsen. Dette under forutsetning av at det ikke hadde vært mulig å knytte seg direkte til de allerede anlagte kommunale vann- og avløpsledningene.

I de sakene jeg har undersøkt har jeg sett på alternative løsninger og hvilke innvirkning det har fått for saksbehandlingstid og transaksjonskostnader.

Når en stiller spørsmålet om en jordskiftesak har vært vellykket, må en se på de ønskene partene hadde i forkant av sakene samtidig som en ser på sakens resultat.

En sak for jordskifteretten åpner for at parten raskt kan finne fram til en løsning, partene må ikke gå gjennom en lang saksbehandling slik tilfellet er i en ekspropriasjonssak. Det kan synes som om virker som partene fra Indre Hallangspollen og Vikeråsen har vært veldig tilfreds med. Dette med at de en henvender seg til faktisk kan gjøre noe med sakene, og ikke bare henviser deg videre eller bare setter deg i en kø i vente av en beslutning ser ut til å gi en følelse av å få hjelp fort.

Sammenfallende for de undersøkte saker er at det fint kan løses etter andre lover når en har mulighetene til stede. Men noen ganger får ene det ikke til eller ønsker å spare kostnader. Sakene jeg har undersøkt er veldig forskjellige men likevel har jeg oppdaget at det er mange

likehetstrekk ved de og mange av løsningene vil kunne gjøre seg gjeldene i begge tilfellende der ene etablerer infrastruktur som strekker seg over flere eiendommer.

I arbeidet med masteroppgaven har jeg sett at de typene infrastruktur jeg har undersøkt springer ut av et ønske om en mer tjenlig situasjon. Samtidig ser en at andre forhold er nødvendige å rydde opp i for at partene skal komme til enighet hvordan selve tiltaket skal gjennomføres eller bli tilslutt. En kan si at det må til ene rekke del oppryddinger og arbeide med å bringe klarhet i ting for at en skal komme til den mest hensiktsmessige løsning.

Da jeg har snakket med partene i ettertid har jeg også fått et inntrykk av de er veldig fornøyde med både de løsningene som blitt skapt, samtidig er det stor tilfredshet med fordeling av andeler, kostander og ikke minst den gode samarbeidsviljene hos jordskifteretten til å skape mest mulig tjenlige løsninger innenfor reglene som jordskifteloven, domstolloven og tvisteloven setter som rammer.

Institusjonelle rammevilkår for alternative løsninger

Når det kommer til kjennskap er det avgjørende for en som har en søknads prosess pågående med det kommunal å kjenne til hvor en skal henvende seg og hvor en får hjelp og veiledning til de forskjellige operasjonene en må innom før en ender opp med det ferdige produktet.

Dette gjør at en som utbygger og bruker ofte må bruke til å søke kostander til å skaffe seg kjennskap og oversikt over dissetjeneste. Dette vil da klart påvirke transaksjonskostnaden i det pågående prosjektet.

Det er også trukket frem av partene at de var svært positive til at det både ble foretatt tinglysning og kartfesting av sakene. Slik at det oppnådde rettskraft for de avgjørelser som ble tatt samtidig som de fikk synliggjort med kart de avgjørelser som ble gjort. Som gjorde seg utslag i fysisk forandring i eiendomsgrenser, merking, osv.

De funn jeg har gjort gjennom mine lov – og case studier er belyser muligheter og potensialet i loververket som regulerer og løser problemer som oppstår i forbindelse med infrastruktur. Likevel ser jeg at de lar seg vanskelige lar seg blir generalisert da hvert enkelt tiltak er spesielt og hver sak er unikt ved at de ikke finnes noen lik.

9. LITTERATURLISTE

Aftenposten. (2014). *Enorme gebyrforskjeller*. Tilgjengelig fra:

<http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/Enorme-gebyrforskjeller-7288639.html#.U1pxvIeKA6Y> (lest. 26.04.2014).

Amta.no. (2009). – *Hytteieierne er arrogante*. Tilgjengelig fra:

http://www.amta.no/lokale_nyheter/article4242449.ece (lest: 10.05.2014).

Askheim, O.G.A., & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Universitetsforlaget, Oslo.

Austena, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. Universitetsforlaget, Ås. 443 sider.

Bakka, Svein (2013). *Bruken av jordskifteretten i forbindelse med løsning av felles transportproblem*. UMB. Ås.

Bjerva, Ø. J. & Sevattal, H. (2009). *Jordskifte i teoretisk perspektiv*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norske Forlag AS.

Domstol.no. (2014) *JORDSKIFTE*. Tilgjengelig fra:

<http://www.domstol.no/upload/JORDSKIFTE/Internett/Publikasjoner/organisering%20av%20lag.pdf> (lest: 10.05.2014).

Falkanger, T & Falkanger, A, T.(2010) *Tingsrett*. 6. utgave. Universitetsforlaget, Oslo.

IHVF.(2011). *INDRE HALLANGSPOLLEN VELFORENINGER (IHVR)*. Tilgjengelig fra:

<http://iloapp.ihvr-ihva.info/blog/www?ShowFile&doc=1366065282.pdf> (lest. 20.04.2014).

Innjord, Frode A. (2010). *Plan – og bygningsloven med kommentar*. Oslo: Gyldendal Norske forlag AS.

Inntegnede tomtegrenser på reguleringsplankart er juridisk bindende. Artikkel i Planjuss nr. 1/2012.

Lantmäteriet. se. (2013) *Handbok-AL Anlægningslagen*. Tilgjengelig fra:

http://www.lantmateriet.se/Global/Om%20Lantm%c3%a4teriet/R%c3%a4ttsinformation/Handb%c3%b6cker/Handbok%20Anl%c3%a4ggningslagen_AL.pdf (lest: 01.05.2014).

LMD. (2004). *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*. Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999. Oslo: Landbruks- og matdepartementet. 49 s.

LMD. (1998). *Vilkåret for bruksordning etter jordskiftelova § 2 bokstav c nr. 2*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/regpubl/otprp/19971998/otprp-nr-57-1997-98-/34.html?id=428847> (lest. 24.03.2014).

LMD. (2002). *Jordskifterettenes stilling og funksjon*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/nou-er/2002/nou-2002-09/9/2.html?id=367542> (lest. 01.05.2014).

Lovdata.no. (2014) *LOVDATA*. Tilgjengelig fra: <http://lovdata.no/>

Multiconsult. (2006). *Rapport*. Tilgjengelig fra: <http://www.frogn.kommune.no/Documents/Organisasjon/Milj%C3%B8kontoret/Rammeplan%20for%20IHVR.pdf>. (lest. 20.04.14).

NJKF. (2010). *Gevinstbetraktninger ved jordskifte*. Tilgjengelig: <http://njkf.no/wp-content/uploads/2010/05/Domstoladministrasjonen-Gevinstbetraktninger-ved-jordskifte1.pdf> (lest.20.04.2014).

Oppegaard, Svend M. Ø. (2011). *Bruksordning og fellestiltak ved anleggelse av vann og avløp – En casestudie av jordskifte i Indre Hallangspollen*. Institutt for landskapsplanlegging, UMB. Ås

Pedersen O. J., Sandvik P., Skaaraas H., Ness S., Os A. (2010). *Plan- og bygningsrett, del I. Planlegging og ekspropriasjon*. 2. utgave. Universitetsforlaget, Oslo.

Regjeringen.no (2009). *Kommuneplanlegging*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kommuneplanlegging/kommuneplanlegging.html?id=418034 (lest 12.02.14).

Riksdagen.se. (2014). *Anläggningslag (1973:1149)*. Tilgjengelig fra: http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Anlaggningslag-19731149_sfs-1973-1149/?bet=1973:1149 (lest. 20.05.2014).

Reiten, M. (2009). Avgjerd om fremme av jordskifte. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal.

Rettsdata.no (2014) *GYLDENDAL rettsdata*. Tilgjengelig fra: <http://rettsdata.no/>

Robertsen, D. (2013) *Tilknytningsavgift vann og avløp - Indre Hallangspollen*. Tilgjengelig fra: <https://fil.frognpolitiker.no/offentlig/Utvalgsdokumenter/Administrasjonsutvalget/Admutvalg%202013.11.20/HP%20-%20Indre%20Hallangspollen%20VA-lag.pdf> (lest.20.04

Statens Kartverk. (2014). *Rundskriv for Tinglysning*. Tilgjengelig fra: <http://www.statkart.no/Eiendom-og-areal/Tinglysning-av-eiendom/Rundskriv-for-Tinglysningen/10-Rettsavgjorelser/102-Jordskifte/> (lest. 24.04.2014).

Veidekke ASA. (2014). *Prosjekter*. Tilgjengelig fra:
<http://www.veidekke.no/prosjekter/arbeider-i-grunnen/kommunalteknikk/article79959.ece>
(lest. 02.04.2014).

10. DOMSREGISTER

Rettsbok sak nr. 0200-2009-0011- Indre Hallangspollen, Akershus og Oslo jordskifterett

Rettsbok sak nr. 0100-2013-0045-Korsnes, Østfold jordskifterett

Rettsbok sak nr. 0100-2013-0046 -Vikerlunden, Østfold jordskifterett

Rettsbok sak nr. 0100-2013-0047- Okseviken, Østfold jordskifterett

Rettsbok sak nr. 0100-2013-0051-Vikertoppen, Østfold jordskifterett

Rt. 1995 s. 1474

Rt. 2009 s. 1142

Rt. 2002 s. 352

11. LOVER

Lov av 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grl)

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

Lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Lov av 10. november 1959 nr. 3 oreigning av fast eiendom (oreigningslova)

Lov av 17. juni 2005 nr. 101 Lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven)

Lov av 27. juni 2008 nr. 71 nr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov av 7. juni 1935 nr. 2 Lov om tinglysing (tinglysingsloven)

Lov av 29. juni 1990 nr. 50 Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven)

Lov av 21. juni 1985 nr. 83 Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven)

Lov av 21. juni 1963 nr. 23 Lov om vegar (veglova)

Lov av 14. desember 1917 nr. 17 Lov om vassdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven)

Lov av 12. Mai 1995 nr. 23 Lov om jord (jordloven)

Delingsloven av 23.06.1978 nr. 70.(Opphevet)

Anlægningslag(1973:1149) (Svensk lov)

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

12. PERSONLIGE UTTALELSER OG INTERVJUER

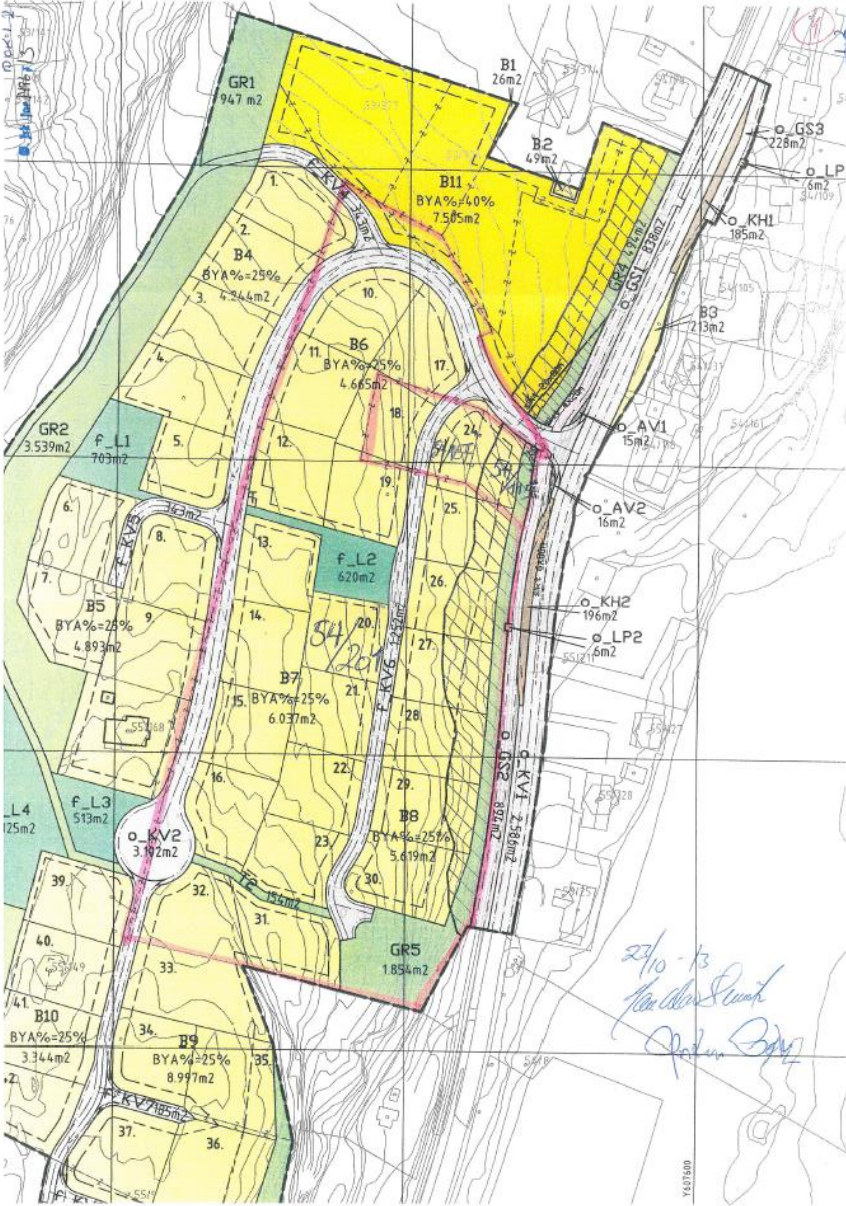
Sevatdal, Hans, professor emeritus i eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskaplige universitet

Riseng, Per-Kristian, Jordskifterettsleder ved Østfold jordskifterett

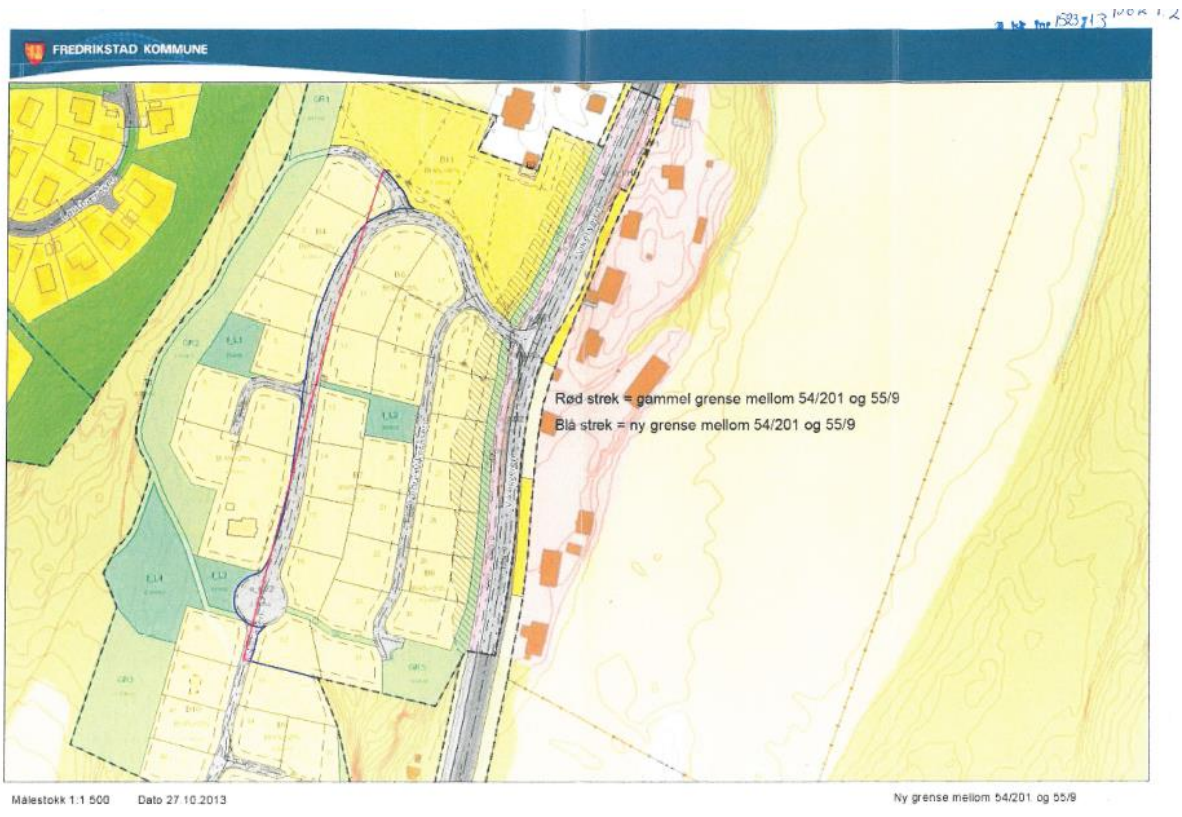
Holmsen, Olaf Erik, styreleder i Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag SA

Slensvik, Hans Olav, eier av Sommerro Invest AS

REGULERINGSPLAN VIKERTOPPEN MFL. BERØRTE EIENDOMSGRENSER
MARKERT, vedlegg 2



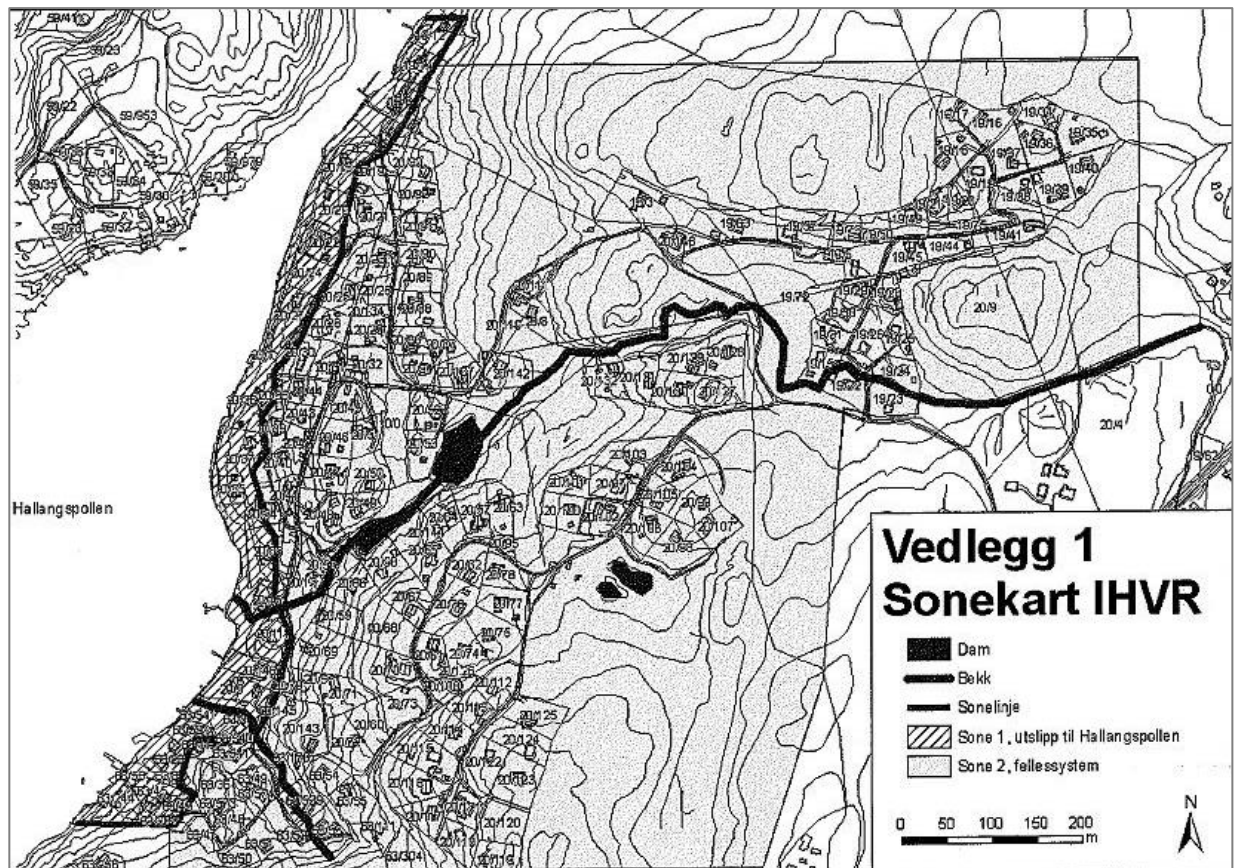
KART FRA FREDRIKSTAD KOMMUNE OVER GRENSER, vedlegg 3



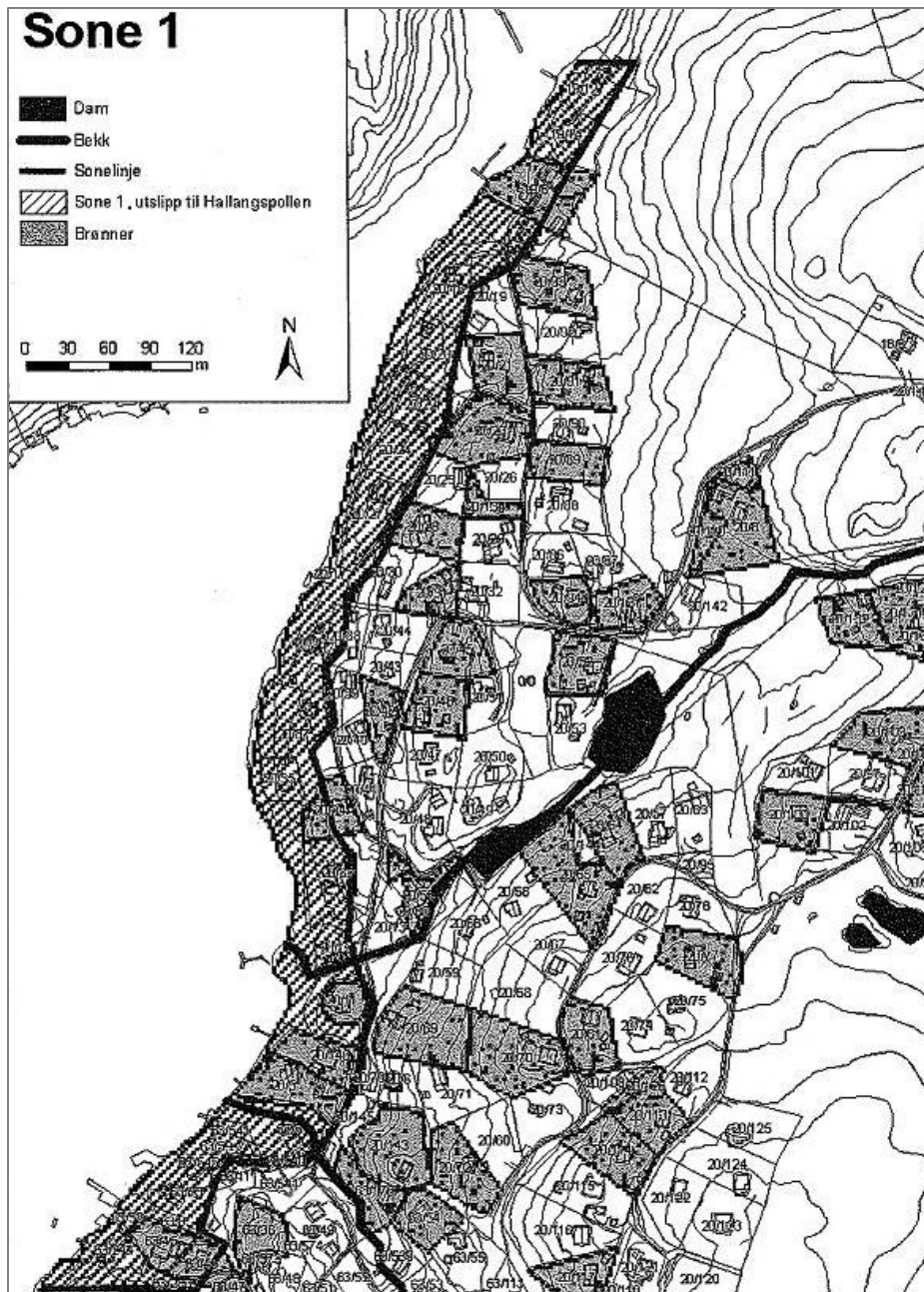
1.2

CASE 1

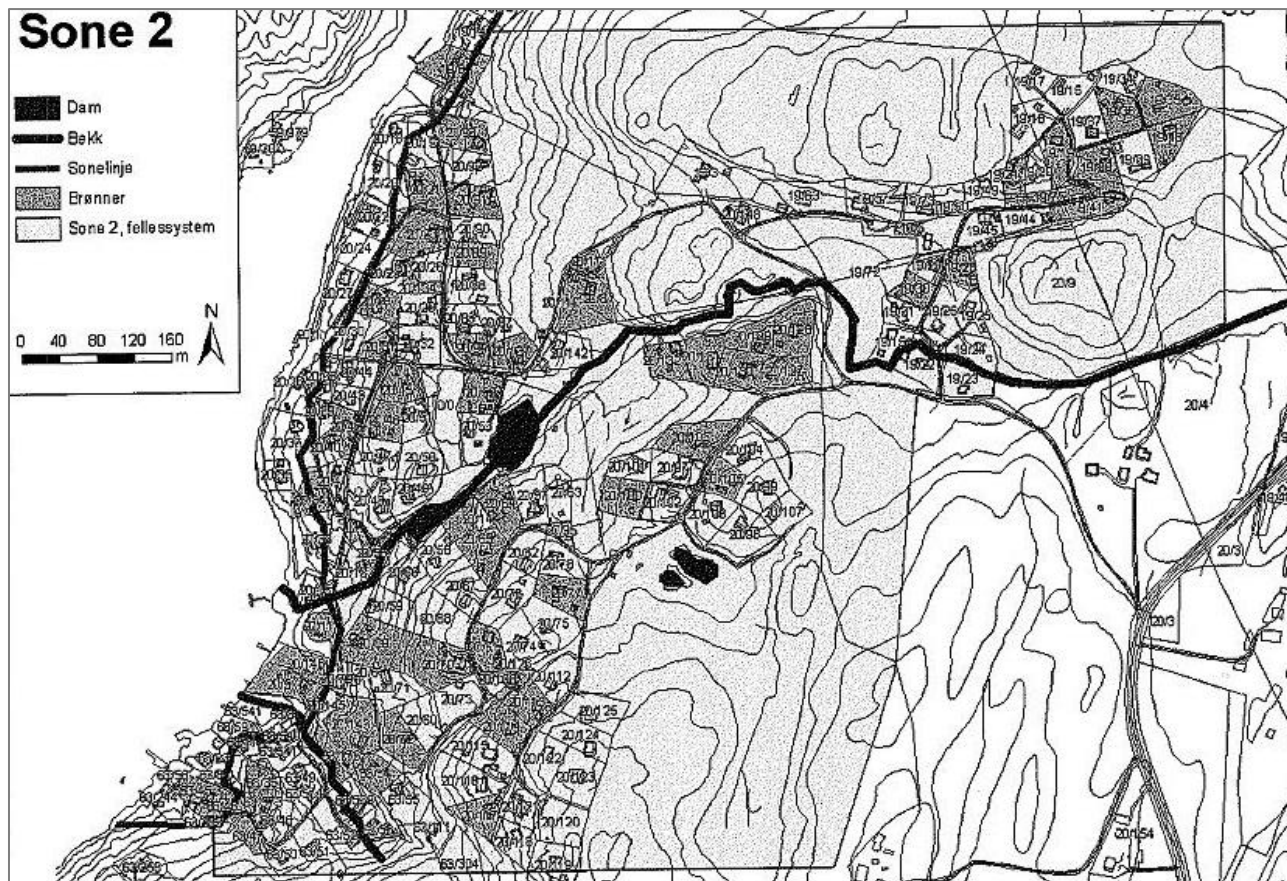
SAK INDRE HALLANGSPOLLEN, SONEKART, vedlegg 1



INDRE HALLANGSPOLLEN SONE 1, vedlegg 2



INDRE HALLANGSPOLLEN SONE 2, vedlegg 3





Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no