



Sammendrag

Temaet for denne oppgave er eiendomsdannelse og valg av eiermodell. Eiendomsdannelse er en prosess som i Norge kan gjennomføres på to måter. Det kan enten skje ved at aktøren som ønsker å opprette eller endre eiendomsstrukturen, gjennomfører denne prosessen selv gjennom kommunal saksbehandling. Eller så kan man trekke inn jordskifteretten hvis den har hjemmel til å behandle saken. Denne oppgaven er en casestudie av hvilke muligheter som eksisterer i dette for å danne eiendom, samt at den vil gi et innblikk i hvorfor en utbygger velger den ene eiermodellen framfor den andre. Da med tanke på eierseksjonsmodellen eller borettslagsmodellen. Jordskifterettens rolle og muligheter i bytransformasjon vil bli drøftet gjennom caset.

Problemstillingene i oppgaven er:

- Hvilke muligheter eksisterer i caset med tanke på eiendomsdannelse? Og hva kan jordskifteretten bidra med i en slik prosess?
- Hvorfor velger en utbygger den ene framfor den andre eiermodellen?

Funnene kan kort oppsummeres som følger:

- Det ikke gitt hvordan eiendomsdannelsen skal skje i et case.
- Jordskifterettens rolle i urbane områder kan være noe uklar.
- Salgbarhet er kanskje grunnen til at eierseksjoner velges framfor borettslag.

Emneord: Eiendomsdannelse, jordskifte, eierseksjoner, matrikkel, borettslag, plan- og bygningsrett, eiendomsutvikling, eiermodell.

Abstract

Property formation in Norway is a process that can be done in two ways. It can either be done by the property developer it self through municipal proceedings, or by the Norwegian land consolidation court. This thesis is a case study of which ways the property formation can be done in the actual case. It will also include a part that contains information about why a property developer choose one ownership model in front of the other.

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

- Which possibilities exist in the case regarding property formation?
- Why does a property developer choose one ownership model in front of the other?

The findings can be summarized as follows:

- It is not given how property formation can be done.
- The land consolidation courts role in urban areas can be a bit unclear.
- Saleability is propably the reason why self owned apartements are selected before housing cooperatives.

Forord

Masteroppgaven er siste del av min utdanning innenfor en master i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet på Ås. Den står for 30 av i alt 300 studiepoeng. Arbeidet med masteroppgaven har gitt meg mulighet til å benytte den kunnskapen jeg har tilegnet meg gjennom utdanningsløpet på Ås. Mitt personlige mål med oppgaven var å se hvordan eiendomsfaget spiller inn i et eiendomsutviklingsprosjekt. Caset som anvendes ble jeg kjent med gjennom samtaler med KONTUR+Konstruksjon AS sommeren 2013. De satte meg i kontakt med de som eier prosjektet i caseområdet Farverikvartalet.

Jeg vil spesielt gi en takk til Jan Steinar Egenes i KONTUR+konstruksjon AS med den jobben han gjorde i starten av arbeidet, samt Nils Kristian Raddum og Einar Nordengen i samme selskap. Einar Amlie Karlsen i Farverikvartalet AS fortjener en takk med den innføringen han ga meg i prosjektet. Hugo Torgersen hos Kartverket må takkes for innspill og hjelp. Takk til de som har stilt opp til intervju. En takk må også rettes til mine foreldre for å ha støttet meg gjennom studietiden.

Tilslutt vil jeg rette en stor takk til min veileder Einar Hegstad.

Helge Balke Hveem, 15.05.2014

INNHALDSFORTEGNELSE

Kapittel 1 - Innledning	1
1.1 Begrepsavklaringer	2
1.2 Tilnærming til problemstillingene	4
1.3 Problemstillingene	5
1.4 Metode.....	6
Kapittel 2 - Teori	11
2.1 Institusjonell teori.....	11
2.2 Gangen i eiendomsdannelse	12
2.3 Avtaler og selskapsdannelse.....	14
2.4 Avklaring av eiendommens eierstruktur	15
2.5 Avklaring av eiendommens rettighetsstruktur.....	15
2.6 Avklaring av eiendommens offentligrettslige situasjon	16
2.7 Privates rett til å fremme reguleringsforslag	17
2.8 Plan- og bygningslovens påvirkning på eiendomsdannelse	19
2.9 Opprettelse av eiendom	20
2.9.1 Eiendomsregistrering	20
2.9.2 Matrikkelenheter	21
2.9.3 Vilkår for matrikkelføring.....	21
2.9.4 Oppmålingsforretning	22
2.9.5 Spesielt om oppretting av anleggseiendom	22
2.9.6 Grensejustering	25
2.9.7 Arealoverføring.....	25
2.9.8 Sammenslåing av eiendommer	26
2.9.9 Matrikulering av umatrikulert grunn.....	26
2.10 Jordskifte	27
2.10.1 Generelt om jordskifte	27
2.10.2 Hvem kan kreve sak.....	28
2.10.3 Aktuelle virkemidler i § 2.....	29
2.10.4 De urbane bestemmelsene i jordskifteloven	30
2.10.5 Eksempler på jordskiftesaker i urbane områder	32
2.11 Eierseksjons- og borettslagsmodellen.....	34
2.11.1 Innledning.....	35
2.11.2 Eierseksjonsmodellen	36
2.11.3 Etablering av eierseksjoner	37

2.11.4 Samleseksjoner	38
2.11.5 Seksjoneringsbegjæringen.....	39
2.11.6 Standardkrav til boligseksjoner	39
2.11.7 Rettslig råderett.....	39
2.11.8 Faktisk råderett.....	40
2.11.9 Vedlikehold	41
2.12 Borettslagsmodellen.....	41
2.12.1 Etablering av borettslag.....	42
2.12.2 Stiftelsesdokumentet	43
2.12.3 Bygge- og finansieringsplan.....	44
2.12.4 Registrering av andeler.....	45
2.12.5 Krav til standard på boligen.....	45
2.12.6 Rettslig råderett.....	45
2.12.7 Boretten.....	46
2.12.8 Vedlikehold.....	47
2.13 Litt om forskjellene på eierseksjons- og borettslagsmodellen.....	47
2.14 Oppsummering av teorikapittelet	52
Kapittel 3 - Caset.....	54
3.1 Innledning.....	54
3.2 Nåværende reguleringsstatus	55
3.3 Reguleringsplanforslaget.....	55
3.4 Avgrensning av oppgaven.....	56
3.5 Utbyggingsområdet	57
3.6 Planbestemmelser.....	58
3.7 Nåværende eiendoms- og rettighetsstruktur	60
3.8 Selskapsdannelse og forholdet mellom partene.....	61
3.9 Tenkt arealbruk i bygningskomplekset.....	63
3.10 Oppsummering av caset.....	64
Kapittel 4 - Empiri	66
4.1 Innledning.....	66
4.2 Intervju med daglig leder i Farverikvartalet AS.....	67
4.3 Intervju med Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett	71
4.4 Intervju med Oslo og Akershus jordskifterett	76
4.5 Intervju med jordskiftedommer Erik Nord	82
4.6 Intervju med konsulent på jordskiftesaker	85
4.7 Intervju med matrikkelavdelingen hos Kartverket.....	92

4.8 Intervju med matrikkelfører i Gjøvik kommune.....	95
4.9 Intervju med seniorrådgiver Hugo Torgersen	96
4.10 Telefonintervju med advokat i boligbyggerlag.....	101
4.11 Telefonintervju med prosjektleder i boligutviklingssselskap.....	103
4.12 Telefonintervju med prosjektsjef i boligutviklingssselskap	103
Kapittel 5 - Drøfting	105
5.1 Innledning.....	105
5.2 Eiendomsdannelse i caset	106
5.2.1 Tilleggsarealet som må erverves	108
5.2.2 Sammenslåing av eiendommene	110
5.2.3 Ønsket situasjon	110
5.3 Kunne jordskifte ha vært en mulighet i caset?	111
5.3.1 Jordskifterettens rolle	111
5.4 Konsekvensene av at det er to veier å gå.....	114
5.5 Etablering av matrikkelenheter internt i bygningskomplekset	119
5.5.1 Innledning.....	119
5.5.2 Alternativ 1: Alt seksjoneres.....	120
5.5.3 Alternativ 2: Opprettelse av sameier i tilknytning til hver boligblokk.....	121
5.5.4 Alternativ 3: Parkeringsanlegget som anleggseiendom	122
5.5.5 Alternativ 4: Alt opp til boligblokkene opprettes som en anleggseiendom.....	123
5.5.6 Alternativ 5: Boligblokkene opprettes som anleggseiendommer	124
5.5.7 Alternativ 6: En boligblokk opprettes som borettslag.....	125
5.5.8 Oppsummering av etablering av matrikkelenheter	125
5.6 Valg av eiermodell	126
5.6.1 Hvorfor velges den ene eiermodellen framfor den andre	129
5.6.2 Borettslagsmodellen dårlige rykte	130
5.6.3 Hvorfor har vi to eiermodeller?	130
5.6.4 Oppsummering valg av eiermodell.....	131
Kapittel 6 – Avsluttende refleksjoner	131
6.1 Eiendomsdannelse og jordskifte	132
6.2 Opprettelse av selvstendig anleggseiendom.....	132
6.3 Valg av eiermodell	133
Kilder	134
Vedlegg.....	137

Figurliste

Figur 1 – Det må til en prosess for å komme fra nåværende til ønsket situasjon	10
Figur 2 – Eiendomsdannelsesprosessen i bytransformasjon	12
Figur 3 – Oppretting av anleggseiendom på lokk over grunneiendom.....	24
Figur 4 – Norge, Mjøsregionen, Gjøvik og Farverikvartalet	54
Figur 5 – Farverikvartalet og planforslaget	55
Figur 6 – Oversiktsbilde som viser delområde 1 og 2.....	56
Figur 7 – Situasjonsplan over utbyggingsområdet	57
Figur 8 – Dagens eiendoms- og eierstruktur	60
Figur 9 – Nåværende og ønsket situasjon	64
Figur 10 – Ønsket eiendomsstruktur	65
Figur 11 – Dagens eiendoms- og eierstruktur	106
Figur 12 – Ønsket eiendomsstruktur	110
Figur 13 – Hele bygningskomplekset seksjoneres	120
Figur 14 – Hver boligblokk opprettes som grunneiendom.....	121
Figur 15 – Parkeringsanlegget etableres som anleggseiendom.....	122
Figur 16 – Anleggseiendommen trekkes opp til boligblokkene	123
Figur 17 – Boligblokkene opprettes som anleggseiendommer	124
Figur 18 – En av boligblokkene etableres som borettslag.....	125

Tabelliste

Tabell 1 – Ulike arealformål og omfang	63
--	----

Kapittel 1 - Innledning

Min interesse innenfor fagfeltet *eiendom* heller imot samspillet mellom de ulike regimene. Da med tanke på planregimet og eiendomsregimet. Spesielt med tanke på utbyggingsprosjekter. For at et prosjekt skal kunne gjennomføres best mulig, er en eiendomsutvikler avhengig av en forståelse av hvordan disse regimene samhandler. Når et sentrumsområde skal utvikles, er det mange eiendomsfaglige forhold som vil spille inn på gjennomføringen. Hvis tomtestrukturen ikke er i samsvar med reguleringsplanen, vil denne måtte endres før planen kan gjennomføres som tiltenkt. Dette er også ofte en forutsetning for at utvikler skal kunne få et tilstrekkelig panteobjekt. Gjennom en casestudie av Farverikvartalet i Gjøvik sentrum, vil jeg forsøke å anvende relevant teori og empiri for å kunne belyse hvordan eiendomsdannelse i bytransformasjon kan skje knyttet til caset. Gjennom arbeidet med oppgaven ønsker jeg å få en innsikt i hele eiendomsdannelsesprosessen, derfor vil også valg av eiermodell være et tema. Da med tanke på eierseksjonssameie eller borettslag. Mitt ønske er å gå bredt ut for å få en oversikt over hvilke forhold som vil spille inn.

Jeg vil nå gi en kort innføring i caset, en mer inngående beskrivelse av caset kommer i kapittel 3. Caset fikk jeg kunnskap om gjennom en samtale med KONTUR+konstruksjon AS sommeren 2013. De har utarbeidet planforslaget over området, og en masteroppgave omkring prosjektet var noe både de og initieringstaker var interessert i. Farverikvartalet er navnet på et eiendomsutviklingsprosjekt i Gjøvik sentrum i Oppland fylke. Det kan sies at de tre tomtene som er involvert har en attraktiv beliggenhet siden de ligger midt i sentrum. Formålet med prosjektet er å utvikle et område bestående av 100-120 leiligheter, 14 000 m² forretninger, 1500 m² kontor og 650 p-plasser. Farverikvartalet AS, som skal stå for utviklingen av området, er eid av de tre partene som eier, eller har rettigheter til, de tre eiendommene. Aksjeandelen i utviklingsselskapet er bestemt etter takseringsverdien av aktuelle eiendommer. Hovedhensikten med Farverikvartalet AS er at de eksisterende eiendomsgrensene oppheves og at eiendommene sammenslås. Caset i denne oppgaven er ment som et eksempel. Gjennom å beskrive forholdene som påvirker caset, vil jeg kunne få et innblikk i prosessen som skjer i virkeligheten. Poenget med å velge et virkelig tilfelle er å få

reelle egenskaper hos eiere, eiendommer og omstendighetene rundt (Handeland 2011). Farverikvartalet er ikke utviklet enda, og utviklerne har ikke vurdert hvordan de skal gjøre eiendomsdannelsesprosessen enda.

Tema for oppgaven vil overordnet være:

- Opprettelse og endring av eiendom i caset.
- Mulighetene for jordskifte i caset og hvilken rolle den kan spille i en slik prosess.
- Valg av eiermodell (eierseksjonssameie eller borettslag).

Jeg vil videre avklare noen begreper som vil bli brukt underveis i oppgaven, samt gi en tilnærming til problemstillingen. For å kunne få en forståelse av hvordan jeg har arbeidet, vil valg av metode følge etter dette. En teoridel knyttet til caset og problemstillingen kommer i kapittel 2. Caset vil bli beskrevet i kapittel 3, mens empirien kommer i kapittel 5. Drøfting og avsluttende refleksjoner følger i kapittel 5 og 6.

Opgaven har fått godkjenning av Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD), se vedlegg 3.

1.1 - Begrepsavklaringer

For at leser og jeg skal kunne ha en fellesforståelse av begreper jeg bruker i oppgaven, finner jeg det nødvendig å ha med en begrepsavklaring. Andre begreper som kommer til, vil være forklart i teorien.

Bytransformasjon er fysisk sett en endring av eksisterende bygningsmasse med tilhørende anlegg og infrastruktur, helt eller delvis, slik at nye strukturer kan etableres i tråd med tiltenkte nye formål (Ramsjord 2014 s. 2). Transformasjon er en relativt dekkende betegnelse for den byomdanningen som har skjedd i norske byer de siste tiårene. Nydalen i Oslo er et eksempel hvor gammel industri fra slutten av 1800-tallet er blitt transformert til bebyggelse tilpasset dagens samfunn. Transformasjonsområde er en generell betegnelse som omfatter ombygging av større byområder (Ellefsen 2013).

Eiendomsutviklingsprosjekter kan defineres som prosjekter som tar sikte på utvikle eiendom innenfor de institusjonelle rammene som eksisterer, hvor det ferdig bygde produktet møter et behov i samfunnet. Det er et prosjekt der det må foretas reguleringsmessige, tomte- eller bygningsmessige endringer for at eiendommen skal tilføres verdi og gi ønsket utvikling (Kristoffersen & Røsnes 2009).

Eiendomsdannelse kan defineres som omforming av eiendomsforhold, faktisk og juridisk (Selvaag 2013). Sevatdal (2003 s. 23) definerer eiendomsdannelse som «*nyskaping av eiendommer*». Et eiendomsobjekt blir til ved å formalisere eiendomsdanningen i det legale systemet gjennom matrikulering og tinglysning. En eiendom som ikke er tinglyst og ikke matrikulert, er egentlig ikke blitt til (Sevatdal & Sky 2003 s. 7). «*Planleggingen for byggeformål forutsetter at det engang i fremtiden vil bli produsert ny eiendom for salg, leie, eventuelt for byggherrens bruk. Under realiseringen av slike planer må det altså foregå en form for eiendomsdannelse*» (Ramsjord & Røsnes 2011). Eiendomsdannelse vil være relevant i eiendomsutviklingsprosjekter som involverer flere eiendommer hvor det er et ønske om en felles utvikling av disse. «Opprettelse av eiendom» er et synonym til eiendomsdannelse.

Eiendomsstruktur gjelder de fysiske egenskapene ved eiendommen. Størrelse og form (Sevatdal & Sky 2003 s. 6).

Eierstruktur gjelder egenskapene ved eieren av eiendommen. Er det en fysisk eller juridisk person? Offentlig eller privat? Sameie? (Sevatdal & Sky 2003 s. 6)

Rettighetsstruktur går ut på hvilke rettigheter en person har til eiendom. Man kan enten ha en rett til å eie selve eiendommen, eller det kan være en rett til bruk eller leie (Sevatdal & Sky 2003 s. 6). En typisk bruksrett vil være rett til vei.

Eiendomsforhold er et begrep som samler eiendoms-, eier- og rettighetsstruktur i et begrep.

Aktører er organisasjoner (offentlig/privat) eller personer som operer i forhold til hverandre innenfor gitte rammer i samfunnet (Sevatdal & Sky 2003). Når jeg skriver «utbygger» eller «eiendomsutvikler» mener jeg en aktør som agerer innenfor rammene gitt for dem.

Samling- og bearbeiding av land er begreper som brukes i doktoravhandlingen til Ramsjord (2014). *Samling av land* går ut på at en aktør som handler innenfor eiendomsregimet gjennomfører grep som sikrer aktøren rett til ønskede eiendommer. *Bearbeiding av land* går ut på at hvis ønsket utvikling på eiendommene skal kunne gjennomføres, må eiendomsstrukturen endres på en eller annen måte.

1.2 - Tilnærming til problemstillingene

En av kildene til teori og inspirasjon vil være doktoravhandlingen til Ramsjord (2014). Eiendomsdannelse innebærer en rekke prosesser før man har et ønsket funksjonelt eiendomsobjekt. Disse prosessene kan gjøres etter føringer fra plan- og bygningslov og matrikkellov eller jordskiftelov. Kommunen står som matrikkelfører, mens Kartverket står som kontrollør. Registrering av eiendom bidrar til etablering av sikkerhet omkring eiendomsforhold. Sentral registermyndigheter har en sentral rolle med tanke på registrering i rettighetsregisteret, og som overordnet myndighet for objektregisteret. Siden det er mye opp til kommunen hvordan deres tjenester utformes, kan en eiendomsutvikler møte ulik praksis ifra kommune til kommune. Eiendomsdannelse er en integrert del av en bytransformasjonprosess, denne prosessen møter omfattende offentlige reguleringer som er styrende for hvordan nye fysisk-institusjonelle strukturer kan utformes (Ramsjord 2014 s. 4).

De institusjonelle rammene legger føringer for hvordan en aktør kan gjøre de ønskede endringene, offentlig utviklingskontroll vil for eksempel være styrende for utforming og gjennomføring av byggevirksomhet. En eiendomsutvikler kan velge å bruke den tradisjonelle matrikulære modellen ved eiendomsdannelse, eller han kan bringe problematikken inn for jordskifteretten. Hvilken metode som velges er kanskje avhengig av hvilken som genererer minst transaksjonskostnader, og om tilfellet møter de forutsetningene som jordskifteloven krever for at det skal kunne fremmes sak. Bruken av jordskifte må være basert på et forutgående privat initiativ.

Eiendomsutviklingsprosjekter har ulike faser, og det er gjort studier for å utarbeide sekvensmodeller som beskriver gangen i slike prosjekter (Røsnes & Kristoffersen 2009 s. 21). Hvilket stadiet prosjektet er på i tidslinjen, er avgjørende for hvilke tiltak eiendomsutvikleren må gjøre i forhold til avtaler, selskapsdannelse, idéutvikling og offentlige myndigheter. Utbygger må ha et bevisst forhold til om det er tinglyst begrensninger i hvordan eiendommen kan bebygges, og hvordan eiendommen kan bebygges i henhold til offentlige planer. Offentlig rettslige planer legger føringer for hvilke formål det kan bygges til på ulike eiendommer. Dette vil påvirke hva som kan oppføres på eiendommen, og hvor lang tid det tar før spaden kan settes i jorden. Hvis det trengs en omregulering for å kunne bygge til ønsket formål, er det noe som kan øke tidsaspektet på prosjektet betraktelig. En grundig vurdering av eiendommen kan også ha betydning for valg av organisasjonsform, for eksempel om eierseksjonsmodellen skal velges fremfor borettslagsmodellen (Bjaaland & Nielsen 2008 s. 18). Hvorfor en utbygger velger den ene eller andre eiermodellen, påvirkes kanskje av hva markedet etterspør.

Dette vil bli en mulighetsstudie av hvilke muligheter som eksisterer i caset med tanke på eiendomsdannelse. Da med tanke på den ordinære matrikulære veien eller bruk av jordskifteretten ved eiendomsdannelse. Prosjektet er fortsatt på planstadiet, og utviklingsselskapet har ikke sett på problematikken knyttet til å skape en funksjonell eiendom. Derfor vil mitt studie komme med forslag til mulige alternativer for eiendomsdannelse som en del av en mulig realiseringen av reguleringsplanen. Det vil være irrelevant for oppgaven om prosjektet gjennomføres eller ikke.

1.3 - Problemstillingene

Overordnet relaterer problemstillingene seg til hvordan eiendomsdannelse kan skje i et eiendomsutviklingsprosjekt. I forholdet til caset ønsker jeg å gjøre en vurdering om jordskifteretten kan trekkes inn som

Problemstilling 1:

Hvilke muligheter eksisterer i caset med tanke på eiendomsdannelse? Og hva kan jordskifteretten bidra med i en slik prosess?

Tematikken om valg av eiermodell berøres for så vidt av problemstilling 1, fordi det er en form for eiendomsdannelse. Det er *hvorfor* en utbygger velger den ene framfor den andre som er av min interesse.

Problemstilling 2:

Hvorfor velger en utbygger den ene framfor den andre eiermodellen?

Dette er et felt som jeg ikke hadde god kunnskap om før jeg startet arbeidet med oppgaven, derfor ble det brukt mye tid på å sette seg inn i teori om de to eiermodellene.

1.4 - Metode.

Jeg vil nå gjøre rede for valg av metode. Oppgaven vil, som tidligere nevnt, være en casestudie av et bytransformasjonsområde i Gjøvik. Caset reiser teoretisk interessante og faglig relevante problemstillinger. For å kunne drøfte mine problemstillinger vil jeg gjøre empiriske undersøkelser som vil underbygge mine drøftinger. Metoden for å belyse problemstillingene vil være tilpasset oppgaven og caset. Utgangspunktet for ethvert metodevalg skal ideelt sett være problemstillingen man skal besvare, antitetisk vil det si at man ikke skal velge problemstilling ut ifra den metoden man foretrekker.

Case

Ordet *case* kommer fra latin *casus*, som betyr *tilfelle*. Det som kjennetegner en casestudie, er at informasjonen innhentes fra noen få caser over kortere eller lengre tid gjennom detaljert og omfattende datainnsamling (Johannesen et.al 2010 s. 86). For å kunne belyse studien best mulig er det ofte nødvendig hente informasjon fra ulike datakilder som har det til felles at de er tid- og stedavhengige. En case studeres altså som oftest i en setting. Caseundersøkelser gjennomføres gjerne ved å kombinere forskjellige metoder for å skaffe relevant data. En kvalitativ tilnærming med åpne intervjuer kombinert med dokumentstudier og observasjon, blir ofte benyttet. Caseundersøkelser består kort sagt i å samle så mye informasjon som mulig om et avgrenset fenomen (Johannesen et.al 2010 s. 86). I mitt tilfelle vil casestudiet bestå av

en enkeltcasestudiedesign som vil brukes for å få innsikt i en mulig eiendomsdannelsesprosess.

Intervju

To uttrykk som blir brukt innenfor metode er; kvantitativ og kvalitativ. En kvantitativ metode forsøker å kategorisere tallfestede svar for å få et holdbart resultat. Mennesker handler ikke alltid rasjonelt, derfor vil ikke tallfesting kunne gi tilstrekkelig svar på det underliggende i en handling. Kvalitativ metode kjennetegnes ved at man gjennom verbal kommunikasjon skal forsøke å forstå menneskelige handlinger gjennom de ting ulike mennesker opplever eller erfarer. I mitt tilfelle må jeg ha ta kontakt med ulike aktører. Intervjuer er den mest brukte måten å samle inn kvalitative data på (Johannesen et.al 2010 s. 135). Metoden er fleksibel, samtidig som den gir mulighet til fyldige og detaljerte beskrivelser. Hvis man allerede sitter på informasjon kan man få bekreftet eller utdype denne gjennom respondenten. Kvalitative intervjuer kan karakteriseres som en samtale med en struktur og et formål. Gjennom et åpent dybdeintervju med respondenten er muligheten til å grave dypere i tematikken bedre. Gruppeintervjuer vil være aktuelt hvis man ønsker en større bredde av synspunkter og det kan vær enklere å holde samtalen i gang (Johannesen et.al. 2010 s. 151).

Dybdeintervjuene vil ha utgangspunkt i en intervjuguide, men det er ikke alltid at respondenten svarer i den retningen man forventer. Det er da viktig at man ikke er låst til intervjuguiden, og en semistrukturert intervjuguide vil være veiledende og sikre flyt under intervjuet. En slik guide fungerer som et minimum av hva man trenger svar på, og det er dermed mulig å fange opp momenter man ikke var klar over. Dybdeintervjuene skal helst gjennomføres på respondentens «*hjemmebane*» og helst ansikt til ansikt. Hensikten med å gjennomføre intervjuer er å samle inn pålitelig informasjon som kan brukes i en komparativ kontekst (Moses & Knutsen 2012 s. 131). Etter at dybdeintervjuene er gjennomført, må de analyseres. Det er viktig at analysen skjer uten forutinntatte holdninger, slik at man har et åpent forhold til datamaterialet. Intervjuobjektene kan komme med egne meninger, og derfor vil det være nødvendig å forholde seg nøytralt til disse. I tilknytning til oppgaven må jeg

gjøre opp mine egne meninger i drøftelsen. Intervjuene vil, om mulig, bli tatt opp for å sikre en eksakt gjengivelse.

Før man velger intervju som metode er det nødvendig å stille seg spørsmålene: Hvorfor vil jeg ha en dialog med mennesker for å hente inn data for å få svar på problemstillingene? Hvem kan eventuelt gi meg svar? Hvorfor vil jeg benytte denne løse tilnæringsmåten? Det vil være nødvendig å gjøre intervjuer med relevante personer på ulike stadier i oppgaven, og et kvantitativt utgangspunkt vil ikke gi nødvendig innsikt i tematikken. Derfor vil et «subjekt-subjekt»-forhold være bedre enn et «objekt-subjekt»-forhold (Askheim & Grenness 2008 s. 81). Intervjuobjektene vil selektivt bli plukket ut for å kunne gi informasjon som er relevant opp mot mine problemstillinger. Det vil være ulike personer og organisasjoner som sitter med forskjellig informasjon, og jeg må finne de respondentene som kan gi meg best mulig svar på de ulike temaene. En nøkkelperson er en person som innehar særdeles god kunnskap om et tema (Johannesen et.al. 2010). I løpet av intervjuet vil respondenten kanskje gi tips om andre personer eller organisasjoner som kan sitte med relevant informasjon.

En utfordring med intervjuer er at det kan være vanskelig å få aktuelle intervjuobjekter til å stille opp. Hvis man får muligheten til et intervju, kan det også være vanskelig å etablere en tilstrekkelig relasjon som gjør at respondenten gir tilgang til informasjon man ønsker. For min del fikk jeg tidlig kontakt med bedriften som utformer planforslaget, og de satte meg i kontakt med initieringstaker. Det var en snøballeffekt (Johannesen et.al. 2010 s. 190). I tilknytning til min oppgave vil det være nødvendig å intervjuet de involverte i utviklingsselskapet Farverikvartalet AS, matrikkelmyndigheten i Gjøvik kommune, jordskifteretten i Oslo og Akershus, nøkkelpersoner som kan noe om jordskifte i urbane områder og nøkkelpersoner som kan noe om matrikkellov, eierseksjonslov og borettslagslov.

Hva hensikten med de ulike intervjuene var, kommer frem av intervjuguidene, se vedlegg 2.

Dokumentundersøkelser

Dokumentundersøkelser vil være nødvendig for å kunne sette meg inn i caset. Dokumenter kan ha mange former, og de må forstås ut fra den konteksten de ble produsert i. Utformingen av dokumenter er ikke gjort med tanke på at de skal brukes i casestudier, de er ofte en form for kommunikasjon mellom involverte aktører (Ramsjord 2014). I tilknytning til min oppgave må jeg skaffe tilveie informasjon fra prosjekteier som dokumenter og avtaler mellom de involverte partene og planforslaget over området. Det vil også være en fordel å få ut grunnboksinformasjon på de involverte eiendommene.

Reliabilitet og validitet

Det er begrenset tid til å gjennomføre arbeidet med oppgaven, og det vil derfor være nødvendig å gjøre innskrenkninger med tanke på sikring av validitet og reliabilitet. Pålitelighet (reliabilitet) til innsamlet informasjon er et grunnleggende spørsmål i all forskning. I kvalitativ forskning gjort gjennom intervjuer, kan det å gjennomføre et intervju nummer to, styrke reliabiliteten ved at man kan sammenlikne svarene med tidligere svar (Askheim & Grenness 2008). Jeg vil i mange tilfeller ikke ha mulighet til å gjennomføre to intervjuer med respondenten på grunn av begrenset tid. Hvis det er uklare momenter er det mulig å ringe eller sende mail for å bekrefte utsagn. Dette kan være med å styrke reliabiliteten.

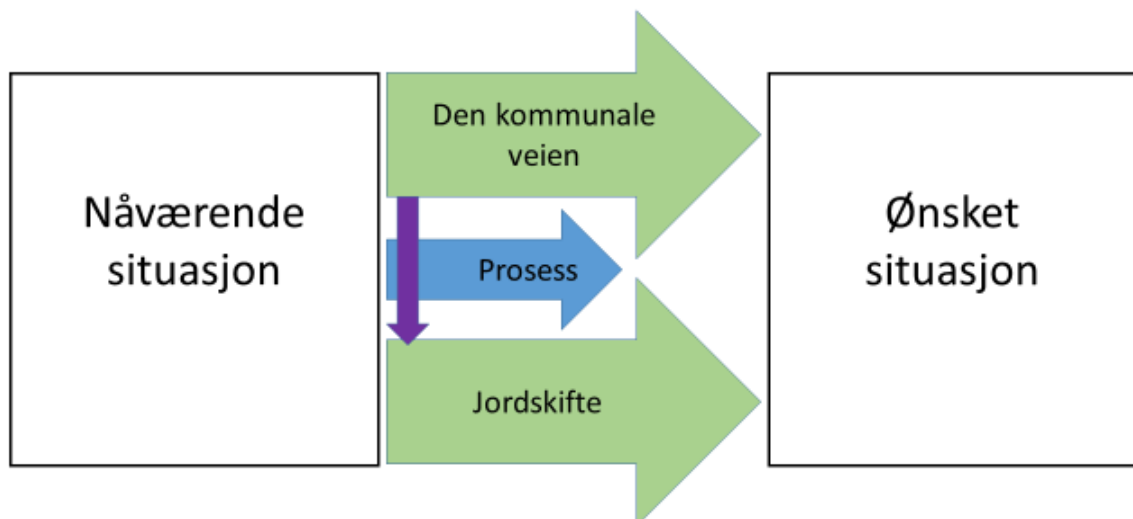
Hvis respondenten ikke tillater lydopptak, vil det være nødvendig å gjøre notater i stikkordsform. For at intervjuet skal ha best mulig flyt, bør man ikke sitte å skrive ned ordrett hva som blir sagt.

Siden jeg konsentrerer meg om ett case, kan det være at jeg går glipp av informasjon i pågående omtrent like case. Validitet i kvalitative undersøkelser dreier seg om i hvilken grad valgte fremgangsmåter og funn reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten (Johannesen et.al 2010 s. 320). I mitt tilfelle kommer validitet til uttrykk gjennom sammenlignbarhet og overførbarhet til tilsvarende caser. Jo flere aktuelle og relevante caser jeg hadde studert, desto sterkere hadde validiteten til oppgaven blitt. Dukker det opp tilsvarende caser i fremtiden, vil mitt studie kunne overføres til disse.

Temaene problemstillingene i oppgaven tar opp er relevant i samtiden. Det er gjennomført doktorgradsavhandlinger om det første temaet, se Ramsjord (2014) og Nord (2008). Eiendomsdannelse er sentralt i ethvert eiendomsutviklingsprosjekt som omfatter flere eiendommer. Gjennom samtaler med min veileder og aktuelle intervjuobjekter, har det kommet fram at eiermodeller i tilknytning til boligprosjekter, er noe som diskuteres i ulike fora. Da blant utbyggere og de som arbeider med lovverket. Særlig er det diskutert om det er behov for begge lovene; borrettslagsloven og eierseksjonsloven, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003).

Hvordan jeg tenker å arbeide

Arbeidet med å innhente empiri vil ha forankring i problemstillingene. I caset er det en nåværende situasjon og det er en ønsket situasjon. Den empirien jeg samler inn vil være med å beskrive begge disse tilstandene, samt prosessen for å komme i mål. I figur 1, hvor jeg hentet inspirasjon ifra masteroppgaven til Handeland (2011), forsøker jeg å illustrere at det er to mulige veier å gå ved eiendomsdannelse, men at det uansett må skje en prosess på en eller annen måte for å komme til ønsket situasjon. Veien om jordskifte vil også inneholde momenter ifra den kommunale veien, fordi den kan være avhengig av noen momenter i den kommunale saksbehandlingen for å få fremdrift i prosessen. Modellen i figur 1 vil bli brukt i kapittel 3 hvor jeg beskriver caset.



Figur 1: Det må til en prosess for å komme fra nåværende til ønsket situasjon.

Kapittel 2 – Teori

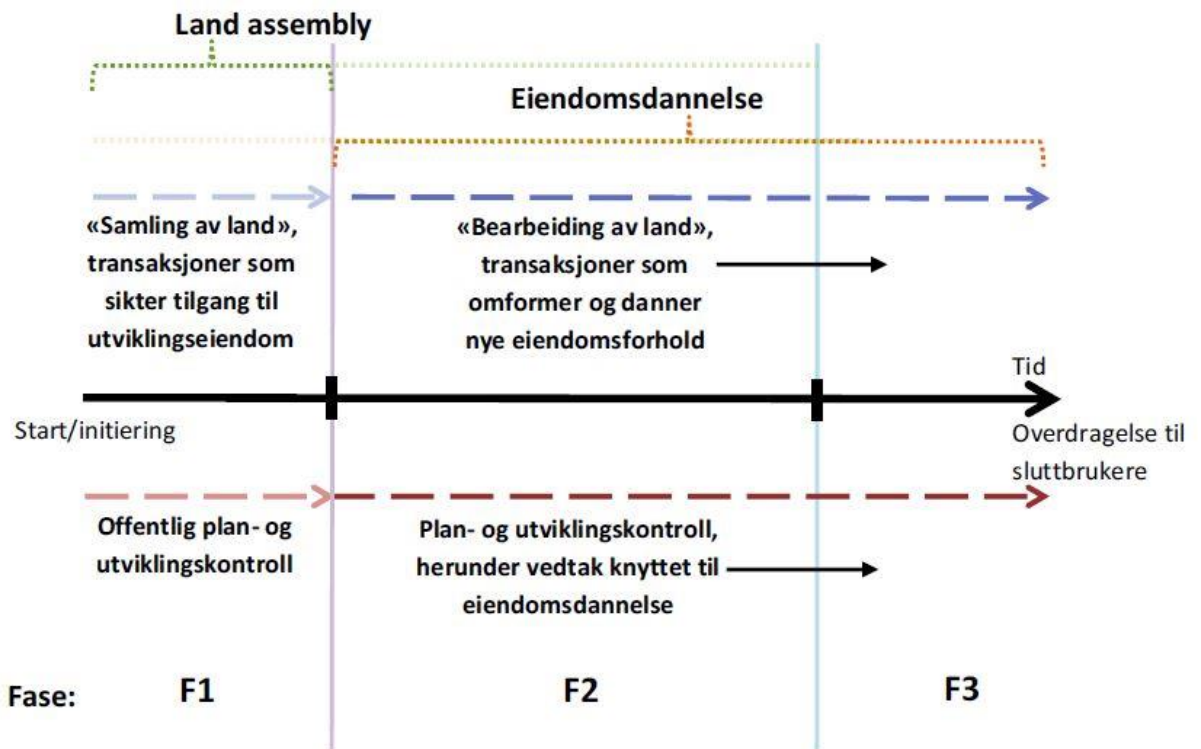
Teorikapittelet vil i hovedsak omhandle teori som er relevant i tilknytning til problemstillingen. Det vil også være teori som er nødvendig for å få en forståelse av caset. Presentasjonen av teorien vil i hovedsak følge gangen i et eiendomsutviklingsprosjekt med tanke på opprettelse av eiendom. Teorien om valg av eiermodell vil naturlig være siste delen av kapittelet, siden det er siste delen av eiendomsdannelsen. Jeg har valgt å presentere teorien her, fordi det vil være elementer fra teorien som vil være nødvendig for å kunne gi en best mulig presentasjon av caset. Hvis det er ønskelig å sette seg inn caset først, gå til kapittel 3.

2.1 - Institusjonell teori

Det er ulike forhold som påvirker hverandre til ulik tid i et eiendomsutviklingsprosjekt. Det offentlige har etablert en rekke regler som en aktør må forholde seg til og det er en rekke normer og uformelle regler i samfunnet. Disse kan vi kalle for ulike institusjoner. For å definere institusjoner kan man si at det er «*menneskeskapte spillereglene for samhandling*» (Sevatdal & Sky 2003 s. 44). Innenfor eiendomsfaget operer man særlig innenfor to institusjoner: *eiendomsregimet* og *planregimet*. Eiendomsregimet omhandler eiendomsretten og de aktørene som avleder handlingsmakt fra denne (Sevatdal & Sky 2003 s. 33). Med reguleringsregimet menes de lovregler som gir offentlige styresmakter og tjenestemenn rett til å styre arealbruken (Sevatdal & Sky 2003 s. 33). Det å handle innenfor disse regimene vil føre til at det oppstår transaksjonskostnader i en eller annen form. Transaksjonskostnader er den tiden man bruker på innhenting av informasjon og andre aktørers behandling av forespørsler. Transaksjoner er den direkte overføringen av retter (Sevatdal & Sky 2003). En eiendomsutvikler må gjøre ulike grep til ulik tid innenfor disse institusjonene for å kunne utvikle eiendom slik som ønsket.

2.2 - Gangen i eiendomsdannelse.

Dannelse og endring av eiendom er nødt til å starte et sted. For å beskrive gangen i eiendomsdannelsesprosessen, vil jeg trekke inn modellen til Ramsjord (2014), se figur 2. Det å beskrive eiendomsdannelsesprosessen tidlig ser jeg som nødvendig for at både leser og jeg skal få en forståelse av hvilke forhold som påvirker prosessen til hvilken tid. Det vil også bli enklere å kunne plassere caset i tid.



Figur 2: Eiendomsdannelsesprosessen i bytransformasjon. KILDE: (Ramsjord 2014 s. 70)

Ramsjord (2014) sin modell deler eiendomsdannelse i bytransformasjon inn i tre faser, F1, F2 og F3.

Fase 1 (F1) går ut på at den som skal utvikle eiendom må skaffe seg rådighet over det arealet som skal inngå i den tenkte transformasjonen, altså samling av land. Prosessen vil normalt starte med transaksjoner som gjør at den nødvendige rådigheten sikres. Plan- og bygningsloven åpner for at den som innehar eiendomsretten til eiendom, har en initieringsrett til å fremme reguleringsforslag. Foreligger det allerede en godkjent reguleringsplan kan veien til byggeklar tomt være kort. Hvis det ikke foreligger en reguleringsplan, vil det være nødvendig skaffe til veie et offentlig rettslig grunnlag som sikrer at tiltenkt utvikling kan skje. Det må da

utarbeides en detalj- eller områderegulering i tråd med kommuneplanen, hvis den ikke er i tråd med kommuneplanen må kommunen eventuelt gi dispensasjon fra planen. Hvis bestemmelsene om urbant jordskifte skal kunne brukes som virkemiddel for å samle land, bør det foreligge en godkjent reguleringsplan, overordnet planbestemmelse (pbl. § 12-7 nr. 13) eller hensynssone (pbl. § 11 tredje ledd bokstav e), jf. jordskifteloven § 2 bokstav h. Resultatet av fase 1 er at det er skaffet rådighet over ønsket område og at det offentlig rettslige grunnlaget er på plass. Dette danner grunnlag for videre gjennomføring (Ramsjord 2014 s. 72).

Når en eiendomsutvikler har sikret seg rådighet over eiendommene som ønskes utviklet, er ofte tilfellet at det er ønskelig å etablere en ny eiendoms- og rettighetsstruktur. Fase 2 (F2) går ut på nettopp dette. For å kunne skape nye formelle eiendomsforhold tilpasset det aktuelle prosjektet, må det gjøres transaksjoner relatert til eiendomsdannelse på et eller annet tidspunkt. Detaljene omkring eiendomsdannelsen, hvilke transaksjoner som er nødvendig og hvordan eiendommene utformes, vil vokse frem underveis i planleggingen av gjennomføringen (Ramsjord 2014 s. 73). Eiendommer må kanskje sammenslås, omformes eller deles. Hensikten med fase 2 vil være å skaffe til veie byggeklar grunn. Bestemmelser i plan- og bygningsloven, matrikkelloven og jordskifteloven vil være av interesse.

Hvis det skal etableres bygg med kombinasjoner av bolig og næring på eiendommen, vil bolig- og næringsenhetene måtte etableres som underenheter på den registrerte eiendommen. I fase 3 (F3) vil danningen av nye salgbare enheter til bruker av bygget foregå. Det er to muligheter for organisering: eierseksjoner eller borettslag (kun for bolig). Det endelige resultatet vil formes av utbyggers ønsker om organisering og av offentligrettslige krav og vilkår. Fase 3 vil i alle tilfeller være en fase som må skje gjennom det kommunale brukerregimet, selv om jordskifteretten involveres i fase 1 og/eller 2 (Ramsjord 2014 s. 75). Denne fasen kan man si er gjennomført når man har ferdige enheter klare for salg til bruker.

Den ordinære veien for eiendomsdannelse går gjennom kommunal saksbehandling, men jordskifte er også mulig å trekke inn hvis den har hjemmel til å behandle saken.

2.3 - Avtaler og selskapsdannelse

Sidene partene i caset har opprettet et eget prosjektselskap som skal stå for utviklingen av de involverte eiendommene, finner jeg det nødvendig å gi en kort innføring i hvorfor dette gjøres. Jeg vil også si noe om hva en opsjonsavtale er.

Opprettelse av selskap

I forkant av at et prosjektselskap opprettes, kan det inngås en mer løs samarbeidsavtale. Innholdet skisserer hovedtrekkene i forholdet mellom de involverte, målsetning for samarbeidet, ansvarsforhold og plassering av risiko mellom partene (Wikborg, Rein & Co 2009 s. 136). Når eiendom skal utvikles, opprettes det ofte et aksjeselskap etter aksjeloven av 1997 nr. 44. Fordelene med det er at forpliktelsen til aksjeeierne stopper ved aksjene. Hvis selskapet går konkurs vil ikke aksjeeierne bli berørt personlig. Det er etter § 3-1 et krav om at aksjekapitalen skal være på minst 30 000 kr. Det å eie aksjer i et selskap er en investering samtidig som det gir en styringsrett. Forholdet mellom aksjonærene reguleres av aksjonæravtalen. Alle aksjeselskap skal ha generalforsamling, styre og revisor. Prosjektselskap stiftes ofte av grunneier og utvikler i felleskap, dette fører til at begge kan sitte igjen med en gevinst etter innskutt risiko. For å få et eiendomsobjekt som er mulig å utvikle, kan det være at selskapet må gjøre grep for å få endret eiendoms-, rettighets og planstrukturen. Det å opprette selskap som skal stå for utvikling av eiendom, kan også være en måte å samle land på, jf. F1 i figur 2.

Opsjonsavtaler

Retten til å bygge ligger prinsipielt hos den som har eiendomsrett til grunn, eventuelt kan den som har avledet rett, som en opsjon, gi rett til å bygge. Avtalens form og innhold har da betydning. En opsjonsavtale er en avtale om et betinget kjøp. Dette er en avtale som gir en part rett, men ikke plikt til å erverve eiendom (Wikborg, Rein & Co 2009 s. 134). Hovedformålet med en slik avtale er å redusere risiko. Hvis reguleringsstatus ikke er avklart, kan betingelsen for kjøp være en godkjent reguleringsplan. Det er avtalefrihet i Norge, men avtaleloven § 36 sier noe om hva som er en urimelig avtale.

2.4 - Avklaring av eiendommens eierstruktur

Hvem som er hjemmelshaver til en eiendom kan man finne i landets rettighetsregister. Grunnboken er et register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og andeler i borettslag. Føringsen av grunnboken reguleres av lov om tinglysing av 1935 nr. 2. Alle eiendommer har et matrikelnummer som består av kommune-, gårds-, og bruksnummer. Matrikelnummeret kan i tillegg bestå av et feste- og/eller seksjonsnummer. Det å etablere rettsvern er en av grunnbokens hovedhensikter. En tredjeperson som innhenter informasjon fra grunnboken må kunne stole på at det som står der er riktig, og at forhold som ikke står der, ikke gjelder. Grunnboken har altså en positiv og negativ troverdighet, jf. tinglysningsloven § 20. Grunnboksblad kan innhentes fra Kartverket.

2.5 - Avklaring av eiendommens rettighetsstruktur

Bytransformasjonsområder bestående av gamle industri- og næringseiendommer, har ofte en kompleks og fragmentert rettighets-, eiendoms- og eierstruktur (Ramsjord 2014 s. 4). Eier- og rettighetsforhold er noe man kan finne i grunnboken, landets rettighetsregister. «*En servitutt kan forklares som en begrenset rett til å disponere faktisk over annen manns eiendom*» (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 24). Det er servituttloven av 29. november 1968 som regulerer denne formen for råderetter over fremmed eiendom. Servitutter stiftes som regel på grunnlag av avtale, men de kan også stiftes ved arv, hevd, elders tids bruk, jordskifte eller ekspropriasjon. En servitutt kan være personlig eller den kan være tillagt en eiendom. Veirett er et typisk eksempel. Loven setter i prinsippet ingen begrensninger for hva slags servitutter som kan påheftes en eiendom, men servitutten må brukes slik at den ikke er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe, jf. servituttloven § 2.

Tre typer servitutter

Vi skiller mellom positive og negative servitutter. De positive er en servitutt hvor rettighetshaveren får rett til å utøve en bruk på eiendommen, mens de negative begrenser retten.

De to første er positive, mens den siste omhandler negative:

1. Servitutter som gir en begrenset faktisk rådighet over en annen eiendom. Eiendom A har en veirett over eiendom B. Bruksretten tinglyses på eiendom B.
2. Servitutter som gir en utvidet rådighet over egen eiendom. Et eksempel kan være retten til oppføre bebyggelse nærmere enn fire meter fra nabogrensen.
3. Negative servitutter hindrer handling på egen eiendom. Det typiske eksempel er hva man kaller kravet om villamessig bebyggelse. Da eiendommen ble skilt fra den opprinnelige gården, ville gårdeieren regulere utnyttelsen av de fraskilte eiendommene ved å si at man måtte bygge i en viss stil.

(Bjaaland & Nielsen 2010 s. 24)

Avløsning og endring av servitutter

Servitutter kan endres og de kan avløses. Det er to muligheter for å kunne endre, hvor begge er skjønnsmessige bestemmelser etter servituttloven § 18. Hvis endringen ikke medfører ulemper for den annen part, kan rettighetshaver eller eier av eiendommen hvor retten er påheftet, kreve endring, jf. § 5. Avløsning reguleres av § 6. For at avløsning skal skje må servitutten være klart mer til skade enn gagn.

Hvorfor er servitutter viktige?

Hvis man ikke gjør en undersøkelse av hvilke rettigheter som hviler på eiendommene og hvilke naboeiendommer som har rettigheter i de aktuelle eiendommene, kan utvikler risikere ekstra bruk av tid med å rydde opp i etterkant. Bygger man i strid med en servitutt, kan man risikere erstatningskrav. I Rt. 2008 s. 362 (Naturbetongdommen) falt ikke den negative servitutten om villamessig bebyggelse bort ved godkjent reguleringsplan, utbygger møtte dermed et erstatningskrav.

2.6 - Avklaring av eiendommenes offentligrettslige situasjon

Det er reguleringsplaner, område- og detaljreguleringer som er styrende for hvor transformasjonsprosjekt kan lokaliseres, avgrenses, utformes og gjennomføres (Ramsjord 2014 s. 4). Offentligrettslige forhold legger føringer for utnyttelse av eiendommer i Norge. Det offentlige lager arealplaner som har til hensikt å binde bruken av arealer til et visst formål. Plansystemet er hierarkisk og plankompetansen eksisterer på tre nivåer (Pedersen et.al. 2010) s. 102). På statlig nivå skal det vedtas

nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. På regionalt nivå (fylket) skal det utarbeides regionale planer. På kommunalt nivå skal det utarbeides kommuneplaner og reguleringsplaner. Hva disse planene sier om arealbruken er avgjørende for hvilken arealbruk en eiendomsutvikler kan forvente å få tillatelse til. For å få klarhet i reguleringsstatus på en eiendom, kan man se på kommunens internettsider, eller henvende seg personlig. Det er siste gyldige vedtatte plan som avgjør tillatt arealbruk på eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 1-5 annet ledd.

Dokumentavgift

Dokumentavgiften er en skatt til staten på 2,5 prosent av eiendommens verdi. Det er hjemmelsovergang ved tinglysing som utløser dokumentavgiften ved transaksjoner mellom fast eiendom. Dokumentavgiften reguleres av lov om dokumentavgift av 1975 nr. 59.

Andre forhold som kan ha betydning

Eiendommer kan være underlagt regler om odel, åsete eller konsesjon. Dette gjelder stort sett eiendommer i landbruksområder, derfor vil jeg ikke omtale det noe mer her. Forurensing i grunnen kan forekomme, og da kommer regler i forurensingsloven inn.

2.7 - Privates rett til å fremme reguleringsforslag

En eiendomsutvikler som ønsker å endre arealbruken eller utvikle et større eiendomsutviklingsprosjekt, må fremme et reguleringsforslag. Det er kommunen selv som skal lage arealplanen for kommuneplanen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-1. Kommunen legger overordnede føringer for hva eiendommene i kommunen kan brukes til, og kan legge inn bestemmelser for hvilke tiltak som krever detaljregulering, jf. pbl. § 11-9 første ledd nr. 1. Det er likevel ikke noe i veien for private å fremme reguleringsforslag på eget initiativ, jf. pbl. § 3-2 annet ledd. Vi har to typer reguleringsplaner: områderegulering og detaljregulering. Den private initieringsretten gjelder bare for detaljreguleringer, men kommunen kan sette vekk arbeidet med områdereguleringer til andre, jf. pbl. § 12-2 annet ledd. For utbygger er det ikke mulig å tvinge gjennom en reguleringsplan, det er opp til reguleringsmyndighetenes frie skjønn å avgjøre hvorledes et område skal reguleres.

For å kunne fremme et planforslag må man ha en rettslig tilknytning til området forslaget gjelder (Pedersen et.al. 2010 s. 363). Den privates rett går ikke lenger enn til å fremsette et forslag om detaljregulering, og få dette vurdert av planmyndighetene.

Når det skal utarbeides et reguleringsforslag, må forslagstiller utarbeide et planprogram hvis tiltaket kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pbl § 4-1 første ledd. Forslagstiller må også varsle berørte offentlige organer og andre interesserte, samt kunngjøre og varsle de som er nevnt i § 12-8 annet ledd. I reguleringsforslaget skal det komme frem hvilket arealformål som eiendommen(e) tenkes å reguleres til, jf. § 12-5.

Når reguleringsforslaget er ferdig, sendes det til kommunen og de tar avgjørelsen om det skal legges ut til offentlig ettersyn. Det at kommunen legger en plan ut til offentlig ettersyn innebærer at de kan se for seg at reguleringsforslaget kan bli godkjent – men det påvirker ikke kommunestyrets kompetanse til å si nei (Pedersen et.al. 2010 s. 365).

Kommunen plikter å behandle reguleringsforslaget snarest mulig og innen 12 uker, jf. pbl. § 12-11. Behandlingstiden avhenger av hvor omfattende forslaget er og om det er i tråd med kommuneplanen eller ikke. Det kan avtales en annen behandlings frist. Når forslaget er ferdig behandlet, er det opp til kommunestyret om forslaget skal vedtas eller ikke. Et eventuelt avslag må være saklig begrunnet i reguleringsmessige hensyn.

En detaljregulering har en varighet på fem år, jf. pbl. § 12-4 femte ledd. Fristen gjelder for igangsetting av gjennomføringen. Hvis fristen oversittes skal det i utgangspunktet ikke gis byggetillatelse før det er fattet et nytt planvedtak, og da må man gjennom den samme prosessen på nytt.

2.8 - Plan- og bygningslovens påvirkning på eiendomsdannelse

Det er en rekke tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. I pbl. § 1-6 nevnes opprettelse og endring av eiendom som et tiltak, og er søknadspliktig etter § 20-1 første ledd bokstav m. Dette gjelder opprettelse av grunneiendom, anleggseiendom eller nytt sameie, samt arealoverføring etter matrikelloven. Jordskifteretten er fritatt fra søknadsplikten hvis eiendomsdannelsen skjer i en jordskiftesak, men de er nødt til å følge føringene i offentlige vedtak.

Hvis det ønskes en fradeling som er i strid med gjeldende reguleringsplan, krever det dispensasjon etter § 19-2. En fradelingen i tråd med reguleringsplan, og som ikke fører til en endret bruk, vil være tillatt. Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner er bindende for deling. En kommune kan velge å legge ned et midlertidig forbud mot deling etter § 13-1. Dette kan for eksempel skje hvis kommunen ønsker en felles byfornyning.

Bestemmelsene i § 26-1 legger de materielle vilkårene for oppretting og endring av eiendom. Paragrafens andre punktum sier at opprettelse eller endring av eiendom ikke må skje på en måte at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse. Det skal heller ikke plasseres bygg på tvers av eiendomsgrenser, jf. pbl. § 29-4. En tillatelse til oppretting eller endring av eiendom bortfaller dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikelloven innen 3 år, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd.

Igangsettingstillatelse spiller en rolle for når noen eiendomsenheter kan opprettes. Behandlingen av søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1, kan være trinnvis. En trinnvis søknadsbehandling vil si at søknadsprosessen deles opp i henholdsvis søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Rammetillatelse kan gis for forhold som ikke kreves avklart før igangsettingstillatelsen. I forbindelse med rammetillatelsen foretas det i hovedsak en avklaring av om tiltaket i det hele tatt kan realiseres på det aktuelle sted i forhold til gjeldende arealplaner eller fremtidig ønsket arealdisponering samt de ytre og innvendige rammer for tiltaket, så som plassering, grunnforhold, høyde, avstand til nabogrenser, visuell utforming, grad av utnytting m.v., jf. byggesaksforskriften SAK 10 s. 60.

2.9 - Opprettelse av eiendom

Situasjonene i caset er at det består av tre eiendommer. Det er ønskelig å gjøre endringer i eiendomsstrukturen slik at man sitter igjen med én eiendom. På eiendommen er det tenkt at det skal etableres et bygningskompleks med ulike arealformål i ulike sjikt. Jeg vil nå si noe om hvordan man kan etablere ulike eiendomsenheter.

2.9.1 - Eiendomsregistrering

Eiendom som kan omsettes og pantsettes har stor betydning for økonomisk og sosial utvikling i et samfunn. De fleste utviklede land har et velfungerende rimelig og effektivt eiendomsregistreringssystem som oppfordrer eiere til å registrere sin eiendom. De med lav inntekt får mulighet til å stille sin eiendom som sikkerhet, og kan dermed ta opp lån for å starte med forretninger, landbruk eller andre tiltak. I Egypt var kostnadene ved å registrere en eiendom i gjennomsnitt 5,9 prosent av hva eiendommen er verdt i 2007, og på grunn av det, er 90 prosent av eiendommene uregistrert eller registrert med en for lav verdi (Haidar 2007). Et velfungerende eiendomsregistreringssystem påvirker også transaksjonskostnadene rundt utvikling av eiendom.

Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Registeret eksisterer for å dekke samfunnets behov for eiendomsinformasjon. God tilgjengelig informasjon om eiendommer gjør transaksjoner med fast eiendom mer effektiv, det forhindrer tvister og gjør arbeidet lettere for rettsvesenet. Et eiendomsregister bidrar også til frigjøring av kapital, i Norge er det grunnboken (rettighetsregisteret) som gjør at eiendom kan stilles som sikkerhet ved pant. Lov om egedomsregistrering (matrikkellova) av 2005 nr. 101 regulerer hva som skal kunne føres i registeret og kvaliteten på informasjonen. Matrikkelen kan sies å være kjernen i Norges eiendomsinformasjonssystem. Til kjernen er det knyttet opplysninger om den enkelte matrikkelenhet som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom, jf. Ot.prp. nr. 70 2004-2005 s. 47. Matrikkelkartet er en karttjeneste som baserer seg på informasjon ifra gamle GAB (Grunnbok, adresse, bygning) og DEK (Digitalt eiendomskart).

2.9.2 - Matrikkelenheter

Matrikkelloven § 5 inneholder en uttømmende oppregning av de fem typer matrikkelenheter som kan registreres i matrikkelen. Disse er grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie og festegrunn. Jordsameie og festegrunn kommer jeg ikke til å omtale nærmere. I forhold til mitt case er det grunneiendom, anleggseiendom og eierseksjoner som er av interesse.

Bokstav a definerer grunneiendom, og uttrykket skal forstås på tradisjonelt vis: «*et stykke av jordoverflaten som strekker seg nedover og oppover så langt som eiendomsrett går*» (Falkanger 2008).

Bokstav b definerer hva som regnes som anleggseiendom, og er beskrevet som «*eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygd*».

Bokstav c omhandler eierseksjoner. Se om *eierseksjoner* i kapittel 2.9.5.

Hvem som kan kreve matrikkelføring av nye matrikkelenheter kommer fram av matrikkelloven § 9.

2.9.3 - Vilkår for matrikkelføring

Etter matrikkelloven § 10 er det noen felles vilkår for matrikkelføring av ny matrikkelenhet. Det første vilkåret er at det offentlig rettslige grunnlaget etter plan- og bygningsloven er i orden, jf. pbl. § 20-1 m. Annet ledd krever at det er klart hvilken matrikkelenhet den nye enhet utspringer fra. Den nye enheten kan settes sammen av deler fra flere matrikkelenheter, men da må vilkårene for sammenslåing, jf. matrikkelloven § 18, være til stede. Fjerde ledd er en unntakshjemmel som sier at ny matrikkelenhet kan opprettes selv om grensene ikke er merket og målt. Forutsetningen er at det ikke volder «ulempe» ved utnyttelsen av den nye enheten, dertil: vedkommende grense er omstridt, eller enheten så stor at krav om oppmåling vil være urimelig, eller det av andre grunner ikke er «formålstenleg» å kreve måling eller merking av vedkommende grense (Falkanger 2008). Ny matrikkelenhet kan også føres inn i matrikkelen når opprettingen er bestemt av jordskifteretten, jf. femte ledd.

2.9.4 - Oppmålingsforretning.

En oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og retter, jf. § 33. Forretningen holdes av kommunen, men med adgang til å overlate oppgaven til andre, jf. § 5a. Etter den gamle delingsloven av 1978, skulle det gjennomføres delingsforretninger og kartforretninger. Oppmålingsforretning er nå en samlebetegnelse for disse. Jordskifteretten er ansvarlig for oppmålingsforretningen når det holdes oppmålingsforretning etter jordskifteloven § 86. Alle nye grenser skal merkes og koordinatfestes, det gjelder også for grensejustering og arealoverføring, jf. § 34. Det er krav om oppmålingsforretning i ulike tilfeller, opprettelse av grunneiendom og anleggseiendom er to av de, jf. § 6. Oppmålingsforretning skal også holdes ved grensejustering og arealoverføring.

2.9.5 - Spesielt om oppretting av anleggseiendom

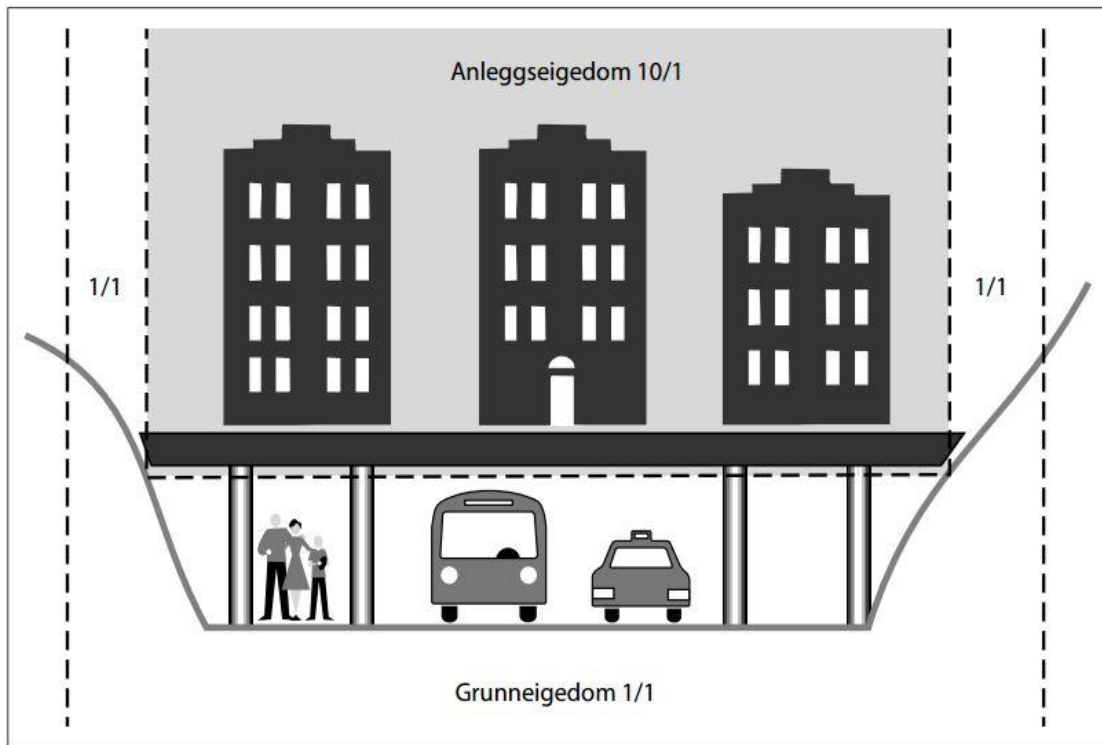
I caset er det aktuelt å bygge et parkeringsanlegg under bakken, opprettelse av anleggseiendom kan derfor være aktuelt. En anleggseiendom skal kunne stå fram som en selvstendig funksjonell enhet. «Oslo-modellen» er et uttrykk som går igjen i lovforarbeidene til nåværende matrikkellov. Oslo er en by hvor behovet for å kunne opprette eiendom i flere sjikt oppsto tidlig. I 1980-årene var det stort press med tanke på fortetting, og behovet for parkeringsanlegg og annen infrastruktur i undergrunnen oppsto. På grunn av utbyggers nødvendighet av lån, ble det i 1987 innført registrering av underjordisk volum (Enger 2013 s. 23). Dette for å kunne få et panteobjekt. Delingsloven av 1978 (opphevet ved nåværende matrikkellov) la ikke opp til en slik registrering, men praksisen ble likevel opprettholdt. Et tredimensjonalt bilde av eiendomsstrukturen ble i NOU 1999:1 sett på som nødvendig for å kunne fange opp den praksisen som hadde oppstått i Oslo kommune, og selvsagt etter hvert i andre områder i Norge. Dermed ble anleggseiendom innført som matrikkelenhet ved vedtakelse av nåværende matrikkellov.

Vilkårene for å opprette anleggseiendom følger av matrikkelloven § 11. Når anleggseiendom skal opprettes må det kunne dokumenteres godkjenning etter plan- og bygningsloven. Denne må vise grensene for den konstruksjonen som blir søkt opprettet som anleggseiendom, jf. matrikkelloven § 11 første ledd første punktum. Det er bare de delene av en bygning eller konstruksjon på en grunneiendom som går

inn over eller under en naboeiendom som skal kunne opprettes som anleggseiendom. Anleggseiendommer skal, som andre matrikkelenheter, være uavhengige og funksjonelle enheter. Oppfattelsen er at det skal være samsvar mellom matrikkelenhet og det som til daglig blir oppfattet som én eiendom (Ot.prp. nr. 70 2004-2005 s. 105). Grunneiendommen som anleggseiendommen strekker seg over eller under, skal være intakt i den forstand at den fremdeles kan utnyttes til et selvstendig formål. Dersom grunneiendommen ikke kan utnyttes etter at tiltaket er gjennomført, vil anlegget være å anse som en ordinær konstruksjon på grunneiendommen. Det vil da bli møtt med krav om fradeling og sammenslåing, eventuelt arealoverføring eller grensejustering. Deler av en bygning kan som hovedregel ikke opprettes som anleggseiendom. Avgjørelsen om hva som er en del av en bygning, må tas etter kommunens skjønn. Opprettelsen av anleggseiendom skal være en subsidiær løsning til å opprette grunneiendom eller eierseksjon. Det kommer frem i Ot.prp. nr 70 (2004-2005) at anleggseiendom ikke skal kunne opprettes når det er formålstjenlig å opprette eierseksjoner, jf. matrikkelloven § 11 fjerde ledd. Der hvor anlegg blir delvis opprettet som grunneiendom og delvis som anleggseiendom, må det opprettes en erklæring om at hverken anleggseiendommen eller grunneiendommen ikke kan avhendes eller pantsettes hver for seg. En anleggseiendom kan fjernes ved at det skjer en ordinær sammenslåing med den grunneiendommen anleggseiendommen ligger direkte over eller under. Dersom hensikten med anleggseiendommen faller bort, kan altså ikke anleggseiendommen falle tilbake til den grunneiendommen den ligger over eller under. Dette fordi det kan være etablert pant og retter i anleggseiendommen.

Anleggseiendommer kan opprettes over eller under allerede eksisterende anleggseiendommer. Forutsetningen er at vilkårene for å opprette eiendom ellers er oppfylt. Det er også mulig å skille ut og opprette anleggseiendom for en del av en allerede eksisterende anleggseiendom. Hvis det opprettes anleggseiendom i eierløse områder, er det ikke nødvendig med en formell fradeling, da skal reglene om matrikulering av umatrikulert grunn følges.

Matrikkelen skal speile de fysiske forholdene best mulige, og anleggseiendom skal derfor knyttes til en faktisk konstruksjon. Matrikulering av anleggseiendom skal ikke skje før det er gitt tillatelse om igangsetting, jf. matrikkelloven § 11.



Figur 3: Oppretting av anleggseiendom på lokk over grunneiendom. KILDE: Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 109.

Oppretting av anleggseiendom er først og fremst et virkemiddel for tiltakshavere som har behov for å bygge seg inn under eller over tilstøtende naboeiendom, se figur 3. Plan- og bygningsloven § 29-4 setter forbud om å bygge på tvers av eiendomsgrenser med mindre det aktuelle tiltaket samtidig blir opprettet som anleggseiendom. Dette og andre materielle vilkår i plan- og bygningsloven innebærer at kommunen må ta endelig stilling til behovet og vilkårene for oppretting av anleggseiendom allerede ved tidspunktet for rammetillatelse. Hvis anleggseiendommen trenger å etablere søyler på naboeiendommen, må det etableres et avtaleverk og tinglyste rettigheter rundt dette.

Noen tiltak som omfatter opprettelse av anleggseiendom vil være unntatt søknadsplikten etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det er ikke nødvendig at søknaden gjøres av et foretak med ansvarsrett, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 annet ledd annet punktum. De tiltakene som er unntatt søknadsplikten etter forskrift

til plan- og bygningsloven, kan settes i gang direkte på grunnlag av rettslig bindende plan.

2.9.6 - Grensejustering

Hvis det er mindre arealer som ønskes justert mellom matrikkelenheter, kan man gjøre en grensejustering etter matrikkelloven § 16. Slike grensejusteringer er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1. Kommunen kan kreve at det gjennom rekvisisjonen blir dokumentert at justeringen ikke vil være i strid med vedtatt arealplan, konsesjonsgrenser eller andre bestemmelser med hjemmel i lov, jf. § 23 i forskrift om eiendomsregistrering. I lovforarbeidene kommer det frem at grensejustering skal være en enkel sakstype for rene justeringer av eksisterende grenser. Arealet for involverte matrikkelenheter kan økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m². Etter forskriften kan ikke en enhet avgi areal som overstiger 20 prosent av enhetens areal før justeringen. For anleggseiendom kan volumet økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 1000 m³. Verdien på eiendommene kan ikke øke eller reduseres i verdi med mer enn folketrygdens grunnbeløp, som per 1. mai 2013 var 85 245 kr. Hvis arealgrensen eller verdigrensen overskrides, følger det av forskriftens § 34 at grensejustering ikke kan gjennomføres.

2.9.7 - Arealoverføring

Arealoverføring kom inn som ny sakstype ved nåværende matrikkellov, og reguleres av matrikkelloven § 15. Grunnen til at sakstypen ble opprettet, var at grensejustering etter delingsloven av 1978 ble brukt til større arealer enn tiltenkt i noen kommuner. Samtidig er det tungvint å opprette en ny grunneiendom for areal som skal nyttes som en integrert del av en annen eiendom. Ved arealoverføring slipper man å opprette ny grunneiendom, tinglyse skjøte og utføre sammenslåing. Tilleggsarealet skal kunne legges direkte til den aktuelle eiendommen i en og sammen operasjon, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 125. Arealoverføring innebærer altså at arealet blir lagt direkte inn i den tilstøtende eiendommen. Når et areal skal overføres må det foreligge erklæringer fra pantehavere om pantefrafall. Hvis det er arealoverføring mellom matrikkelenheter med ulike registrerte eiere, skal det i tillegg foreligge erklæring om eiendomsoverdragelse av det areal som overføres. Kjøpesummen skal være med i erklæringen for å kunne beregne dokumentavgift. Siden arealoverføringer kan

omfatte såpass store verdier, skal arealoverføringer tinglyses. Arealoverføring er et søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1 m. Særdeles viktig er det at forholdene til eventuelle rettighetshavere, især pantehavere, blir avklart.

2.9.8 - Sammenslåing av eiendommer

Etter matrikkelloven § 18 kan matrikkelenheter som ligger i samme kommune og har samme hjemmelshaver, slås sammen. En slik sammenslåing kan kreves av den som har grunnbokshjemmel som eier til matrikkelenhetene. Eiendommene som slås sammen skal som hovedregel bli et sammenhengende areal eller volum (anleggseiendom). Det er et ønske om at flest mulig matrikkelenheter med samme eier slås sammen, hovedtanken bak dette er at det er mange gårdsbruk som operer som en eiendom, men som består av flere gårds- og bruksnummer, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 97. Det opp til kommunen å avgjøre om vilkårene for sammenslåing er oppfylt. I forbindelse med jordskiftesaker er det jordskiftedommeren som avgjør om vilkårene for sammenslåing er oppfylt. Jordskifteretten sender melding om dette til kommunen, jf. § 43 i forskrift om eiendomsregistrering. To eller flere eierseksjoner kan slås sammen ved reseksjonering, jf. eierseksjonsloven § 12. Dette er forøvrig søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav g.

2.9.9 - Matrikulering av umatrikulert grunn

Det kan skje at eiendommer ikke har registernummer, dette kalles for umatrikulert grunn. Spesielt vei- og jernbanegrund er tilfeller som ofte ikke står i matrikkelen (Ot.prp. nr. 70 2004-2005). Hvis tilnærmet all grunn blir registrert i matrikkelen, vil det skape mer ryddige forhold og forhindre usikkerhet. Umatrikulert grunn kan matrikuleres når eiendomsretten kan dokumenteres, jf. matrikkelloven § 13.

2.10 - Jordskifte

For å vurdere om jordskifte er aktuelt å trekke inn i mitt case, må jeg ha et teori tilfang som gjør meg i stand til å vurdere dette. Jordskifte reguleres av jordskifteloven (jskl.) av 1979 nr. 77.

2.10.1 - Generelt om jordskifte

Jordskifte var opprinnelig et virkemiddel for å ivareta landbruksmessige interesser. Spesielt under den store omformingsprosessen i landbruket på 1800-tallet var jordskifte et viktig virkemiddel for å få gjennomført denne. Eiendomsforholdene på den tiden var ikke forenelige med moderne landbruk, og store omforminger av blant annet teigstrukturen og oppløsning av uhensiktsmessige sameier var nødvendig. Gjennom å gjennomføre et jordskifte, som kan være rettsendrende, kunne man bedre eiendomsforholdene for alle gårdsbrukene i et område samtidig (Syrstad 2009 s. 51).

Hva et jordskifte er, defineres i Løken-utvalget som: *"en fellesbetegnelse på flere hovedvirkemidler i jordskifteloven, også kalt sakstyper. Alle har det til felles at de er redskap for å endre enten selve eiendommene eller bruken av eiendommene og tilhørende rettigheter."* (NOU 2002:9 s. 22). Jordskifte kan kreves for alle eiendommer i hele landet, jf. § 1a.

Jordskifteretten fungerer i dag som en særdomstol som tar for seg saker som omhandler fast eiendom, og som rettsinstans er den på nivå med tingretten (Langbach 2009). Det at jordskifteretten er en domstol fører til at den må følge domstolsprinsippene, samt mange av bestemmelsene i tvisteloven når det gjelder saksbehandling, jf. jskl. § 97. Jordskifteretten kan også forkynne etter domstolloven kap. 9. De sakene som kommer opp for jordskifteretten, kan deles inn i de rettsendrende og de rettsfastsettende sakene. I saker som havner i kategorien rettsfastsettende, vil jordskifteretten arbeide for å finne ut og slå fast hvordan eiendomsforholdene er, uten å endre noe på disse. Et eksempel på en slik type sak vil være dersom to parter er usikre på hvor grensen mellom deres eiendommer går. Det trenger ikke nødvendigvis være en tvist der de har ulike meninger om hvor denne grensen går, bare at det er usikkert. Hjemmelen for å behandle slike type saker finnes i jskl. §§ 88 og 88a.

De "klassiske" jordskiftesakene er de rettsendrende sakene. Disse virkemidlene er samlet i jordskifteloven § 2 bokstav a til i. For urbane saker er nok disse mest relevant: bytting av areal og rettigheter, ordning av bruk og sambruk, fellestiltak og avløsning bruksrettigheter. I tillegg er det to bestemmelser som er av ren urban karakter: fordeling av planskapt verdi og omforming av eiendom etter reguleringsformålgrensene. Virkemidlene i § 2 kan brukes i kombinasjon.

Det er tre hovedvilkår for å fremme et jordskifte. Det første vilkåret er at eiendommen må være utjenlig, det andre at jordskifteretten må ha virkemiddel som kan reparere på den utjenlige situasjonen, og jordskiftet må kunne gjennomføres slik at ingen eiendom får større kostnader og ulemper enn nytte (Reiten 2009 s. 241). Disse hovedvilkårene finner vi i jordskifteloven §§ 1, 2 og 3. Vurderingen av hvor tjenlig en eiendom er etter dagens forhold, skal være objektiv (Reiten 2009 s. 242). Retten skal vurdere hva en normalisert eier av en slik eiendom objektivt sett vil se på som tjenlige eiendomsforhold. Det er i stor grad opp til rettens skjønn å avgjøre om det eiendomsmessig er en utjenlig situasjon. Garantien mot tap er en sikkerhet for at partene ikke vil lide noe tap ved gjennomføringen av skifte. Hvis virkemidlene i § 2 bokstav h og i benyttes, er det krav om at alle eiendommene skal få en gevinst av skiftet. Det at de ikke lider noe tap vil ikke være godt nok, jf. § 3a.

2.10.2 - Hvem kan kreve sak

Jordskifteloven § 5 sier noe om hvem som kan kreve sak. Etter første ledd er det eier av særskilt registrert grunneiendom og noen som har alltidvarende bruksrett, som kan kreve jordskifte. Bruk av virkemidlene i § 2 bokstav h og i har spesielle krav til hvem som kan kreve sak. En § 2 bokstav h sak kan bare kreves hvis 2/3 av eierne som eier minst 2/3 av arealet er enige. Dette forutsetter en planbestemmelse i etter pbl. §§ 11-8 eller 12-7. Foreligger det ikke en slik bestemmelse må alle være enig. Om det skal kreves sak etter § 2 bokstav i hvor det er et eksisterende område for «bebyggelse og anlegg», krever det at alle grunneierne er enige. Er området lagt ut til nytt område for «bebyggelse og anlegg», vil kravet være at 2/3 av eierne som eier 2/3 av arealet er enige. Kravs forutsetningene er absolutte prosessforutsetninger for både bokstav h og i.

Et foretak som eier eiendom innenfor jordskiftefeltet, er å regne som en part. Hvis selskapet for eksempel oppretter datterselskaper som skal eie andre matrikkelenheter i skiftefeltet, vil ikke disse være med i regnestykket når man skal avgjøre 2/3-regelen i § 2 bokstav h og i, jf. § 5 femte ledd. Datterselskapene og morselskapet operer sammen. Regelen er ment å hindre at samtykkereglene skal omgås ved å gjøre selskapsrettslige tilpasninger.

I visse saker kan det oppstå situasjoner som tilsier at kravet skal utvides, selv om skiftefeltet skal avgrenses i samsvar med kravet, jf. § 25. Skiftefeltet skal avgrenses geografisk etter partenes krav og påstander. Dette ville være yttergrensene for jordskiftesaken. De som eier eiendom eller har rettigheter i skiftefeltet vil nødvendigvis være å regne som parter. Det kan være at en eiendom eller en rettighetshaver må trekkes inn for at resultatet skal bli mer tjenlig. Det er mye opp til partene om i hvor stor grad de ønsker at kravet skal utvides, men jordskifteretten skal ta hensyn til hvordan alle stiller seg til utvidingskravet. Ved utvidelse av saker etter § 2 bokstav h og i, må alle partene være enige om utvidelse. Jordskifteretten kan sette en frist for fremsetting av nye krav, og skal i hovedsak avvise krav som kommer etter denne fristen, jf. § 25 andre ledd. Hvis det er forhold som jordskifteretten ser som vil føre til et mer formålstjenlig jordskifte, kan disse momentene trekkes inn av eget initiativ, jf. § 25 siste ledd.

2.10.3 – Aktuelle virkemidler i § 2

Jeg vil her trekke fram de virkemidlene jeg mener er mest aktuelle i bytransformasjon. Disse vil kanskje kunne brukes i caset.

Ombyutting av grunn og retter

Ombyutting av grunn har hele tiden vært en av jordskifterettens hovedarbeid gjennom tidene, i 1998 ble det ved lovendring også mulig å bytte retter (Reiten 2012). Bestemmelsen i § 2 bokstav b hjemler bytting av grunn mot grunn, rettigheter mot grunn på eneeide eiendommer, men ikke bytting av rett mot rett. Når man bytter grunn kalles det ofte for omforing av eiendom.

Bruksordning

En bruksordning er en ordning av bruk eller sambruk mellom eiendommer og/eller rettighetshavere. § 2 bokstav c skiller mellom det rettslige og geografiske fellesskap. En bruksordning etter bokstav c nr. 1 kan gå ut på å gi regler for bruken i et område der mer enn én eiendom har utnyttingsrett, en rettslig grunnet sambruk (Reiten 2012). En bruksordning etter bokstav c nr. 2 kan gå ut på å opprette fellesløsninger i områder der det tidligere ikke var sambruk på rettslig grunnlag. Vilåret for å holde bruksordning etter denne bestemmelsen, er at eiendomsforholdene gjør bruken «særs vanskeleg». Hva som er «særs vanskeleg» er opp til jordskifterettens skjønn, jf. Rt. 1995 s. 1474 Grusdommen. Jordskifteretten kan etablere de bruksordningene innenfor jordskiftefeltet som jordskifteretten finner hensiktsmessig, jf. § 34, og den kan etablere de lag som er nødvendig for at bruksordningen skal fungere best mulig, jf. § 34 b. Hva en bruksordning kan gå ut på er beskrevet i § 35, men dette er ingen uttømmende liste. Det kan etableres andre former for bruksordninger hvis jordskifteretten ser at det er nødvendig.

Fellestiltak

Fellestiltak er tiltak som gjøres i fellesskap mellom eiendommer og/eller rettighetshavere og reguleres av § 2 bokstav e og § 34 a. I tilknytning til fellestiltak skal det opprettes en bruksordning som regulerer forholdene i mellom de involverte. Kostnadene av fellestiltaket fordeles etter den nytten hver enkelt vil ha av tiltaket.

Avløsning av bruksretter

Dersom en bruksrett gjør tjenlig bruk av eiendommen vanskelig, kan jordskifteretten avløse denne, jf. § 2 bokstav d. De bruksretten som kan avløses følger av § 36, men det kan avløses andre bruksretter hvis de er til hinder for et tjenlig skifte, jf. § 39. I urban sammenheng kan det være avløsning av en veirett.

2.10.4 - De urbane bestemmelsene i jordskifteloven

Ved en lovendring i 2006 kom det inn to nye virkemidler jordskifteloven, § 2 bokstav h og i. Bruken av disse bestemmelsene har fått betegnelsen «urbant jordskifte». Begge bestemmelsene handler i hovedsak om å legge til rette for gjennomføring av reguleringsplanen.

Bokstav h.

Bestemmelsen går ut på at jordskifteretten kan fordele planskapteverdier, samt kostnader av ulike fellestiltak innenfor planområdet. Mye av grunne til at bestemmelsene kom inn i loven er at en vedtatt reguleringsplan kan medføre en betydelig verdiøkning på noen arealer, mens en nabo kan få arealet regulert til noe annet, men som likevel server det arealet som får den direkte verdiøkningen (Nord 2009 s. 490). I praksis forutsetter bruken av bestemmelsen at det foreligger en reguleringsplan med arealformålet «bebyggelse og anlegg», jf. pbl §§ 11-7 og 12-5, og at det i tilknytning til planen er en planbestemmelse som sier at bestemmelsen skal brukes.

Bokstav i.

Når det utformes reguleringsplaner er det ikke alltid at formåls grensene i planen harmonerer med eiendomsgrensene. Det er i disse tilfellene *bokstav i* er tiltenkt å være til hjelp. Bestemmelsen forutsetter en godkjent reguleringsplan og problemstillingen er at grunneierne har behov for å endre eiendomsstrukturen i området og trenger hjelp til dette (Nord 2009 s. 492). Det skilles mellom «eksisterende område for bebyggelse og anlegg» og «nytt område for bebyggelse og anlegg». Dette er avgjørende for kravet, se 2.11.2.

Virkemidlene i § 2 bokstav h og i er antatt å ikke være mye i bruk blant landets jordskifteretter (Reiten 2012). Mye av grunne til dette ligger nok i de særlige reglene til kravet, jf. § 5. Nord (2009) skriver at han har fått spørsmål om hvorfor man ikke kan benytte bestemmelsen § 2 bokstav b istedenfor å bruke bokstav h og i. Det kan være mulig å bruke § 2 bokstav b i kombinasjon med § 41 som omtaler utjevning av utbyggingsverdier og hvordan dette skal gjøres, som et alternativ til bokstav h (Nord 2009 s. 506). Selv om det velges å benytte de tradisjonelle virkemidlene, må likevel jordskifteretten påse at alle partene er enig hvis det skal foregå en fordeling av arealverdier. «*Grunnen er at jordskifteretten ikke vil kunne utjevne verdier som er fastlagt i arealplanen, dersom ikke grunneierne er enig om det ... arealverdiene er fordelt i planen, dermed kan ikke jordskifteretten gjøre om på dette uten at det foreligger enighet eller særskilt hjemmel*» (Nord 2009 s. 507). Bokstav b og i gjelder begge omforming av eiendom, men etter bokstav i kan det hevdes at

utjenlighetskravet i § 1 er oppfylt hvis man har en reguleringsplan som man ikke får bygd i tråd etter. Nord (2009) stiller spørsmål til om det er behov å ha de urbane bestemmelsene i loven hvis det viser seg at de ikke blir benyttet.

Ny jordskiftelov

I 2016 trer den nye jordskifteloven i kraft. I Meld. St. nr. 9 (2011-2012) ble det påpekt at jordskifteretten sitt arbeide i urbane områder bør effektiviseres. Flertallskravet for å kunne bruke de rene urbane virkemidlene i nåværende lov, kan føre til at disse bestemmelsene ikke blir brukt. Kravet til kravskompetansen ble foreslått sunket, slik at enhver grunneier kan kreve jordskifte, Prop. 101 L (2012-2013) s. 496, se § 1-5. I den nye loven vil nåværende § 2 bokstav h bli byttet ut med § 3-30. Etter denne bestemmelsen kan planskapt verdi bare fordeles dersom kommunen fastsetter planbestemmelse om dette. Da kan én grunneier kreve sak, det vil ikke lenger være noe krav til 2/3-flertall.

Nåværende § 2 bokstav i vil bli fjernet som virkemiddel. Etter ny lov vil de mulighetene som lå i bokstav i videreføres i § 3-4 som er også erstatter nåværende § 2 bokstav b.

2.10.5 - Eksempler på jordskiftesaker i urbane områder.

Det å trekke inn eksempler vil kunne gjøre det enklere for meg å vurdere om jordskifte kan være aktuelt i mitt case. Aktuelle bestemmelser i loven vil bli nevnt. Jordskifte i bytransformasjon er ikke utbredt, men det har vært brukt. Jordskifteretten har vært inne som klarlegger, tilrettelegger og omformer i noen større eiendomsutviklingsprosjekter, for eksempel på Grefsen Stasjonsby og Løren. Disse to er med som case i avhandlingen til Ramsjord (2014). Jordskifteinstitusjonen er uavhengig av stedlig kontekst og kan dermed bidra til å skape forutsigbarhet og sikkerhet rundt de løsninger jordskifteretten kommer til.

Jordskiftesakene på Løren

På Løren har det vært tre jordskiftesaker. To av disse ble fremmet som § 2 bokstav i-sak, mens den tredje ble fremmet etter § 2 bokstav b og c. I kravet for sakene på Løren ble det spesielt påpekt at det skulle være en etappevis utbygging, og at sakene dermed skulle gjennomføres med delavslutninger. Eiendomsutformingene skjedde ved

at eiendommene innenfor formålsgrensene til reguleringsplanen ble tilpasset denne. Kravet gjaldt også bruksordning for fellesarealer og parkeringskjeller. Fellestiltak som ikke bare var i fremmers interesse, skulle også jordskifteretten bidra til å vurdere fordelingen av felleskostnadene (Flø & Jetlund 2013). I § 2 bokstav i-sakene ble yttergrensene fastsatt med hjemmel i §§ 16 og 88. Naboene til skiftefeltet var med i jordskiftesaken som part helt til yttergrensene ble klarlagt, etter det fikk de status som naboer. Naboene ga avkall på ankeretten som part, jf. tvisteloven § 29-6, jf. jskl. § 97. Avkallet sikret suksessiv rettskraft for grensene. I saken hvor virkemidlene i § 2 bokstav b og c ble brukt, ble yttergrensene klarlagt ved at det ble inngått rettsforlik. Noe som også sikrer rettskraft, jf. tvisteloven § 19-12 (1), jf. jskl. § 97. Jordskifteretten gjorde også vedtak om bruksordning frem til jordskiftet ble avsluttet, jf. § 23. Bruksordningene kunne ikke endres med mindre det ble gjort endringer i reguleringsplanen. Dette er en følge av § 41 som sier at jordskifteretten arbeider innenfor de offentligrettslige rammene. § 20a om at jordskifteretten må forholde seg til eksisterende offentlige vedtak for arealbruken innenfor skiftefeltet, kan også trekkes inn.

Grefsen Stasjonsby

I Grefsen Stasjonsby skjer det en etappevis utbygging og det er en vei som alle utbyggingstrinnene skal ha rettigheter i. Partene ønsket å avgrense skiftefeltet etter reguleringsplanen, etablere bruksordninger for fellesarealet, samt stykke ut nye eiendommer. Saken ble krevd etter virkemidlene i § 2 bokstav b og c, samt grensegang etter § 88 (Sand 2012). Yttergrensene ble stukket ut og rettsforlik inngått. Mot den bruksordningen som ble etablert, kan det ikke brukes rettsmidler og det skal mye til før de kan endres, jf. § 23. Jordskifteretten gjorde her midlertidige vedtak hvor endring i disse kan bare skje som følge av endringer av offentlig godkjente planer (Flø & Jetlund 2013).

Fellestrekk

En kan trekke ut noen fellestrekk av disse sakene. I begge sakene er det en ressurssterk og profesjonell utbygger som ønsker kontroll over et område, og denne utbyggeren har som regel utløst alle øvrige eiere gjennom avtaler eller kjøp av eiendom. Man kan si at utbygger har «eid» saken. Sakene har hatt et lavt konfliktnivå

siden utbygger har avklart naboforholdene. Framgangen i sakene var nok i stor grad avhengig av utbygger, ikke av jordskifteretten (Sand 2012 s. 97). Fordelene ved å bruke jordskifte i urbane saker er først og fremst at man får gjennomført reguleringsplaner ved å bruke mindre tid, samt at risikoen for utbygger blir mindre (Ramsjord 2014)

2.11 – Eierseksjons- og borettslagsmodellen

Når en eiendomsutvikler skal planlegge utbygging, er det nødvendig å ta stilling til hvilken eiermodell som skal velges. Valg av eiermodell setter begrensninger for valg av boligtyper. I mitt case er det eierFramstillingen vil ta utgangspunkt i Bjaaland & Nilsen (2009): *Eiendomsprosjekter*, Christian Fr. Wyllers *Boligrett* (Wyller 2009), samt kommentarutgaven til eierseksjonsloven (Hagen et.al 2008).

2.11.1 - Innledning

Det er i dag to eiermodeller som er mulig å velge i caset; eierseksjonsmodellen og borettslagsmodellen. Borettslagsmodellen er en mulighet ved etablering av boliger. Tidligere var det også andre eiermodeller som var mulig, men da eierseksjonsloven av 1997 nr. 31 ble vedtatt, ble det ikke lenger mulig å opprette eierseksjonslignende sameieboliger uten at det organiseres som eierseksjons sameie, jf. eierseksjonsloven § 2. Hensynet bak denne bestemmelsen er å unngå at det bygges seksjonslignende boliger hvor standardkravene ikke er oppfylt. Det er også uheldig med for mange juridiske varianter på boligmarkedet. Wyller (2009) nevner at det er ofte slik at de som skal kjøpe bolig ikke vet forskjellen på de ulike eierformene. Gjennom reglene i § 2 søker lovgiver å gjøre sameier utenfor eierseksjonsloven lite attraktive: «*Det er ingen enkel oppgave å markedsføre og selge boliger der bruksretten ikke kan garanteres og der retten til boligen heller ikke kan pantsettes!*» (Wyller 2009 s. 432).

Det eksisterer i dag boligaksjeselskap, men denne eierformen er det et forbud mot i borettslagsloven, jf. borettslagsloven § 1-4 som sier at sammenslutninger med samme formål som borettslag ikke kan stiftes som aksjeselskap.

Jeg vil først skrive om eierseksjoner, deretter vil se nærmere på borettslag. På bakgrunn av dette vil jeg si litt om de viktigste forskjellene i de to eiermodellene. Borettslag vil få et eget kapittel, 2.12.

2.11.2 - Eierseksjonsmodellen

«Vi taler her om eierseksjoner der to eller flere sameiere har delt bruken av en bolig eller næringseiendom på en slik måte at de har enerett til å bruke bestemte deler av den» (Wyller 2009 s. 425). Denne bruksdelingen kan også kreves etter sameieloven § 14, men bare midlertidig inntil 10 år. Hvis bruksdelingen skal være varig, må den tinglyses slik at hver sameiepart registreres som en egen eiendom. Det skjer etter reglene i eierseksjonsloven (esl.) av 1997 nr. 31 ved at eieren sender en seksjoneringsbegjæring til kommunen. Videre er det opptil kommunen å kontrollere at lovens vilkår er oppfylt og deretter fatter de et seksjoneringsvedtak. Hver av seksjonene tildeles sitt eget seksjoneringsnummer som føres inn i matrikkelen og vedtaket blir tinglyst. Hver sameieandel kalles altså for en seksjon.

Eierseksjonsloven § 1 definerer en eierseksjon som en «*sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger eller andre bruks enheter i eiendommen*». Det sentrale i definisjonen er at man er sameier i hele bygningen og tomten, og at det til sameieretten er knyttet en enerett til å bruke bestemte deler. Eiendomsretten er altså delt i idéelle deler, mens bruksretten til konkrete deler av bygningen er eksklusiv (Wyller 2009 s. 428). En eierseksjon kan gjelde bolig eller hvilken som helst type næringslokale. Etter loven er det et skille mellom disse, og den tillater ikke at det lages andre seksjonstyper. Terminologien har variert og forskjellige uttrykk blir fortsatt brukt for å beskrive eierformen. Selveierleilighet, eiendomsleilighet og eierleilighet er uttrykk som blir anvendt med tanke på boliger. I tilknytning til eierseksjoner kan det være uteareal som eksklusivt er lagt til denne (tilleggsareal). Grensene for slikt areal strekker seg oppover i luften og nedover i grunnen på samme måte som for grunneiendom. Oppmålingen foregår også på samme måte.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, jf. § 4. Hensynet bak denne bestemmelsen er at det ikke bør være for mange ulike boligtyper på markedet. Loven kan ikke fravikes ved avtale eller flertallsvedtak, men den kan fravikes der hvor loven åpner for det selv. Det er ingenting i veien for å avtale bedre vilkår. Etter at sameiet er opprettet, kan loven også i stor utstrekning fravikes, men oftest på det vilkår at de berørte sameiere slutter seg til.

2.11.3 - Eablering av eierseksjoner.

For å opprette eierseksjoner er det noen materielle vilkår som være oppfylt etter eierseksjonsloven. Disse er i hovedsak samlet i § 6, hvor § 7 gir regler om hva seksjoneringsbegjæringen skal inneholde, mens § 8 regulerer kommunens behandling av den. Kort sagt kan man si at eierseksjoner opprettes ved tinglysning av seksjoneringsbegjæringen.

Det følger av § 6 tredje ledd at eiendommen som skal seksjoneres må være én eiendom i matrikkelen (grunneiendom eller anleggseiendom). Hvis det bare er deler av en eiendom som ønskes seksjonert, må man først gjennomføre en oppmålingsforretning. Er det flere bruksnummer, må de først slås sammen. Er det opprettet anleggseiendom, kan den seksjoneres på lik linje med grunneiendom, og eierseksjonsloven har ingen særregler for anleggseiendom. Det kan ikke gis samtykke til at en seksjonering bare omfatter en del av en eiendom. Ønsker man det, må eiendommen alltid deles (Wyller 2009 s. 444).

Kommunen kan i særlige tilfeller samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn én eiendom, men dette er ment å være en snever unntaksregel. Den skal bare benyttes der hvor sammenslåing er umulig, og jeg går ikke noe nærmere inn på dette.

Når en eiendom skal seksjoneres, er det et krav om fullstendig seksjonering, jf. § 6 fjerde ledd. Dette innebærer at alle bruksenheter i alle bygninger må innlemmes i en seksjon. *«Det er ikke adgang til å seksjonere bare én eller flere bygninger eller bare én etasje i en blokk»* (Wyller 2009 s. 448). Hvor mange bygninger en eiendom har, vil ikke påvirke muligheten for å seksjonere. Seksjonering kan omfatte flere bygninger på samme eiendom. I slike tilfeller vil deling av eiendommen være et alternativ til seksjonering, og det er opp til eieren å avgjøre hva som er mest hensiktsmessig. Kostnadsgebyrene ved seksjonering er som regel lavere enn ved deling, kommunen kan heller ikke nekte seksjonering hvor deling kunne ha gitt mer hensiktsmessige forhold (Bjaaland & Nielsen 2010).

Bygninger som ikke er oppført, kan seksjoneres. Etter eierseksjonsloven § 6 femte ledd første punktum, kan ikke seksjonering skje før det foreligger igangsettingstillatelse, jf. pbl. §§ 20-1 bokstav g, 21-2 femte ledd tredje punktum og 1-

6. Hvis det er snakk om ombygging i en eksisterende bygning, krever eierseksjonsloven § 6 femte ledd annet punktum at ombyggingen skal være gjennomført ved seksjoneringen.

Det formålet en bruksenhet skal ha må fastsettes ved seksjonering. Eierseksjonsloven § 6 sjette ledd første punktum åpner for to formål; bolig eller næring. Det betyr at alle seksjoner som ikke skal brukes som bolig, må seksjoneres som næringsseksjoner. Bruksenhetens formål kan ikke snevres inn mer enn dette, men det kan opprettes vedtekter som begrenser bruken av næringsseksjoner, men det krever tilslutning fra den det gjelder, jf. § 19 fjerde ledd. Vi kan etter dette skille mellom tre ulike seksjonssameier: De rene boligsameiene, de rene næringsseksjonssameiene, eller kombinerte sameier som inneholder begge typer.

2.11.4 - Samleseksjoner

Samleseksjoner er aktuelt i prosjekter hvor det skal være både bolig- og næringsseksjoner. En samleseksjon må bestå enten av alle boligseksjonene og/eller alle næringsseksjonene (Bjaaland & Nielsen 2009 s. 136). Det finnes tre varianter av samleseksjon, loven tillater ikke andre varianter:

- Alle boligene er én samleseksjon og alle næringsdelene én. Noe som vil si at sameiet består av to samleseksjoner.
- Alle boligene er én seksjon, og næringsdelene er seksjonert i to eller flere bruksenheter.
- Alle næringsdelene utgjør én samleseksjon, og alle boligene er seksjonert som egne seksjoner.

I praksis er det den midtre varianten som er mest brukt (Wyller 2013). Er det en eller flere næringsseksjoner i sameiet, regnes flertallet etter sameiebrøk om ikke annet er fastsatt i vedtektene. Det vil ikke være mulig å selge én og én bolig på samme måte som en ordinær eierseksjon i en samleseksjon.

2.11.5 - Seksjoneringsbegjæringen.

Seksjoneringsbegjæringen sendes inn til tinglysning av rekvirenten. Eierseksjonsloven § 7 inneholder regler om hva begjæringen skal inneholde. Det brukes et standardskjema som skal ledsages av tegninger; både en situasjonsplan som viser bygningen(e)s plassering på tomten og plantegninger over alle etasjer i bygningen (Wyller 2009 s. 453). Avgrensningen til bruksenhetene skal komme tydelig frem, samtidig som at det skal angis hva som er hoveddeler og hva som er tilleggsdeler. Tegningene skal påføres forslag til seksjonsnummer og de skal vise bruken av de enkelte rom. Hvis deler av tomten skal fungere som tilleggsdeler til en bruksenhet, skal disse angis på situasjonsplanen, og i reglene om seksjoneringsvedtaket er det også krav om oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 33 for utvendige tilleggsdeler, jf. eierseksjonsloven § 9 annet ledd. Vedtektene skal legges ved seksjoneringsbegjæringen, jf. § 7 første ledd bokstav d, men kommunen skal hverken godkjenne eller kontrollere vedtektene.

Kommunen skal sjekke om vilkårene for seksjonering i eierseksjonsloven § 6 er oppfylt. Hvordan behandlingen skjer, er avhengig av om det gjelder eksisterende bebyggelse eller nybygg. En dokumentkontroll vil være tilstrekkelig ved nybygg, mens det normalt vil være nødvendig med en befaring ved seksjonering av eksisterende bebyggelse. En begjæring skal avslås hvis de materielle vilkårene for seksjonering ikke er oppfylt, jf. § 8 annet ledd bokstav a. Kommunen kan finne mangler ved innholdet og de vedlegg som kreves, hvis det er mangler som kan rettes, skal kommunen sette en frist for retting, jf. §§ 8 annet ledd bokstav b og 8 tredje ledd. Hvis fristen for retting oversittes, skal seksjonering avslås. Det samme gjelder hvis gebyret ikke betales, jf. § 8 annet ledd bokstav c. Oppfyller lovens krav skal kommunen treffe et seksjoneringsvedtak, jf. § 9 første ledd.

Når eierseksjonssameiet er etablert utløser det noen rettsvirkninger. Alle heftelser som hviler på det bruksnummeret som seksjoneres, blir overført til hver enkelt seksjon; både pengeheftelser og andre heftelser. Det er vanlig at det gjøres en opprydding i heftelser før det seksjoneres, og det må skje på ordinær måte med samtykke fra de ulike panthavere (Wyller 2009 s. 457). Når seksjoneringsvedtaket tinglyses, innebærer det at tidligere bruksnummer opphører å være egne

registerenheter i grunnboken, og erstattes av seksjonene. Tinglysning kan ikke lenger skje på eiendommens grunnboksblad, bare på seksjonene. Skal man leie bort deler av tomten sameiet er etablert på, må leiekontrakten tinglyses på hver enkelt seksjon. Det kan heller ikke etableres fellespant i hovedeiendommen, lånet må sikres med panterett i seksjonene.

2.11.6 - Standardkrav til boligseksjoner.

Standardkravene gjelder boligseksjoner, og er beskrevet i eierseksjonsloven § 6 syvende ledd. Hver boligseksjon må etter disse kravene ha egen inngang, eget kjøkken og eget bad og toalett. Det holder ikke å plassere disse så man må gå gjennom fellesareal, alt skal være innenfor bruksenhetens hoveddel. Standardkravene er ufravikelige og det finnes ingen dispensasjonsadgang. Kommunen kan heller ikke stille strengere krav til boligens standard enn det som kommer frem av § 6 syvende ledd. Ved samleseksjon for boligene er det ikke krav om at hver enkelt hoveddel skal ha eget bad og kjøkken, jf. § 6 syvende ledd siste punktum.

2.11.7 - Rettslig råderett

Den som oppretter sameiet står fritt til å sette de skranker han måtte ønske for den som senere kjøper en seksjon. Det kan innføres begrensninger av ethvert salg, men det må skje med tilslutning av de sameiere det gjelder. Etter at sameiet er etablert og sameiet solgt, er det opp til hver enkelt sameier om han vil akseptere at hans rettslige rådighet blir innskrenket (Wyller 2009 s. 485). Derfor bør skranker for den rettslige råderett innføres når eiendommen blir seksjonert. Den enkelte sameier står fritt til å selge seksjonen til hvem han vil, og til å leie den ut uten å måtte spørre de øvrige. Videre kan han pantsette seksjonen og påhefte heftelser av ethvert slag.

Loven åpner for at man kan ta inn alle typer bestemmelser som innskrenker sameiernes rettslige rådighet over seksjonen. «*Det kan for eksempel være bestemmes at bestemte personer skal ha forkjøpsrett ved salg, at man må ha en viss alder for å kunne være eier eller bruker, eller at visse persongrupper ikke kan kjøpe seksjonen eller bruke den. Det kan også bestemmes at juridiske personer ikke skal kunne kjøpe eller eier seksjoner*» (Wyller 2009 s. 486). Slike vedtekter er gyldige og bindende hvis de er fastsatt av den opprinnelige eier og skaffet rettsvern. Det skal mye til å etablere slike

vedtekter etter at sameiet er opprettet. En vedtekt kan være ugyldig hvis den innskrenker rådigheten såpass mye at det ikke lenger er snakk om en eierseksjon. Jf. § 32.

Vedtektene kan bestemme at ny eier av seksjon i sameiet skal godkjennes. Føringerne for hva det kan legges vekt på når en eventuell ny sameier skal godkjennes, følger av § 22 annet ledd annet punktum. Nektelse kan bare gjøres dersom det foreligger *saklig grunn*. Det er lignende regler i borettslagsloven og husleieloven. Hvis kjøper ikke fyller vedtektenes vilkår for å være eier eller leier, er det en saklig grunn til å nekte.

2.11.8 - Faktisk rådighet

Eierrådigheten må begrenses når sameiere skal forvalte noe sammen, selv om utgangspunktet er at en sameier har en eiers fulle rådighet både faktisk og juridisk. «*Hovedregelen er at den enkelte sameier, i tillegg til å ha enerett til å bruke sin leilighet, har full frihet til å gjøre hva han vil med den så lenge det ikke kommer de øvrige sameiere til skade.*» (Wyller 2009 s. 477). Sameierne i et eierseksjonssameie styres i utgangspunktet av flertallsvedtak.

En sameier kan gjøre de fysiske endringer innenfor sine vegger som han måtte ønske, hvis det ikke er til skade eller ulempe for de andre sameierne, jf. § 19. Han kan bygge nytt bad, nytt kjøkken, slå sammen eller dele av enkelte rom osv. Den bruksretten en sameier har er dermed større enn bruksretten en leier har. En sameier står også fritt til å la andre bruke seksjonen så lenge vedtekten ikke sier noe annet. Det at man har eksklusiv bruksrett gjør at man kan nekte andre tilgang til og bruk av bruksenheten, men eierseksjonsloven § 21 åpner for at vedlikehold av fellesinstallasjoner skal kunne skje.

Den generelle regelen om at bruken ikke må være til skade eller ulempe for de øvrige sameierne kommer frem i § 19, i tillegg kan det etter sjette ledd opprettes husordensregler om hva som tillates og hva som ikke aksepteres på eiendommen. «*Ordlyden er den samme som i borettslagloven § 5-11 fjerde ledd og husleieloven § 5-2 annet ledd*» (Wyller 2009 s. 478). Eierseksjonsloven § 19 fjerde ledd åpner for at det kan «*gis nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjoner, en slik vedtekt krever*

tilslutningsvedtekt». Der det er kombinerte sameier vil det kunne oppstå konflikter mellom boligeiere og eiere av næringsareal. Boligeierne vil ofte ha det stilt innen en viss tid, mens en pub vil ha åpent så lenge de har lov til å servere alkohol. I LB-2006-51954 var tilfellet at en næringsseksjon i et kombinert sameie fikk endret bruk fra jernvareforretning til storkiosk. Det ble vedtatt husordensregler om blant annet nattero fra kl 23 til kl 0700, og storkiosken ble pålagt å holde stengt fra kl 2230 til kl 0730 ved midlertidig forføyning (Wyller 2009 s. 480).

2.11.9 - Vedlikehold

Hver enkelt sameier plikter å vedlikeholde sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 20 første ledd. Det legges ingen føringer for hvor omfattende vedlikeholdet skal være, men det må være tilstrekkelig slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de øvrige sameierne. De andre sameierne kan bare gripe inn hvis mangelfullt vedlikehold påvirker deres bruksenheter. Grensen mellom bruksenhet og fellesareal går i vegger og etasjeskiller, men oppstår det bygningsmessige skader i veggen mellom to seksjoner eller i etasjeskillene, er det en fellesoppgave å utbedre dette og det skal bekostes av alle (Wyller 2009 s. 481). Tak, terrasser og altaner inngår som en del av bygningskroppen hvor vedlikeholdsplikten ligger på sameiet i sin helhet. Hvis en sameier har gjort oppgraderinger på sin terrasse, vil denne oppgraderingen være hans ansvar å vedlikeholde.

2.12 - Borettslagsmodellen

Lov om borettslag av 2003 nr. 39 gjelder for sammenslutninger som faller inn under lovens definisjon av et borettslag. Et borettslag er et samvirkeforetak hvor hovedformålet er å gi andelseierne bruksrett, eller boret, til boliger i lagets eiendom jf. borettslagsloven § 1-1 første ledd. Hva som ligger i samvirkeforetak er definert i samvirkeoven § 1, men et borettslag er ikke et typisk samvirkeforetak. Det er ikke åpent for alle. Det kooperative preget ligger i at laget har til hovedformål å ivareta interessene til andelseierne som forbruker ved å samhandle med dem – gi de en bruksrett i lagets eiendom (Lilleholt 2010). Boretten er en lovbestemt følge av at man er andelseier og dens innhold reguleres av lovens kapittel 5 (Wyller 2009 s. 78).

2.12.1 - Etablering av borettslag

Før nåværende borettslagslov, var det bare boligbyggerlagene som kunne stifte borettslag og eie opptil alle andelene i laget. Nå kan alle utbyggere velge denne eiermodellen, samtidig som de eier alle andelene. Det er ingenting i veien for at et borettslag etableres på flere gårds- og bruksnummer, loven stiller ingen krav til at borettslagets boliger ligger samlet på en eiendom.

I borettslagsloven kapittel 2 er det nærmere regler om hvordan et borettslag skal stiftes og hvilke krav som stilles til stiftelsesdokumentet.

Stiftelse og registrering kan grovt deles inn som følger (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 146):

- Opprettelse av stiftelsesdokumentet med de innholdskrav som loven stiller.
- Undertegning av stiftelsesdokumentet.
- Registrering av laget i Foretaksregisteret.
- Registrering av andelene i grunnboken.

Stifter skal tegne alle andelene i borettslaget, jf. § 2-1 annet ledd, og det må tegnes like mange andeler som det skal være boliger ifølge bygge- og finansieringsplanen. Unntak gjelder for bolig som laget eventuelt skal leie ut (vaktmesterbolig for eksempel). Utover i byggeprosessen kan det bli aktuelt å endre antall boliger, da må antall andeler endres etter reglene i § 3-2. Dette krever tilslutning fra generalforsamlingen med minst 2/3-flertall. Hvis det ikke er gjort noen forhåndssalg, sitter utbygger med alle andelene og vil ha nødvendig kontroll over de vedtak som krever generalforsamlingsbehandling.

Et borettslag kan ikke eie næringslokaler. Hvis eiendommen også skal inneholde næringslokaler, bør eiendommen seksjoneres slik at næringslokalene utgjør egne seksjoner (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 147).

For å få rett til å eie en andel i et borettslag, må man betale et andelsinnskudd. Disse skal være på minst 5000 kr, men ikke mer enn 20 000 kr pr. andel, jf. § 3-2. «I praksis stiftes borettslag som hovedregel med andelskapital som oppfyller lovens minstekrav»

(Bjaaland & Nielsen 2009 s. 147). Summen av andelene utgjør borettslagets egenkapital/andelskapital. «*Det er ikke adgang til å la beløpet variere i forhold til hvor stor bolig andelen gir borettslag til; ulik pris på boligene gjenspeiler seg i størrelsen på borettsinnskuddet og den andel av lagets fellesgjeld som betjenes gjennom felleskostnadene*» (Wyller 2009 s. 85). Borettsinnskuddet er betalingen for den boligen andelseieren skal overta, jf. § 2-10. Det man ser i boligannonsene. Størrelsen av innskuddet skal fremgå av bygge- og finansieringsplanen. Andelene skal betales i tiden mellom stiftelsen og registreringen i Foretaksregisteret. Borettsinnskuddet kan ikke kreves innbetalt før de er pantsikret med prioritet etter den fellesgjeld som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, jf. § 2-11. Borettsinnskuddet er et lån fra andelseierne til laget som skal sikres med pant i lagets eiendom. Dette lånet er ikke rentebærende og det kan ikke kreves tilbakebetalt, unntatt hvis laget blir oppløst, jf. § 2-10 tredje ledd. I realiteten blir innskuddene en del av lagets realkapital (Wyller 2009 s. 85).

2.12.2 - Stiftelsesdokumentet

Når borettslaget skal stiftes må dokumentasjon som fremgår av borettslagsloven §§ 2-2 – 2-6, legges ved. Dette er (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 147):

- Vedtektene for laget (§ 2-2).
- Krav til opplysninger om stifterne (navn, adresse, fødsels- eller org.nr.) (§ 2-3).
- Frist for innbetaling av andelene (§ 2-3).
- Styremedlemmer (§ 2-3).
- Revisor (§ 2-3).
- Åpningsbalanse (§ 2-5). I samsvar med regnskapsloven og revidert.
- Bygge- og finansieringsplan (§ 2-6).

Når stiftelsesdokumentet er komplett, skal dokumentet undertegnes av stifterne. Borettslaget er dermed stiftet. Etter at borettslaget er stiftet skal det innen tre måneder sendes melding til Foretaksregisteret. Dersom fristen oversittes, må stiftelsen gjennomføres på nytt. Før registrering må andelskapitalen være fullt innbetalt og stadfestet av en revisor.

Borettslaget kan stiftes før bygningsmassen er bygd, og det er ikke nødvendig at det er inngått noen avtaler med fremtidige kjøpere av andelene. Stiftingen av borettslaget gjør det til et eget rettssubjekt, og utbygger kan dermed inngå avtaler på vegne av borettslaget om finansiering, parkeringsrettigheter, m.m. (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 149).

Det viktigste med tanke på når borettslaget bør stiftes, er hvilket tidspunkt boligene skal overtas. Men som nevnt, trenger utbygger ofte å kunne operere på borettslagets vegne for etablering av felleslån, andre avtaler og hjemmelsoverføring av eiendommen. *«Erfaringsmessig stiftes ofte laget i praksis ca. fire måneder før ferdigstilles/overtakelse. Da har man rimelig god tid til gjennomføring av stiftelsen, og de endelige rammene for prosjektet og grunnlaget for bygge- og finansieringsplanen er som regel avklart»* (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 149)

2.12.3 - Bygge- og finansieringsplan

Etter borettslagsloven § 2-6 skal det etableres en bygge- og finansieringsplan. Wyller (2009) sier at dette er det viktigste dokument som avgjør rettsstillingen for laget og dets andelseiere. Bestemmelsene som inntas i dette vedlegget til stiftelsesdokumentet, vil være bindene for de som tegner andeler i laget. Planen skal inneholde tegninger av boligene, det stilles ikke direkte krav til hvordan tegningene skal være, men det kan kreves bygningstegninger, situasjonsplaner og plantegninger som viser de enkelte boliger og fellesarealene. Det skal også være en beskrivelse av bygget og boligene som sier noe om standard og utstyr det legges opp til. Kostnadsplanen skal vise hva boligene vil komme til å koste. Kostnaden er summen av andelsinnskudd, borettsinnskudd og andel av borettslagets fellesgjeld som skal betjenes. Driftsbudsjettet til borettslaget skal også være en del av planen. Dette skal vise hvilke kostnader som forventes og fordelingen av felleskostnader på den enkelte leilighet. § 2-6 tredje ledd legger ingen føringer for hvordan fordelingsnøkkelen skal fastsettes for felleskostnadene, stifteren står i prinsippet fritt til å fastsette fordelingsnøkkelen. Det kommer frem i § 5-19 at felleskostnadene skal fordeles etter verdiene på boligene, men denne reglen er deklarasjonsrisk og gjelder hvis bygge- og finansieringsplanen ikke sier noe annet. *«I praksis vil man ofte basere fordelingsnøkkelen på en kombinasjon av likedeling og areal, for eksempel 50/50*

fordeling på disse elementene» (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 148). Fordelingen av felleskostnadene har betydning for hvor mye andelen er verdt. Ved omsetning av borettsboliger vil prisen på boligen være summen av det man betaler for andelen og den forholdsmessige andel av lagets fellesgjeld. Felleskostnadene er med å dekke borettslagets nedbetaling av gjelden.

2.12.4 - Registrering av andeler

Det følger av borettslagsloven § 6-1 at andelene i borettslaget skal registreres i grunnboken. Ansvar for registrering ligger hos styret. Det er ingen tidsfrist for når registrering skal skje, men det følger naturlig at andelene ikke kan pantsettes hvis de ikke er registrert i grunnboken. I nye prosjekter er det som regel utbygger som sørger for registrering. Registrering vil uansett tvinges frem idet utbygger ellers ikke kan få registret overføring av andelene til kjøperne, noe som er avgjørende for å kunne få kjøpesummen. Reglene i tinglysingsloven gjelder for registrering av andeler og heftelser på andeler, jf. borettslagsloven kap. 6. *«Etablering av rettsregisteret for borettslagandeler innebærer blant annet at det gjennomgående gjelder tilsvarende regler for pantsetting og hva som kan registreres i andeler, som gjelder for eierseksjoner»* (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 150).

2.12.5 - Krav til standard på boligen.

Borettslagsloven har ingen spesielle krav til standarden på borettslagets boliger. Hvis man ønsker å bygge hybelleiligheter med felles kjøkken og bad, vil borettslag være en løsning.

2.12.6 - Rettslig råderett

Hovedregelen er at bare fysiske personer som kan eie andeler og ingen kan eie flere andeler, jf. borettslagsloven § 4-1. Det er unntak fra begge reglene, og det nevnes at man kan eie to andeler midlertidig, jf. § 3-2 fjerde ledd, noe som kan være praktisk hvis man ønsker å slå sammen to andeler. I § 4-2 er det en tiprosentregel som åpner for at visse organisasjoner kan eie en tiendepart av andelene. Disse er oppregnet i samme paragrafs nr. 1 – 6. De fem første gjelder offentlige organisasjoner, mens nr. 6 gjelder private selskaper som for eksempel har avtale med det offentlige om å skaffe boliger til vanskeligstilte. *«Tiprosentregelen er også et unntak fra regelen om at man*

bare kan eie én andel – så lenge man holder seg innenfor grensen på ti prosent, er det ingenting i veien for at én organisasjon eier flere andeler» (Wyller 2009 s. 96). Vedtektsfestet rett for juridiske personer kan ikke utgjøre mer enn 20 prosent. Dette kommer i tillegg til tiprosentregelen, noe som vil si at samlet andel juridiske personer ikke kan overstige 30 prosent av andelene.

Det kan settes vilkår for å bli andelseier i borettslag, men disse må ha en *saklig grunn*, jf. § 4-4. Vilkåret om å bli andelseier må vedtektsfestes, og den enkelte andelseier må gi sin tilknytning. «*I praksis er det mest aktuelt når borettslaget stiftes, da kan stifteren sette de vilkår han ønsker, og også kombinere det med vedtektsveto, jf § 7-12 nr. 1»* (Wyller 2009 s. 94). Da vil den som kjøper godta de eksisterende vilkårene.

Det er opp til borettslaget om det vil ha en godkjenningsordning, men hvis det eksisterer en slik ordning i vedtektene, omfatter den alle typer overføringer. Det er erververen som skal godkjennes og fristen for behandling er 20 dager. Hvis erververen ikke hører fra styret på 20 dager, vil ervervet automatisk være godkjent, jf. § 4-5.

2.12.7 - Boretten

Før borettslagsloven av 2003 kom, var det å eie en andel formelt en leierett etter husleieloven. Det var en spesiell leierett fordi andelseieren hadde rett og plikt til å leie bolig. Leieretten kunne ikke tidsbegrenses eller bli oppsagt av borettslaget, noe som i realiteten gjorde leieretten til en lovbestemt og varig bruksrett knyttet til andelen (Wyller 2009 s. 115). Nå er den leierettslige konstruksjonen erstattet med en borettsrett som følger direkte av loven.

Det følger av borettslagsloven § 5-1 at andelseieren har en bruksrett både til bolig og fellesarealene. For boligene er det «*tale om en total og eksklusiv bruksrett, mens det for fellesarealene er tale om en mer begrenset rett og en rett som skal utnyttes sammen med de andre»* (Wyller 2009 s. 115). Den som har borettsrett kan nekte andre adgang og behøver ikke å akseptere at styret eller vaktmester har universalnøkkel. Hvis det er snakk om nødvendig vedlikehold plikter borettsshaver å gi tilgang, jf. § 5-17 tredje ledd. Det er bare boligbruk som er tillatt i andelene, og det kan etableres ordensregler

for å regulere forholdet mellom andelshaverne, jf. § 5-11. Det at andelen bare skal brukes som bolig, må ikke tas helt bokstavelig. Det er lov å bruke et rom eller to til kontorer, lager, atelier eller lignende. Det avgjørende i den konkrete vurderingen om virksomheten kan tillates, er om bruken sjenerer de øvrige beboerne. § 5-11 første ledd sier at bruken ikke skal være til skade eller ulempe.

Det er en mulighet for å leie ut sin andel i et borettslag, selv om bruksretten er eksklusiv. Utleieretten er regulert i § 5-3 til 5-7. Hovedregelen er at utleie krever samtykke fra laget, men det er listet opp noen unntak. Jeg vil ikke gå nærmere inn på det.

2.12.8 - Vedlikehold

Andelseieren skal selv stå for det indre vedlikeholdet av sin boenhet. Pliktene til andelseierne er oppregnet i § 5-12, mens borettslagets plikter følger av § 5-17. Laget har all vedlikeholdsplikt som ikke påhviler andelseierne. Det kan vedtektsfestes en annen fordeling av vedlikeholdsplikten, jf. § 5-12 femte ledd, samtidig som det kan avtales en annen fordeling med enkelte andelseiere (Wyller 2009 s. 129). Hvis borettslaget lider tap som følger av manglende vedlikehold, er hovedregelen at borettslaget kan kreve erstatning av andelseieren som har misligholdt sin plikt, jf. den objektive regelen i § 5-13 første ledd.

2.13 – Litt om forskjellene på eierseksjons- og borettslagsmodellen

I dette kapittelet vil jeg forsøke å oppsummere de viktigste forskjellene i eierseksjons- og borettslagsmodellen. Dette vil hjelpe meg til å drøfte problemstilling 2. Boken *Eiendomsprosjekter* av Bjaaland & Nielsen (2010) vil bli brukt som inspirasjon.

Eierforholdet til eiendom og grunn i de organisasjonsformene

Et eierseksjonssameie kan som hovedregel bare bestå av ett gårds- og bruksnummer, mens et borettslag kan eie flere. Som nevnt tidligere er det ikke noe i veien for at borettslagets boliger ligger over flere gårds- og bruksnummer. Det skal mye til før kommunen gir et eierseksjonssameie dispensasjon fra kravet om ett gårds- og bruksnummer.

Hvis et utbyggingsområde består av ett gårds- og bruksnummer, og det skal opprettes flere eierseksjonssameier, må eiendommen deles. Består eiendommen av flere gårds- og bruksnummer, og det er ønskelig å etablere ett eierseksjonssameie, må eiendommene sammenslås. En eiendom som bare skal bestå av boliger og eierseksjonsformen skal benyttes, må det opprettes enkeltseksjoner for hver bolig, esl. § 6 andre ledd. Det er ikke mulig å ha noen boliger i samleseksjon og noen som enkeltseksjoner, alle boligene må enten inngå i samleseksjonen eller så må alt opprettes som enkeltseksjoner.

Faktisk råderett over boligen

I et borettslag har hver enkelt andelseier en borett til bolig i borettslagets eiendom. Den som har borett gis etter bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11 en relativt fri faktisk råderett over boligen. Det avgjørende er om bruken er til skade eller ulempe for de øvrige. Eierseksjonsloven § 19 er omtrent sammenfallende med borettslagsloven § 5-11. Det har vært lovgivers intensjon at det ikke skal være vesensforskjeller mellom andelseiers og seksjonseiers rett til faktisk bruk av boligen (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 161). Den faktiske råderetten er lik i de to eiermodellene.

Rettslig råderett over boligen

Selveiersystemets har en tilnærming hvor tanken har vært at sameierne i størst mulig utstrekning bør ha den samme rådighet over boligen som eiere av eneboliger og rekkehus på egen tomt (Wyller 2009 s. 476). I dag er ulikheten mellom en andel i et borrettslag og en seksjon i et eierseksjonssameie mindre. Boretten etter borettslagsloven kapittel 5 svarer langt på vei til enebruksretten etter eierseksjonsloven. Wyller (2009) påpeker at det psykologiske momentet gjenstår: «*Det å eie leiligheten lyder bedre enn å ha borett*».

Borettslagsloven har et grunnleggende prinsipp om at andelseieren selv skal disponere boligen. Dette brukereierprinsippet står ikke i eierseksjonsloven. I borettslag er det i hovedsak fysiske personer som kan være eiere av andeler, mens eierseksjoner kan eies av juridiske personer så lenge ikke vedtektene sier noe annet. Det åpnes også for dette i borettslag, men begrensningene er større og det må vedtektsfestes. Hvis vedtektene i et eierseksjonssameie setter begrensninger for

juridiske personers adgang til å erverve seksjoner, slår det også inn en tiprosentregel her, jf. eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd. Eierseksjonsloven inneholder også en bestemmelse om at ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, jf. § 22 tredje ledd. Ervervsforbudet vil ikke hindre at utbygger eier samtlige seksjoner etter at prosjektet er ferdig.

Fordeling av felleskostnader

I begge eiermodellene vil felleskostnadene som oftest knytte seg til kostnadene til forvaltning og drift av eiendommen. Fordelingsprinsippene er ganske sammenfallende i de to eiermodellene. De største forskjellene ligger i ansvaret for fellesforpliktelser borettslaget eller sameiet har overfor tredjemann. Et borettslag er et selvstendig rettssubjekt hvor andelseierne har begrenset ansvar for lagets forpliktelser. Et eierseksjonssameie er å regne som et tingsrettslig sameie, noe som innebærer at den enkelte sameier kan bli personlig ansvarlig overfor sameiernes fellesforpliktelser. Eierseksjonsloven § 24 regulerer heftelsesformen mellom sameierne i et eierseksjonssameie. Fastsettelse av fordelingsnøkkel i et borettslag skal fordeles etter andelens verdi eller etter hva som kommer frem av bygge- og finansieringsplanen, jf. borettslagsloven § 5-19. Fordelingen av felleskostnader i et eierseksjonssameie skal fordeles etter sameiebrøken hvis ikke annet er fastsatt, jf. eierseksjonsloven § 23. Begge eiermodellene har mulighet til å fastsette en annen fordeling hvis det alle gir sin tilslutning, jf. borettslagsloven § 5-19 og eierseksjonsloven § 23. Fordelingen av felleskostnadene bør være gjennomtenkt slik at overgangen ifra overtagelse av andeler og seksjoner til driftsfasen går smertefritt.

Krav til standard på bolig

Alle boliger vil i dag bygges med moderne standard, men de forskjellige eiermodellene stiller seg likevel ulikt. Eierseksjonsloven § 6 syvende ledd stiller krav til hver enkelt boligseksjon. Som nevnt i kapittel **XX** er dette krav om egen inngang, eget kjøkken og bad og toalett i leiligheten. Samleseksjon for bolig har ikke de samme kravene. Borettslagsloven har ingen spesielle krav til standarden på boligene.

Finansiering – Borettslag

Det at et borettslag blir regnet som et eget rettssubjekt, mens et eierseksjonssameie ikke blir det, gjør at egenfinansieringen for kjøperen kan bli ulik i de to organisasjonsformene.

Et borettslag kan som selvstendig rettssubjekt ta opp felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom. Det er vanlig at et borettslag finansieres med en større eller mindre andel felleslån. Størrelsen på felleslånet vil avgjøre hvor stor andel som må finansieres direkte av andelseierne gjennom kjøpesum. Før lovendringen 3. september 2010, stiltes det ikke noe krav til størrelsen på fellesgjelden eller innskuddet. Finansieringen kunne altså i utgangspunktet være 100 prosent lånefinansiert eller 100 prosent innskudds-/privatkapitalfinansiert. Boligbyggerlagene har tradisjonelt operert med en fellesgjeld på omtrent 70 prosent og innskudd på 30 prosent (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 157). Etter at det ble mulig for alle utbyggere å anvende borettslagsmodellen, er det blitt solgt enkelte borettslagsprosjekter med svært høy andels fellesgjeld. Det har vært eksempler hvor 80 til 90 prosent av prosjektet finansieres gjennom fellesgjeld. Kvadratmeterprisen har også vært høyere enn ellers i markedet, slik at boligenes markedsverdi ikke var reell. Borettslagsmodellen fikk en del negative omtale etter at disse prosjektene ble rammet av renteoppgang som gjorde at andelseierne ikke klarte å betjene sin del av felleskostnadene. Mye av kritikken var unyansert siden *«problemet med de omtalte prosjekter ikke er borettslagsmodellen, men primært totalprisen og den feilinformasjon som er gitt om totalpris og rente- og avdragsvilkår på fellesgjelden»* (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 158). I Prop. 115 L (2009-2010) ble det forslått en maksimalgrense av fellesgjelden på 75 prosent, denne grensen følger nå av borettslagsloven § 2-14.

Finansiering og fordeling som utbygger velger, skal komme frem av bygge- og finansieringsplanen. Det følger av § 2-11 at de samlede innskuddene skal pantsikres i lagets eiendom med prioritet bak fellesgjelden. Privatkapitalen som andelseierne innbetaler trenger ikke å være innskudd. Den kan behandles som vanlig andel kjøpesum som utbetales til utbygger. Hvis innskudd blir benyttet gir det andelseierne en pantsikkerhet gjennom borettslagsloven regler om sikring av innskudd.

Finansiering – Eierseksjoner

Utbyggingsprosessen finansieres ved at utbygger tar opp byggelån med et krav om et visst forhåndssalg før dette gis (Bjaaland & Nielsen 2010). Et eierseksjonssameie er ikke et eget rettssubjekt med hjemmel til eiendommen, derfor kan ikke sameiet ta opp fellelån i sameiets navn med sikkerhet i eiendommen. Dette har betydning for sameiets mulighet til å ta opp lån til vedlikehold. Finansiering skjer ved at hver enkelt seksjon benyttes som panteobjekt, og ikke eiendommen samlet som i borettslagsmodellen. Hvis eiendommen i sin helhet skal benyttes som pantesikkerhet for fellelån, må alle sameierne gi sin tilslutning. Bankene gir ofte lån til eierseksjonssameier i tilknytning til rehabilitering (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 159).

Finansiering – Oppsummert

Det er opptil utbygger hvilken eiermodell som passer best i hvert enkelt prosjekt. Et borettslags mulighet til fellesfinansiering kan gjøre så utbygger når en større andel av markedet, da med tanke på at inngangssummen kan være lav. En eierseksjon finansieres i sin helhet av kjøperen. *«Eierseksjonsformen synes å være et klart «førstevalg» ved prosjekter som retter seg mot deler av markedet med særlig likviditet, og hvor fellelån har liten betydning for de potensielle kjøperne»* (Bjaaland & Nielsen 2010 s. 160). Bankene krever ofte et visst forhåndssalg for at utbygger skal få byggelån i begge modellene.

Forholdet mellom de to lovene

Det er ikke lenger mye som skiller de lovene fra hverandre. Som nevnt i innledningen til oppgaven, har de to lovene nærmet seg hverandre og spørsmålet om nødvendigheten til å ha to lover er blitt diskutert. Da ny borettslagslov var oppe til behandling, ble likevel begge modellene opprettholdt. Utvalget la vekt på følgende da de diskuterte temaet: *«Dette gjeld i første rekkje tre sider ved burettslagsforma som ikkje kan ivareta fullt ut i seksjonssameige, nemleg fellesfinansiering, ansvarsavgrensning og brukareigeprinsippet»*, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003).

2.14 - Oppsummering av teorikapittelet

I større utbyggingsprosjekter som involverer flere eiendommer med ulike eiere, kan eierne ha et ønske om å utvikle eiendommene i fellesskap. Spørsmålet rundt det å endre eiendomsstrukturen vil da kunne dukke opp. Er intensjonene til utbygger å skape én eiendom av de involverte eiendommene, må det skje en hjemmelsovergang slik at alle eiendommene formelt får samme eier. I slike tilfeller opprettes det ofte et utviklingselskap hvor de involverte partene eier andeler etter innskutt tomteverdi, og utviklingselskapet kan sitte som hjemmelshaver. Selv om det har skjedd en hjemmelsoverføring, vil det ikke være mulig å bygge på tvers av eiendomsgrenser. Derfor må eiendomsgrensene viskes ut, slik at det kan etableres en struktur som samsvarer med utbyggers planer. Det kan også være at eiendomsgrensene ikke samsvarer med grensene i reguleringsplanen. Eiendomsstrukturen kan endres ved å bruke bestemmelser i matrikkelloven eller i jordskifteloven.

Et eiendomsutviklingsprosjekt vil være avhengig av å forholde seg til et omfattende lovverk for å få institusjonell byggeklar grunn. De ulike lovene slår inn på ulike stadier i prosessen i et utviklingsprosjekt. Den som eier en eiendom står i utgangspunktet fritt til å disponere over sin eiendom. Dette er en grunntanke med modifikasjoner. Rådigheten over egen eiendom begrenses av inngåtte avtaler og lovverk. Avtaler kan regulere hvor høyt man har lov til å bygge mot naboen eller at det i området eiendommen ligger bare er lov til å bygge villamessig bebyggelse. Servitutter kan begrense rådigheten over eiendommen, og utbygger må forsikre seg om hvilke servitutter som foreligger. Hvis det foreligger uønskede servitutter, kan dette forsinke eller hindre en utbygging. Det er mulig å endre eller avløse servitutter.

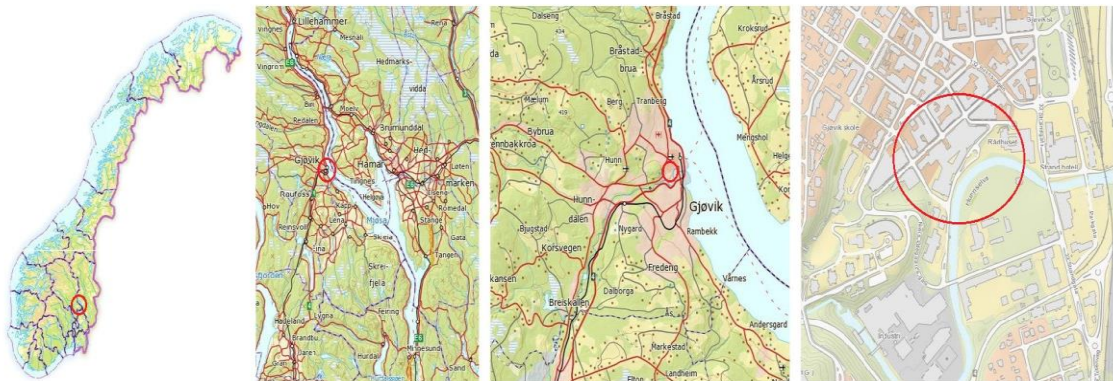
Plan- og bygningsloven vil legge føringer for hvilken arealbruk og formål eiendommen kan brukes til. Offentligrettslige planer vil være viktig for en utvikler å være kjent med for å forsikre seg at tenkt bruk av eiendommen, samsvarer med disse. Hvis bruken ikke gjør det, vil det være nødvendig med en dispensasjon fra planen eller en omregulering av eiendommen. Dette kan være en tidkrevende prosess. Innsigelses instituttet er noe som eksisterer for at samfunnet skal sikre at ulike hensyn blir ivaretatt ved den arealbruken som er tiltenkt. Hvis det blir fremsatt innsigelse mot forhold i en plan, må disse ofte utredes videre.

Etter at eiendomsstrukturen er ryddet opp i og det er dannet en eiendom som svarer til utviklers behov, vil det komme en fase hvor det skal dannes boliger og næringsareal for salg. For å få salgbare enheter er man nødt til etablere enheter som har forankring i norsk lov slik at de kan fungere som panteobjekt. I mitt case er det muligheter for å etablere ulike eierseksjoner etter eierseksjonsloven, boligenheten kan også etableres som et borettslag etter borettslagsloven. En av fordelene med borrettslag er finansieringsmodellen som åpner for å kunne tilby fellesfinansiering. Noe som åpner for at man kan nå en potensielt større andel av målgruppen. Hovedformålet med borrettslag er å skaffe andelseieren bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Kapittel 3 – Caset

3.1 - Innledning

Farverikvartalet er navnet på et eiendomsutviklingsprosjekt i Gjøvik sentrum i Oppland fylke, se figur 4. Det kan sies at de tre tomtene som er involvert har en attraktiv beliggenhet midt i sentrum. Formålet med prosjektet er å utvikle et område bestående av 100-120 leiligheter, 14 000 m² forretninger, 1500 m² kontor og 650 parkeringsplasser. Farverikvartalet AS, som eier prosjektet, er eid av de tre partene som eier, eller har rettigheter til, de tre eiendommene. Aksjeandelen i utviklingsselskapet er bestemt etter takseringsverdien av aktuelle eiendommer. Hovedhensikten med Farverikvartalet AS er at de eksisterende eiendomsgrensene oppheves og at eiendommene sammenslås. Det foreligger ikke en godkjent reguleringsplan, men reguleringsplanforslaget er under behandling og det blir opplyst fra forslagsstiller at det er en innsigelse fra NVE som må håndteres før planforslaget tas opp til behandling i kommunestyret.



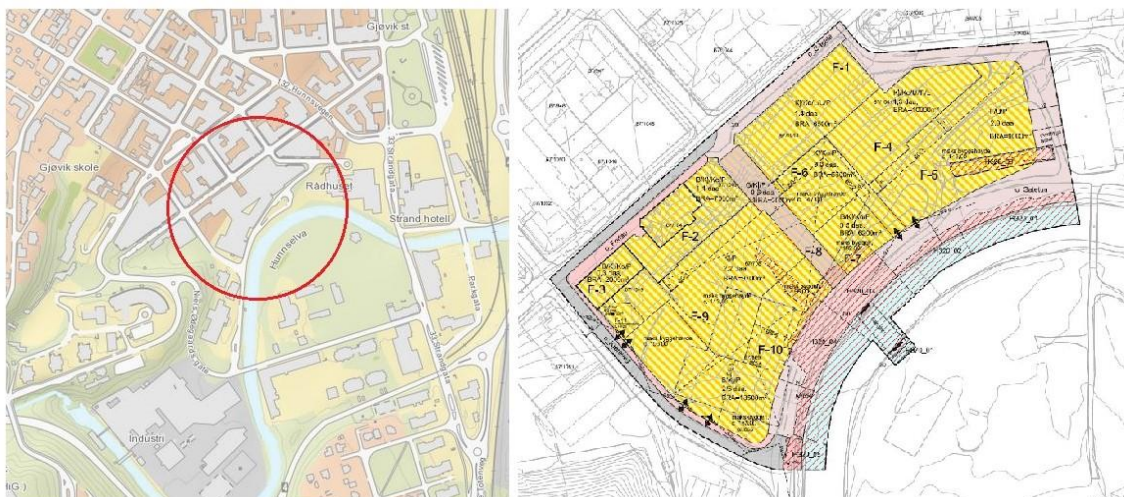
Figur 4: Norge, Mjøsregionen, Gjøvik og Farverikvartalet. KILDE: Norgeskart (2014).

Det er i beskrivelsen av caset benyttet informasjon ifra situasjonsplan, planforslaget, intervjuer gjort med daglig leder i Farverikvartalet AS, samt samtaler med en matrikkelfører i Gjøvik kommune. Avtalene som er opprettet i forbindelse med opprettelsen av Farverikvartalet AS er også analysert. Intervjuet med daglig leder i Farverikvartalet kan leses i empirikapitlet.

3.2 - Nåværende reguleringsstatus

Kommuneplanen for Gjøvik har styrkning av Gjøvik sentrum som overordnet mål. I kommuneplanen fra 2008 er sentrumsområdet unntatt rettsvirkning i påvente av en kommunedelplan for sentrum. Denne plane foreligger ikke enda. I kommuneplanen som ble revidert 28. oktober 2013, kommer det frem at sentrum nå er lagt inne i kommuneplanen med formålet «*sentrumsformål*», jf. plan- og bygningsloven § 11-7 annet ledd nr. 1. Hensynet til byen som bo- og oppholdssted skal vektlegges. Dette skal gjøres ved fortetting og tilrettelegging for et variert botilbud i sentrum, og satsing på byens gater og byrom. Det er et ønske om at samspillet mellom kultur, byliv og rekreasjon forsterkes gjennom videreutvikling av kulturarenaer og forretningsvirksomhet. Kommuneplanen har et mål om at gode parkeringsløsninger i fellesanlegg skal bidra til å redusere unødig bilbruk i sentrumskjernen. I planforslaget til Farverikvartalet har forslagsstiller tro på at tiltaket vil gi Gjøvik en ny fasade. Farverikvartalet blir i dag sett på som byens bakside. Etter hva som kommer frem av gjeldende arealplan for Gjøvik kommune, vil planforslaget til Farverikvartalet AS møte de intensjonen Gjøvik kommunen har for sentrumsutvikling.

3.3 - Reguleringsplanforslaget



Figur 5: Farverikvartalet og planforslaget. KILDE: Norgeskart (2014) og KONTUR a (2012).

Planområdet er avgrenset av Hunnselva mot sør, Brenneribakken mot vest, Storgata og Glassverksgata mot nord og bibliotekfløya av Gjøvik Rådhus mot øst. Planområdet består av et utbyggingsområde og eiendommene Storgata 10, 12, 14, 16 og 18.

Reguleringsformålene av betydning er pbl. § 12-5 nr. 1 - «*Bebyggelse og anlegg*», § 12-5 nr. 2 - «*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*» og § 12-5 nr.

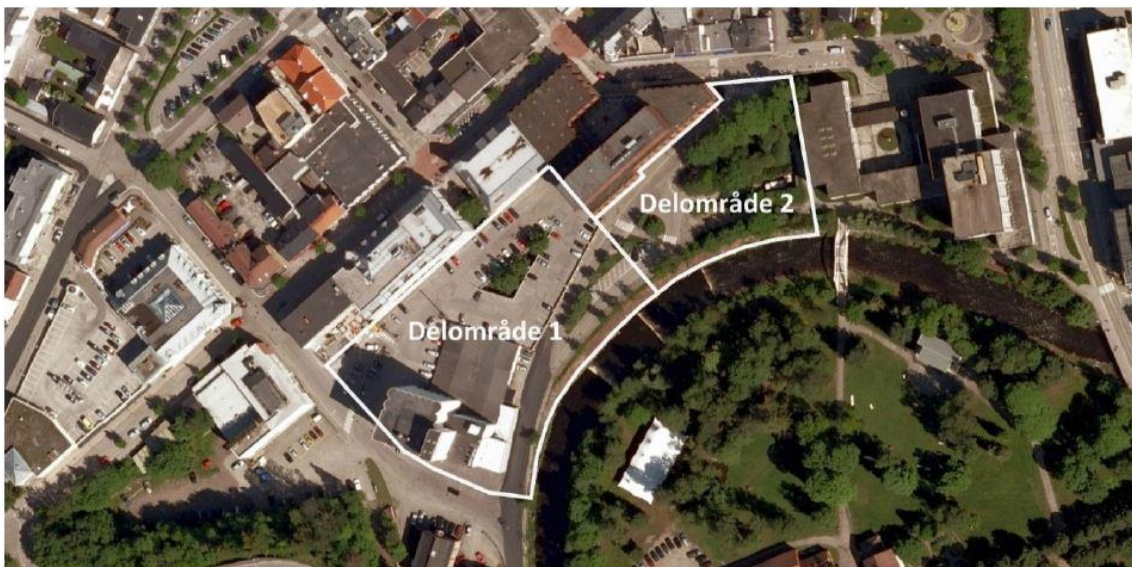
En forutsetning for at planen skal kunne gjennomføres er at det blir etablert en ny avkjøring ifra Riksveg 4 over elven ved Hunton. Videre er det forutsatt at kornsiloen rives. Disse problemstillingene vil ikke ha betydning for min oppgave. Kommunen opplyser at de er positive til planforslaget, men det er opp til kommunestyret om planen blir vedtatt eller ikke.

3.4 - Avgrensning av oppgaven

Planforslaget deler utbyggingsområdet inn i to delområder.

Delområde 1 er kornsiloen, parkeringshuset og de ubebygde arealene mellom disse byggene og Hunnselva.

Delområde 2 er arealene mellom Storgata 10 og Hunnselva begrenset av biblioteket mot øst.



Figur 6: Oversiktsbilde som viser delområde 1 og 2. KILDE: KONTUR a (2012).

Videre i oppgaven vil jeg begrense meg til delområde 1. Jeg velger dermed bort konserthuset, og konsentrerer meg om utbyggingen av bolig og næring. Meningen er at delområdene skal realiseres hver for seg, delområde 2 vil bli et kommunalt prosjekt.

3.5 - Utbyggingsområdet



Figur 7: Situasjonsplan over utbyggingsområdet. Rødt område viser areal som må erverves. Egne påtegninger er gjort. KILDE: KONTUR c (2012).

Utbyggingsområdet følger ikke grensene til reguleringsplanforslaget, da reguleringsplanforslaget omfatter flere eiendommer. Utbyggingsområdet omfatter Gjøvik Kornsilø og Gjøvik kommunes parkeringshus, Brenneribakken 3, samt Gjøvik kommunes eiendommer beliggende mellom parkeringshuset / Storgata 10 og Hunnselva. Figur 7 viser utbyggingens omfang. Det kommer frem av situasjonsplanen at utbyggingsområdet innenfor delområde 1 vil omfatte et areal som de involverte partene i Farverikvartalet AS ikke har hånd om. Etter hva som kommer frem av intervjuet med daglig leder i Farverikvartalet AS, er det en opsjonsavtale med kommunen om at dette arealet skal kunne erverves.

Situasjonsplanene er litt misvisende til omfanget av prosjektet. Leilighetsblokkene og fellesarealet er på taket av tre etasjer med parkering og to etasjer med næringsareal som strekker seg under alt av fellesareal og boligblokker.

3.6 - Planbestemmelser

Det er få bestemmelser som knytter seg direkte til eiendomsdannelse. Situasjonsplanen skal etter reguleringsbestemmelsene vise tiltakets høydeplassering, og skal fremgå av byggesakens tegningsmateriale. Høydetilpasningen kan vises ved fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng. Ved etablering av eventuelle anleggseiendommer, er det viktig at høydeprofilen kommer tydelig fram. Dette for å kunne bestemme om matrikkelenheten vil bryte overflaten eller ikke, noe som vil være med å bestemme om en anleggseiendom kan opprettes eller ikke.

Situasjonsplanen skal også vise eventuelle forslag om deling av tomt. Ut ifra det foreliggende situasjonsplankartet, vil utbyggingsområdet gå utover de eiendommene som Farverikvartalet AS eier. Dette arealet må erverves av selskapet på en eller annen måte om de ønsker å inneha alt areal som er tiltenkt utbygging.

Under bestemmelsen om avkjørsler og parkering, står det at adkomst til parkeringskjeller med parkering for boliger, kontor, forsamlingslokale og kjøpesenter skal være fra Brenneribakken. Det samme gjelder for parkeringen på taket. Disse adkomststrettene bør tinglyses for å sikre rett.

Rådhuset på eiendommene gnr./bnr. 67/880 og 67/1087 skal ha adkomstrettighet gjennom parkeringskjeller i Farverikvartalet med fremkommelighet for personbilkjøretøy, inn i Rådhusets parkeringskjeller. Denne rettigheten må tinglyses på parkeringskjelleren til Farverikvartalet siden rettigheten skal hvile på denne enheten.

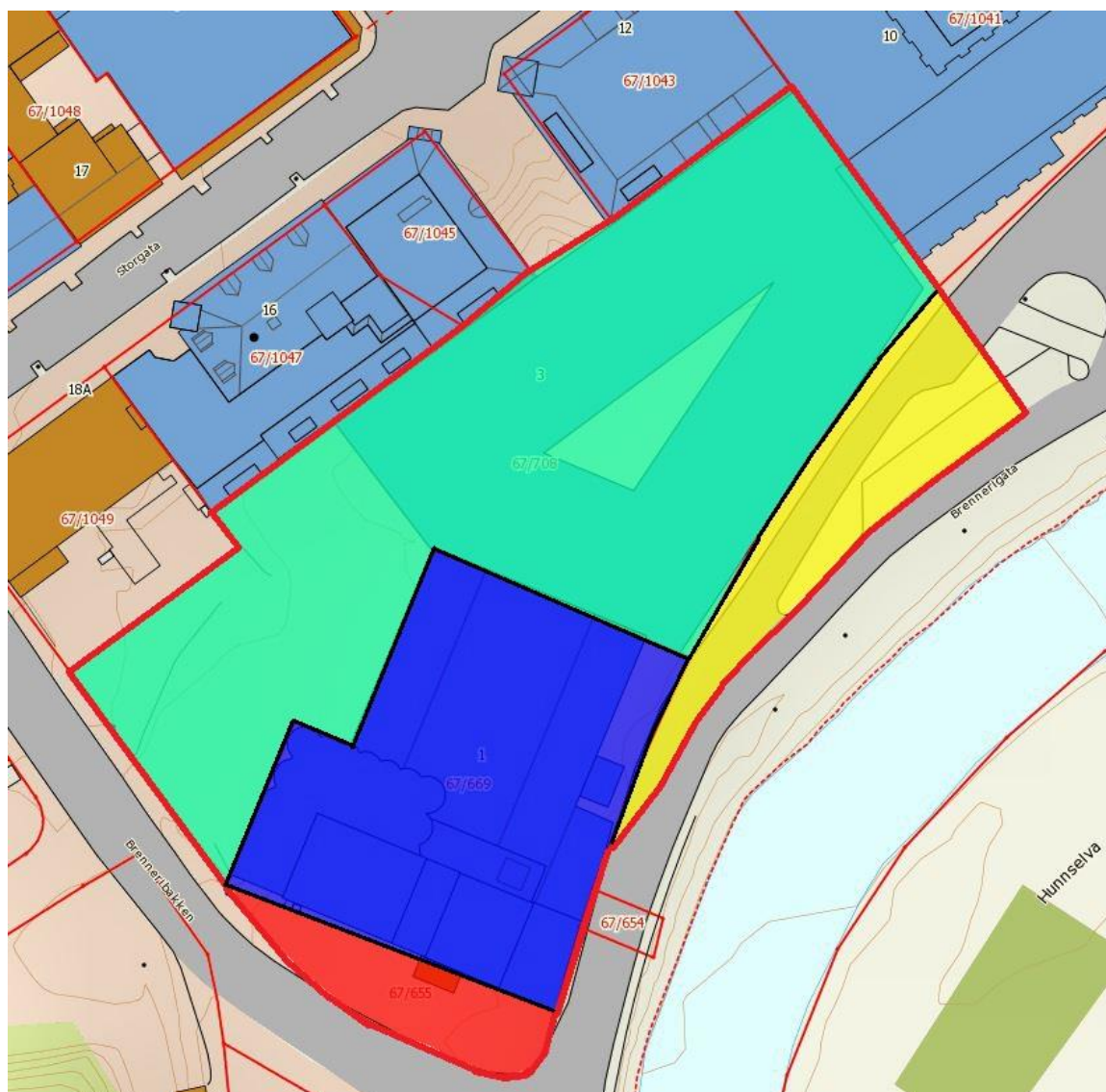
Rekkefølgekrav som er av betydning, og hvilke konsekvenser de får for eiendomsdannelse:

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Siden situasjonsplanen vil inneholde informasjon som er av betydning for opprettelse av anleggseiendom, påvirker disse forholdene om rammetillatelse vil gis eller ikke.

Trinnfri atkomst som heis mellom Storgata og Brennerigata skal være etablert før brukstillatelse kan gis for kjøpesenteret. En eventuell heissjakt må etableres og rettigheter tilknyttet denne må tinglyses på en matrikkelenhet.

Brennerigata skal flyttes mot Hunnselva i henhold til nærværende reguleringsplan før utbygging kan igangsettes. Dersom utbyggingen skjer etappevis kan gata legges om etappevis i nødvendig utstrekning. Gata skal til enhver tid være fremkommelig for kjøretøyer tilsvarende lastebil. De som har en bruksrett til veien må kunne sikres at deres behov blir ivaretatt.

3.7 - Nåværende eiendoms- og rettighetsstruktur



Adresse/Navn	Gnr.	Bnr.	Areal (m ²)	Eier	Farge på kart
Tilleggsareal	NA.	NA.	600	Kommunal vei	Gul
Del av Brennerigata 2	67	655	370	Felleskjøpet Agri BA	Rød
Brenneribakken 1	67	669	1831	Felleskjøpet Agri BA	Blå
Brenneribakken 3	67	708	3890	Gjøvik kommune	Grønn

Figur 8: Dagens eiendoms- og eierstruktur. Egne påtegninger er gjort. KILDE: Norgeskart (2014) og Grunnboksblad for eiendommene.

Den nåværende eiendoms- og eierstrukturen er vist i figur 8. Tilleggsarealet er her vist i gult, og det må erverves på en eller annen måte av Farverikvartalet AS. Etter hva som kommer frem av grunnboksbladene på eiendommene og intervju med daglig leder i Farverikvartalet AS, er rettighetsstrukturen ryddet opp i og det foreligger mest sannsynlig ingen uopklarte rettighetsforhold som vil kunne forsinke prosessen. Det

er viktig å huske at naboer, ikke bare i direkte tilknytning, men også bortenforliggende eiendommer, kan ha rettigheter i de involverte eiendommene. Dette er forhold jeg ikke har tatt meg tid til å nøste opp i.

Avtaler som gir andre rettigheter

Det blir opplyst under intervjuet med daglig leder i Farverikvartalet AS at avtaler og privatrettslige forhold er ordnet opp i. Jeg velge likevel å ta med innholdet i de avtalene jeg har fått hånd om.

Avtale om varemottak datert 12. juni 1987 gir Storgata 16 har rett til adkomst over et parkeringsdekke til er lasterampe i bredde tilsvarende mellombygget mellom det opprinnelige Storgata 16 og 18. Rampebredde 1,2 meter. Storgata 16 har i tillegg rett til adkomst fra Brennerigata via parkeringshusets nedre plan. Ved utvikling av kvartalet må det finnes en løsning på hvordan disse rettighetene skal ivaretas.

I forbindelse med Postens etablering på Gjøvik i 1987, ble det inngått avtale mellom kommunen og Storgata 16 om at lasterampen inntil videre skulle løses ved at den vendes mot Storgata 18. Det ble da også inngått en avtale med Storgata 18/Trygdekassa om at deres parkering på egen tomt skulle erstattes med 17 parkeringsplasser, delvis liggende på kommunens grunn. Kommune har påtatt seg å medvirke til at det bygges felles varemottak for Storgata 16 og 18. Farverikvartalet må dermed ha et varemottak for Storgata 16 og 18, samt at Storgata 18 får rett til tilstrekkelig antall parkeringsplasser.. Hvordan dette løses, er mye opp til partene. Det må sikres at de tekniske løsningene blir tilstrekkelig og at rettighetene videreføres.

3.8 - Selskapsdannelse og forholdet mellom partene

Det ble i mars 2008 etablert en samarbeidsavtale mellom Gjøvik kommune, Felleskjøpet Agri BA og Gjøvik Eiendomsselskap AS. Bakgrunnen for avtalen var at Felleskjøpet Agri la ned sin virksomhet ved Gjøvik kornsilo i 2007, og hadde et ønske om å omdisponere eiendommen.

Gjøvik Eiendomsselskap AS har i h.h.t. leiekontrakt datert 31.10.1996, rett til å overta lagerdelen av kornsiloen på gnr. 67 bnr. 669, som har en grunnflate på ca. 900 m².

Gjøvik Eiendomsselskap AS har opplyst at de ønsker å benytte seg av denne innløsningsretten.

Samarbeidsavtalen har som formål å sikre en helhetlig og samlet utnyttelse av prosjektområdet. På grunnlag av samarbeidsavtalen skal Gjøvik kommunes rettigheter og forpliktelser knyttet til området overføres til Industribygg AS, som er heleid av Gjøvik kommune. Treparsamarbeidet skal etter denne avtalen avsluttes før utbygging finner sted. Aksjeselskapet Farverikvartalet AS ble opprettet som en følge av denne samarbeidsavtalen.

I tilretteleggingsfasen forutsettes eiendommene i prosjektområdet tilført selskapet som egenkapital eller på annen måte stilt til disposisjon for selskapet. Aksjefordelingen i selskapet reflekterer tilført verdi fra hver av partene, basert på taksering av inngangsverdi ved etablering av prosjektet. Partene kan ved avtale bli enige om andre tekniske løsninger for å tilføre eiendommene til selskapet enn som egenkapital. Aksjonæravtalen deler prosjektet inn i 5 faser: etablering, analyse, tilrettelegging, salg og utbygging. Intensjonen til Farverikvartalet AS er at det skal følge prosjektet i hvert fall fram til fasen hvor salg er aktuelt.

Farverikvartalet AS har følgende aksjonærer og aksjefordeling:

- Industribygg AS: 63,1 prosent
- Felleskjøpet Agri BA: 15,0 prosent
- Gjøvik Eiendomsselskap AS: 21,9 prosent

En av de viktigste begrunnelsene for opprettelsen av Farverikvartalet AS er at de involverte partene ønsker å oppheve nåværende eiendomsgrenser, for dermed å kunne utvikle eiendommene i fellesskap. Selskapet skal forberede, tilrettelegge og gjennomføre salg av partenes eiendommer i området. Gjennomføringen av formålet kan skje ved at selskapet formidler salget på vegne av partene. Etter aksjonæravtalen skal selskapet legge til rette for salg av prosjektområdet som et samlet hele. Dette salget kan skje ved å selge Farverikvartalet AS eller ved salg av eiendommene. Gjennom aksjonæravtalen forplikter partene seg til felles opptreden ved salget, slik at eiendommene selges under ett. Fram til salg er gjennomført skal ingen av partene selge eller på annen måte overdra sine aksjer i Farverikvartalet AS. Eiendommene er

ikke overført til selskapet enda, det opplyses i aksjonæravtalen at eiendommene skal overtas heftelsesfritt, «as is», som et tingsinnskudd eller ved kjøp. Et alternativ er at det inngås en kjøpsopsjon til eiendommene. Valget om hvordan eiendommene skal innlemmes i selskapet, bestemmes av styret, og avgjørelsen er bindende for alle aksjonærene.

3.9 - Tenkt arealbruk i bygningskomplekset

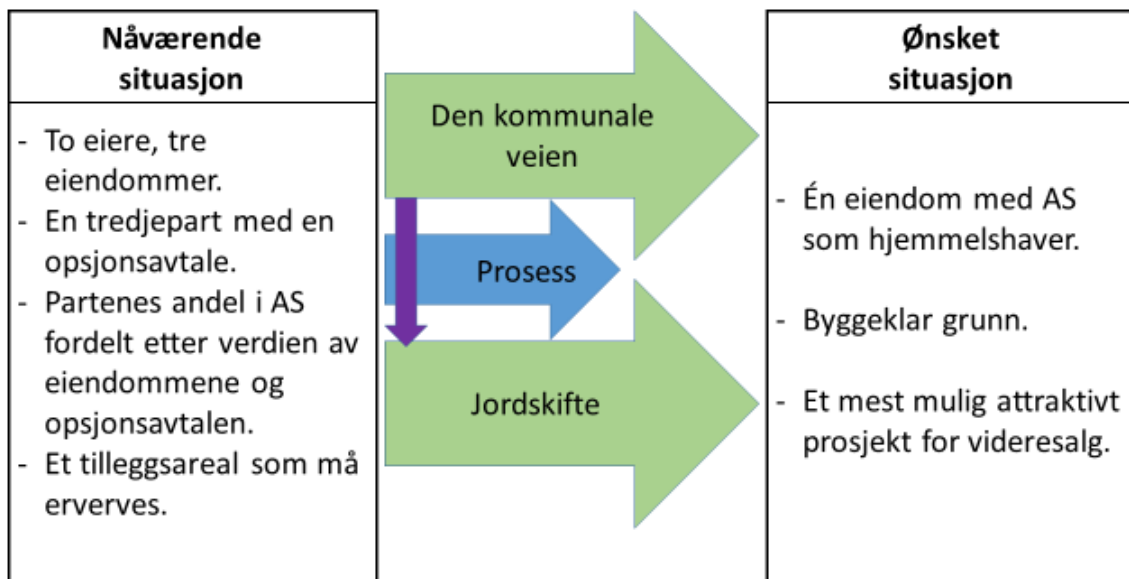
Tenkt arealbruk i bygningskomplekset kommer frem av tabell 1 og vedlegg 1. Hele området som vist i situasjonsplanen i figur 7, skal være et bygningskompleks. Parkeringsarealene skal etableres over tre plan i de nederste etasjene. Over disse kommer 2,5 etasje med næringsarealer i hovedsak tiltenkt et kjøpesenter. På toppen av dette vil det bli etablert fellesarealer og fire blokker med leiligheter med varierende antall etasjer. Det tenkes at brorparten av boligene etableres som eierseksjoner, men det kom også frem av intervjuet med dagligleder i Farverikvartalet AS at en av boligblokkene kanskje etableres som et borettslag. Boligene og næringsarealene skal ha tilgang til parkeringslokalene ved bruk av heis. Tiltakshaver ser for seg at parkeringsarealene vil være en selvstendig enhet, kanskje flere. Det er også mulig at parkeringsarealet skal bygges under tilstøtende naboeiendommer. Arealet i mellom boligblokkene skal være fellesareal, og det er tenkt at noe av fellesarealet skal være en felles besøkparkering. Sånn nåværende situasjonsplan ser ut, vil bygningskomplekset måtte bestå av enheter som må fungere sammen. Utover dette har ikke forslagstiller gjort seg opp en mening om hvordan bruken skal organiseres.

Formål	BTA(m ²)	Antall	Kommentar
Bolig	9600	100-120	Fordelingen av boligtyper og størrelser er ikke fastsatt
Forretning	14000		Kjøpesenterarealene kan tilknyttes handelsarealene i tiliggende bygg
Kontor	1500		Kan utvides noe ved reduksjon av forretningsareal
Parkering		50	Kan utvides med 65 plasser

Tabell 1: Ulike formål og omfang. KILDE: KONTUR a (2012).

3.10 - Oppsummering av caset

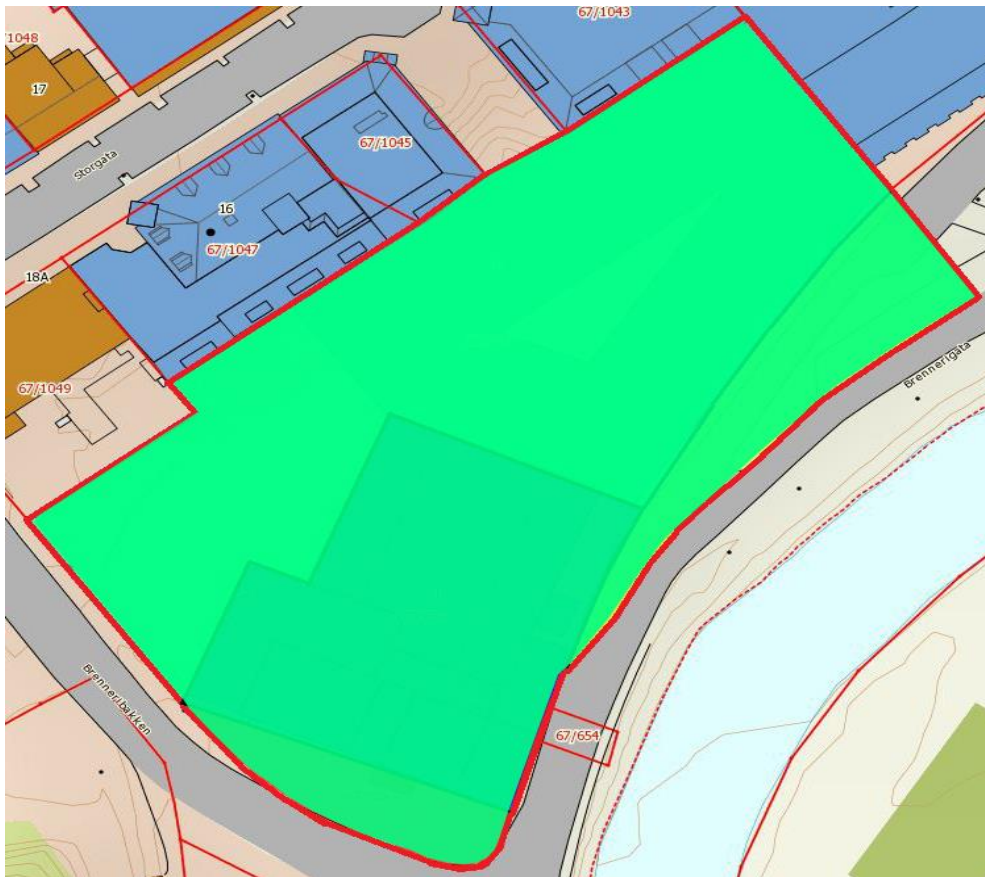
I oppsummeringen vil jeg gi en kortfattet oversikt over hva forslagsstillerne vil med Farverikvartalet. Jeg vil her trekke inn figur 1 til å beskrive hva som er nåværende- og ønsket situasjon. I figur 10 har jeg satt opp momenter som viser den nåværende situasjonen i korte trekk, og hva som er ønsket situasjon for Farverikvartalet AS. Jeg vil presisere at jeg med «byggeklar grunn» mener jeg at eiendommen er institusjonelt klargjort for bygging.



Figur 9: Nåværende og ønsket situasjon i caset.

I figur 11 viser jeg hva som er den ønskede situasjonen for eiendomsstrukturen. Hovedhensikten med etableringen av Farverikvartalet AS er å sikre en helhetlig utvikling av prosjektområdet som et samlet hele, og at det er ønskelig å ha én eiendom. Hvis vi ser tilbake på modellen til Ramsjord (2014), se figur 2, vil jeg si at prosjektet har gjennomført fase 1 (F1) av eiendomsdannelsesprosessen. De tre partene som eier, eller har rettigheter til, eiendom har etablert et samarbeid hvor hensikten er å etablere nye institusjonelle forhold. For å komme til ønsket situasjon må de gjøre grep som omfatter «bearbeiding av land» i fase 2. Jeg vil gjennom bruk av teori og empiri gjøre en tilnærming på hvordan denne prosessen kan gjennomføres. Samtidig vil jeg også gjøre en tilnærming på hvordan fase 3 (F3) med etablering av eiendomsenheter klare for bruk kan gjøres. Dette vil være å gå lenger enn hva intensjonen til Farverikvartalet AS er med prosjektet. Farverikvartalet AS har til nå

etablert et rammeverk for prosjektet, en avklaring av muligheter i forhold til kommunen, naboer og regionale myndigheter.



Figur 10: Ønsket eiendomsstruktur. Egne påtegninger er gjort. KILDE: Norgeskart (2014)

Kapittel 4 - Empiri

4.1 - Innledning

Empirien i oppgaven vil ha utgangspunkt i de intervjuene jeg har gjort. Intervjuobjektene ble plukket ut i samarbeid med min veileder, samtidig som jeg har tatt kontakt med personer på eget initiativ. Aktuelle intervjuobjekter har også kommet til gjennom intervju med andre. Denne snøballeffekten bidro til at Intervjuene har vært gjennomført på forskjellige måter ut ifra hvem jeg har snakket med. Da jeg sendte ut forespørsel om intervju, la jeg ved informasjon som jeg antok var relevant for hva respondenten kunne svare på. Caset ble også beskrevet i korte trekk. Hos jordskifterettene var det opp til de enkelte domstolene å avgjøre hvem som kunne stille til intervju. Jeg antok at de selv vet hvem som har mest kunnskap om feltet. Begge jordskifterettene stilte med flere personer, dermed ble disse intervjuene gjennomført som gruppeintervjuer.

Under selve intervjuene presenterte jeg caset mer inngående. Alle intervjuobjektene hadde til en viss grad satt seg inn i problemstillingen på forhånd. Intervjuene ble gjennomført som et åpent intervju hvor intervjuguiden ble brukt som et minimum av hva jeg trengte svar på. Intervjuguiden er lagt ved som vedlegg, se vedlegg 1. Den innledningen jeg hadde før hvert intervju, var ofte nok til å få intervjuobjektene til å snakke i vei om temaet. Dette skjedde i varierende grad, og noen intervjuer krevde mer oppfølgingsspørsmål enn andre.

I noen av intervjuene fikk jeg også informasjon som gjaldt begge problemstillingene. Hensikten med å intervjuer jordskifterettene er å få innspill på hva de mener er mulig for jordskifteretten å bidra med i et case jeg her har beskrevet. Jordskifteretten kan, som vist til i teorien, være med i prosesser som omfatter dannelsen av eiendom. De kan i tillegg være en viktig brikke for å kunne bidra til å etablere en bruksordning for drift og vedlikehold.

Den 24.04.2014 var jeg med på generalforsamlingen til Farverikvartalet AS for å få en samtale med partene i fellesskap. Grunnen var i hovedsak for å få bekreftet at alle

hadde en fellesforståelse av Farverikvartalet AS sin eksistens, samt å høre om de innspill på hva jeg hadde kommet frem til av alternativer. Dette møtet ble ikke gjenstand for at jeg trengte å gjøre noen endringer.

4.2 - Intervju med daglig leder i Farverikvartalet AS

Einar Amlie Karlsen er daglig leder i Industribygg AS som er heleid av Gjøvik kommune. Industribygg AS har den største eierposten i Farverikvartalet AS, Karlsen er også dagligleder i dette selskapet.

Farverikvartalet AS er dannet av de tre eierne som eier eiendommer, eller har rettigheter til å eie eiendommer, i kvartalet. Fellekjøpet AGRI AB har to eiendommer, mens Gjøvik Eiendomsselskap AS har en rettighet til å overta deler av en eiendom. De er ikke eier per i dag, men de har en opsjon som de ønsker å benytte. Ingen eiendommer ligger i Farverikvartalet AS enda, selskapet har rettigheter til å overta disse. *«Tida er kanskje snart moden for å ta eiendommene inn ettersom at reguleringen har kommet langt. Det å ta eiendommene inn krever en stor oppkapitalisering, derfor er ikke det gjort det enda».*

Forut for stiftelsen av selskapet var det to ting som var viktig ved etablering av Farverikvartalet AS. En taksering av eiendommene med den inngangsverdien de har når prosjektet er i en null-fase. Dette ble brukt som en referanseverdi for å vise hvor mye hver part eier før utviklingsarbeidet startet. Denne brøken er brukt som utgangspunkt til fordeling av aksjer i Farverikvartalet AS. Det andre momentet var at partene ønsker et eiendomsobjekt som er mer gunstig for utvikling. Den viktigste begrunnelsen for samarbeidet er at de ønsker å oppheve eiendomsgrensene. De kunne ha laget et selvstendig delprosjekt der hver eiendom utvikles innenfor hver sine eiendomsgrenser, *«men den beste verdiutviklingen totalt sett vil vi få ved å slå sammen eller oppheve eiendomsgrensene. På den måten kan vi lage løsninger som kan realiseres uten å ta hensyn til de gamle grensene».*

Aksjonæravtalen som ligger til grunn for stiftelsen av selskapet er basert på aksjefordelingen. Selskapets aksjekapital er suksessivt utvidet etter hvert som de har trengt penger. Aksjekapitalen er på 400 000 kr og selskapskapitalen på 2 000 000 kr.

Det har vært tre emisjoner, hvor de to siste har et forhold på 1/10. Det berører ikke noen vekting av eiendomsfordelingen i selskapet.

Gjennom aksjonæravtalen har de forpliktet seg til å handle sammen gjennom en viss periode. Tidsforbruket så langt har vært en del større enn det de hadde forutsett. «*Vi hadde planen ferdig i april 2012*». Det som har tatt tid er å avklare med de regionale myndighetene med tanke på innsigelser. Nå er det bare NVE som står igjen, og det blir opplyst at de er løsningsorienterte i forhold til å komme opp med en løsning. Det som er selskapets viktigste milepæl nå, er få en godkjent reguleringsplan. «*Det må kunne skje i løpet av dette halvåret. Videre for oss er spørsmålet om vi skal gå videre med å utvikle innholdet i prosjektet*». Det som er etablert til nå er et rammeverk for prosjektet, en avklaring av muligheter i forhold til kommunen, naboskap og regionale myndigheter. Dette gir bestemte føringer, men ganske stor frihet i forhold til innhold. «*Vi har ikke tatt stilling til type forretninger eller boligmix. Det er noe vi kan velge å gå videre med, men vi vil mest sannsynlig finne en megler som tar prosjektet ut til eiendomsutviklingsmarkedet*». I det tilfellet kan det tenkes to utfall: De selger hele prosjektet eller så finner de en medspiller som vil kjøpe seg inn i selskapet og deltar i utviklingen av prosjektet gjennom Farverikvartalet AS. Da på visse forhåndsavtalte vilkår som gir mulighet til å kjøpe ut de andre partene senere. «*Hvis reguleringen er på plass til sommeren vil vi gjennomføre en markedsoperasjon*».

Reguleringsgevinsten skal ligge igjen i Farverikvartalet AS. Inngangsverdien av eiendommene skal i utgangspunktet være «as is» for overtagelsen til selskapet, men Industribygg AS har en klausul fra kommunen. De har et vedtak på at Industribygg kan overta kommunens eiendom i kvartalet som et tingsinnskudd. Industribygg overtar eiendommen, mens kommunen får et tilsvarende beløp i aksjer i Industribygg. Det blir ingen cash-flow ifra Industribygg til kommunen, men Industribygg får eiendommen. Det er en gunstig sak for Industribygg, men bare i den situasjon at vi overtok eiendommen i det vi startet å utvikle arealet. «*Hvis det skulle skje på den måten i dag, vil eiendommen først gå til Industribygg for så å gå videre til Farverikvartalet AS*». Eiendommen vil ikke ha noe verdi for Industribygg som aksjekapital, i og med at den skal ut igjen til Farverikvartalet AS. «*Vi kommer til å be kommunen endre dette, slik at eiendommene kan overtas direkte av Farverikvartalet*».

AS». Det blir mindre transaksjoner og billigere å gjennomføre. Da med tanke på dokumentavgiften. Det er snakk om eiendommer med inngangsverdi på størrelsesorden 10 000 000 kr, og det vil bety 250 000 kr hver gang det skal byttes eier.

Det er et tilleggsareal som erverves, dette vises i figur 8. I mellom de involverte eiendommene og Hunnselva, er det et tilleggsareal som må erverves. «*Det er noe vi har en opsjonsavtale på*». Det må være et areal som det må takseres en inngangsverdi på. Reglene for hvordan kommunen kan avhende en eiendom er relativt firkantet. Det egentlige Farverikvartalet er det som er delområde 1. Delområdene kan realiseres uavhengig av hverandre. Konserthuset (delområde 2) vil være et kommunalt prosjekt.

Det tenkes at det kan være aktuelt å ha hver blokk som en egen grunneiendom, hvor en boligblokk kanskje vil være aktuell å etablere som borettslag. De endelige løsningene er ikke på plass. «*Salgbarheten og interessen for boliger i sentrum er i en viss grad påvirket av eierformen. De mest attraktive leilighetene vil ha sameie i fellesarealene, men selveide eierseksjoner. Jeg tror selveier selges lettere. Det tror jeg ganske bestemt. De dyre leilighetene som blir i toppen av blokkene, er ikke egnet for borettslagmodellen. Borettslag i Gjøvik er ikke i noe miskreditt, og det er ikke en dårlig organisasjonsform. Men i forhold til det markedet som eksisterer, vil ikke borettslagsmodellen være egnet for de leilighetene vi her anser som mest attraktive*».

Utbyggingen vil nok skje trinnvis. «*Samlet sett er dette prosjektet så stort at det samlet vil utgjøre 4 år i byggetrinn i det markedet vi har på innlandet i dag*». De har ikke villet låse løsningene enda med tanke på boligmix og størrelse. «*Det bør man gjøre ut ifra det lokale markedet, og ikke den ideelle tenkning i et prosjekt. Salgbarhet og økonomi er også viktig. Området har så mye ekstra ved seg at det mest sannsynlig vil være attraktivt for alle aldersgrupper*».

Sammenslåing og eiendomsdannelse er ikke sett på som en kritisk framdriftsfaktor, men det er ikke noe de har tenkt på før jeg kom inn i bildet. «*Det vi har brukt av ressurser, har vært å renske opp i eiendoms- og rettighetsforholdene, samt å få på plass*

et planforslag. Det var en parsell her som lå til gamle Holmen brenneri, men den problematikken har vi løst opp i. I løpet av ett år vil jeg tro at eiendomsdannelsen er klar. Jeg vil tro at et to års perspektiv ifra vi har ferdig regulering til prosjektet er klart til bygging, er realistisk. Det med å få eiendomssituasjonen på plass er en av de prioriterte tingene vi kan starte med umiddelbart etter at reguleringsplanene er vedtatt. Det eksisterer målebrev på eiendommene».

De involverte eiendommene har vært byggegrunn som har vært endevendt gang på gang opp gjennom byutviklingen i Gjøvik, så det antas at de ikke vil støte på noen forninner. Det er ikke noen servitutter av betydning, får jeg opplyst, og det er ikke noe som blir ansett som uavklart per i dag. Det har vært noen provisoriske rettigheter knyttet til parkering på eiendommen til kommunen, men det er avklart. «Vi har løst dette i plansammenheng og gjennom avtaler». Det må lages løsninger for å imøtekomme og ivareta rettigheten i framtida. «Det er en tekniskbit. I en utbyggingsfase er dette noe som kan reise ganske kompliserte spørsmål, men jeg tror vi har fått et godt grep om hvordan vi skal løse dette teknisk og praktisk. Det er også en eiendom som har tilgang til sin kjeller via nåværende parkeringsanlegget, det har vi løst med en rampeløsning. Det er ingen per i dag som har satt seg på bakbeina. Alle har opptrådt konstruktivt, og alle naboer her har vært positive til prosjektet siden det mest sannsynlig vil generere verdier for de også. «Hvis noen ønsker å investere én milliard utenfor vinduet mitt, så tror jeg at det vil smitte over på min eiendom også». Det var en nabo som var litt på bakbeina da vi snakket om prosjektet første gangen, men nå virker det som at han er godt fornøyd med resultatet».

Det er tenkt at det skal ligge et parkeringsplan under hele komplekset. Hele parkeringsarealet var planlagt inn mot tomtegrensene opp mot Storgata, men den løsningen har de begynt å se bort ifra. De tenker nå å trekke parkeringsanlegget så nærme elva som mulig for å underbygge gata istedenfor. Da får de et større areal inn mot den eksisterende bebyggelsen som kan brukes som kommunikasjonsareal i forbindelse med byggeperioden. Det fører til at de påføres mindre risiko med tanke på å skade nabobebyggelse i byggeperioden. Parkeringsanlegget vil kanskje måtte etableres under tilstøtende eiendommer.

Parkeringsanlegget er ønskelig å opprette som en egen enhet. I avgiftssammenheng er dette arealet noe annet enn det øvrige arealet, og av den grunn kan det særlig være aktuelt. Mest sannsynlig er det naturlig å holde parkeringsarealet som en egen eiendom i forhold til det forretningsarealet som ligger over. Et mulig scenario er at det er Gjøvik kommune som eier parkeringsanlegget, så er det et privatselskap som eier forretningsarealet. Boligkjøpere i prosjektet vil nok være interessert i å sikre seg rettigheter til bruk av parkeringsanlegget. Om de skal eie en egen parkeringsplass som er fysiskbestemt eller ikke, er et spørsmål. Momsproblematikken er også et spørsmål om de skal leie en parkeringsplass. Det i seg selv kan lede til at en må ta hensyn til det om man organiserer parkeringsanlegget i en eller to seksjoner. En seksjon for boligene og en for næringsarealet. Det vil kanskje være nødvendig, men det er ikke avklart. Det snakk om minst tre ulike sjikt av eierskap i dette prosjektet. *«Etter hvert som det påløper kostnader i prosjektet er det interessant hvordan kostnadene skal henføres i forhold til de ulike delene. Her kommer det til å være ulike deler som har høyst forskjellig momsstatus, det er noe av det første vi utbyggere tenker på. Ei betalt krone for mye i moms, gjør prosjektet dårligere».*

Jordskiftetilnærmingen er ikke blitt sett på. Jordskifte blir forbundet med utmark og landbruksforhold. *«Jeg synes det er kjempe interessant. Selv om kommunen har en positiv tilnærming til prosjektet, så kan det være likeså greit å ta dette prosjektet om jordskifte. Slik jeg forstår det kan det være at dette forenkler noen aspekter».*

4.3 - Intervju med Vestopland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett

Jordskiftedommerne vil ikke bli nevnt med navn. Intervjuet skjedde med tre jordskiftedommere, hvor de får tittel jordskiftedommer 1 (J1), jordskiftedommer 2 (J2) og jordskiftedommer 3 (J3). Dissen benevnelsene vil bli brukt videre.

I starten av intervjuet blir det antydnet at hvis målet hadde vært at de tre involverte partene i caset, skulle sitte igjen med én tomt hver etter sin respektive andel, kunne jordskifteretten ha bidratt i denne prosessen.

Hjemmelsgrunnlaget for å kunne kreve en slik sak ble tatt opp. Hvis en eiendom er vanskelig å utnytte og jordskifteretten kan bidra til at den kan utnyttes bedre, så kan

det fremmes sak. Det trengs ikke nødvendigvis å knyttes opp til en bestemt paragraf. Her kan kanskje § 2h og i komme inn. «*De andre kommer jo også rullende, c, sikkert. Og b, e, g, f*» (J1).

J2 sier at spørsmålet er hva som er problemene eiendommene i mellom. Hvis man skal få området i caset sammenslått, er det betingelser i loven om det. Blant annet vil eventuelle prioritetskollisjoner ha betydning. Opsjonsavtalen som foreligger vil også kunne skape problemer knyttet til å slå sammen eiendommene. Det er noe partene må avtale seg imellom.

Målet må i caset er greit det er å få slått sammen eiendommene til én enhet. Om det er behov for at jordskifteretten gjør det, eller om partene klarer å gjøre dette selv, er litt uklart. Det ble trukket fram en hyttesak jeg hvor det har vært behov for avklaring av yttergrensene i feltet, og interne grenser. Hvis det er noe som helst uklart med tanke på hvor store andeler hver enkelt skal i caset, så er det i hvert fall muligheter for jordskifte. «*Det å fastsette andeler er også noe jordskifteretten kan gjøre. Sånn som jeg forstår det her, er det enighet om fordelingen i aksjeselskapet. Verdien innad er altså avklart*» (J2).

J3 uttaler seg om hvilke løsninger han ser for seg som mulig. Hvis området sammenslås og verdiene deles etterpå, kan kanskje det være noe jordskifteretten har hjemmel til gjennom § 2 bokstav h. Siden det er et areal som kommer utenom eiendomsgrensen, «*tenker jeg at det kan være mulig å kjøre dette som en kombinert sak. Et avtaleskjønn ville ha vært mest aktuelt. Der er det en balansegang i mellom vår kompetanse og ikke vår kompetanse. Vi kan nok bistå med å sikre tilleggsarealet (se figur 7), men da dukker det opp et verdispørsmål. Det er i grunn dette ervervet jeg ser på som en eventuell konflikt. Eller det som er uavklart*»

Det å få ordnet opp i det, eventuelt å få fradelt og tillagt dette, er en matrikulær jobb som jordskifteretten kan bidra til. Det er en matrikulær ryddejobb jordskifteretten kan gjøre med partenes medvirkning. Da er det viktig å få partene til å trekke i de rette trådene til rett tidspunkt. Det er det å få opprettet en matrikkelenhet og et grunnboksblad som er viktig for å få et panteobjekt. Jordskifteretten kan bidra til å

løse uavklarte forhold som måtte gjelde eiendoms- og rettighetsforhold rundt ervervet av tilleggsarealet, men partene må sørge for de nødvendige forvaltningsvedtakene. Selger må for eksempel ha delingsløyve. Jordskifteretten kan veilede om hva som må til. Salgssum/verdi er noe partene må avtale seg imellom. Hvis arealet som må erverves er innenfor reguleringsplanen, «*antar jeg at det er avklart at det skal inngå der og at den som eier ville ha motsatt seg det ved å protestere på planen. Jeg regner i hvert fall med det*» (J2).

Er partene enig om det skal deles ifra, blir det jo deling, jf. kap i jordskifteloven om deling. Jordskifteretten skal gjøre de delinger som er nødvendig i tilknytning til en jordskiftesak. Her er det snakk om å utvide feltet til å omfatte litt av naboeiendommen, så deling vil være en naturlig del av saken.

På spørsmål om hvordan jordskifteretten behandler saker hvor umatrikulert grunn er en del av saken, fikk jeg til svar: «*Umatrikulert er et uttrykk noen bruker litt feilaktig av og til. Det kan være uklart hvilken eiendom det tilligger. Når det gjelder Gjøvik sentrum, så var det en gård på den sida av Hunnselva og en gård på den andre. Jordskifteretten er nok den instansen som er nærmest til å kunne rydde opp i slike forhold. Samspillet mellom matrikkelmyndigheten og tinglysningen er noe vi driver med daglig. Og det er mye arbeidet med det*».

Å tilpasse eiendomssituasjonen til yttergrensene til reguleringsplan er noe jordskifteretten har drevet med i en hyttesak. Der viste det seg at eiendomsgrensene ikke stemte med grensene til reguleringsplanen. I denne saken ble det vurdert å få kommunen til å endre grensen i reguleringsplanen, men slik ble det ikke. Saken ble løst ved rettsforlik om grensene. «*Konklusjonen her, er at hvis det er noe som er uklart knyttet til eiendommene, grenser, rettigheter, etc, er vår oppgave å rydde oppi det og tilpasse eiendommen til utnytting i tråd med fastlagt reguleringsplan*» (J2). «*Det som ofte er problemet er å skaffe til veie gjeldende rett. Partene er ikke alltid sikre på hva de har hånd om, hvilke «tyngsler som kviler på feltet»*» (J2)

Siden det er en reguleringsplan som omfatter en fjerde eiendom i caset (tilleggsarealet), kan man tenke seg at fjerdemann har krav på å få være med i

fellesskapet. Da kan han velge å gå inn med en andel i AS'et eller at han vil selge seg ut. Dette er ikke noe problem hvis partene er enige om at de vil selge. Jordskifteretten må ta problemene etter hvert som de dukker opp. Partene kan avtale hva de vil, og jordskifteretten kan gjennomføre det som partene er enige om så lenge det ikke er i strid med offentlige vedtak og gjeldende lovgivning.

Jordskifteretten skal starte på sakene så snart den har tid. Det som ofte tar tid er å dra ut å gjøre målearbeid i marka, gjøre beregninger, klarlegge eksisterende eiendomsgrenser, og få sendt det til matrikkelføring. Jordskifteretten kan ikke gjøre noe før matrikkelføringen kommer i retur. Når det kommer i retur, er neste steg å få sendt det til tinglysning. Da vil det bero på hva som eksisterer av heftelser. Det viser at det tar tid. Det er som sagt partens ansvar å sørge for at det blir lagt til rette for sammenslåing. Jordskifteretten må forholde seg til offentlige vedtak, og det er noe den ikke har kontroll over. *«Det er mange faktorer som vi ikke har kontroll over som kan føre til at en sak drar ut i tid» (J3).*

Jordskifteretten skal avgrense saken til å gjelde det som kravet omfatter, og hva det er naturlig at jordskifteretten skal gjøre. Det hender at det dukker opp problemer som det er selvfølgelig at jordskifteretten skal løse, mens andre ganger (J2). *«Det ligger en del i kravet om hvor omfattende saken vil bli» (J3).*

Jordskifteretten skal avgrense saken slik at det som er en naturlig del av kravet blir definert. Av og til er det klinkende klart definert og noen ganger er det litt uklart. Det står at jordskifteretten skal gjøre de delingsforretninger som er nødvendig. Jordskifteretten kan ikke lukke saken før det er gjort, men *«jeg tenker at jordskifteretten ikke skal være en tjenesteprodusent fordi vi gjøre saken billigere enn kommunen. Det med å seksjonere har jeg aldri vært borti» (J2).* *«Det er det å legge forholdene til rett for utnyttning av eiendommer vi skal gjøre, tenker jeg. På et eller annet tidspunkt bør saken avsluttes og forholdene ligge til rette for å utnytte eiendommene i tråd med reguleringsplan» (J2).*

I Lygnalia er det omtrent 1000 hytter, og der er det en advokat som lurte på om jordskifteretten kan holde denne saken oppe helt til alle hyttene er fradelt. *«Det har*

jeg ikke svart på enda. Men jeg ser på det som at vi blir en tjenesteprodusent, siden at vi må ut å måle og merke dette her omtrent på bestilling» (J2).

Hvis en part nekter å være med i saken, er det noen måter å løse det på. En kan tvinge inn en part som medeier, men at han slipper en investering. Parten får da kanskje et vederlag i året eller lignende. Eller så kan parten få et kronebeløp for å løses ut. Jordskifteloven § 2 bokstav h er også en mulighet til å fordele planskapteverdier, samt å få med en part som i utgangspunktet ikke er interessert i en utvikling.

Når man har kommet såpass langt som å lage vedtekter, da er man nesten ferdig med saken. Det som er jordskifteretten sin fordel, er at den kan gjøre veldig mye helt fram til saken er avsluttet. Helt til utbyggingen er ferdig. *«Det er vel tilfellet i sakene i Oslo. Det er nå en gang sånn at når man starter med noe, så dukker det ofte opp ekstra forhold som må avklares, da er jordskifteretten veldig praktisk å ha med seg hele veien» (J3).*

Jordskifterettens mulighet til å bidra til fellestiltak ble tatt opp, og J3 kommenterte dette. Hva reguleringsplanen sier om eventuelle fellestiltak er avgjørende. Reguleringsplanen kan legge føringer for at visse tiltak må skje før man for eksempel kan ta i bruk et bygg. Et annet viktig spørsmål er når fellestiltaket skal bygges.

En utbygger som vil selge prosjektet sitt vil sitte igjen med mest mulig på bunnlinja, og vil kanskje skyve over kravet om fellesutbygging på den som kjøper. Da vil fellestiltaket kanskje bli «glemt». Spørsmålet vil være om man klarer å ivareta fellestiltaket gjennom avtaler eller ikke. Reguleringsplanene kan si at man skal bygge ei bru før man får ferdigattest. Da har utbygger først solgt prosjektet og så er det noen som har tatt over, og det er uklart hvem som skal bygge brua. Da kan saken komme opp for jordskifteretten fordi det er uavklarte forhold i avtalegrunnlaget. Jordskifteretten kan da bruke sams tiltak. Hvis den brua skal være der i mange år, kan en bruksordning være aktuelt. Si at man får bygd deler av prosjektet nok til at det er lønnsomt, så stopper resten litt opp. Da kan man ha vedtekter som fanger opp disse forholdene senere.

Jordskifterettens arbeid med mitt case, er nok relativt begrenset. Det er et lite område med få parter og det virker som at rettighetsforholdene er klare, men er det utenforliggende omstendigheter kan saken dra ut i tid. Det å lage vedtekter for fellesområder blir trukket fram som en typisk oppgave for jordskifteretten. Etablering av bruksordningsregler for heis og annen teknisk infrastruktur innad i bygningskomplekset anses som mulig, men det blir bemerket at det ikke har vært vanlig å lage bruksordninger innendørs. «*Vedlikehold av vei og vedlikehold av heis er i prinsippet det samme. Det gjelder jo adkomst*» (J1). Hjemmelen til eventuelt å kunne kreve dette, var ikke dommerne sikre på.

Underveis i intervjuet ble samfunnsnyttens av å holde jordskiftesaker i urbane strøk diskutert. Hvis en tenker på samfunnsnytte, vil det nok være besparende å trekke inn jordskifteretten med tanke på at utbygger får én aktør å forholde seg til. «*Det er ingen som ellers kunne ha gjort alt sammen i samme sak*» (J1). «*Hvis utbygger bruker verktøykassa til jordskifteretten fullt ut i en sånn sak, er det ganske sikkert at de kan sysselsette oss i lang tid*» (J3).

4.4 - Intervju med Oslo og Akershus jordskifterett

Intervjuobjektene vil ikke bli nevnt med navn. Intervjuobjektene var en jordskiftestemmer (J) og en overingeniør (OI).

Det ble tidlig nevnt at mitt case ligner på noen av sakene de har behandlet i Oslo. I Oslo har utgangspunktet vært at det ikke er samsvar med eiendomsgrenser og formålsgrenser i reguleringsplan. Det har vært avklarings- og ryddeprosess først hvor yttergrensene mot naboene blir avklart, altså grensene til skifteplanen. Ønsket fra utbygger er at risikoen skal reduseres. Det å få avklart yttergrensene av en domstol, gjør at eiendomsgrensene blir rettskraftig avgjort. Det gjør at en tvist om eiendomsgrensene ikke kan bringes inn for domstolen midt under byggeprosjektet. Noe som i verstefall kan medføre at framdriften blir vesentlig forsinket. Tiden er det avgjørende for utbygger med tanke på kapital som er bundet opp i prosjektet. Finanskostnadene kan utgjøre en vesentlig forskjell i lønnsomheten til prosjektet, da med tanke på rentekostnader.

OI kommenterte at han ikke kunne se at det vil bli veldig annerledes i mitt case. I Oslo-sakene er det brukt § 2 b i kombinasjon med fradelinger for å sørge for at de får nok antall matrikkelnummer. På Grefsen Stasjonsby ble det etablert antatt nødvendige matrikkelnummer så tidlig som mulig.

Det matrikulære kan man løse på flere måter. *«Vi vil mest sannsynlig løse det på den tradisjonelle måten ved et arealbytte. Men det er ikke sikkert, spørsmålet er om det vil være et tilstrekkelig antall matrikkelenheter innenfor skifteområde i forhold til at det skal etableres et registernummer på hver blokk»* (J). Uteområdene skal ofte også være egne eiendommer. I tillegg er det kanskje noe annen infrastruktur som skal ha et eget gårds- og bruksnummer. Da har man ikke nok nummer til disposisjon ved et eventuelt bytte. I caset er det tre registernummer, og da er spørsmålet om hvor mange registernummer man vil ende opp med. Kommunen sin måte å gjøre det på, er at de vil sammenslå eiendommene først slik at det er ett registernummer, så vil de begynne å fradele ett og ett registernummer etter hvert som prosjektet skrider fram. Skifteplangrensen må avklares først for å unngå risikoen med tvister med naboene. Det kan være at det hviler mange rettigheter, servitutter, og det kan være aktuelt med en ryddejobb i forhold til dette. Men utbygger tar seg noen ganger av denne ryddejobben selv. *«Videre må det frafalles pant i eiendommene, og det er ikke noe vi får gjort, for da er det en pantehaver som kommer inn som en tredjepart. Det er det grunneier som må rydde opp i selv»* (J).

For å kunne se om reguleringsplangrensene og eiendomsgrensene stemmer overens, får jordskifteretten reguleringsplandataene fra rekvirenten eller ifra kommunen. Disse puttes inn i jordskifterettens GIS-system og blir utgangspunktet for skifteplanen, sier OI.

På spørsmål om hva de kan se som utjenlige eiendomsforhold i caset, svarer J: *«Det utjenlige er vel at eiendomsgrensene ikke samsvarer med formålsgrensene i planen. Man får ikke utnyttet eiendommene i tråd med reguleringsplanen. Jeg vil anta det».*

Jordskifteretten må behandle en sak så lenge den ikke har hjemmel til å nekte. Jordskifteretten kan ikke bestemme hvilke saker den ønsker å behandle. For å kunne avvise et krav må jordskifteretten ha hjemmel til det. Vilkårene i jordskifteloven for å fremme en sann sak, er at eiendoms- og rettighetssituasjonen i dag gjør at

eiendommene er vanskelig å utnytte, jf. § 1. Og at tapsgarantien blir ivaretatt, jf. § 3. Også må det være virkemidler i § 2. Ofte § 2 b eller § 2 c, disse kan brukes i kombinasjon. Det kan være aktuelt med noen fellesinvesteringer i byggeprosjektet etter § 2 e, avløse bruksretter § 2 d, eller det kan være noen sameier som må oppløses. Det er alt ettersom hvilke problemstillinger som kommer opp i en sann sak.

Fordelene med å ha med jordskifteretten i en sann prosess ble så tatt opp. Det er ofte flere byggetrinn i et større utbyggingsprosjekt. Da blir det gjerne gjort vedtak først på deler av utbyggingen, *«kanskje på den blokka skal bygges først, da gjør man et vedtak på eiendomssituasjonen fram dit som tilrettelegger for akkurat den blokka»*. Før jordskifteretten kan gjøre et vedtak må det foreligge rammetillatelse for tiltaket. Grefsenstasjonsby går over 10-12 år. De har ikke begynt å tenke på planlegging av de siste blokkene enda. Det er ikke noen utkast til rammetillatelse på disse blokkene enda.

På Grefsen Stasjonsby blir eiendoms- og rettighetssituasjon vedtatt etter hvert, men da som midlertidig vedtak etter jordskifteloven § 23. Man kan fatte midlertidige vedtak for den tiden jordskifte pågår. På Grefsen som er forespeilet å gå over lang tid og som er et så stort prosjekt, *«har vi erfart at det skjer små og store planendringer»* (J). Da kan ikke jordskifteretten spikre en skifteplan, da vil man risikere konflikter med forvaltningens reguleringsfrihet. På Grefsen er det fattet midlertidige vedtak, men med strenge føringer for å endre vedtakene. Det er åpnet for endring hvis det skjer endringer i offentlige planer, for å si det kort. Samtidig som det er såpass strenge vilkår for å endre et vedtak, skaper det forutsigbarhet. Så lenge det ikke skjer noen endring i planene, skal det i utgangspunktet vedtas endelig i samsvar med det som er vedtatt midlertidig. Slik at det er forutsigbarhet for de som kjøper og flytter inn i området.

Jordskiftesaken på Grefsen Stasjonsby vil mest sannsynlig være åpen helt til utbyggingsprosjektet er ferdig. Det er en adkomstvei som skal gå langs hele feltet parallelt med ring 3, jernbane og t-banen. Alle utbyggingsområdene skal ha rettigheter i denne veien etter hvert, så derfor kommer det til flere parter jo lenger utbyggingsprosjektet kommer. Nå er det to blokker som er innflyttet, og disse er nå

parter i saken. *«Partsforholdet er interessant for det forandrer seg såpass mye underveis i saken»* (J).

J spør om det er enighet om hvordan verdiene skal fordeles i mitt case, og nevner at § 2 bokstav h kunne ha vært et tema. Den kunne ha kommet inn som grunnlaget for å kreve sak. Utbygger kan kreve sak også for å fordele utbyggingsverdien. I tillegg til at jordskifteretten klargjør for ny eiendomsutforming og gjennomfører tiltak for å komme til ønsket fremtidig eiendomsutforming, og gir bruksregler for fellesarealer. Hvis det ikke tas inn i reguleringsbestemmelsene at § 2 h skal brukes, må alle parter være enige om å kreve sak. Hvis det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene, vil det være tilstrekkelig med 2/3 av eiendommene og at arealet utgjør 2/3 av utbyggingsområdet.

I tilknytning til samtalen om § 2 bokstav h, stilte jeg spørsmålet: Hvis en § 2 h-sak skulle bli aktuell i caset, så ville kanskje det ha vært på det stadiet hvor eierne ikke har opprettet et selskap med hensikt på å utvikle eiendommene?

«Ja, det er nok riktig» (J). Det ligger litt i kortene at så lenge man har opprettet et selskap er det et ledd hvor det å fordele verdiene blir en naturlig del. Jordskifteretten kunne ha opprettet en sammenslutning imellom partene i caset, og gitt noen regler om hvordan utbyggingen skal gjennomføres. Selve gjennomføringen må vedtas på en eller annen måte av rettighetshaverne, men man kan gi regler om hvordan det skal skje. Det ble nevnt at det har vært veldig få § 2 bokstav h saker i Norge.

I sakene som har blitt behandlet i Oslo har situasjonen som regel vært at utbygger eier det meste av arealet som er innenfor reguleringsplanen. De «eier» saken selv. Noe som også er tilfellet i mitt caset. *«Da er det ofte mange som stiller spørsmålet om det bare er én part. Det skjønner jeg kommer. Det vil være nødvendig å rydde rettigheter. Kanskje er det noen naboer som har rettigheter på noen av eiendommene. Slik sett vil det være flere parter i en eller annen form. Hadde det vært bare en part, ville det ha vært en ren tjenesteyting som du nevnte. Da kunne vi ikke ha behandlet saken»* (J).

Tilleggsarealet som må erverves i mitt case, se figur 8, ble videre gjenstand for diskusjon. Jeg lurte på om jordskifteretten kunne være en bidragsyter for å få gjennomført denne prosessen. Det må antageligvis bli gjennomført som et kjøp, jordskifteretten har ikke noen hjemmel til å gjennomføre dette ved ekspropriasjon i et sånt tilfelle. Men å bidra til å formalisere en sånn avtale har de bidratt med i de sakene er blitt behandlet i Oslo. Formaliseringen skjer ved at eiendomssituasjonen da blir etablert i tråd med avtalen. *«Da blir avtalene lagt ved som et dokument til kravet»* (OI). Det blir som et minnelig jordskifte. Det har jordskifteretten anledning til i hele landet, og det har de drevet med i alle år. *«Det er jo klart at etter hvert blir jobben vi gjør, for utbygger. De andre partene blir etter hvert trukket ut av saken»* (J).

Ettersom at partene etter hvert blir trukket ut av saken, tok jeg opp temaet om jordskifteretten da egentlig burde trekke seg ut av saken. *«Ja, det er et veldig godt spørsmål om når man skal stoppe. Hva er egentlig et ledd i saken?»* (J). På Grefsen er det inngått avtaler med noen av de omkringliggende. Det er to garsjelag som har inngått avtale om å avgi grunn til utbyggingsformålet mot å få igjen parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Det er også avtaleregulert, i minnelighet, men ble gjennomført av jordskifteretten som ledd i saken. Der er det utenforstående som skal ha rettigheter innenfor byggeområdet i fortsettelsen. *«Man kan jo tenke seg ditt i caset at den blokka blir bygd først, for så at neste blir bygd. Da kommer det automatisk inn nye parter. Disse skal ha rettigheter i uteområdene osv..»* (OI). Dette førte til at jeg spurte om det er mulig å lage vedtekter som fanger opp disse forholdene automatisk: *«Ja, det går sikkert an å løse det på en sånn måte»* (J).

I en jordskiftesak er man ofte avhengig av andre organer for at det skal være fremdrift i saken. Når jordskifteretten som en del av en skifteplan skal fradele en eiendom, må jordskifteretten sende et krav om matrikkelføring av deling av eiendom til matrikkelmyndigheten. I Oslo har jordskifteretten en dialog med kommunen om hvordan de ønsker at dette skal gjøres. *«Oslo kommune er en stor organisasjon. Derfor er det viktig at vi vet hvilke vilkår som stilles til matrikkelføring i Oslo kommune»* (OI). Jordskifterettens virkemiddel til arealbytte har nok vært uvant for de fleste matrikkelførere. *«Det har vært litt frem og tilbake med Oslo kommune, men nå fungerer det fint»* (J). *«Med tanke på anleggseiendom så har vi gått ei løype sammen*

med matrikkelmyndighetene. Nå er det fastsatt hvordan kartene skal se ut for opprettelse av disse. Dimensjonen med høyde kommer inn. Det stilles krav til vedlegg. Tegninger av snitt/grunnriss» (OI).

Nå har ting gått glattere siden samarbeidet med Oslo kommunen har blitt bedre. Begge parter har fått en bedre forståelse av hverandre. *«Det som har tatt tid noen ganger, er matrikkelføring, og at ting noen ganger må flere ganger til matrikkelføring» (J).* *«Når vi sender et krav om matrikkelføring, så har matrikkelmyndighetene en frist på seks uker på å matrikkelføre» (OI).*

Anleggseiendom kan jordskifteretten opprette på lik linje som fradeling av eiendommer på overflaten. Vilkårene for anleggseiendom må være oppfylt. *«Det har vi gjort i de store sakene i Oslo. Det kan man gjøre i flere nivå. Hvis det her skal etableres parkeringshus i tre etasjer, sånn det ser ut i ditt tilfelle, så kan man gjøre det».*

Det som er viktig med fradelinger er at det må skje som et ledd i en jordskiftesak, ved bruk av jordskiftevirkemidler etter paragraf 2. Det som har vært vanlig i Oslo er at jordskifteretten har brukt § 2 b og kombinert det med fradelinger for å få flere matrikkelenheter. Også blir det laget bruksordningsregler for fellesarealene etter § 2 c. Da vil det være som ledd i jordskifte, og da er det anledning til å gjennomføre nødvendige delinger. Jordskifteretten trenger da ikke delingstillatelse fra kommunen, så lenge det foreligger en reguleringsplan og det deles i fra matrikkelenheter som ikke strider imot formålsgrensene i reguleringsplanen. *«Da kan vi gjennomføre delingene uten noen tillatelser ifra kommunen, det følger av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m» (J).*

Fordelene ved å at utbygger kan gå til et organ ble gjenstand for diskusjon. Dette er nok viktig for en del utbyggere når det kommunale systemet er eneste alternativ. Man må uansett innom det kommunale systemet på en eller annen måte. *«Det kommunale systemet er nok mer fokusert på plansiden enn på det med eiendomsdannelsen, så akkurat den kompetansen på selve eiendomsdannelsen er jordskifteretten i en litt særstilling» (J).*

Alle saker som føres for jordskifteretten plikter å følge en rekke domstolprinsipper. De urbane sakene behandles ikke noe annerledes enn andre saker. Jordskifteretten plikter å veilede, og dette er en forholdsvis ny sakstype. Veiledningen kan ikke gå ut på om parten har en god eller dårlig sak, men jordskifteretten kan si noe om hva den kan bidra med. Veiledningsbehovet er nok noe større i sånne saker. *«Det er mange tekniske detaljer som gjør det nødvendig å ha en dialog med utbygger»* (J). En hake er at ingen vil anke en sån sak. Det er ingen konflikt, og dermed oppstår det ingen grunn til å anke. *«Så lenge det ikke er noen uklarheter rundt grenser så vil det ikke skje at noen anker. Vi får dermed ikke noe rettspraksis på om vår oppfatning er i samsvar med f.eks. domstolprinsippene. En utbygger vil i hvert fall ikke anke en slik sak, for da løper tiden»* (J).

Utformingen av kravet er noe jordskifteretten plikter å veilede hvis en part ber om det. Siden saker i urbane områder er såpass nytt, uttaler jordskiftedommeren: *«Det er en ny sakstype, og det må jo finne sin form. Det har ikke vært noen konflikter enda. Vi har hatt en sak hvor den ene parten ikke var involvert i utbyggingen. Det gjaldt gjennomføring av reguleringsplan, og det måtte gjøres avklaringer i forhold til den andre parten»* (J). *«Utformingen av kravet er avgjørende for hva jordskifteretten kan behandle»* (J).

4.5 - Telefonintervju med jordskiftedommer Erik Nord

Erik Nord ringte meg for å snakke om caset etter en henvendelse på mail. I mailen ble caset beskrevet kort og situasjonsplanen og eiendomsforholdene ble lagt ved. I tillegg ringte jeg opp igjen for å få informasjon om den nye jordskifteloven vil påvirke bruken av jordskifte i urbane områder. Erik Nord har skrevet en doktorgrad med tittelen *«Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder»* (Nord 2008) og er jordskiftedommer.

I caset har de tydeligvis funnet en modell som de ønsker å bruke knyttet til samarbeidet. De har allerede hatt en verdsetting av arealet internt, slik Nord ser det, kan jordskifteretten bidra med avklaring av eventuelle rettigheter, samt yttergrensene av området. Hvis de involverte allerede ikke hadde avklart forholdet seg imellom, kunne jordskifteretten ha bidratt til å avgjøre andelene internt i

aksjeselskapet. Hvis det foreligger en uavklart rettighetssituasjon, må man forsøke å avløse rettighetene med en avtale eller på en annen måte. Rettighetsavklaringen bør skje i forkant for å slippe at den skal komme inn å forsinke prosjektet underveis i prosessen.

Den første delen av sakene som har vært i Oslo har vært for å få avklart rettigheter og sikre seg rettskraft til området, så det ikke i ettertid skal oppstå situasjoner som vil føre til at prosessen drar ut i tid. Hvis man bygger på annen manns grunn, vil det kunne komme et erstatningsansvar.

Det som ofte er utfordringen er at situasjonen ikke er som i caset. Ofte er det en utfordring eller konflikt internt. Det er verdier, eller noen som ikke ønsker en slik utvikling, eller at de ikke ønsker det nå. Da kan man for eksempel få lagt ut arealet slik at deler kan bygges ut til ønsket tid.

En slik selskapsstruktur som de har her, var også et tilfelle i Nords avhandling. Der var det et tilsvarende område med mange aktører inne i bildet, men tilslutt var det to aktører som dro hele lasset. Det var Oslo kommune og et utbyggerfirma. De lagde en slik selskapsstruktur der kommunen var inne i en periode, og eierandel var fastsatt etter areal. Tilslutt hadde man en avtale som sa at når man hadde kommet så langt som til utbygging, skulle firmaet kjøpe opp resten av arealet til kommunen. Kommunen var med i prosessen som ga en økt arealverdi, og solgte seg ut når prosjektet skulle realiseres.

Hvis det er et ønske om å sitte med én eiendom, må man sammenslå. Noen av utfordringene de har hatt i Oslo og Akershus, er at det blir en del prosesser rundt det med opparsellering/nyparsellering. Der har de også gjennomført noen prosjekter hvor de har omarrondert og laget noen nye eiersekjosnssameier. I hvor stor grad det hadde vært aktuelt her, er ikke Nord sikker på så lenge partene er enige om å sammenslå og muligens seksjonere etter det.

Siden saken er på Gjøvik, er nok ikke presset på matrikkelføringen så stort som i Oslo. Her tenker Nord at matrikkelføringen vil skje relativt mye raskere. Utbygger sender

saken inn til kommunen om hvordan de vil ha det, så fikser kommunen det hvis det ikke er noen feil. Det har vært litt fokus på akkurat det her med tid. Avhandlingen til Ramsjord er aktuell. Litt av poenget der var at tidsbruken til Oslo kommune var fordyrende. Nord tenker at Gjøvik kommune er litt enklere å forholde seg til enn Oslo kommune som er en vesentlig tyngre organisasjon. Gjøvik er nok mer oversiktlig. Derfor tenker Nord at ettersom de er kommet så langt som de har i caset, så tror han at den kommunale veien er mest aktuell. Jordskifteretten kan nok ikke bidra til så mye mer enn en rettighetsavklaring her.

Hvis jordskifteretten hadde kommet inn tidligere, kunne den ha gått inn og lagd en eller annen samarbeidsordning med en lagsstruktur som i neste omgang hadde utviklet området. Hvis det hadde vært tre parter som skulle hatt hvert sitt leilighetsprosjekt kunne fellesarealene ha inngått i en bruksordning mellom blokkene. Infrastrukturen er også et spørsmål, man kunne ha gjort en del av disse tiltakene som fellestiltak.

I en sak hvor § 2 bokstav h ville ha vært aktuell, setter som regel kommunen krav om fordeling av de planskapte verdiene. Hadde tilfellet i caset vært at partene ønsket å fordele verdier, kunne § 2 bokstav h ha vært aktuell. Det settes som regle bestemmelser om dette i reguleringsplanen, hensynssonen settes på et mer overordnet nivå. Da ville mest sannsynlig ha grunneierne ha planlagt med den forutsetningen at de skulle fordele verdiene. Da kunne jordskifteretten ha gjennomført fordelingsordningen.

Det viktige er å avklare forhold som kanskje ligger i området fra gammelt av. Hvem har parkeringsrett? Er det noen adkomstrettigheter man må ta hensyn til? De må gjøre grep som sikrer at eventuelle rettigheter og avtaler blir ivaretatt. I Nords avhandling var det parkeringsretter som ble flyttet inn i prosjektets parkeringsanlegg. I gamle næringsarealer er det ofte en rettighetsstruktur som kan skape problemer.

Det har vært litt diskusjon rundt det om når en sak egentlig kunne ha vært gjort gjennom matrikkelmyndigheten, så burde den kanskje ikke ha gått for

jordskifteretten. Temaet om at det bare har vært en part i sakene rundt Oslo, har også vært oppe til diskusjon.

I ny lov har noe av intensjonen til lovgiver vært å gjøre noen forenklinger for å kunne kreve sak i urbane områder. Det er ikke tilført noen nye virkemidler, men det er ryddet opp i noen. Nåværende § 2 bokstav i nevnes at skal inngå i en felles bestemmelse ved ombygging av grunn med nåværende § 2 bokstav b. Hvis det skal fordeles planskapt verdier, må kommunen legge føringer for bruk av jordskifte. Legger kommunen til rette gjennom bestemmelser i reguleringsplanen for at det skal skje en fordeling, kan én part gå til jordskifteretten å kreve sak. Det vil ikke lenger være nødvendig med 2/3-flertall. Bruken av jordskifte i urbane områder er nok avhengig av markedsføring. Det er få som vet hva jordskifteretten kan bidra med.

4.6 - Intervju med konsulent på jordskiftesaker

Konsulentens rolle er å være rådgiver for en eller flere aktører på utbyggersiden. Hans jobb er å vurdere hvilke muligheter og begrensninger som eksisterer, og hvilke utfordringer som er viktig med tanke på gjennomføring av planen. Utgangspunktet når det foreligger en reguleringsplan, vil være denne med de bestemmelser og rekkefølgekrav den inneholder. Eventuelle krav om utbyggingsavtale vil også ha betydning. Hensikten med intervjuet var å få innspill ifra en fagkyndig utenfor jordskifteretten som har vært med lignende saker som mitt case.

Hjemmelen til å holde jordskiftesaker av denne typer, er i utgangspunktet at man har eiendom hvor grensene og rettighetsforholdene ikke er hensiktsmessig i forhold til hva som er formålet med eiendommen og tenkt bruk av denne. Den bruk som er påregnelig framover.

Hvis et vilkår for å få til prosjektet er å få med tilleggsarealet som vist i figur 7, må man se på strategier for å erverve det. Et alternativ er at man bruker bestemmelsen i § 2 bokstav h i jordskifteloven, men da skal den som dras inn ha en andel i utbyggingsverdien. For utbygger er tid og risiko sentrale forhold, og å få inn en tredjepart i utbyggingsprosjektet er sjeldent noe utbygger har ønsker om. Jordskiftekonsumleten nevner at han vet et konkret tilfelle der det er blitt truet om å

bruke urbant jordskifte mot en part som ikke vil være med i en sak. Da ser de øvrige partene en gevinst som vil være betydelig, selv om prosessen med urbant jordskifte fører til at det blir trukket inn en ekstra part som må få en del av gevinsten. De har kalkulert risikoen, de er altså klar over hvilken risiko de tar ved å føre saken for jordskifteretten.

For å bruke § 2 bokstav h bør det være tatt med i reguleringsplanen at dette virkemidlet skal benyttes. Hvis det er tatt inn et krav om dette, krever § 2 bokstav h at 2/3 av eierne som eier 2/3 av arealet skal være enige. Et det ikke tatt inn bestemmelse om å bruke § 2 bokstav h i reguleringsplanen, må alle være enige.

Når man har kontroll på arealet på et eller annet vis, så blir spørsmålet hva som står igjen og hvilken retning som er mest hensiktsmessig for å løse eiendomsdannelsen i caset. Når man skal vurdere om man vil bruke jordskifte i stedet for de tradisjonelle virkemidlene med deling, hjemmelsovergang, sammenslåing, forholdet plan- og bygningslov og matrikkellov, så er det dels løsningene, transaksjonene, men også mulighetene i resultat man må vurdere. *«Hvis man gjør det gjennom jordskifte, har jordskifteretten muligheter til å tinglyse ting som ikke er mulig utenom jordskifteretten».*

For eksempel er det utbygger som må se på hvordan fremtidige eiere skal bruke arealene. Utbygger kan finne ut at de tradisjonelle virkemidlene som oppnås gjennom den ordinære veien for eiendomsdannelse, ikke gir en så optimal løsning som en bruksordning etter jordskifteloven. Bruksordning er et eget institutt som gjør at man kan lage mer omfattende regler, og for en del forhold bedre regler. I forbindelse med servitutter og tinglysing er det en løpende vurdering over hva tinglysningen reelt vil akseptere. Det vanlige er ofte å slanke servituttordninger så mye som mulig før de går inn til tinglysningen. Det betyr at det er mange bestemmelser om forskjellige forhold mellom partene om rettigheter og plikter som kanskje ikke kommer med. En del utbyggere løser dette ved at man lager et stort avtaledokument om avklaring av rettigheter og plikter, så lager man et tinglysningsutdrag ved siden av hvis man skal løse dette utenom jordskifteretten.

Selve gjennomføringen ved jordskifte, gjøres ved omforming i stedet for deling, sammenslåing og arealoverføring. Jordskifteretten kan flytte et gårds- og bruksnummer i sin helhet fra et sted til et annet uten all verdens prosedyrer. Alt ligger i jordskifterettens behandling av saken og ikke i registersystemet. Hvis man har litt omfattende og sammensatte eiendoms- og rettighetsforhold kan man lettere få gjort noen ting ved jordskifte. Jordskifteretten kan også håndtere gamle servitutter og heftelser om det blir nødvendig. Man kan trekke inn servitutthavere i saken for å få avklart, eventuelt avløst, servitutter som ledd i jordskiftesaken. Det er større fleksibilitet gjennom jordskifte i måten man kan løse problemene på i forhold til det ordinære systemet. Jordskifteretten kan i mye større grad bruke parallelle prosesser, i det ordinære systemet må alt komme til sin tid i en bestemt rekkefølge. Jordskifteretten påser at rettighetsforholdene blir tilstrekkelig klarlagt, og at rettighetshavere i området blir ivaretatt.

Hvis man ser på hvorfor private ønsker å bruke jordskifte, er det rettssikkerhet og rettskraft for alle aktørene som blir trukket frem. *«Når vi ser på en av Løren-sakene hvor man i det første rettsmøte hadde påvisning av eiendomsgrenser mot naboene. Alle naboene møtte med advokat, der var det snakk om store verdier. En av eiendomsgrensene ble stukket etter matrikkelkartet, og det viste det seg at naboens gjerde sto litt innpå det som ville være Selvaags grunn, altså utbygger. Naboen var ikke uten videre med på at matrikkelgrensen var riktig, og de hadde det ikke travelt med å få klarlagt den grensen. Da laget jordskifteretten et rettsfastsettende vedtak. Naboene fikk en merknadsfrist, og kom det ingen merknader, så laget jordskifteretten et forslag til et rettsfastsettende vedtak og sendte det ut med en frist. Da fristen var ute var det ingen som hadde innsigelser, og retten fattet et rettsfastsettende vedtak. Da ble striden lagt død».*

Når man får rettskraft knyttet til grensene tidlig i saken, så får man fleksibilitet og effektivitet i behandlingen. Jordskifteretten er litt firkantet når det gjelder krav til dokumentasjon, men det er frister og strenge krav om disposisjon og kontradiksjon. Alle partene må få komme til ordet. Domstolen har et nyttige verktøy man ikke får tatt i bruk ellers, domstolene kan forkynne noe. Oppmålingsmyndigheten kan ikke forkynne. Jordskifteretten forkynner og skal ha bekreftelse på at folk har fått

forkynnelsen, hvis ikke reiser lensmannen ut og forkynner. Da hjelper det ikke å si at man ikke har fått brevet. Man får en tvungen fremdrift i prosessen. Jordskifteretten har en verktøykasse til å tvinge prosessen videre. *«I etappevis utbygging dukker det ofte opp ting hvor den første utbyggingen er solgt for lengst, hvor de nye eierne noen ganger må trekkes med i saken. Da er det jordskifteretten som sender brev til alle partene, og ikke utbyggeren. Jordskifteretten har apparat til å håndtere omfattende forkynninger, det lar seg gjøre. Det er ikke så lett for andre å holde på i den materien».*

Jordskifteretten er med så langt det er nødvendig for å gjøre det man vil gjøre gjennom jordskiftesaken for å på plass den endelige eiendoms- og rettighetsstrukturen. Det er hensiktsmessig å få gjort mest mulig før eiendommene blir seksjonert og solgt. Selv om det er regler om at styret kan representere den seksjonerte eiendommen i noen grad etter lov om eierseksjoner, er det en gråsones problematikk om når man er nødt til å trekke inn alle seksjonshavere.

Store utbyggingsprosjekter har ofte en etappevis utbygging. På Grefsen Stasjonsby bygges det ut et område mellom Storo og Sinsen. Der er det krevd jordskifte for hele planområdet på omtrent 1500 boliger. Det har med utbyggingstakt å gjøre. Man har spurt seg om hensikten med å fremme jordskiftesak for hele området på en gang. Da blir det formelt fattet et vedtak om at disse eiendommene ligger under jordskifte, og det låser kanskje hva man kan gjøre innenfor området. Her har man valgt å dele det opp saken i passelig store biter, selv om kravet gjelder for hele området. Det legger føringer for hvordan det kommer til å fungere. Man kan legge føringer for hvordan for eksempel tilknytningen til en privatvei som skal gå gjennom feltet skal skje. Denne skal betjene hele området, derfor er det slik at man må lage ordningen sånn at man har mulighet til å gjøre justeringer underveis. Partene fra den første delene av saken må kunne tas med senere i saken. Konkret på Løren er det fattet vedtak hvor det følger at man kan gjøre endringer dersom det gjøres endringer i reguleringsplanen. Det er ikke slik at det kan gjøres endringer for hva som helst, det skaper for stor usikkerhet. For å få nok sikkerhet kan endringer gjøres hvis det skjer endringer i reguleringsplanen eller endringer som har vesentlig betydning for gjennomføringen av planen. Det vil nettopp være det å få på plass en ordning som skal gjelde for alle

eiendommene og rettighetshavere som skal ha tilknytning til veien som skal gå gjennom hele området. Da kan man justere interne regler.

Samspille mellom matrikkelmyndigheten og jordskifteretten blir påpekt å fungere bra. Noen kommuner synes jordskiftesaker kan være vanskelig å forholde seg til. De kan heller ikke ta gebyr hvis jordskifteretten blir brukt. Gebyret er en viktig del siden man må ta pengene fra kommunebudsjettet ellers ved behandling av jordskiftesaker. Før matrikkelloven kom var det også mulig for kommunen å grensejustere noe. Etter at matrikkelloven kom, er vilkårene for grensejustering blitt strengere.

I caset er det ulike måter å løse forholdene på matrikulært. Det kan tenkes at det skal opprettes anleggseiendom i parkeringsanlegget. Det kan gjøres som ledd i jordskiftesaken. Det må foreligge igangsettingstillatelse også for en sak for jordskifteretten.

Seksjoneringsmyndigheten ligger til kommunen. En ting i forbindelse med seksjonering er oppmålingsforretning. Uteareal til eierseksjon skal oppmåles, og for en utbygger er tid kritisk. Det å ikke ha eiendommen ferdig seksjonert på overtagelsestidspunktet kan bli veldig dyrt. Det står folk som skal inn, noen har solgt hus og må bo på hotell, det påløper rentekostnader, osv. Det er skummelt å slippe leietagere inn i ikke –seksjonert eiendom, fordi leietager kan etter eierseksjonsloven på visse vilkår kreve å få overta leiligheten til en redusert pris hvis den ikke er seksjonert når de starter leieforholdet.

Noen ganger seksjonerer utbygger uten å seksjonere uteoppholdsarealene. Når de har fått seksjonsnummerne og byggeprosessen tilsier det, leverer de krav om reseksjonering med oppmålingsforretning. Det blir dyrere, og det tar nok litt lenger tid totalt, men da oppnår de at de har seksjonsnummerne når de må ha seksjonsnummerne. Dermed kan de som har kjøpt leilighet overta til den tiden de har fått estimert. En tanke er å gå til jordskifteretten. Matrikkelloven sier at innenfor jordskiftefelt er det jordskifteretten som holder oppmålingsforretninger. Dette er en oppmålingsforretning. Da er det mulig å ordne oppmålingsforretningen parallelt med seksjoneringsaken, så med en gang seksjonering foreligger kan jordskifteretten fatte et vedtak. Det er en mulighet som kanskje ligger der. I løpet av jordskifteprosessen

kan jordskifteretten kjøre parallelle prosesser på mange ting. Man kan få ordnet med servitutter/rettighetsforhold gjennom bruksordning, samtidig som man gjør eiendomsdannelsen. Hos kommunen må man søke om delingstillatelse først. Det slipper man hvis man gjør eiendomsdannelsen hos jordskifteretten i samsvar med reguleringsplanen, for man slipper delingstillatelse i et jordskifte. I det ordinære systemet må man først få delingstillatelse etter plan- og bygningsloven som tar en viss tid. Deretter går saken videre til oppmålingsavdelingen, og det kan hende at delingstillatelsen bare kan gis med vilkår om å ordne med servitutter. Hvis man kan gjøre det parallelt i jordskifteretten, sparer man tid.

På en av de første sakene på Løren opprettet man en anleggseiendom under overflateeiendommene. Det var reguleringsbetingelser om at overflateeiendommene skulle ha plasser i parkeringsanlegget, i den saken lagde man bruksordningsregler hvor de på overflaten hadde rettighet til å leie parkeringsplass. Utbygger ville at det skulle være et AS som skulle drive alle parkeringsanleggene i hele Løren-området. De på overflaten var sikret rettigheter gjennom en rett til å leie en parkeringsplass til alminnelig pris i området. Kommunen hadde ikke noe de kunne si til dette, for det gikk som et ledd i en jordskiftesak. Ellers er det klassisk å lage tinglyste erklæringer at seksjonsnummer X har rett til parkeringsplass Y osv. Da havner man plutselig i den situasjonen at man har noen parkeringsplasser ledig, og har man et mål om at disse parkeringsanleggene ikke skal stå tomme, vil det være hensiktsmessig at det er fleksibilitet slik at det ikke bare er seksjonseieren som eventuelt kan leie ut plassen sin, men at AS'et leier den ut til noen andre. Oslo-kommune har snudd i sitt syn på parkeringsplasser på noen år. Nå er det ofte slik at kommunen sier at det ikke skal være mer enn så og så mange parkeringsplasser for at det skal være færrest mulig som har bil.

«Dette viser at det er ikke bare å seksjonere. Det er tanken om hva slags bruk eieren legger opp til som må være viktigste ved valg av matrikkelenheter. Hvordan skal bruken bli i fremtiden? Langsiktighet og tanker om hvordan situasjonen skal bli, bør legges stor vekt på».

Det kan tenkes at omforming av eiendommene kan gjøres i mitt case, men når ønsket er å sitte igjen med én eiendom, blir sammenslåing ansett å være eneste løsning. En bruksordning kan være aktuelt, særlig for uteoppholdsarealene. Det kan bli flere eiendommer i plan. *«Kanskje de skal ha noe felles som ikke styres innenfor seksjonsbestemmelsene, men som er forhold mellom seksjonert eiendom og anleggseiendom. Kanskje det kan være en bruksordning på det? Det kan man behandle gjennom jordskifte. En sak kan fremmes ved at man kan vise til at det er behov for å få på plass regler for bruk og sambruk mellom disse eiendommene».*

«Mye går gjennom det ordinære system og det er nok fornuftig, men det blir mye byråkrati og arealhistorikken er vanskelig å grav i». I mitt case hvor alt er minnelig og hvor det ikke foreligger noen uavklarte forhold ellers, blir det påpekt at den ordinære veien vil være en grei måte å løse mitt case på. Siden det er et ønske om å sitte med én eiendom som skal seksjoneres, må man sammenslå.

Tid og risiko er de to viktigste faktorene når utbygger skal velge om prosjektet skal gå den ordinære veien eller gjennom jordskifte. Gebyrkostnadene er uvesentlig for utbygger. Det å få prosjektet ferdig til tide er avgjørende for lønnsomheten. Finanskostnadene begynner å løpe med en gang prosjektet overskrider tidsfristen. Det at man ikke klarer å komme i mål til riktig tid, vil få konsekvenser utover i rekkene. Folk som skulle ha flyttet inn må tilbys hotell, osv. Da må man forholde seg til disse kostnadene også.

I slutten av intervjuet stilte jeg spørsmålet om jordskifteretten i disse sakene kanskje fungerte som en tjenesteyter. *«Det er et politisk syn. Det er et spørsmål om jordskifteretten har grunnlag for å nekte fordi utbygger kunne ha gjort noe annet».* Det er veldig mye som kunne ha vært gjort gjennom det ordinære av det som jordskifteretten gjør. Jordskifteretten brukes også i andre sammenhenger hvor matrikkelmyndigheten også kunne ha gjort jobben. Et eksempel er oppmåling av store landbruksarealer hvor partene er enige i et innmarksjordskifte. Jordskifte er ofte mer smidig. *«Jeg tenker at jordskifteretten bidrar samfunnsmessig, man får ned transaksjonskostnadene og man får ned produksjonstiden på boliger. Selv om staten går*

inne med noen kroner for å finansiere jordskifterettens virksomhet, ser jeg at det totalt sett må være en bra gevinst for samfunnet».

4.7 - Intervju med matrikkelavdelingen hos Kartverket

Matrikkelavdelingen hos Kartverket stilte med to personer som begge innehar relevant kompetanse med tanke på valg av matrikkelenheter. Intervjuobjektene vil få benevnelsen person 1 (P1) og person 2 (P2). Grunnlaget for intervjuet var snittet som er vedlagt, se vedlegg 1. Hensikten med intervjuet var å få fram ulike løsninger som er mulig matrikulært i mitt case.

Det er hensiktsmessig at både utbygger og kommune tenker matrikulering gjerne i forkant av planprosessen. I hvert fall når prosjektet skal realiseres bør man sette seg ned sammen i en forhåndskonferanse og drøfter de spørsmålene vi tar opp her. Da har man det med seg ifra dag 1, og kommunen har en del virkemidler etter plan- og bygningsloven de kan bruke for å styre utbygger i den grad de ikke kommer til enighet, da med tanke på de matrikulære forholdene. Det er hensyn i plan- og bygningslov, matrikkellov og eierseksjonslov som kan være førende for hvordan kommunen ønsker å ha det. Ifra kommunen sitt ståsted er helheten ifra planprosessen til byggesaksbehandling til matrikkelføring er viktig. Det er en paragraf i plan- og bygningsloven, § 21-9, som heter «bortfall av tillatelse», i siste ledd der står det at hvis en situasjon ikke lar seg matrikkelføre, faller den gitte tillatelsen bort. Kommunen har også et virkemiddel i forhold til det som gjelder uklare grenser, før det gis en tillatelse kan kommunen stille vilkår om at oppmålingsforretning skal være gjort før det gis tillatelse

Det blir påpekt at det i utgangspunktet ikke er noe til hinder for å seksjonere hele komplekset. Hvor man har egne seksjoner for parkeringsarealene, næringsarealene og boligene. Videre er spørsmålet hva som vil være formålstjenlig med tanke på sameieforhold mellom de framtidige eierne, internt mellom hver blokk, og hvordan de skal forholde seg til de øvrige enhetene/formålene i komplekset.

Et seksjonert sameie er enten en grunneiendom eller en anleggseiendom som blir seksjonert. På spørsmålet om hvordan man kan etablere hver boligblokk som et eget sameie, ble det svart: *«Først må man slå det sammen til en grunneiendom, for så å*

seksjonere den grunneiendommen. Skal man ha flere sameier må man ha flere grunneiendommer eller anleggseiendommer i et sånt kompleks» (P1). Det krevende i caset er å etablere anleggseiendommer. Man kan tenke seg at arealet under boligblokkene utgjør en anleggseiendom, og at man stykket opp blokkene på overflaten som grunneiendommer. Det å trekke anleggseiendommen helt opp til boligblokkene blir påpekt å være noe som blir praktisert i noen tilfeller, men det er etter Kartverkets forståelse ikke i samsvar med matrikkellovens bestemmelser. Dette blir antydnet å kunne være en løsning som kunne ha vært praktisk.

Ut ifra snittet som jeg presenterte, se figur 9, blir det påpekt av terrengprofilen er vesentlig for om det er mulig å etablere en anleggseiendom. Sånn det ser ut etter dette snittet, blir det ikke ansett som noe problem å opprette parkeringsanlegget som en anleggseiendom. Det å opprette anleggseiendom blir ansett som en subsidiær løsning til å seksjonere. *«Lar det seg seksjonere, skal det seksjoneres» (P1).* Hvis parkeringsanlegget går under tilstøtende naboeiendommer, *«vil anleggseiendom være eneste løsning» (P1).* Det å etablere boligblokkene som anleggseiendommer, blir ansett som vanskelig fordi en anleggseiendom skal være selvstendige og avgrenset fra den øvrige bygningsmassen. Boligblokkene vil ikke oppfylle lovens vilkår om opprettelse av anleggseiendom. Det blir antydnet at det kunne ha vært praktisk.

Alle parter vil tjene på å være i sameie hverandre, *«da med tanke på drift og vedlikehold av bygningsmasse. Disponeringen av anleggseiendommen og boligblokkene vil være avhengig av hverandre. Et eksempel er at noen ønsker å etablere volumet over boligblokker som anleggseiendom som parkeringsareal. Da oppstår problemet med ansvarsfordeling ved for eksempel en vannlekkasje i taket. De har da ikke noe regulert forhold seg imellom som de kan ha gjennom eierseksjonsloven» (P1).* Jeg lurte på om det da kunne etableres et solid avtaleverk, men de svarte at de måtte forholde seg til hva matrikkelloven sier om dette.

Når det skal opprettes anleggseiendom, har kommunen en mulighet til å utvise et visst skjønn. Det er ganske strenge krav til detaljert reguleringsplan når det gjelder etablering av anleggseiendom. *«Det er sagt noe i retning av at man bør ha en 3D-plan som viser anleggseiendommen» (P2).*

Velger man alternativet med opprettelse av parkeringsanlegget som anleggseiendom, vil det være ulike muligheter for det resterende arealet. Et alternativ er at overflate arealet over anleggseiendommene består som en grunneiendom hvor det blir et eierseksjonssameie med alt over parkeringsvolumet. Det kan også tenkes at man stykker opp de fire leilighetskompleksene i grunneiendommer. Utfordringene med det er at det vil kunne gi uavklarte forhold nedover i næringsseksjonene. Næringsarealet hadde nok fungert best som en næringsseksjon, noe som igjen taler for at alt over parkeringsanlegget blir et sameie.

De fra Kartverket var interessert i hva som var planene for delområde 2, og om eiendommene måtte fungere i en form for samspill. Hvis parkeringsanlegget under delområde 2 skal fungere sammen med parkeringsanlegget under delområde 1, bør man tenke anleggseiendom allerede nå. Da kan man volumoverføre hvis det er ønskelig at parkeringsanleggene skal ha samme eier. Skal parkeringsanleggene fungere hver for seg, trenger man ikke å tenke på dette nå. Det er en del praktiske hensyn som legger vilkårene for hvordan man skal matrikulere bygningskomplekset i caset.

Det viktigste er å vurdere hva som er formålstjenlig for de som skal bo her og de som skal drive med næringsvirksomhet. *«Hva er det mest formålstjenlige for dem? Skal det være et sameie som server den blokka eller skal det være et sameie som server hele komplekset? Det er for så vidt vurderinger som ikke vi går inn på. Det er for det første opp til de som skal bygge det å finne ut av hvordan de ønsker at komplekset skal fungere»* (P1).

«Det vi hele tiden har med oss er vilkårene for å etablere de ulike matrikkeltypene. Man må prøve å stable sammen de klossene så det vil fungere, både praktisk og innenfor lovverket. Da er det hensyn særlig knyttet til anleggseiendom, grunneiendom og eierseksjon som er relevant å trekke inn her (sett opp mot mitt case), og det blir da ulike varianter av det» (P1).

Hva jordskifteretten kan bidra med i denne prosessen, er ikke de fra Kartverket sikre på. «Her er det ikke sånn jeg ser det noen uavklarte forhold, så jeg er ikke sikker på om jordskifteretten tar på seg en sånn oppgave. Det kan jeg ikke uttale meg om. Gitt at dette mest sannsynlig blir en ren seksjonerings sak, er det vel like greit at kommunen tar hele prosessen. For da er det tegningsgrunnlaget som er viktig å få på plass for å definere hver enkelt seksjon, og at hver av dem oppfyller vilkårene etter eierseksjonsloven» (P2).

«Vi har til tider inne utbyggere som ønsker å drøfte slike situasjoner vi har her. Da kommer de med innspill på ulike løsninger de ønsker skal tas hensyn til, så kommer vi med forslag til ulike løsninger. Men igjen er det kommunen som sitter på rommet for skjønn» (P1).

Det er mange aspekter her som taler i litt ulike retninger med tanke på det å finne en god løsning i caset. «Oppsummert må prosessen starte med at man sikrer seg hjemmel til de berørte arealene, og begynner å tenke sammenslåing for å berede grunnen i forhold til å etablere en ny situasjon. Deretter kan man begynne å tenke seksjonering» (P1)

4.8 - Intervju med en matrikkelfører i Gjøvik kommune

Intervjuet ble gjennomført tidlig i prosessen og det ble ikke tatt opp. Hensikten med intervjuet var å få høre en matrikkelførers syn på forholdene i caset.

Det er opp til eier av eiendommene å avgjøre hvordan de ønsker å gjennomføre eiendomsdannelsen. Sånn som situasjonen ser ut her, og at de ønsker å slå sammen eiendommene, blir ikke det sett på som noe problem. Reglene for dette er klare i matrikkelloven. De involverte må avtale seg imellom om hvordan ervervet av tilleggsarealet skal skje. Det må opprettes en eiendom for det umatrikulerte arealet som jeg kaller for tilleggsareal, se figur 7. Grensejustering og arealoverføring kan tenkes å komme inn i bildet. Når eiendommene har samme hjemmelshaver, vil tiden for sammenslåing være aktuell. Det blir ikke sett på noe som problem, «man må være konstruktiv og løsningsorientert i slike prosesser». Arealoverføring er aktuelt, men det

blir ikke mye brukt siden tinglysningen krever originalt pantedokument ved tinglysning. Det er ikke noe bankene har lyst til å gi fra seg.

Med tanke på opprettelse av eiendom innad i komplekset, blir anleggseiendom sett på som en mulighet for parkeringsanlegget. Videre vil det være naturlig å seksjonere etter utbyggers ønske.

Det vil ikke være noe særlig annerledes enn andre saker, og det blir ikke sett på som noe problem. Det er utbyggers ønsker og behov som må stå i fokus, så gjør matrikkelmyndigheten det som er nødvendig innenfor lovverket. «*Hvis utbygger har en dialog med oss, så vil det føre til at prosessen går raskere*». Plan- og bygningsloven har en rekke bestemmelser som legger føringer for opprettelse av eiendom.

Saksbehandlingen skal følge loven. Hvordan jordskifteretten eventuelt vil løse saken, vil være opp til dem.

4.9 - Intervju med seniorrådgiver Hugo Torgersen

Hugo Torgersen arbeider som seniorrådgiver hos Kartverket og han sitter i eierseksjonslovutvalget. Hensikten med intervjuet var å få innsikt i forholdet mellom eierseksjonsloven og borettslagsloven. Det følgende er basert på notater og hukommelse.

Et eierseksjonssameie er å regne som et tingsrettslig sameie, men det er regulert i en særlov. Noen ser på eierseksjonssameier og tingsrettslige sameier som to forskjellige ting, men det er ikke riktig. Forskjellen er at i et tingsrettslig sameie eier man en 1/10 og har en bruksrett til det. Et sameie som ikke er seksjonert vil ofte være et ulovlig sameie, jf. eierseksjonsloven § 2. Det er ulovlig hvis bruksretten som ligger til sameieandelen går over 10 år.

I eierseksjonsutvalget, som Torgersen sitter i, er mandatet fra regjeringen at de skal vurdere spørsmålet om tvungen seksjonering. Hvis man har en tomannsbolig, en familie har første etasje og en annen andre etasje, og den ikke er seksjonert, har de en halvpart hver i et ikke-seksjonert bruksnummer. Da har lovgiver sagt at det er et

ulovlig sameie hvis bruksfordelingen går utover 10 år. Det er regelmessig meningen at et slikt sameie skal vare lenger enn 10 år. Man har ment å kanalisere denne typen tomannsboliger inn eierseksjonsloven som ikke regulerer alt mulig som sameieloven gjør. Eierseksjonsloven går bare på fast eiendom. Det er ikke noe straff hvis man har denne typen sameie, men man kan ikke lovlig ta pant i en ikke-seksjonert halvpart. Selv om det er en eksklusiv bruksrett som kan tinglyses, kan likevel ikke pant gis. Det er opp til bankene å vurdere dette, men banken vil ikke få sikkerhet. Paragraf 2 skal hindre at folk opprettholder sameieandeler med eksklusiv bruksrett i boliger.

Noen utbyggere er spekulative når de skal velge eiermodell. Det er ikke noe krav til kjøkken og bad etter borettslagsloven som det er i eierseksjonsloven. En borettslagsbolig kan etableres med bad midt på gangen. Begge modellene er salgbare, men borettslag har kommet litt i vanry etter at lavinnskudds borettslag ble mulig å bygge for alle. Noe som har gjort at borettslag litt feilaktig har solgt dårligere enn eierseksjoner. Unge ble lokket til å kjøpe andel i borettslag med en lav inngangsverdi, men med forholdsvis høy fellesgjeld. Dermed ble de månedlige kostnadene høye. NunKun er et eksempel på et selskap som etablerte lavinnskuddsborettslag med høy gjeldsgrad og lokket med lave månedlige kostnader. Denne typen borettslag var attraktive for førstegangsetablerere. Inngangsbilletten var lav i form av et lite innskudd. Felleskostnadene knyttet til fellesgjelden var overkommelige på grunn av den lave renten og avdragsfrihet de første årene. Da lånebetingelsene endret seg, slet mange i borettslaget med å betjene sin andel av felleskostnadene, og borettslaget gikk konkurs. Nå er det gjort endringer i loven som gjør det vanskeligere å gjøre denne typen salg, det ble krav til innholdet i annonser, blant annet krav om opplysning om hvor stor fellesgjelden er. Den totale prisen skal også stå.

Fellesgjelden er noe av borettslagets fortrinn fordi borettslaget er et eget rettssubjekt. *«Borettslaget opptar lån, mens den enkelte forbruker kommer inn og blir eier og betaler noen hundre tusen for sin borettslagsandel, men må betale mer i månedlige utgifter for å betjene fellesgjelden»*. I eierseksjonssameier betaler man en større inngangssum for å bli eier av en eksklusiv seksjon. Det er en billigere inngang for en andelshaver å komme inn i et borettslag enn det er å komme inn i et eierseksjonssameie. Borettslag er en boligkooperativtanke, det er en

solidaritetstanke. Bruken av «selveierleilighet» er et feilaktig begrep, for man er like ansvarlig for selve bygget i et eierseksjonssameie som i et borettslag. *«Man eier hver eneste murstein sammen i begge modellene, men i et borettslag har man en evigvarende eksklusiv bruksrett».*

I media har borettslag ofte vært omtalt med en negativ tilnærming. Torgersen viser til en artikkel i Aftenposten; «Hull i regelverket». Dette var med tanke på at utbyggere kan etablere boliger med felles bad og kjøkken etter borettslagsmodellen. Det er ikke noe hull i regelverket, det handler om å være bevisst om hva lovverket åpner opp for. I eierseksjonsloven er det strengere regler. I eierseksjonssammenheng kan man etablere samleseksjon for bolig. Dette kan være et borettslag som bygger en høyblokk med fire etasjer med næring i de første etasjene og boliger over. Da kan boligene over blir etablert som en samleseksjon som et borettslag kan eie. I en samleseksjon kan man avvike kravene i eierseksjonsloven om eget bad og kjøkken. Da kan man leie de ut på vanlig måte, eller man kan si at innen borettslaget etablerer man vedtekter som sier at man eier en andel i samleseksjonen. Det er borettslaget som har grunnbokshjemmel, de som flytter inn leier en andel i borettslaget.

Det ligger i mandatet til eierseksjonslovutvalget å se på tidsaspektet. Når det gjelder borettslag er det en stiftelsesprosess med registrering i foretaksregisteret, og det er en lang prosess. Man kan starte prosessen samtidig som man planlegger bygget. Dette gjelder for begge modeller. Torgersen sier at han ikke har belegg for si noe om tidsaspektet om det ene går kjappere enn det andre. Behandlingstiden i Oslo kommune når det gjelder eierseksjoner skal være på tre måneder. Tidsspørsmålet er viktig med tanke på rentekostnader.

ABBL (Asker og Bærum boligbyggerlag) som holder til i Sandvika og bygger vest for Oslo har som formål å skaffe sine medlemmer boliger og etablerer stort sett bare eierseksjonssameier. Det er ikke nødvendigvis slik at et boligbyggerlag må etablere borettslag. Et boligbyggerlag kan også etablere frittstående eneboliger. OBOS har en tradisjonell tankegang hvor borettslagsmodellen ofte blir brukt. Det er den tradisjonelle måten for boligbyggerlagene. Ute på Fornebu har Boligspare etablert et borettslag, men det har de gjort om til eierseksjoner.

Simultanstiftelse av borettslag og utbyggermodellen er noe nytt som kom med den nye borettslagsloven. Med ny borettslagslov er det ikke bare boligbyggerlag som har rett til å etablere borettslag. Noen etableringer av lavinnskudds borettslag har ikke vært helt heldig, Krystallen på Kvitfjell er et eksempel.

De større boligbyggerlagene har ofte etablert en garantiordning som skal sikre at de øvrige ikke rammes av at én andelshaver ikke klarer å betjene sine fellesutgifter. Fellesutgiftene går til å dekke drift, vedlikehold og fellesgjeld. OBOS operer blant annet med en slik ordning.

Hvis man tar elementer ifra borettslagsloven inne i eierseksjonsloven, særlig med tanke på vedlikehold, så vil disse lovene nærme seg veldig. Torgersen nevner at eierseksjonslovutvalget har tatt opp spørsmålet: «Er det egentlig grunn til å opprettholde begge lovene?».

Vedlikeholdskostnadene i et borettslag som forvaltes av et boligbyggerlag er ofte mindre enn i et eierseksjonssameie som også forvaltes av et boligbyggerlag. Man har mer effektive og autoritære regler i et borettslag, hvor en andelshaver ikke har like mye å si som seksjonseiere i et eierseksjonssameie hvor det av forarbeidene til eierseksjonsloven fremkommer at en seksjonseier skal omtrent likestilles som eneeier av enebolig. I et borettslag har man nok større makt, det fører til en bedre forvaltning av bygningsmassen. Man har en forvaltningsplan i borettslag, mens man ofte venter til skaden er skjedd i et eierseksjonssameie. Det sitter ofte litt dypere å ha en forvaltningsplan i et eierseksjonssameie. I eierseksjonssameier finner man ofte litt mer kapitalsterke folk. De tar ofte mer initiativ til å bytte ut ting selv.

Det var slik at da borettslagsloven kom så løste man opp en kooperativ tankegang om at det bare var boligbyggerlag som kunne opprette borettslag. Det åpnet for at alle utbyggere kunne benytte seg av borettslagmodellen. Dette var en tilnærming til eierseksjonsloven. Eierseksjonsinstituttet har nærmet seg borettslagsmodellen med tanke på styreform og vedtekter.

Eierseksjoner kan også opprettes der det er flere eneboliger på samme gårds- og bruksnummer. Da har man solide vedtekter som regulerer bruken som går på at man vedlikeholder det som er sitt. Man forholder seg til hverandre som om man bor i hver sin enebolig. En utbygger som ikke får skilt i fra deler av ei tomt, kan dermed opprette flere eneboliger på en tomt som eneboliger. Et eksempel er hvor en utbygger har mulighet til å fradele til tre tomter, men om han velger å opprette eneboligene som seksjoner, kan han presse inn fire boliger som omtrent kan selges til samme pris som en enebolig med eget gårds- og bruksnummer. Det opprettes da eierseksjonssameie mellom eneboligene. Forbrukerne skjønner kanskje ikke omfanget av dette, og tror de kjøper en enebolig på lik linje som en enebolig med eget gårds- og bruksnummer.

Legalpant er aktuelt i begge eiermodellene. Det betyr at hvis man eier en seksjon/andel vil sameiet ha pant i seksjonen/andelen, og det pantet kan ikke tinglyses. Det er legalt, det er i medhold av eierseksjonsloven. Det er pant som er ment å dekke fellesutgiftene hvis en sameier ikke klarer å betjene de, noe som gjelder i borettslag og eierseksjonssameier. Da kan sameiet/borettslaget begjære tvangssalg av seksjon/andel. Dette pantet er indeksregulert i eierseksjonssameier til 1 G etter folketrygdens grunnbeløp, mens det i borettslags sammenheng er 2G. Grunnen til forskjellen er fellesgjelden. Dette er på grunn av at de månedlige fellesutgiftene er høyere i et borettslag enn i et eierseksjonssameie. I borettslag har man hele tiden løpende finanskostnader med tanke på renter, det har man ikke i eierseksjonssameier. Det er borettslaget som betjener gjelden og integrerer betjeningen av denne i de månedlige utgiftene. Forskjellen mellom de to er altså kapitalkostnadene.

Utbyggers finansielle situasjon kan ha en betydning for valg av eiermodell. Boligbyggerlagene har nok hatt lettere for å få lån og gunstige avtaler med bankene. Men den typen vanry som borrettslagsmodellen kom i etter lavinnskuddsborettslagene, har gjort at bankene ikke lenger ser det som en fordel/trygghet å gi lån til utbyggere som velger borettslagsmodellen. Tradisjonelt sett får de som velger borettslag mer gunstig lån. Banken kan da være sikker på at det opprettes ordninger som tar vare på bygningsmassen.

4.10 - Telefonintervju med advokat i boligbyggerlag

Hva som er ønsket beboersammensetning er noe man må se på når man skal vurdere hvilken modell man ønsker å benytte. På Fornebu har de etablert boliger som retter seg mot eldre, og denne kundegruppen er ofte pengesterke og har et ønske om å eie noe eget. Derfor velges det å etablere eierseksjonssameier framfor borettslag.

Fordelen med borettslag er at man betaler 10-15 prosent av kjøpesummen hvor resten betjenes gjennom nedbetaling av fellesgjeld. Hvis noen ønsker å ha muligheten til å leie ut boligen, er eierseksjonsloven lettere å forholde seg til enn borettslagsloven. Etter borettslagsloven kan man bare leie ut når man har bodd der selv i ett av de to siste årene.

«Jeg ville ha ønsket å bo i et borettslag». En av fordelene med å bo i et borettslag er vedlikeholdsplanen. En av undersøkelsene som er gjort av OBOS Forsikring viser at det er mer skader i eierseksjonssameier enn i borettslag fordi bygningsmassen og dens infrastruktur ikke blir godt nok vedlikeholdt. Mange ser på eierseksjonseiere ser på eierseksjoner som noe de «eier», og mange styrer i eierseksjonssameier tror at de har mindre kompetanse enn borettslag til å foreta felles vedlikehold. Noe som er helt feil. Vedlikeholdsansvaret er en plikt i begge modellene. Det er vanskeligere å ta opp felleslån for et eierseksjonssameie enn et borettslag siden et eierseksjonssameie ikke er et eget rettssubjekt. Skal man gjøre store rehabiliteringer i et eierseksjonssameie, må man enten ta opp et stort lån som fordeles direkte på den enkelte seksjon eller ta opp et lån uten pant i eiendommen. Betingelsene på disse lånene er ofte dårligere enn hva et borettslag kan få, siden bankene anser det som mer sikkert å låne ut penger til borettslag i denne sammenheng.

Når man seksjonerer forsvinner eiendommen som en enhetlig eiendom som man kan registrere ting på, da blir det bare seksjoner. Dermed kan man ikke ta opp noe lån på eiendommen, det må da tas opp på hver enkelt seksjon. Man må ofte da opp et lån uten sikkerhet, og det kvier nok en del sameier seg for å gjøre. Dermed blir en del vedlikehold utsatt. Den samme vedlikeholdsplikten gjelder både for eierseksjonssameier og borettslag. I eierseksjonssameiene er det ofte mye vannskader på grunn av dårlig rør. Vedlikeholdet skjer ofte ikke før man får kniven på

strupen av forsikringsselskapet ved at det truer med å sette opp forsikringspremien på grunn av fare for skader grunnet manglende vedlikehold.

«Lovene blir mer og mer like, og for hver lovendring som skjer blir de likere og likere».

For hver lovrevisjon nærmer de to lovene seg. Mandatet til eierseksjonslovutvalget skal se på endringer hvor vedlikeholdsreglene blir mer like de som er i borettslagsloven.

I et eierseksjonssameie har man en annen eierposisjon enn i et borettslag. Det er prinsipielle forskjeller, men i praksis spiller det ingen rolle. Folk mener at de eier eierseksjonen sin, men de eier bare en ideell andel av hele eiendommen med en eksklusiv bruksrett til sin leilighet. Det er veldig likt som i et borettslag hvor man har en andel av borettslaget, hvor den andelen gir en eksklusiv bruksrett av boligen. De er veldig likt konstruert de to lovene.

En utbygger velger nok eiermodell etter en totalvurdering. Det må gjøres en vurdering av området og hvem prosjektet skal henvende seg til. Hvis det er et ønske om at boligene skal kunne leies ut, vil eierseksjoner være det mest praktiske. Salgbarhet og et ønske om å ha en variert beboerstruktur må veies opp mot hverandre. Boligbyggerlaget bygger nå etter begge modellene. På Fornebu bygges det noen borettslag, men brorparten bygges etter eierseksjonsmodellen. I samarbeidsprosjekter med andre aktører er det også viktig å legge vekt på hva den andre parten ønsker.

Gjennom garantiordninger er mange borettslag som er tilknyttet et boligbyggerlag, sikret at fellesutgiftene blir betalt.

Mye av grunnen til at borettslagmodellen kom i vanry, var at borettslagsloven åpnet opp for at private også kunne bygge borettslag. Det var da mange av «cowboy-utbyggerne» så sitt snitt til å opprette borettslag med veldig høy fellesgjeld og et lite innskudd for å bli andelseier. Folk visste ikke hva de kjøpte. De få utbyggerne som gjorde dette, førte til at borettslagsmodellen fikk et dårlig rykte en stund. Det har aldri vært noe problemer med borettslagsmodellen i de større boligbyggerlagene.

4.11 - Telefonintervju med prosjektleder i boligutviklingsselskap

Grunnen til at eierseksjonsmodellen velges framfor borettslagsmodellen, er så enkel som salgbarhet. Det er det eneste utbygger ønsker seg. «Mitt inntrykk er at per i dag er det bare de store boligbyggerlagene som bygger borettslag». Etter den smellen borettslagene fikk tidlig på 2000-tallet er ikke borettslag like attraktivt lenger i folks øyne. Den vanlige borger begriper ikke forskjellen. Det er i utgangspunktet ikke stor forskjell mellom disse to modellene, men folk ønsker å ha følelsen av å eie noe eget.

4.12 - Telefonintervju med prosjektsjef i boligutviklingsselskap

Det blir påpekt at om jeg hadde ringt i 2007, ville borettslag ha vært å foretrekke. Byggekostnadene påvirkes ikke av hvilken eiermodell man går for. Det vil koste det samme å kjøpe tomten og bygge bygget som skal stå på den. Forholdene rundt rammetillatelse og igangsettingstillatelse vil være de samme.

En forskjell er investorer som ønsker å kjøpe boliger. Det er noen som ønsker å kjøpe en bolig nummer to for å leie ut, det er enklere i et eierseksjonssameie. I et borettslag, kan styret si at man ikke kan leie ut. Dermed mister utbygger en kundegruppe som er investorer. Det er avhengig av de økonomiske svingningene hvor stort innslaget av investorer vil bli. Investorer vil ikke kjøpe i borettslag.

I årene etter at borettslagsloven kom, var det noen som var ekstremt flinke til utnytte regelverket til det maksimale. Det blir nevnt eksempler hvor man hadde innskudd på 10 000 kr og 95 prosent fellesgjeld. I Tromsø var det også eksempler hvor man hadde bistandsfinansiering på 100 prosent, slik at borettsinnskuddet ble svært lavt. Noen av disse gikk konkurs. OBOS kjører 70 prosent fellesgjeld og 30 prosent innskudd. Etter noen år med tvilsom virksomhet, kom dette opp i media og det ble en form for kollektiv tankegang om at borettslag ikke er bra. Dette blir nevnt som en av hovedgrunnene til at utbygger holder seg unna borettslagmodellen.

For utbygger er det ikke noen store fordeler ved å opprette borettslag. Fordelen med borettslag er at man ved nybygging kan tilby boliger til en lavere inngangssum, men det har ikke betydning for utbyggers valg siden eierseksjoner selger best. Utbygger følger det som er mest aktuelt å tilby i markedet, hvis det blir dårligere tider vil

kanskje borettslag bli mer aktuelt. Hvis spillereglene endrer seg, så tilpasser utbygger seg til det.

Kravet til forhåndssalg er det samme i de to modellene. Bankene krever som regel et forhåndssalg på 60 prosent for at utbygger skal kunne åpne byggelånet. Det er banken som sitter med risikoen for felleslånet.

Saksbehandlingstiden er ikke noe årsak til at man velger den ene eller andre eiermodellen. Kostnadene er omtrent identiske.

Eiendomsdannelses prosessen i forkant kan dra ut i tid. Det nevnes et tilfelle hvor det skulles bygges fire eneboliger på en tomt, valget sto mellom å fradele tomter eller å etablere fire eneboliger i et eierseksjonssameie. For å spare tid gjennom den kommunale behandlingen av fradelinger, ble det valgt å etablere et eierseksjonssameie. Grunnen til at det ble valgt eierseksjoner framfor å fradele var økonomi, det ble påpekt at det koster 30 000 kr i gebyrer for å fradele, og det kan man ikke rettferdiggjøre ved å plusse på salgssummen. Kjøperne la ikke vekt på at de kjøpte en eierseksjon framfor en enebolig med egen tomt. «*Folk flest vet ikke hva de egentlig kjøper*». Det blir også nevnt at noen utbyggere selger boliger på festetomter som de selv eier, for så å kreve festeavgift som de selv har fastsatt fra boligkjøperne.

Kapittel 5 – Drøfting

5.1 - Innledning

I drøftingen vil jeg forsøke å belyse empirien opp mot relevant teori. Underveis i arbeidet med oppgaven oppdaget jeg at det å trekke inn jordskifteretten i mitt case muligens ikke er så aktuelt i det stadiet prosjektet er kommet. Men jeg ville ikke gi slipp på caset, og jeg merket at jeg etter hvert fikk stor interesse for hvordan eiendomsforholdene skal løses innad i bygningskomplekset. Dermed ble problemstilling 1 endret ifra: *«Hvordan kan et eiendomsutviklingsprosjekt i by gjennomføres mest mulig effektiv ifra A til B med tanke på eiendomsdannelse?»*, til: *«Hvilke muligheter eksisterer i caset med tanke på eiendomsdannelse? Og hva kan jordskifteretten bidra med i en slik prosess?»*. Denne problemstillingen kan underbygges med samme teori som problemstilling 1, og innledningen ble ikke endret. Innsamlingen av empiri rundt temaet ble i hovedsak samlet inn med utgangspunktet i den første problemstillingen, men det var under intervjuene at jeg oppdaget at jordskifte ikke er så aktuelt å trekke inn i mitt case. Siden intervjuene var åpne, gikk dialogen også rundt temaet om hva jordskifteretten kan bidra med i mitt case, og om hva den egentlig skal behandle.

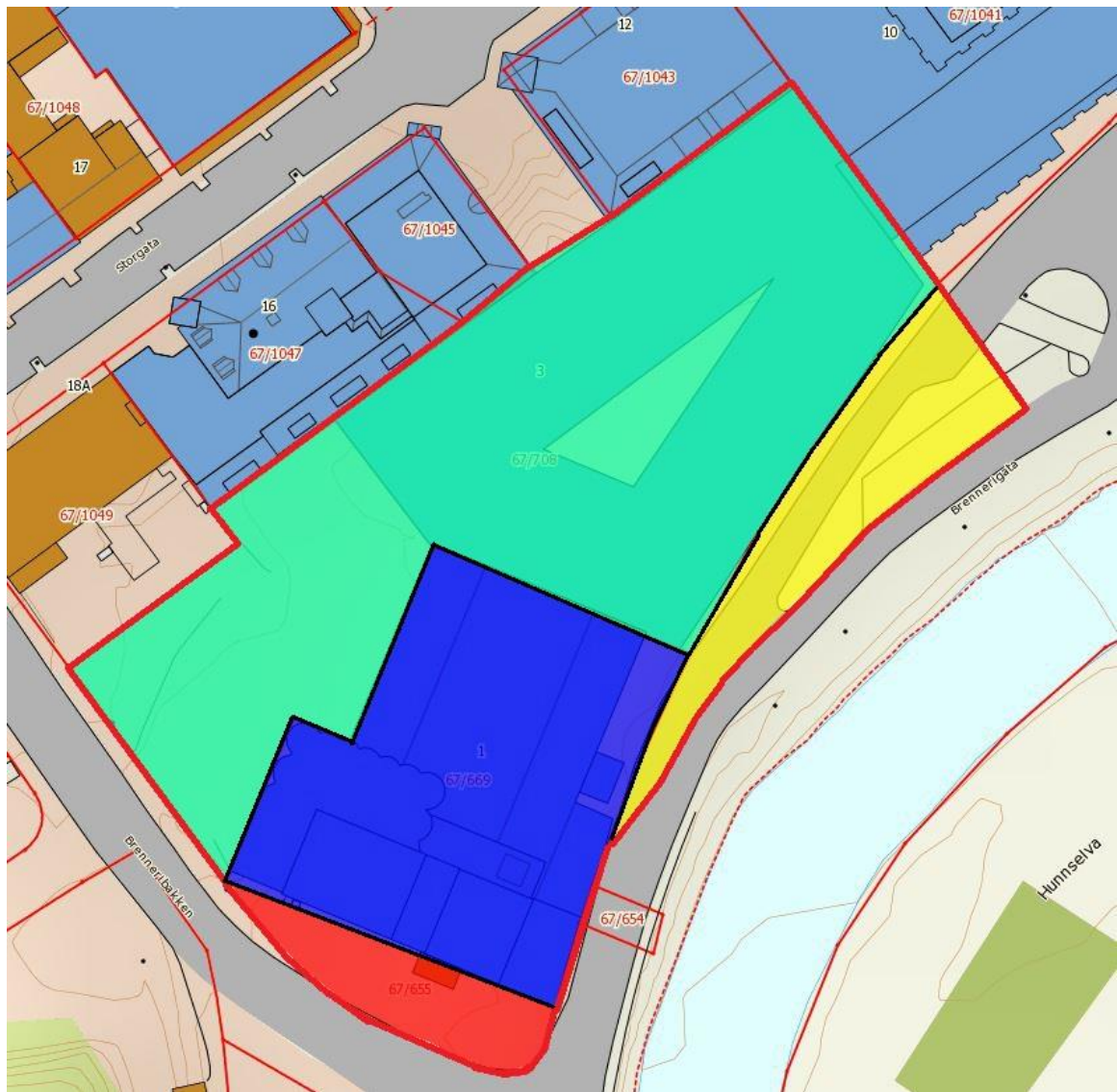
Jeg vil først drøfte hvordan eiendomsdannelsen i caset kan skje (5.2) og hvilke muligheter man har til å benytte seg av jordskifteretten i dette tilfellet eller ikke (5.3). Deretter vil jeg si noe om hva konsekvensene er av at man har to veier å gå (5.4), og hvilke problemstillinger som kan oppstå ved jordskifterettens behandling av saker i urbane områder. Her kommer jeg blant annet inn på følgende spørsmål: Hvor lenge skal jordskifteretten være med i en slik sak? Hvor stopper jordskifterettens muligheter? Hvordan skal man egentlig tolke partsbegrepet?

Intervjuet med Kartverket vil være utgangspunktet for drøfting av hvilke eiendomsenheter som kan opprettes internt i komplekset. Her vil jeg presentere noen tenkte alternativer.

Problemstilling 2 er holdt uendret gjennom prosessen: *«Hvorfor velger en utbygger den ene eiermodellen framfor den andre? Her med tanke på eierseksjoner eller*

borettslag». Arbeidet med empiri har ikke vært like omfattende som for problemstilling 1, men det har vært minst like interessant.

5.2 - Eiendomsdannelse i caset



Adresse/Navn	Gnr.	Bnr.	Areal (m ²)	Eier	Farge på kart
Tilleggsareal	NA.	NA.	600	Kommunal vei	Gul
Del av Brennerigata 2	67	655	370	Felleskjøpet Agri BA	Rød
Brenneribakken 1	67	669	1831	Felleskjøpet Agri BA	Blå
Brenneribakken 3	67	708	3890	Gjøvik kommune	Grønn

Figur 11: Dagens eiendoms- og eierstruktur. Egne påtegninger er gjort. KILDE: Norgeskart (2014) og Grunnboksblad for eiendommene.

Eiendomsdannelse er en prosess som starter tidlig i et eiendomsutviklingsprosjekt. Eiendom dannes etter en prosess som krever et samspill mellom ulike lover som

beskrevet i teorien. De ulike lovene berører et prosjekt på ulike tidspunkt i prosessen, noe som modellen til Ramsjord (2014) i figur 2, er med og viser.

Partene i caset har en lik forståelse av intensjonen bak opprettelsen av Farverikvartalet AS, den er å kunne utvikle de involverte eiendommene i fellesskap. Det ble nevnt i intervjuet med daglig leder i Farverikvartalet AS, at en av hovedhensiktene med opprettelsen av selskapet er å få opphevet nåværende eiendomsgrenser for å få én eiendom å utvikle. Dette kommer også frem av samarbeidsavtalen og aksjonæravtalen. Da kan de realisere løsninger som ikke tar hensyn til de gamle grensene. Dagens situasjon er vist i figur 8. Hjemmelen til eiendommene er ikke overført til Farverikvartalet AS enda. Det foreligger heller ikke en godkjent reguleringsplan.

Ved å etablere et selskap som har til hensikt å utvikle eiendommene under ett, hvor andelene i selskapet er basert på eiendomsverdi, er allerede brorparten av sekvensen som inngår i «samlingen av land» i fase 1 (F1) gjort, jf. figur 2. Når hjemmelen er overført til Farverikvartalet AS, vil selskapet ha de nødvendige rettighetene til å gjennomføre de grepene som kreves for å sitte igjen med én eiendom hvor de nåværende eiendomsgrensene viskes ut, og byggeklar grunn foreligger i fase 2 (F2), jf. figur 2. Kommunen skal ikke godta en eiendomsdannelse som fører til at eiendommene blir uegnet til bebyggelse, jf. pbl. § 26-1. Det kan altså ikke fradeles tomter i et område som i henhold til arealplan ikke kan bebygges. Reguleringsstatusen til eiendommene er avgjørende for hva som kan gjøres av eiendomsdannelse, og jeg vil anta at kommunen ikke vil godta en endring i eiendomsstrukturen før godkjent reguleringsplan foreligger.

Siden den nåværende situasjonsplanen for prosjektet ser ut som den gjør, vil planlagt konstruksjon dekke hele området. Næringsarealene vil være sammenhengende hele veien, det samme gjelder parkeringsarealet. Etersom plan- og bygningsloven § 29-4 har et forbud mot å bygge på tvers av eiendomsgrenser, vil jeg si at det å opprette én eiendom er eneste løsning for å gjennomføre tenkt bygging. Når man har en igangsettingstillatelse for utbyggingen, kan prosessen med seksjonering og opprettelse av en eventuell anleggseiendom begynne i fase 3 (F3), jf. figur 2.

Hvor lenge Farverikvartalet AS tenker å følge prosjektet, er opp til de involverte eierne. Dette ser jeg som en avgjørende faktor for hvor langt de skal gå i prosessen med tanke på eiendomsdannelse. I det en godkjent reguleringsplan foreligger, vil eiendommenes verdi øke betraktelig. For å kunne realisere prosjektet er én eiendom en forutsetning, og hvis det er ønskelig å ha et mest mulig salgbart prosjekt i markedet, bør nok denne prosessen være gjennomført før et eventuelt salg. Dette er en vurdering som må gjøres av selskapets styre. Det blir særlig påpekt av Erik Nord og jordskiftekonsulenten at hvis man ønsker å sitte igjen med én eiendom, må man sammenslå. Da vil matrikkel- og plan- og bygningslovens bestemmelser være de som utbygger må forholde seg til. Saksbehandlingen i kommunen og hos tinglysningen er de avgjørende faktorene med tanke på tid.

Farverikvartalet AS kan slippe et ledd med hjemmelsovergang hvis de venter med å innlemme eiendommene i selskapet, noe som også vil føre til at de slipper å betale dokumentavgift for denne transaksjonen. Hjemmelen må uansett overføres til den som ønsker å sammenslå eiendommene. En eventuell kjøper av Farverikvartalet AS vil nok ta hensyn til dette. Verdien av selskapet vil kanskje være større med institusjonell byggeklar grunn.

5.2.1 - Tilleggsarealet som må erverves.

Utviklingen av området krever som nevnt at et tilleggsareal erverves, se gult område på figur 11. Arealet er etter hva matrikkelfører i kommunen sier, kommunalt eid og er umatrikulert veigrunn. Farverikvartalet AS har en opsjonsavtale på dette arealet, og de involverte må selv finne ut hvordan dette arealet skal verdsettes og erverves. Siden kommunen har en egeninteresse i prosjektet ved å være eier av Industribygg AS, anses ikke dette som noe problem. Arealet må innlemmes i området på en eller annen måte.

Arealet opprettes som grunneiendom.

En måte å gjennomføre dette på, er å etablere arealet som en egen grunneiendom hvor hjemmelen overføres fra kommunen til Farverikvartalet AS. Kommunen må selv kreve oppmålingsforretning av arealet. Når overdragelsen er tinglyst vil det være

mulig å sammenslå alle eiendommene under ett. Godkjent reguleringsplan er en forutsetning, arealet vil ikke hensiktsmessig kunne utnyttes alene. Opprettelsen av grunneiendommen må derfor skje på forutsetning av at den innlemmes i utviklingseiendommen. Dokumentavgift ved overdragelsen må betales. Innlemmelsen av arealet må her skje ved sammenslåing. Opprettelse av ny grunneiendom er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m.

Grensejustering.

Hvis arealet ikke opprettes som en egen grunneiendom, bør kommunen uansett sørge for å få matrikulert veigrunnen slik at den får et matrikkelnummer. Arealet vil være for stort til å kunne grensejusteres, jf. § 34 i forskrift til matrikkelloven. Dette vil gjelde uansett om arealet først inngår i den grønne eiendommen eller om det innlemmes etter at de eksisterende eiendommene er sammenslått. Arealet av alle eiendommene utgjør 6091 m² og arealet på tilleggsarealet er 600 m², noe som er ca. 10 prosent av det arealet det skal innlemmes i. Forskriften sier at grensejustering kan gjøres for 5 prosent av det største arealet, men maksimalt 500 m². Verdien av de involverte arealene skal heller ikke endres mer enn folketrygdens grunnbeløp. Grensejustering er dermed ikke et alternativ.

Arealoverføring.

Arealoverføring reguleres etter matrikkelloven § 15 og er en bestemmelse som skal brukes i tilfeller hvor arealene er for store til å grensejusteres. Matrikkelfører i Gjøvik kommune nevner at arealoverføring sjeldent blir brukt fordi tinglysingen krever originalt pantedokument ved pantefrafall når det gjelder arealoverføring (dette har jeg ikke forfulgt videre). Siden tilleggsarealet er kommunal veigrunn, eksisterer det ikke noe pant, derfor vil det ikke oppstå prioritetskollisjon. Arealet må verdsettes, deretter kan transaksjonen mellom kommunen og Farverikvartalet AS skje. Dette vil utløse dokumentavgift, selv om det ikke blir opprettet en egen grunneiendom. Arealoverføring anser jeg som en mulig løsning for å tilegne arealet, men det er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m.

5.2.2 - Sammenslåing av eiendommene.

Når godkjent reguleringsplan foreligger og hjemmel til eiendommene ligger hos Farverikvartalet AS, kan de slå sammen eiendommene etter matrikkelloven § 18.

Felleskjøpet Agri BA er hjemmelshaver til to eiendommer, den røde og blå eiendommen som vist i figur 11. Eiendommene er avhengig av hverandre i dag, og den rød eiendommen ser ikke ut til å kunne utnyttes hensiktsmessig alene. Det vil være naturlig at disse to inngår som én enhet, derfor kan disse slås sammen allerede nå. Dette vil ikke utløse noe dokumentavgift, det vil være en forbedring som gjør eiendomsforholdene mer riktig. Hvordan dette påvirker denne eiendommens verdi, vet jeg ikke. Hvis dette gjør så den røde og blå eiendommen samlet får en lavere verdi enn hva de har hver for seg, vil det føre til lavere dokumentavgift når eiendommene skal innlemmes i Farverikvartalet AS. Transaksjonskostnadene vil bli muligens bli mindre.

5.2.3 - Ønsket situasjon.



Figur 12: Ønsket eiendomsstruktur. Egne påtegninger er gjort. KILDE: Norgeskart (2014).

Når eiendomsdannelsesprosessen er ferdig, er ønsket situasjon å sitte igjen med én eiendom som vist i figur 12. Sammenslåing av de nåværende eiendommene, samt en arealoverføring av tilleggsarealet, er hva jeg anser som den mest hensiktsmessige løsningen i caset.

5.3 – Kunne jordskifte ha vært en mulighet i caset?

Underveis som jeg arbeidet med oppgaven, ble jeg altså klar over at jordskifte kanskje ikke er så aktuelt å trekke inn i mitt case i det stadiet prosjektet er i nå. Partene er enige i verdifordelingen innad i selskapet, samtidig som ønsket fremtidig utvikling er klar. Eiendoms- og rettighetsstrukturen er avklart, og etter den informasjonen jeg har fått vil det ikke være grenseforhold som vil skape konflikter med naboer i fremtiden. Alt er minnelig løst. Den ordinære veien gjennom en kommunalbehandling anses av intervjuobjektene og meg som den mest hensiktsmessige løsningen med tanke på eiendomsdannelse i de to første fasene i figur 2. Særlig siden ønsket er å sitte igjen med én sammenslått eiendom. Jeg vil nå gjøre en vurdering av hvilke prosesser jordskifteretten muligens kunne ha bidratt med i caset.

5.3.1 - Jordskifterettens rolle

En av hovedoppgaven til jordskifteretten i de urbane sakene i Oslo-området, har vært å etablere rettskraft til yttergrensene av skiftefeltet. Dette gjør at risikoen for å få en tvist om eiendomsgrensene underveis i utbyggingen blir fraværende. Både jordskifteretten i Oslo og Akershus, Erik Nord og jordskiftekonserntenten trakk fram rettskraft og økt sikkerhet som en av hovedfordelene med jordskifte i disse sakene. Dette ble også trukket frem i doktoravhandlingen til Ramsjord (2014). Hvis en nabo som er part i saken mener at yttergrensen til skiftefeltet er feil, kan jordskifteretten sende ut et forslag om hva den mener er riktig grense. Forslaget får en merknadsfrist, og hvis det ikke kommer merknader, kan jordskifteretten gjøre et rettsfastsettende vedtak som igjen får en frist for innsigelser. Når denne fristen er ute er grensen rettskraftig avgjort. Om yttergrensene vil bli gjenstand for konflikt i utviklingen av Farverikvartalet, er jeg ikke sikker på. Kartgrunnlaget som eksisterer i matrikkelen kan inneholde feil. Informasjonen jeg har fått tilsier likevel at det ikke vil være forhold som vil sinke eiendomsdannelsen. Det eksisterer noen avtaler som gir andre eiendommer parkeringsrett på eiendommen eller adkomstrett via eiendommen, men disse skal være ivaretatt gjennom tekniske løsninger og samtaler med de det gjelder. Dessuten eksisterer det målebrev på eiendommene som gir klarhet i hvor grensene går. Farverikvartalet AS har gjort mye av jobben som jordskifteretten bruker å gjøre i saker hvor det er uavklarte forhold. Hvis de tre partene som har eiendommer, eller rettighet til å overta eiendom, skulle ha utviklet et prosjekt hver for seg, ville

jordskifte ha vært mer aktuelt. Da kunne jordskifteretten ha omformet eiendommene etter § 2 bokstav b, slik at hver part hadde fått et tilnærmet utviklingsklart eiendomsobjekt. Hvis det hadde vært skjevt fordelt med tanke på verdi, kunne jordskifteretten også ha gjort grep som sikret at alle fikk sin riktige andel av den planskapt verdien. Etablering av en bruksordning, samt organisering av fellestiltak, er også noe jordskifteretten kan bidra med

Bruk av jordskifteloven § 2 bokstav i

Sidene formålsgrensene i reguleringsplanen ikke samsvarer med eiendomsgrensene i caset, kunne § 2 bokstav i ha vært en mulighet for å tilpasse grensene når det foreligger en godkjent reguleringsplan. I ny jordskiftelov som trer i kraft i 2016 vil denne bestemmelsen falle bort i en ny bestemmelse sammen med nåværende § 2 bokstav b.

Bruk av jordskifteloven § 2 bokstav h

Hvis det ikke hadde vært etablert et selskap i caset, blir det påpekt av samtlige intervjuobjekter på temaet at jordskifteloven § 2 bokstav h kunne ha vært en mulighet for å fordele de planskapt verdiene. Jordskifteretten kunne ha opprettet en sammenslutning mellom de involverte, hvor fordeling av verdier ville ha vært hovedtemaet. Jordskifteretten kunne også ha gitt regler om hvordan utbyggingen skulle gjennomføres, men selve gjennomføringen må utbygger stå for selv. Jordskifteloven § 2 bokstav h er, etter hva som kommer frem i intervjuene, nesten ikke brukt blant landets jordskifteretter. Bestemmelsen kan brukes til å trekke inn parter som ikke ønsker å ta del i utviklingen, noe som ikke er tilfellet i caset. Hvis bestemmelsen blir brukt, har 2/3 av eierne som eier 2/3 av eiendommene kalkulert risikoen ved å få inn en tredjepart. Den mulige gevinsten vil være høyere ved å trekke inn denne parten enn ved å la være. Dersom det ikke foreligger en planbestemmelse etter pbl. som sier at § 2 bokstav h skal brukes, må alle involverte være enige. En eventuell bruk av § 2 bokstav h ville nok bare være aktuelt i de tilfellene hvor det er uenighet eller uklarhet i hvordan verdiene skal fordeles. Med ny jordskiftelov faller kravskompetansen vekk, men det kommunen må legge føringer for bruk av bestemmelsen i planbestemmelsene.

Etablering av bruksordning

Når det skal opprettes et eierseksjonssameie, er det krav om at det skal etableres vedtekter for hvordan drift og vedlikehold av bygningsmassen til sameiet skal forvaltes, samt at de skal si noe om hvordan forholdet mellom sameierne reguleres. Bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c er et eget institutt hvor man kan lage mer omfattende regler. Felles utearealer er noe som kan være gjenstand for en bruksordning. Jordskifterettens mulighet til å tinglyse med særlig hjemmel ble trukket fram av jordskiftekonsubleten som en av jordskifterettens fordeler i motsetning til den ordinære veien, jf. jordskifteloven § 24. Hvis det opprettes en anleggseiendom under resten av komplekset, må det gjøres grep som regulerer forholdet mellom anleggseiendom og øvrig seksjonert eiendom. En jordskiftesak kan fremmes ved at man kan vise til at det er behov for å få på plass regler for bruk og sambruk mellom disse eiendommene. Spørsmålet rundt dette er om en bruksordning kan fremmes på et tilfelle som ikke eksisterer fysisk, bare på plannivå. Om sambruket mellom eiendommene blir gjenstand for konflikt, vet man ikke før eiendommene er opprettet og fungert sammen ei stund. Hvis utbygger ser tidlig i prosessen at prosjektet vil kreve et omfattende vedtekts- og avtaleverk, og lurer på hvordan han skal løse dette, kan det stilles spørsmål ved om jordskifte skal kunne fremmes når prosjektet har fått igangsettingstillatelse etter pbl. og seksjoneringsbegjæring er under bearbeidelse. Da vet man med rimelig sikkerhet at de ulike eiendommene vil bli opprettet, og jordskifteretten vil kunne forebygge latente konflikter. Et problem er at for å få en vedtatt seksjoneringsbegjæring kreves det at vedtektene legges ved. Kommunen skal ikke ta stilling til innholdet i disse, men det er en mulig konflikt mellom lovverkene man må ta stilling til.

I veisaker hvor jordskifteretten etablerer et «sams tiltak» i kombinasjon med en bruksordning, vet man ikke om tiltaket blir gjennomført av partene i etterkant. Det er partenes ønske om mer tjenlige eiendomsforhold som er av betydning for fremming av saken. Derfor kan det stilles spørsmål ved om det samme kanskje bør gjelde i utbyggingssaker. Saken vil da fremmes av én part, nemlig utbygger, men på vegne av de fremtidige eierne. Partsforholdet vil bli tema for drøfting senere.

5.4 - Konsekvensen av at det er to veier å gå

Mitt case kunne muligens ha vært gjenstand for jordskifte. Jordskifte er et institutt som må kunne sies å være ekspert på eiendomsspørsmål, samtidig er det viktig å huske at det er en særdomstol som skal operere innenfor jordskifteloven, domstolsprinsippene og de institusjonelle rammene som ellers gjelder for den. Den ordinære veien for eiendomsdannelse gjennom kommunal saksbehandling trenger ikke å ta hensyn til dette, og det oppstår dermed ikke noe konflikt i mellom hva man kan behandle og ikke kan behandle på samme måte. Drøftingen vil gjelde spørsmål som kan oppstå med tanke på at det er to veier å gå.

Jordskifteretten som tjenesteprodusent og hvor lenge en sak bør holdes åpen

Jordskifteretten legger til rette for en mer tjenlig utnytting av eiendom i tråd med «*tid og tilhøva*», jf. jordskifteloven § 1. Det var spesielt under intervjuet med Vestoppland og Sør-Gudbrandsdalen jordskifterett at jordskifteretten som tjenesteyter ble for diskutert. Jordskifteretten er en domstol og skal behandle saker som den har hjemmel til etter jordskifteloven. Hvis saken kan tas gjennom det ordinære systemet, skal den ta kunne bli gjenstand for jordskifte?

En jordskiftedommer i Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett stilte spørsmål til om jordskifteretten kan gå inn i en sak som i mitt case, hvor det i prinsippet bare er én part. Ett rettssubjekt. Spørsmålet gjaldt også om det er behov for at jordskifteretten går inn i saker hvor målet er å få én eiendom som igjen kanskje skal stykkes opp i flere eiendomsenheter, når dette kunne ha vært gjort gjennom den ordinære kommunale veien.

«Jeg tenker at jordskifteretten ikke skal være en tjenesteprodusent fordi vi gjør saken billigere enn kommunen» (Jordskiftedommer i Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett).

I tilknytning til denne diskusjonen ble det tatt opp at jordskifteretten i Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal arbeider med et hyttefelt som involverer om lag 1000 hytter. I denne saken har advokaten lurte på om det er mulig å holde saken åpen til alle hyttetomtene er fradelt. Da vil tilfellet bli at jordskifteretten må ut å gjøre oppmåling

og merking ved behov. Det blir stilt spørsmål ved av jordskiftedommeren om dette kan være en form for tjenesteproduksjon, en oppmålingsjobb på bestilling. Det føres også andre saker for jordskifteretten som kunne ha gått gjennom det ordinære systemet. Jordskiftekonulenten nevner oppmåling av store landbruksarealer hvor partene er enige i et innmarksjordskifte som et eksempel. Det er opp til jordskiftedommeren å avgjøre om en sak oppfyller vilkårene etter jordskifteloven.

Når en sak skal avsluttes må ta utgangspunkt i når kravet anses som ferdig behandlet. Hvis jordskifteretten får inn et krav om sak, må den ta stilling til om jordskifteretten har hjemmel til å behandle kravet. Hvis saken skal nektes, må den også ha hjemmel til det. Jordskifteretten skal avgrense saken til å gjelde det kravet omfatter, jf. jordskifteloven § 25. Underveis i en utbyggingsprosess vil det kunne oppstå uforberedte situasjoner som jordskifteretten har hjemmel til å behandle, men som kravet setter hindringer for. Hvis kravet er formulert vidt, er det enklere for jordskifteretten å holde seg innenfor kravet. Veiledningsplikten gjelder også ved utformingen av kravet. Jordskifteretten kan også gjøre vedtak utenfor kravet hvis det er nødvendig for å gjennomføre et mest mulig formålstjenlig jordskifte, jf. jordskifteloven § 25 siste ledd. Det kan etter § 26 første ledd andre punktum også settes frem krav om et mer omfattende jordskifte.

Saken på Grefsen Stasjonsby ble fremmet for hele området og tidsperspektivet på saken er 10-12 år. Her er tilfellet at de behandler deler av saken når det er nødvendig i forhold til utbyggingstakten, og jordskifteretten fatter midlertidige vedtak etter jordskifteloven § 23. Endring av vedtakene kan bare gjøres hvis det skjer vesentlige endringer, som en endring i offentlige planer. De strenge vilkårene for å endre de midlertidige vedtakene skaper forutsigbarhet for utbygger. Når saken skal avsluttes er det viktig at de endelige vedtakene samsvarer med de planene som er gjeldende på avslutningstidspunktet. Hvis det ikke skjer endringer i planene, vil det som vedtas endelig være i samsvar med det som er vedtatt midlertidig. Det er en adkomstvei gjennom hele feltet som alle utbyggingsområdene skal ha rettigheter til å bruke, og alle seksjonseierne i to boligblokkene som er ferdig, er nå part i saken. Partsforholdet i denne saken endrer seg i takt med utbyggingen. Jeg anser dette som en prosess som jordskifteretten synes å være den beste til å løse, hvem skulle ellers kunne ta seg av

disse forholdene? Det er klart at utbygger kunne ha brukt tid på å løse opp i denne saken selv, men det ville kanskje tatt lenger tid og man hadde ikke fått den samme fremgangskraften i prosessen. Jordskifterettens mulighet til å gjøre parallelle prosesser blir ansett som en av jordskifterettens hovedfordeler av jordskiftekonulenten.

En utbygger som velger å ta sin sak til jordskifteretten oppnår det å kunne ha én aktør å forholde seg til under hele eiendomsdannelsesprosessen. Det er ingen som ellers kunne ha gjort alt i samme sak. Hvis det viser seg at jordskifteretten kan bidra til å redusere transaksjonskostnadene, samtidig som man får ned produksjonstiden på boliger, vil samfunnet ha en nytte av at jordskifteretten trekkes inn i de urbane sakene. Selv om partsbegrepet kan være noe uklart. Hvis det er ønskelig å holde en sak åpen, burde kanskje jordskifteretten tilpasse seg det. Det vil ikke koste jordskifterettene noe ekstra å holde en sak åpen, behandlingstiden vil kunne dra ut i tid, men partene disponerer over egen sak. Har jordskifteretten hjemmel til å behandle saken, mener jeg at de bør holde saken åpen så lenge det er nødvendig for at eiendomsforholdene skal bli best mulig.

Partsforholdet

Det var i bunn og grunn bare én part som krevde sak på Grefsen Stasjonsby, det samme ville ha vært tilfelle i mitt case. Begrunnelsen til jordskiftedommeren i Oslo og Akershus, er at underveis i saken på Grefsen ble de aktuelle partene trukket inn ettersom eiendoms- og rettighetsforhold til naboene ble avklart. «*Hadde det bare vært én part, ville det ha vært en ren tjenesteyting*» (Jordskiftedommer i Oslo og Akershus jordskifterett). Da kunne ikke jordskifteretten ha behandlet saken, men det er tilstrekkelig at én eier/rettighetshaver krever sak, jf. jordskifteloven § 5 første ledd. Hvis arbeidet tilslutt gjøres for én part, blir spørsmålet om når jordskifteretten skal trekke seg ut av saken. Det kan se ut til partsbegrepet bør ha et dynamisk utgangspunkt siden det endrer seg såpass mye underveis i en sak. I fase 1 (F1) av eiendomsdannelsesprosessen er det kanskje bare én part som jordskifteretten har å forholde seg til, se figur 2. Når jordskifteretten begynner å utforske eiendoms- og rettighetsforholdene vil det muligens komme til nye parter. Det kan til og med være at jordskifteretten vil være en viktig brikke etter seksjonering har skjedd i en trinnvis

utbygging, da sett opp mot adkomstveien i saken på Grefsen Stasjonsby. Noe som er en bit av fase 3 (F3) i eiendomsdannelsesprosessen, jf. figur 2.

Man vil mest sannsynlig tidlig kunne se hvilke saker som vil havne på kanten av partsbegrepet. I mitt case hvor eiendoms- og rettighetsforholdene er klarlagt av utviklingsselskapet, ville jordskifteretten ha arbeidet for én part hvis de Her vil den ordinære veien være mest hensiktsmessig sånn som forholdene ser ut, men det kan tenkes at en bruksordning vil være aktuelt senere i prosessen. Etter mitt syn må man ta utgangspunkt i eiernes framtidige forhold til eiendommen når man skal vurdere dette.

Jordskifteretten eller den ordinære veien

I bytransformasjonsprosjekter kan det være en omfattende eiendoms- og rettighetsstruktur. Med en gang man får kompliserte forhold med mange eiendommer og heftelser, er det noe som kan være vanskelig å få klarhet i. Da kan jordskifteretten bidra til å rydde opp i dette.

Etter hva som kommer frem av empirien og drøftingen, er det mulig å liste opp noen fordeler ved å trekke inn jordskifteretten:

- Rettskraft og rettssikkerhet til yttergrensene av skiftefeltet.
- Avklare rettigheter innad i jordskiftefeltet
- Jordskifteretten kan kjøre parallelle prosesser.
- Jordskifteretten kan forkynne.
- Utbygger får én aktør å forholde seg til.

Forkynning er ikke tatt opp før i drøftingen, derfor vil jeg omtale det nå. Jordskiftekonulenten trakk særlig fram jordskifterettens mulighet til å forkynne som en fordel jordskifte kontra den ordinære veien. Reglene om forkynning følger av domstolloven kap. 9. Dette verktøyet kan ikke benyttes av oppmålingsmyndigheten. Når jordskifteretten forkynner, skal de ha bekreftelse på at forkynningen er mottatt. I oppmålingsforretninger kan det skje at en part ikke møter, og da oppstår det usikkerhet rundt om parten kanskje ikke har fått brevet. Dette slipper man i en

jordskifteprosess. Jordskifteretten har verktøy til å tvinge prosessen videre selv om en part ikke møter.

Jordskifteretten trenger ikke å søke om tillatelse etter plan- og bygningsloven for å opprette de ulike eiendomsenhetene, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Det er også anledning for jordskifteretten å dele de eiendommene som er nødvendig for å få et best mulig resultat, jf. jordskifteloven §§ 86 og 87. Dette kan bidra til en mer effektiv prosess.

Jordskiftedommeren i Oslo og Akershus og jordskiftekonserntentent trekker fram tid og risiko som hovedgrunnene til at utbygger velger jordskifte. Dette er også et av hovedargumentene til at jordskifte ble valgt i de sakene som Ramsjord (2014) studerte i sin doktoravhandling. Gebyrene som måtte oppstå i den kommunale saksbehandlingen er irrelevante fordi overskredet tidsbruk betyr løpende finanskostnader, noe som er mer vesentlig for økonomien til prosjekter i milliardklassen. Det å anvende jordskifteretten vil nok avhenge av en konkret vurdering av kompleksiteten i de eksisterende eiendomsforholdene, prosjektplanene, reguleringsplan og kapasitet hos utbygger og kommune.

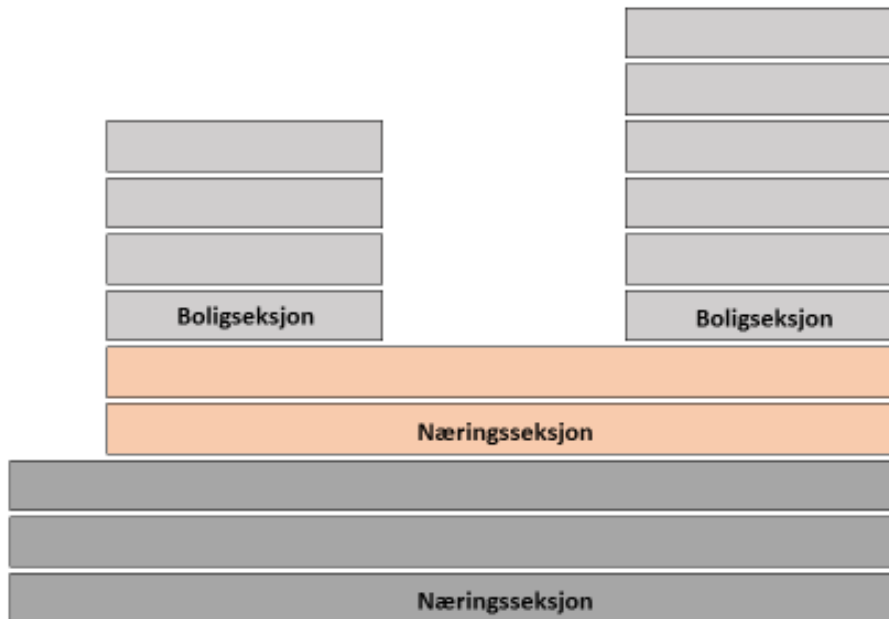
5.5 - Etablering av matrikkelenheter internt i bygningskomplekset

5.5.1 - Innledning

Eiendomsdannelse stopper ikke ved å ha en byggeklar tomt. Når bygget er bygd må dette deles inn i ønskede eiendomsenheter som kan brukes, selges eller leies ut til det formålet de er tiltenkt. Dette er hva Ramsjord (2014) kaller for fase 3 i eiendomsdannelse i bytransformasjon, se figur 2. Siden forslagsstiller i caset ikke er helt sikker på hvordan forholdene skal bli innad i bygningskomplekset, vil jeg drøfte ulike alternativer som kan være mulig. Det kan godt være at det er andre alternativer også.

Jeg vil nå se på ulike løsninger som er mulig matrikulært i bygningskomplekset i caset. Under kapittelet om «Tenkt areal bruk» på side **XX**, ble det presentert et snitt som viser etasjeinndelingen med tiltenkt arealformål. Dette snittet var utgangspunkt for samtalen jeg hadde med matrikkelavdelingen hos Kartverket. Når jeg nå skal vise de ulike løsningene, har jeg lagd noen forenklede tegninger som oversiktlig viser hvilke matrikkelenheter som er mulig å etablere i de ulike sjiktene. De ulike fargene vil vise arealformålet: Mørk grått er parkeringsarealet, oransje er næringsarealet, mens lys grått viser boligarealet. Mine tegninger er bare ment som illustrasjoner av muligheter. Sitater i kursiv vil være ifra intervjuet med Kartverket hvis ikke annet er nevnt.

5.5.2 – Alternativ 1: Alt seksjoneres

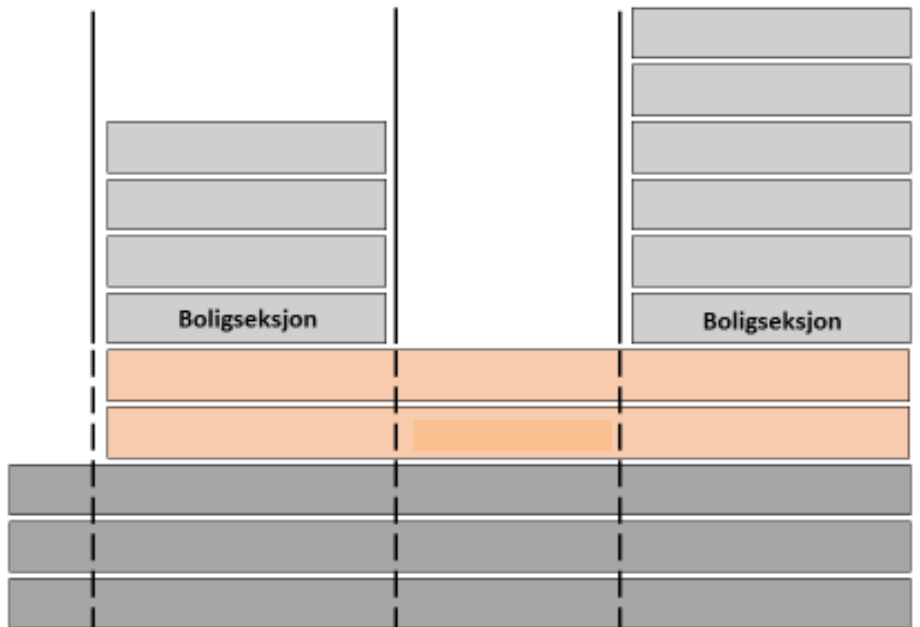


Figur 13: Hele bygningskomplekset seksjoneres.

En løsning er at hele komplekset seksjoneres. Dette nevnes som å være den mest lovlige løsningen, siden anleggseiendom anses å være en subsidiær løsning til seksjonering. «Får man til å seksjonere, skal man seksjonere». Fordelene med denne løsningen er at det er enkelt å etablere vedtekter som sikrer en rasjonell og samordnet bruk. Siden hele komplekset er avhengig av hverandre med tanke på vedlikehold av bygningsmasse, er dette en fordel. Vedtektene vil bli omfattende og det kan være vanskelig å samkjøre drift og vedlikehold. Det vil ikke være mulig å dele opp i flere uavhengige sameier, da må det etableres flere grunneiendommer eller anleggseiendommer. Utbygger må avgjøre om det skal være et sameie som server hele komplekset.

Vilkårene for seksjonering følger av eierseksjonsloven § 6. Grunneiendommen må seksjoneres i sin helhet, skal det gjøres endringer i etterkant må det skje ved en reseksjonering eller oppløsning av sameiet. Seksjonering kan skje når man har en godkjent igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven.

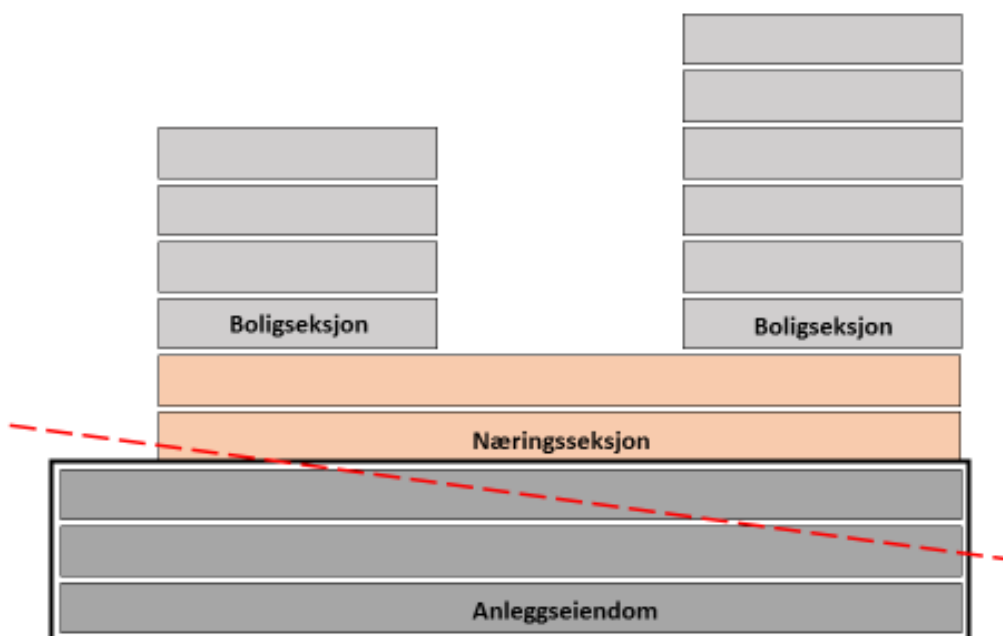
5.5.3 - Alternativ 2: Opprettelse av sameier i tilknytning til hver boligblokk



Figur 14: Hver boligblokk opprettes som grunneiendom. De svarte strekene illustrerer eiendomsgrensene.

Her er hensikten å vise at hvis noen av boligblokkene skal etableres som et selvstendig sameie, må de være en egen grunneiendom. «*Et seksjonert sameie er enten en grunneiendom eller en anleggseiendom som blir seksjonert*», noe som følger av esl. § 6 tredje ledd. Da må man opprette nye grunneiendommer ved en fradeling som er tilpasset hver boligblokk, men dette er nok ikke mulig i caset. Når man seksjonerer er det et krav om fullstendig seksjonering, jf. esl. § 6 fjerde ledd. Bygningskomplekset vil dekke hele eiendommen, derfor vil en seksjonering av denne føre til at hele bygningskomplekset må seksjoneres. Som nevnt i teorien: «*Det er ikke adgang til å seksjonere bare én eller flere bygninger eller bare én etasje i en blokk*» (Wyller 2009 s. 448). I plan- og bygningsloven er det også et forbud mot å bygge på tvers av eiendomsgrenser. Dette alternativet vil jeg ikke anse som særlig aktuell.

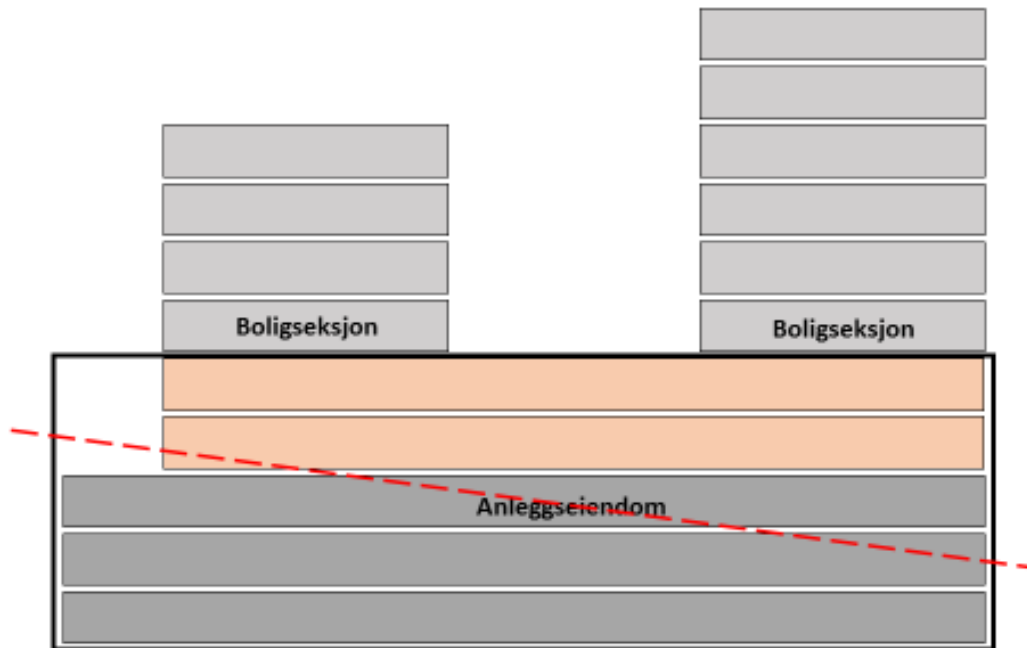
5.5.4 - Alternativ 3: Parkeringsarealet som anleggseiendom



Figur 15: Parkeringsanlegget etableres som anleggseiendom. Rød strek illustrerer terrengprofilen.

Parkeringsanlegget etableres her som anleggseiendom. Et element som er vesentlig i forbindelse med etablering av anleggseiendom, er hvor terrengprofilen går. Ut ifra snittet i vedlegg 1, vil det etter hva som kom frem av samtalen med Kartverket, være mulig å opprette parkeringsarealet som en selvstendig anleggseiendom. Situasjonsplanen åpner for muligheten for at parkeringsarealet utvides under tilstøtende naboeiendommer, «*hvis det er relevant, er det kun anleggseiendom som er løsningen*». Parkeringsarealet må altså opprettes som en anleggseiendom hvis arealet skal utvides. Det vil være viktig å sørge for at samspillet mellom anleggseiendommen og øvrige enheter blir ivaretatt. Deler av en bygning skal som hovedregel ikke kunne opprettes som en anleggseiendom, jf. Ot.prp. nr. 70 2004-2005. Parkeringskjellere er noe som ofte blir etablert som anleggseiendom, og det er opp til kommunens skjønn å avgjøre hva som er del av en bygning. Vilkårene for å opprette anleggseiendom følger av matrikkelloven § 11, og det er krav om at igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må foreligge når enheten skal matrikuleres. Arealet over seksjoneres da i egen sak. Det er også mulig å seksjonere anleggseiendommen.

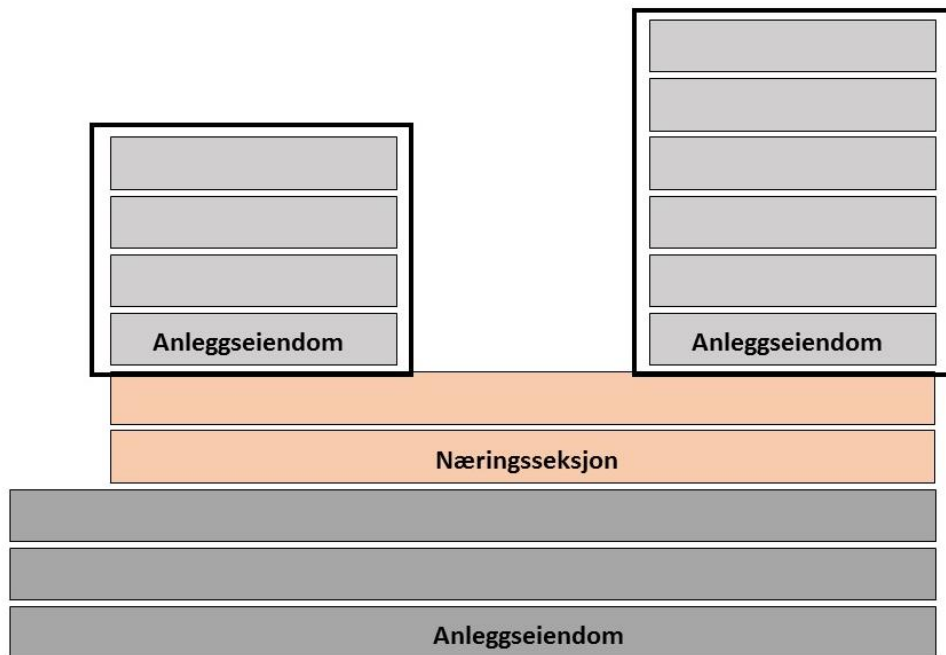
5.5.5 - Alternativ 4: Alt opp til boligblokkene opprettes som en anleggseiendom



Figur 16: Anleggseiendommen trekkes opp til boligblokkene. Rød strek illustrerer terrengprofilen.

Det nevnes under intervjuet med Kartverket at det å trekke anleggseiendom helt opp til boligblokkene, er noe som blir praktisert noen steder. Etter Kartverkets forståelse av loven, skal ikke dette kunne være en løsning. Anleggseiendommen vil i dette tilfellet ikke bli å anse som en selvstendig enhet, som nevnt tidligere: «Får man til å seksjonere, skal man seksjonere». Løsningen vil kanskje være praktisk i visse tilfeller, man kan få et klarere skille mellom næring og bolig. Hvis anleggseiendommen trekkes helt opp, vil denne kunne seksjoneres i egen sak, det samme gjelder for boligseksjonene. Da vil det ha vært mulig å gjøre en fullstendig seksjonering både av grunneiendommen og anleggseiendommen. Dette alternativet vil ikke oppfylle lovens krav om at anleggseiendom skal være en selvstendig funksjonell enhet.

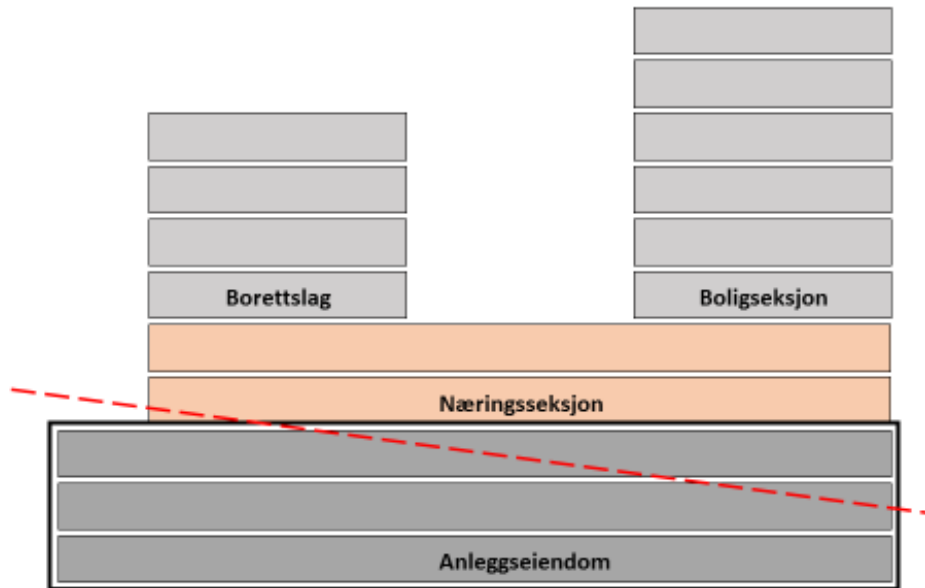
5.5.5 - Alternativ 5: Boligblokkene opprettes som anleggseiendommer



Figur 17: Boligblokkene opprettes som anleggseiendommer.

Denne løsningen ble diskutert hos matrikkelavdelingen hos Kartverket, men etter hva som kom frem der, vil ikke vilkårene for å opprette anleggseiendom være oppfylt ved opprettelse av hver boligblokk som anleggseiendom. Boligblokkene vil ikke oppfylle kravet om å være en selvstendig funksjonell enhet. Sett at boligblokkene hadde blitt etablert på påler gjennom hele komplekset og at de kunne ha stått alene, og at det i tillegg hadde blitt et luftrom imellom næringsseksjonen og boligblokkene, så kan det tenkes at vilkårene om å fremstå som en selvstendig enhet ville ha vært oppfylt.

5.5.6 - Alternativ 6: En boligblokk opprettes som borettslag



Figur 18: En av boligblokkene opprettes som et borettslag.

Det å opprette en boligblokk som et borettslag var ikke tema under intervjuet med Kartverket. Einar Amlie Karlsen i Farverikvartalet AS tok opp dette som en mulighet i intervjuet med han. Jeg sendte figuren til Hugo Torgersen på mail med forespørsel om en kommentar på hvordan dette kan løses. Hvis venstre boligblokk organiseres som samleseksjon bolig, kan man ikke opptre med andre boligseksjoner i høyre boligblokk. Men hvis borettslagsboligene utgjør enkeltseksjoner (bolig), kan man operere med boligseksjoner også i høyre bygningsmasse. Da vil hver borettslagsbolig tilsvare én seksjon. Her må altså borettslaget kjøpe opp seksjonene.

5.5.2 - Oppsummering av etablering av matrikkelenheter

De ulike alternativene tar opp muligheter som kan gjennomføres og som ikke kan gjennomføres. De viser også at det i et case som mitt, ikke er gitt hvilke løsning man skal velge. Det er opp til utbygger å velge hva som er mest hensiktsmessig i det aktuelle prosjektet. Intervjuobjektene pekte på at det er hvordan samkjøringen av eiendomsenhetene og de ulike arealformålene som kan by på utfordringer.

Noen løsninger ville ha vært praktisk, men vil ikke ha vært i henhold til lovgivningen. Det kan være mulig å gjøre tekniske grep i konstruksjonene for å kunne tilpasse seg

lovgivningen. Da med tanke på kravet om at en anleggseiendom skal være en selvstendig funksjonell enhet.

5.6 - Valg av eiermodell

Når jeg snakker om eiermodeller, sikter jeg til eierseksjons- og borettslagsmodellen. Det er disse to som er aktuelle med tanke på problemstillingen, og det er spesielt med tanke på boligenheter. Problemstilling 2 er som følger: «*Hvorfor velger en utbygger den ene eiermodellen framfor den andre? Her med tanke på eierseksjoner eller borettslag*».

5.6.1 – Hvorfor velges den ene eiermodellen framfor den andre?

De to eiermodellene er veldig like, og de har nærmet seg mer og mer for hver lovrevisjon. Jeg vil nå forsøke å gi en framstilling av hva som kan påvirke en utbyggers valg av eiermodell

Eablering av lån

Et sameie er å regne som et tingsrettslig sameie, men er regulert av en særlov. Nemlig eierseksjonsloven. Et borettslag er et eget rettssubjekt som kan ta opp lån med pant i borettslagets eiendom. Ved etablering av borettslag er det vanlig at det tas opp et større eller mindre felleslån. Når bygget er ferdig fordeles lånet på andelene, slik at hver andelshaver er med å betale ned på dette gjennom de månedlige felleskostnadene. Hvilken prosentandel som velges mellom felleslån og innskudd, er opp til utbygger. OBOS operer for eksempel med 70 prosent fellesgjeld og 30 prosent innskudd. Inngangssummen til å eie en andel i et borettslag kan bli lavere enn inngangssummen for en eierseksjon. En eierseksjon må man finansiere i sin helhet på egenhånd gjennom privat avtale med banken og eventuell egenkapital. Et eierseksjonssameie er ikke et eget rettssubjekt med hjemmel til eiendommen, og kan dermed ikke ta opp lån i sameiets navn med sikkerhet i eiendommen.

Råderett

Etter hva som kommer frem av teorien og innhentet empiri, er den faktiske råderetten til boligen omtrent den samme i de to eiermodellene. Det har vært

lovgivers intensjon at det ikke skal være vesensforskjeller mellom andelseiers og seksjonseiers rett til faktisk bruk av boligen.

Ulikheten mellom å eie en andel i et borettslag og en seksjon i et eierseksjonssameie er blitt mindre for hver lovrevisjon. Boretten etter borettslagsloven kapittel 5 svarer langt på vei til enebruksretten etter eierseksjonsloven. Wyller (2009) påpeker at det psykologiske momentet gjenstår: «*Det å eie leiligheten lyder bedre enn å ha boret*». Hvor sterk eierfølelsen blir i tilknytning til boligen er nok av betydning når folk skal kjøpe bolig, noe som også Sølve Bærug påpeker i en avisartikkel (Lekve 2013).

I borettslag er det i utgangspunktet bare fysiske personer som kan eie en andel, mens eierseksjoner kan eies av juridiske personer så lenge ikke vedtektene sier noe annet. Det er et forbud mot å eie mer enn to eierseksjoner i et eierseksjonssameie, men det er unntak. For en mer inngående beskrivelse se teorien side **XX**. Hvis man ønsker å leie ut boligen, er reglene i eierseksjonsloven enklere å forholde seg til enn i borettslagsloven. Investorer som ønsker å kjøpe bolig for utleie velger heller en eierseksjon enn en andel i et borettslag. Prosjektjefen i det store boligutviklingselskapet bemerket at de vil miste en potensiell kundegruppe hvis de etablerer borettslag.

Ulike krav til boligene

Borettslagsloven stiller ikke krav til eget kjøkken og bad, og det er mulig å tilby boliger til en lavere inngangssum enn en fullverdig bolig, eller til utleie. Eierseksjonsloven svar på dette er samleseksjon bolig, hvor det er unntak fra kravene om eget kjøkken og bad, jf. eierseksjonsloven § 6 syvende ledd siste punktum. Et borettslag kan også eie en samleseksjon. Denne boligtypen kan ifølge Torgersen være aktuell ved etablering av hybler. For eierseksjoner til boligformål er det krav om egen inngang, eget kjøkken og bad.

Vedlikehold av bygningsmasse

Et borettslag har en vedlikeholdsplan over bygningsmassen. Det å etablere en forvaltningsplan i et eierseksjonssameie, hvor tanken er at man skal eie mest mulig selv uten innblanding fra andre, er nok vanskeligere. Vedlikeholdsansvaret er en plikt

i begge modellene. Etter telefonintervjuet med advokaten i boligbyggerlaget, viste hun til en undersøkelse de hadde gjort om at det er mer skader i eierseksjonssameier enn i borettslag hva gjelder bygningsmasse og intern infrastruktur. Borettslag har gjennom historien blitt etablert for å kunne tilby boliger til deler av befolkningen som finner det vanskelig komme inn på boligmarkedet. I eierseksjonssameier er nok tilfellet at man har mer pengesterke folk som vil ordne i ting selv.

Skal man gjøre store rehabiliteringer av bygningsmassen, vil det være enklere for et borettslag å ta opp lån til dette siden det er et eget rettssubjekt. Hvis et eierseksjonssameie skal ta opp lån, må det fordels direkte på hver enkelt seksjon. Dette vil kreve samtykke fra de det måtte gjelde. Eller så må det tas opp lån uten sikkerhet, noe et eierseksjonssameie kan kvie seg for å gjøre. Lånebetingelsene kan være bedre for borettslagene, siden bankene har en større sikkerhet ved at borettslaget er et eget rettssubjekt.

Utbyggers vurdering ved valg av eiermodell

En utbygger må velge eiermodell etter en totalvurdering. Følgende spørsmål kan stilles: Hvor er det vi bygger? Hvem skal prosjektet henvende seg til? Er det ønskelig å nå kundegruppen som søker etter investeringsobjekter til utleie? I dag kan det se ut til at brorparten av utbyggere velger å bygge etter eierseksjonsmodellen siden dette er hva som antas å selge best. De to jeg hadde telefonintervju med hos et stort boligutviklingselskap, påpekte at salgbarhet var hovedgrunnen til at de valgte eierseksjoner. Boligbyggerlaget bygger etter begge modellene, men også de har en klar overvekt av eierseksjonsboliger. Både OBOS og ABBL ble nevnt i denne sammenheng. Det ble også nevnt et tilfelle hvor et borettslag ble gjort om til et eierseksjonssameie. Det at borettslag er fritatt dokumentavgiften ble ikke nevnt av noen av intervjuobjektene som en fordel.

Under intervjuet med Einar Amlie Karlsen i Farverikvartalet AS, kom det frem at salgbarheten og interessen for boliger i en viss grad er påvirket av eierform. Han tenker at de mest attraktive leilighetene i caset vil bli etablert som eierseksjoner siden det er antatt å selge best. Det blir påpekt at de litt dyrere leilighetene som er tenkt i Farverikvartalet, ikke vil egne seg for borettslag. Amlie Karlsen anser ikke

borettslagsmodellen som dårlig, men det dreier seg om salgbarhet. En boligblokk i caset er kanskje tenkt etablert som borettslag, men dette vil ikke være de mest attraktive leilighetene i prosjektet.

Kravet til forhåndssalg før banken åpner byggelånet, er det samme for begge modellene. Etter hva som kommer frem av intervjuet med prosjektsjefen i boligutviklingselskapet er det 60 prosent forhåndssalg som er kravet uansett.

Utbyggere følger det som er mest aktuelt å tilby i det markedet de operer i. Hvis det blir dårligere økonomiske tider vil det kanskje bli mer aktuelt å etablere borettslag med et lavt innskudd. Det er hva forbrukeren ønsker som er av størst interesse.

5.6.2 - Borettslagsmodellen dårlige rykte

Samtlige intervjuobjekter trakk frem at borettslagsmodellen havnet i dårlig lys etter at borettslagsloven åpnet for at alle kunne bygge etter denne modellen, ikke bare boligbyggerlagene. Dette blir også tatt i Bjaaland & Nielsen (2010), se teorien side XX. Noen utbyggere var spekulative når de skulle velge eiermodell. Mye av grunnen til at borettslagsloven havnet i vanry, var at lavinnskudds borettslag med høy fellesgjeld hadde lånebetingelser som førte til at finanskostnadene økte etter en viss periode. Kjøper av andel fikk ikke tilstrekkelig informasjon, økningen i felleskostnadene førte derfor til at mange ikke klarte å betjene sin andel. Det eksisterte ingen garantiordning som boligbyggerlagene operer med, og noen borettslag gikk konkurs, dette skjedde rundt 2007-2008. Garantiordningen er noe boligbyggerlagene operer med for å sikre seg at felleskostnadene blir dekt. Hvis en andelshaver ikke klarer å betjene felleskostnadene sine, skal ikke det gå utover de andre.

Hvis man ser på boligannonser i dag, ser man resultatet spekulasjonsvirksomheten til visse utbyggere. Nå er det krav om at andel fellesgjeld skal stå sammen med prisen for andelen man kjøper. I tillegg skal totalprisen stå oppgitt. Sakene om borettslag som gikk konkurs ble slått opp i media, og kan være en forklaring på hvorfor borettslag fortsatt har et dårlig rykte. Det er også etablert en maksimalgrense for hvor stor fellesgjelden kan være. Den er satt til 75 prosent, jf. borettslagsloven § 2-14.

5.6.3 – Hvorfor har vi to eiermodeller?

Både advokaten i boligbyggerlaget og Hugo Torgersen sitter eierseksjonslovutvalget, nevner at de to lovene nærmer seg hverandre. Det var også oppe til diskusjon under utarbeidelsen av nåværende borettslagslov. Eierseksjonsloven omhandler også etablering av enheter til næringsformål, dette reguleres ikke i borettslagsloven. Det å ha to lover kan gi et mer oversiktlig bilde når man skal etablere ulike formål i kombinasjonsbygg. For etablering av boliger er de to lovene omtrentlig identiske, det er brukereierprinsippet, fellesfinansiering og ansvarsavgrensningen som blir tatt opp som de største forskjellene. Med tanke på opprettelse av boligenheter, skal det nok ikke de store justeringene til for at man kunne ha opprettet en felles «boliglov».

5.5.4 - Oppsummering valg av eiermodell

Etter hva som kom frem av intervjuene er det tydelig at salgbarhet er hovedgrunnen til at utbygger velger eierseksjonsmodellen framfor borettslagsmodellen. Grunnen til at salgbarheten er størst blant eierseksjoner må spores tilbake til forbrukeren. Eierfølelsen blir kanskje større ved eie en eierseksjon enn en andel i et borettslag. Ved å opprette borettslag mister utbygger en kundegruppe i investorer. Borettslagsmodellens dårlige rykte på grunn av uheldige spekulasjoner, kan være en av grunnene til at eierseksjoner er å foretrekke. Hvis vedlikeholdet viser seg å være bedre i borettslag, vil kanskje det dårlige rykte snu. Om borettslag blir mer populært i fremtiden, vil tiden vise. Kanskje er tiden inne for å slå sammen de to eiermodellene til en «boliglov»? Hvilken modell utbygger velger avgjøres av hva markedet etterspør. Etter hva som kommer frem her, er nok boliger etablert som eierseksjoner det mest hensiktsmessige valget i caset hvis man skal tenke salgbarhet.

stille spørsmål ved hvorfor man egentlig har trukket inn de urbane bestemmelsene i jordskifteloven når det viser seg at andre virkemidler gjør samme nytten. Det er en litt forvirrende materie. Hvis det er forvirrende for meg, er det nok forvirrende for eventuelle utbyggere som vurderer å bruke virkemidlene i jordskifteretten. Virkemidlene jordskifteretten kan bidra med i en sånn prosess er nok ikke videre kjent blant de som kunne ha brukt dem. Man kan si at jordskifteretten kanskje trenger en markedsføringskampanje. For senere masteroppgaver kan det være interessant å gå dypere inn i hvor langt jordskifteretten skal følge en urban jordskiftesake, samt at det virker som at partsforholdet er noe uklart.

6.2 – Opprettelse av en selvstendig anleggseiendom

Ved valg hvilke eiendomsenheter et bygningskompleks skal deles inn i, må utbygger gjøre de riktige valgene etter arealformålene som er tenkt etablert. Derfor er det ikke gitt hvilke eiendomsenheter som skal opprettes. Som de ulike løsningene i caset viser, er det noen løsninger som kunne ha vært praktisk å opprette, men som ikke er mulig etter loven. Hvis løsninger som er praktiske fører til en bedre samdrift mellom enhetene, hvorfor skal ikke da disse løsningene være like lovlig som andre? Er anleggseiendommer som er opprettet under store bygg i Oslo å anse som en selvstendig funksjonell enhet? Hva er egentlig en selvstendig funksjonell enhet? Skal man gjøre store inngrep i disse, så må vel bebyggelsen over bli påvirket i en eller annen grad? Da burde det vel være mulig å trekke anleggseiendom opp til boligseksjonene som jeg viser i løsning 4? Det hadde vært interessant og gjort en studie av hvor selvstendige allerede opprettede anleggseiendommer er.

6.3 – Valg av eiermodell

Opprettelsen av eierseksjoner eller borettslag er i bunn og grunn avhengig av hva forbruker ønsker. Jeg tror at den som kjøper en bolig ikke har kunnskap om hva forskjellene mellom en andel i et borettslag og en eierseksjon er. Det er nok en feiloppfatning blant befolkningen at det på en eller annen måte er bedre å eie eierseksjon enn en andel i et borettslag. Eierrådigheten er tilnærmet lik for den som bruker boligen selv. Dette er et tema som kunne ha vært interessant å gå videre med i andre oppgaver.

6.4 - Refleksjoner over arbeidet.

Det å vite hvor veien skal gå med en oppgave, er en tidkrevende prosess. Teorien jeg skrev i januar, ble plutselig ikke relevant i starten av mai, og noe annen teori måtte inn. Teorien om eiermodeller ble omfattende, og jeg brukte mye tid på dette. Det er et området jeg ikke kunne mye om fra før, interessen ble derfor stor for å kunne noe om dette, mens prosessen med eiendomsdannelse og jordskifte ble sett på som en «enklere» bit siden jeg har lært om det før. Noe det virkelig ikke er.

Det å sette seg inn i et case av denne størrelsen alene, med en problemstilling som er vid, er omfattende. Usikkerheten rundt om prosjektet i caset blir gjennomført, har også påvirket meg igjen i samme retning. Hvis caset hadde vært gjennomført eller kommet i gang med eiendomsdannelsen, ville det ikke bare ha vært jeg som så på disse forholdene. Jeg merket også at jeg ble litt låst på at jordskifteretten skulle kunne bidra mer i caset. Etter hvert måtte jeg løsrive meg fra denne tanken. For å kunne trekke mer paralleller til doktoravhandlingen til Ramsjord (2014) som bemerket at den kommunale behandlingen forsinket eiendomsdannelsesprosessen, burde jeg ha gått mer direkte på utbyggere i området rundt Gjøvik for å få innblikk i hvordan de oppfatter saksbehandlingen i Gjøvik kommune. Noe som også kunne ha gitt meg bedre innsikt i forbindelse med kommunens behandling av materien i caset.

Oppgaven har lært meg mye om gangen i opprettelse av eiendom, samt at jeg har fått innsikt i de ulike eiermodellene. Jeg føler at mitt mål med masteroppgaven er nådd, jeg har fått satt meg inn i ulike aspekter som er viktig med tanke eiendomsdannelse i utbyggingsprosjekter. Interessen for jordskifte har heller ikke blitt mindre.

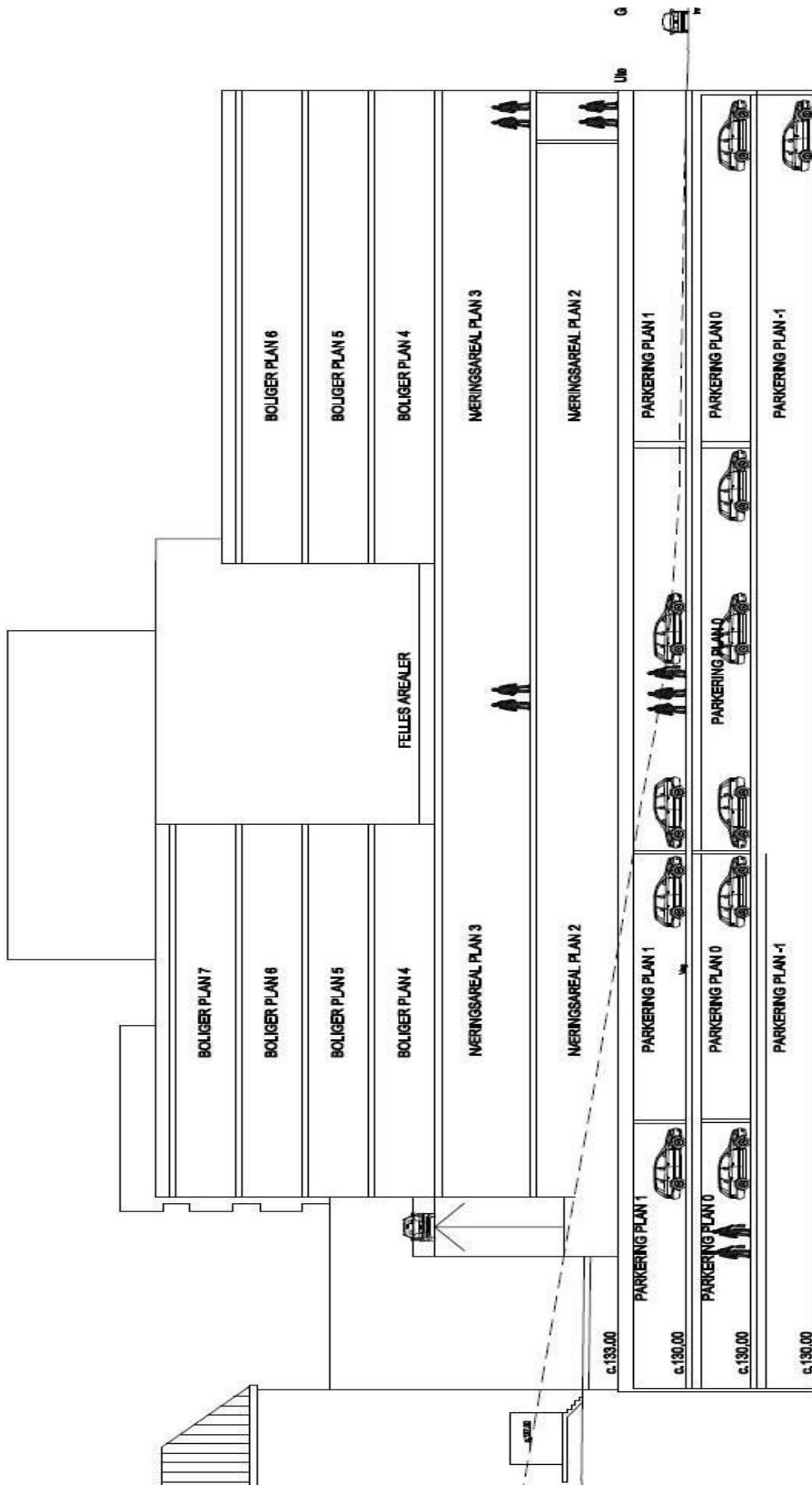
KILDER:

- Askheim, O.G.A, & Grennes, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Universitets forlaget 2008.
- Bjaaland, M.R. & Nielsen, J-E. (2009). *Eiendomsprosjekter: En praktisk juridisk håndbok*. Cappelen Damm, 2. opplag 2010.
- Ellefsen, K.O (2013). *Transformasjon*. I: Kvartalet nr. 3 utgitt av Asplan Viak. Ansvarlig redaktør: Pål F. Jespersen.
- Enger, E. (2013). *Etablering av anleggseiendom som matrikkelenhet*. Masteroppgave ved institutt for landskapsplanlegging Universitetet for miljø- og biovitenskap 2013.
- Falkanger, T. (2008). *Kommentarer til lov om eiendomsregistrering på Rettsdata.no*. Gyldendal 2014.
- Flø, O. & Jetlund, R.S. (2013). *Foredrag om: Bruk av jordskifte i byer og tettsteder – «urbant jordskifte»*. Oslo og Akershus jordskifterett 14. november 2013.
- Hagen, Ø., Lilleholt, K. & Wyller, C. F. (2008). *Eierseksjonsloven: Kommentarutgaven, 2. utgave*. Universitetsforlaget 2008.
- Haidar, J. I. (2007). *How efficiently is capital created? Evidence from property registration reform in Egypt*. International Finance Corporation World Bank Group
- Handeland, B.H. (2011). *Eiendomsdanning ved utbygging. Et eksempelstudie*. Masteroppgave ved institutt for landskapsplanlegging Universitetet for miljø- og biovitenskap 2011.
- Johannesen, A., Tufte, P.A. & Christoffersen, L. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Abstrakt forlag AS 2010, 4. utgave.
- KONTUR a (2012). *Farverikvartalet: Planbeskrivelse med konsekvensutredning. Forslag til reguleringsplan*. Utarbeidet av KONTUR+konstruksjon AS.
- KONTUR b (2012). *Bestemmelser reguleringsplan for Farverikvartalet*. Utarbeidet av KONTUR+konstruksjon AS.
- KONTUR c (2012). *Farverkvartalet forstudie: Tegninger*. Utarbeidet av KONTUR+konstruksjon AS.
- Kristoffersen, Ø.R. & Røsnes, A.E. (2009). *Redaktørens forord*. I: Kristoffersen, Ø.R. & Røsnes, A.E. (2009), *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, s. 6-7, senter for eiendomsfag 2009.

- Langbach, T. (2009). *Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene – likheter og ulikheter*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, side 35-48. Gyldendal Norsk Forlag AS, 1. utgave, 1. opplag 2009.
- Lekve, M. (2013). *Rimeligere å kjøpe leilighet i borettslag*, <http://www.dinepenger.no/bruke/rimeligere-aa-kjoepe-leilighet-i-borettslag/20362670>, lest 02.05.2014.
- Lilleholt, K. (2010). *Kommentarer til lov om borettslag på rettsdata.no*. Gyldendal 2014.
- Moses, J.W. & Knutsen, T.L. (2012). *Ways of knowing: Competing Methodologies in Social and Political Research*. Palgrave MacMillian, Second Edition 2012.
- Nord, E. (2008). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Ås: Doktoravhandling ved institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap. Avhandling nr. 2008:1
- Nord, E. (2009). *Jordskifte i byer og tettsteder*. I: Ravna, Ø. (2009), *Perspektiver på jordskifte* side 485-511. Gyldendal 2009. Gyldendal Norsk Forlag AS, 1. utgave, 1. opplag 2009.
- Pedersen, O.J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S. & Os, A. (2010). *Plan- og bygningsrett: Del 1 Planlegging og ekspropriasjon*. Universitetsforlaget, 2. utgave 2010.
- Ramsjord, E.H. (2014). *Eiendomsdannelse i bytransformasjon*. Ås: Doktoravhandling ved institutt for landskapsplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Avhandling nr. 2014:11.
- Ramsjord, E.H. & Røsnes, A. (2011). *Eiendomsdannelse i bytransformasjon: Om jordskiftestyrt endring av eiendomsforhold*. I: Kart og plan, Vol. 71, s. 91-106.
- Reiten, M. (2009). *Avgjerd om fremme av jordskiftesak*. I: Ravna, Ø. (2009), *Perspektiver på jordskifte* side 235-259. Gyldendal 2009. Gyldendal Norsk Forlag AS, 1. utgave, 1. opplag 2009.
- Reiten, M. (2012). *Kommentarer til lov om jordskifte* på Rettsdata.no. Gyldendal 2014.
- Sand, E. (2012). *Urbant jordskifte – en casestudie av jordskiftesaken i Grefsen Stasjonsby*. Masteroppgave ved institutt for landskapsplanlegging Universitetet for miljø- og biovitenskap 2012.
- Selvaag (2013). *Foredrag av Erlend Rølles, juridisk direktør i Selvaag Bolig, på Areal og Eiendom 2013, Ski*.
- Sevatdal, H. (2003). *Norge*. I: Julstad, B. (red.) LMW-rapport 2003:3, Fastighetsbegreppene i de nordiska länderna: Läntmeteriet.

- Sevatdal, H. og Sky, P. K (2003). *Eigedomsteori: innføring i samfunnsvitskapleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Rapport, Serie D, b.1/2003. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH. 119 s.
- Syrstad, J. O. (2009). *Jordskifte – jordpolitiske verktøy og privat konfliktløysar*. I: Perspektiver på jordskifte, s. 49-64, Gyldendal Norske Forlag AS 2009.
- Wikborg, Rein & Co (2009). *Direkte eller betinget kjøp*. I: Kristoffersen, Ø.R. & Røsnes, A.E. (2009), *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, s. 130-144, senter for eiendomsfag 2009.
- Wyller, C. F. (2009). *Boligrett*. Christian Fr. Wyller 2009. 5. utgave.
- Wyller, C.F. (2013). *Kommentarer til lov om eierseksjoner på rettsdata.no*. Gyldendal 2014.

VEDLEGG 1: Snitt som viser arealformål i bygningskomplekset



SNITT STORGATA 18

VEDLEGG 2: Intervjuguider

Intervjuguide for intervju med dagligleder i Farverikvartalet AS, Einar Amlie Karlsen

Hensikten med intervjuet er å få en beskrivelse av caset. Det jeg spesielt ønsker å få ut av intervjuet er hvordan selskapsstrukturen og forholdet mellom de involverte partene er. Jeg vil forsøke å få til en åpen samtale hvor jeg stiller oppfølgingsspørsmål hvis det er momenter jeg ikke får besvart.

Momentliste:

- Hvordan er selskapsstrukturen?
- Hva er det partene som er involvert ønsker?
- Hva er hensikten med prosjektet?
- Hvor lenge tenker dere å følge prosjektet?
- Har dere noen meninger om bruken av bygningskomplekset?

Intervjuguide for jordskifterettene, jordskiftekonsulent og Erik Nord

Jeg vil presentere caset med kart og tegninger av prosjektet. Deretter vil jeg komme opp med hva status er per i dag.

Mitt mål med samtalen er å få vite om hvilke muligheter de ser for at jordskifteretten kan trekkes inn. Kan den trekkes inn i det hele tatt? Hvorfor/hvorfor ikke? Fordeler/ulemper med jordskifte i en slik prosess?

Under intervjuet vil jeg forsøke å få til en åpen samtale hvor respondentene kan få komme med sine synspunkter. Kanskje dukker det opp noen problemstillinger som jeg ikke har tenkt på? Kanskje kommer det opp nye kontaktpersoner?

Momentliste:

- Hvordan kan man fremme en slik sak?
- Hvordan ser dere for dere at jordskifteretten kan komme inn i dette tilfellet?
- Hva kan jordskifteretten tilføye som man ikke oppnår ved den matrikulære gangen gjennom kommunal saksbehandling?
- Hvordan er samspillet mellom kommune og jordskifterett?
- Hvordan er samspillet mellom lovverket? PBL, matrikkellov og jordskiftelov.
- Er det noen problemer som kan oppstå i forhold til domstolprinsippene?
- Hvilket tidsaspekt, omtrentlig, må man måtte regne med?
- Andre kontaktpersoner?

Intervjuguide for matrikkelavdelingen ved Kartverket

Hensikten med intervjuet er å få til en åpen samtale om hvilke løsninger som er mulig matrikulært i caset. Tegningsheftet med tegninger som viser snitt av etasjer og tiltenkt formål, vil bli tilsendt før intervjuet. Mitt mål er få skissert opp ulike løsninger som kan være mulig. Hovedspørsmålet for intervjuet vil være: Hvor bør man opprette de ulike matrikkelenhetene? Spesielt med tanke på anleggseiendom er en mulighet. Jeg vil forsøke å få til en åpen samtale hvor respondentene kan få komme med sine synspunkter.

Momentliste:

- Legge frem snitt som viser inndelingen i arealformål i bygningskomplekset.
- Hva er mulig å gjøre matrikulært i caset?
- Opprettelse av anleggseiendom?

Intervjuguide for matrikkelfører i Gjøvik kommune.

Hensikten med å snakke med en matrikkelfører i kommunen er å få et innblikk i hvordan praksisen er i Gjøvik kommune. Eiendomsgrensene er ikke i henhold til hva situasjonsplanen for utbyggingsområdet sier. Jeg vil presentere tegningene til KONTUR som viser snittet gjennom den tenkte bygningsmassen med etasjeinndeling og tenkt formål. Målet med dette er å høre hvilke matrikkelenheter en matrikkelfører her ser for seg at det kan opprettes.

Momentliste:

- Hva ser en matrikkelfører for seg kan gjøres med situasjonen i caset?
- Hva kan være anleggseiendom?

Intervjuguide ved intervju av Hugo Torgersen, advokat i boligbyggerlag, prosjektsjef i boligbyggere selskap og prosjektleder i boligbyggere selskap

Hensikten med intervjuet er å få synspunkter på hvorfor en utbygger velger den ene eiermodellen framfor den andre. Dette er hovedmomentet jeg ønsker besvart i intervjuet.

Momentliste:

- Hvorfor velger en utbygger den ene eiermodellen framfor den andre?
- Andre kontaktpersoner?

VEDLEGG 3: Tilbakemelding fra NSD



Linn-Merethe Rød <linn.rod@nsd.uib.no>

29.11.13

til meg ▾

Hei,

Prosjektet er ferdigbehandlet. Husk å gi informantene informasjon også om følgende:

- at man kan velge hvorvidt man vil være identifiserbar i den ferdige oppgaven
- dato for prosjektslutt og at øvrige opplysninger anonymiseres ved prosjektslutt
- kontaktopplysninger også om veileder

Vennlig hilsen

Linn-Merethe Rød
Seniorrådgiver

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
Personvernombud for forskning
Harald Hårfagres gate 29, 5007 BERGEN

Tlf. direkte: [\(+47\) 55 58 89 11](tel:+4755588911)

Tlf. sentral: [\(+47\) 55 58 81 80](tel:+4755588180)

Faks: [\(+47\) 55 58 96 50](tel:+4755589650)

E-post: Linn.Rod@nsd.uib.no

www.nsd.uib.no/personvern

Personvernombudet skrev 28.11.2013 15:12:



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

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