



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp
Fakultetet for Landskap og samfunn

Jordskifteloven og forpliktende samarbeid for sentrumsutvikling

Use of Norwegian land consolidation law to
organize property owners in urban areas

Magnus Movik
Master i Eiendom

Forord

Denne oppgaven markerer målstreken for mitt studieløp. Jeg har løpt fra miljøbioteknologi via fysioterapi til landmåling og deretter til eiendom her på Ås. Arbeidet med oppgaven har vært krevende, men det var gøy å bli kjent med temaet, og personene jeg har intervjuet.

Jeg vil takke hovedveileder førsteamanuensis Håvard Steinsholt for nyttige innspill, og god hjelp til oppgaven. Jeg vil også takke biveileder professor Per Kåre Sky for veiledning på kjøkkenet i havna, til smaken av Nevlunghavn Bakeri og Conditori. Nedre Telemark Jordskifterett skal også ha en takk, for bidrag til oppgaven og mange fine somre som ekstrahjelp.

Til slutt sender jeg en stor takk til de som har latt seg intervjuet. Det har utelukkende vært hyggelige samtaler, og jeg har satt stor pris på at dere satte av tid til intervjuene. Takk.

Ås, 15. mai 2017

Magnus Movik

Sammendrag

Tema for oppgaven er jordskifteloven og forpliktende samarbeid for sentrumsutvikling. Oppgaven tar utgangspunkt i ønsket om å innføre en norsk BID-ordning, og ser på hvilke muligheter som ligger i dagens jordskiftelov. Det har ført til følgende problemstilling, og underproblemstillinger:

Hvilke synspunkter har gårdeiere på sentrumsutvikling med tanke på forpliktende samarbeid, og i hvilken grad kan dagens jordskiftelov brukes til å etablere dette i Larvik sentrum?

- 1. I hvilken grad legger funn fra intervjuene til rette for forpliktende samarbeid basert på dagens jordskiftelov?*
- 2. Hvorvidt åpner en gjennomgang av dagens jordskiftelov for etablering av forpliktende samarbeid?*
- 3. Hvordan vil en jordskiftesak om forpliktende samarbeid forholde seg til kommunen?*
- 4. Hvis mulig, hvordan kan et forpliktende samarbeid etableres i caseområdet ved bruk av dagens jordskiftelov?*

Relevant teori er hentet fra erfaringer med internasjonale BID-ordninger og Norsk Sentrumsutvikling (2014) sin utredning om norsk BID-ordning. Oppgaven beskriver også jordskiftedomstolene, juridiske rammer og eiendomsteori som er nyttig for å forstå innholdet.

Oppgaven benytter kvalitativ metode med semistrukturerte intervju av gårdeiere i et caseområde i Larvik sentrum. Den intervjuer også fagpersoner med relevant kunnskap om problemstillingen. Deretter undersøkes jordskifteloven med juridisk metode, hvor den i lys av empirien ser på mulighetene til å etablere forpliktende samarbeid.

Det kan etter oppgavens funn benyttes bruksordning med skiping av lag, etter jordskiftelovens §§ 3-8 og 3-10, til å etablere forpliktende samarbeid. Gårdeierne er avhengige av at forretningene ønsker å leie hos dem, og forretningene er avhengige av at kundene ønsker å ferdes i byens fellesområder. En dårlig organisering av fellesområdene er derfor utjenlig for gårdene som næringseiendommer, og jordskifte bør kunne organisere gårdeierne i driften av dem. Viktige elementer fra BID som ikke ivaretas av lovverket, kan inkorporeres i bruksordningens vedtekter. Det er likevel forhold som må undersøkes nærmere, og vurderes i hvert tilfelle. Det er for eksempel hvilken rolle kommunen skal ha, hvordan materielle vilkår bevises eller redegjøres for, hvorvidt engasjementet blant gårdeierne er tilstrekkelig, og om det bør ansettes noen til å bistå driften av samarbeidet. Det kan fremstå som krevende for en jordskifterett å behandle et slikt krav uten lovendringer, eller kompetanseheving.

Abstract

This thesis assesses the use of Norwegian land consolidation law to organize property owners in self-helped revitalization of urban areas. The study is based on an evaluation of two Norwegian models for «Business Improvement Districts» (BID). One of the alternatives is based on changing the land consolidation law. This study looks at opportunities in using the current land consolidation law without changes: to which degree can the land consolidation court organize property owners in urban development today?

The result is based on findings from interviews with property owners, interviews with professional participants, and an evaluation of land consolidation law. Findings suggest that it is possible.

However, it will require that the land consolidation court evaluate every case, and the implementation must contain guidelines that's not directly based in legislation.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	1
Sammendrag	2
Abstract	3
1 Innledning.....	9
1.1 Tema og aktualitet.....	9
1.2 Problemstilling.....	10
1.3 Avgrensning	10
1.4 Begrepsavklaringer	11
1.5 Oppgavens oppbygning.....	13
2 Fremgangsmåte.....	14
2.1 Innledning.....	14
2.2 Metodevalg.....	14
2.3 Litteratursøk	14
2.4 Casestudie	15
2.5 Intervju	15
2.6 Juridisk metode	17
2.7 Reliabilitet og validitet.....	17
3 Teori og juridiske rammer	19
3.1 BID – Business Improvement Districts	19
3.1.1 Innledning.....	19
3.1.2 Om BID.....	19
3.1.3 Utfordringer ved BID	20
3.2 Norsk BID-ordning	21
3.2.1 Innledning.....	21
3.2.2 Forvaltningsmodellen.....	22
3.2.3 Jordskiftmodellen	23
3.3 Jordskiftedomstolene.....	26

3.3.1	Innledning.....	26
3.3.2	Jordskiftedomstolenes arbeidsoppgaver	26
3.3.3	Urbant jordskifte	27
3.3.4	Materielle vilkår for jordskifte.....	28
3.4	Bruksordning, organisering av lag og driftsselskap	29
3.4.1	Innledning.....	29
3.4.2	Om bruksordning.....	29
3.4.3	Organisering og registrering av lag.....	30
3.4.4	Driftsselskap	33
3.5	Institusjoner og transaksjonskostnader	34
3.5.1	Innledning.....	34
3.5.2	Institusjoner.....	34
3.5.3	Transaksjonskostnader	35
3.6	Forhandlingsteori og spillteori	36
3.6.1	Innledning.....	36
3.6.2	Forhandlingsteori	36
3.6.3	Spillteori.....	36
4	Presentasjon av caseområdet	38
4.1	Innledning.....	38
4.2	Beskrivelse av caseområdet	38
4.2.1	Eiendomsforhold	39
4.2.2	Behov for sentrumsvitalisering.....	40
4.3	Beskrivelse av Larvik.....	42
4.3.1	Infrastruktur	42
4.3.2	Utfordringer i Larvik	42
4.3.3	Planer for Larvik sentrum	43
4.3.4	Næringsplan for Larvik kommune 2015-2020.....	43
4.4	Larvik by AS.....	44

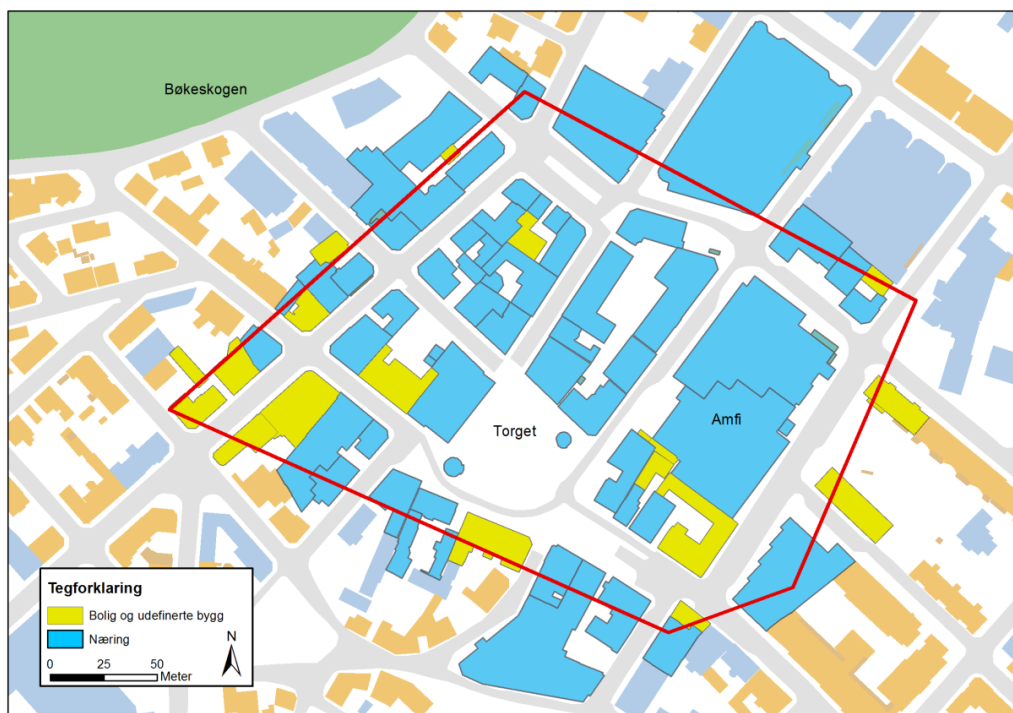
4.4.1	Informasjon fra intervju	45
5	Presentasjon av intervjuer	46
5.1	Innledning.....	46
5.2	Intervjuene	46
5.2.1	Gårdeier 1.....	46
5.2.2	Gårdeier 2.....	48
5.2.3	Gårdeier 3.....	50
5.2.4	Gårdeier 4.....	53
5.2.5	Gårdeier 5.....	56
5.2.6	Gårdeier 6.....	58
5.2.7	Gårdeier 7.....	61
5.2.8	Gårdeier 8.....	63
5.2.9	Intervju av daglig leder i Larvik by AS.....	66
5.2.10	Intervju av jordskiftedommer	70
5.2.11	Intervju av prosjektleder	73
5.3	Oppsummering av intervjuer	76
5.3.1	Oppsummering gårdeiere	76
5.3.2	Oppsummering fagpersoner	79
6	Gårdeierne og sentrumsutvikling.....	81
6.1	Innledning.....	81
6.2	Sentrumsutvikling og forpliktende samarbeid	81
6.3	Forhandlingsteori og spillteori	82
6.4	Forhold til jordskiftedomstolene.....	83
6.5	Oppsummering.....	83
7	Gjennomgang av jordskifteloven	84
7.1	Innledning.....	84
7.2	Virkeområdet for loven § 1-2	84
7.3	Kravet § 6-2	84

7.4	Kravskompetanse § 1-5	85
7.5	Avgrensning av saken § 6-9	86
7.6	Rettsfastsetting § 3-13	87
7.7	Ivaretagelse av Leietakere § 3-24.....	88
7.8	Hensyn til partenes økonomi §§ 3-27 og 3-28	89
7.9	Jordskifteløsningen.....	89
7.9.2	Realsameie § 3-5	90
7.9.3	Bruksordning § 3-8	91
7.9.4	Felles tiltak § 3-9.....	91
7.10	Materielle vilkår §§ 3-2, 3-3 og 3-18	92
7.11	Tvangsgjennomføring av jordskifteløsning § 6-28	93
7.12	Oppsummering.....	94
8	Jordskifteloven og forpliktende samarbeid.....	95
8.1	Innledning.....	95
8.2	Forholdet til kommunen.....	95
8.2.1	Innledning.....	95
8.2.2	Kommunen som grunneier og part	95
8.2.3	Objektiv vurdering av kommunens eiendom i sentrum.....	96
8.2.4	Gårdeiernes rettigheter i sentrumsgater	96
8.3	Vilkår for bruksordning.....	98
8.3.1	Innledning.....	98
8.3.2	Fast eiendom	98
8.3.3	Eksisterende sambruk	98
8.3.4	Særlege grunnar	99
8.3.5	Engasjement	100
8.4	Organisering av forpliktende samarbeid.....	100
8.4.1	Innledning.....	100
8.4.2	Økonomisk virksomhet.....	101

8.4.3	Integrasjonskravet.....	101
8.4.4	Sentrumsforeninger og forpliktende samarbeid.....	101
8.4.5	Finansiering av forpliktende samarbeid	101
8.4.6	Vedtekter.....	102
8.5	Forpliktende samarbeid i caseområdet.....	102
8.5.1	Innledning.....	102
8.5.2	Bruksordning for sentrumsgater	102
8.5.3	Bruksordning for grunneiendommer	102
8.5.4	Argumentasjon for bruksordning	103
8.6	Oppsummering.....	104
9	Svar på problemstillingene.....	106
9.1	Underproblemstillinger	106
9.2	Hovedproblemstilling	107
10	Kilder.....	108
10.1	Kildeliste	108
10.2	Lover	110
10.3	Forskrifter	110
10.4	Lovforarbeider og -utredninger.....	110
10.5	Rettsavgjørelser.....	111
11	Figurer	112
12	Vedlegg.....	113
12.1	Vedlegg 1 – Forespørsel om deltakelse.....	113
12.2	Vedlegg 2 - Intervjuguide	114

1 Innledning

I denne oppgaven tar jeg for meg bruk av dagens jordskiftelov (jskl.) til etablering av forpliktende samarbeid mellom gårdeiere i Larvik sentrum. Jeg anvender begrepet «forpliktende samarbeid» om organisering av gårdeiere i bysentrum etter dagens jordskiftelov. Dagens sentrumsforening i Larvik er basert på frivillighet som gir uforutsigbar medlemsmasse og økonomi. Internasjonalt er det gode erfaringer med å skape lovpålagt samarbeid mellom gård- og grunneiere i sentrum. Dette er kjent som «*Business Improvement Districts*» eller «*BID*». Norsk Sentrumsutvikling (NSU) presenterte i 2014 en utredning av en norsk BID-ordning. En av forslagene er å bruke jordskifteloven med enkelte tilpasninger, den såkalte «*jordskiftemodellen*». En annen løsning er basert på et nytt lovverk, den såkalte «*forvaltningsmodellen*». Andre løsninger med varierende grad av frivillighet finnes også, men behandles ikke i denne oppgaven. Jeg tar utgangspunkt i en avgrenset case i Larvik sentrum, intervjuer gårdeiere og studerer området. Deretter går jeg igjennom dagens jordskiftelov, og ser på mulighetene for å danne et forpliktende samarbeid for sentrumsutvikling i caseområdet, se Figur 1.



Figur 1 Caseområdet i Larvik sentrum. Kart: Magnus Movik 24. mars 2017, komponert fra Felles kartdatabase (FKB).

1.1 Tema og aktualitet

Tema for oppgaven er jordskifteloven og forpliktende samarbeid for sentrumsutvikling.

Sentrumsforeningen Larvik by AS har innflytelse på næringslivet i Larvik, og ønsker å utvikle bydeler mot BID. NSU sin utredning «*Vitalisering av sentrum – en norsk BID-ordning*» viser også behovet for nye verktøy innen sentrumsutvikling. Denne oppgaven tar sikte på å intervjuer gårdeiere i Larvik

sentrum for å kartlegge deres synspunkter på sentrumsutvikling, og deres innstilling til forpliktende fellesskapsløsninger. Ved å drøfte dette mot dagens jordskiftelov er målet å kunne problematisere hvilke utfordringer som ligger i bruk av jordskifteloven.

Sentrumsforeningen Larvik by AS sa til NRK i oktober 2015 at det er behov for lovverk i sentrumsutviklingen (Schau, 2015). Norsk Sentrumsutvikling (2014) viser til det samme. Forslagene til en norsk BID-ordning ble levert med NSU sin utredning i 2014, men det virker til å ha stoppet med denne. Jeg har ikke funnet andre redegjørelser for bruk av jordskifte til etablering av BID enn det som er presentert i denne oppgaven. Jeg er kjent med at det skrives studentoppgaver om BID ved Universitetet i Stavanger, Høgskolen i Østfold og ved BI i Bergen, samtidig med denne, men disse tar ikke for seg bruk av jordskifteloven.

1.2 Problemstilling

Oppgaven ser på bruk av dagens jordskiftelov for etablering av forpliktende samarbeid for sentrumsvitalisering i Larvik. Hvor egnet jordskifteloven er vil avhenge av gårdeierens holdninger, behov og engasjement. Det vil også være nødvendig å vurdere jordskiftelovens hjemler og virkemidler til å organisere gårdeierne. Problemstillingen er derfor todelt:

Hvilke synspunkter har gårdeiere på sentrumsutvikling med tanke på forpliktende samarbeid, og i hvilken grad kan dagens jordskiftelov brukes til å etablere dette i Larvik sentrum?

Problemstillingen er nærmere definert med underproblemstillinger:

- 1. I hvilken grad legger funn fra intervjuene til rette for forpliktende samarbeid basert på dagens jordskiftelov?*
- 2. Hvorvidt åpner en gjennomgang av dagens jordskiftelov for etablering av forpliktende samarbeid?*
- 3. Hvordan vil en jordskiftesak om forpliktende samarbeid forholde seg til kommunen?*
- 4. Hvis mulig, hvordan kan et forpliktende samarbeid etableres i caseområdet ved bruk av dagens jordskiftelov?*

Underproblemstillingene behandles i kapittel 6, 7, 8.2, og 8, i den rekkefølgen.

1.3 Avgrensning

Oppgaven er ment som et innspill om bruk av jordskifteloven i arbeidet for sentrumsvitalisering, og innføring av en norsk BID-ordning. Jeg har derfor ønsket en bred innfallsvinkel for å problematisere forhold i lovverket som trenger nærmere behandling. Jeg har ikke hatt tid eller kapasitet til å behandle alle slike forhold i dybden. Jeg har fokusert på å undersøke om det kan gjøres etter dagens lov, og eventuelt hvordan. Oppgaven har ikke tatt stilling til pilotprosjekter og den sammenligner ikke

ulike måter å organisere BID på, det ville vært for omfattende. Det er heller ikke et forsøk på å bygge videre på jordskiftemodellen i NSU sin utredning. Oppgaven tar utgangspunkt i å beskrive en konkret case, og vurderer bruk av dagens jordskiftelov med casen som bakgrunn.

BID-ordninger tar sikte på å få med alle gård- og grunneiere innenfor et område, og pålegge dem et ansvar overfor fellesskapet. Dette kan reise spørsmål om eiendomsretten ivaretas hos de involverte. Jeg har ikke gått nærmere inn på eiendomsrett i denne oppgaven. Jeg har tatt utgangspunkt i at hvis jordskifteloven kan brukes så ivaretas eiendomsretten av materielle vilkår. Spørsmålet er i større grad aktuelt ved innføring av jordskiftemodellen som ved endringer i lovverket kan endre forutsetningene for ivaretagelse av eiendomsretten.

1.4 Begrepsavklaringer

Forpliktende samarbeid

Forpliktende samarbeid viser til jordskiftevarianten av BID, etter dagens jordskiftelov. Begrepet må likevel ses i kontekst. Hvis omfanget er så stort at det er snakk om forpliktende samarbeid i en helhetlig vitaliseringsløsning med endring i lovverket, omtaler oppgaven dette som en «*jordskiftemodell*». Hvis ikke annet spesifiseres i konteksten, er det forpliktende samarbeid etter dagens jordskiftelov det siktes til.

Jordskiftemodellen

Jordskiftemodellen baserer seg på bruk av jordskifteloven med endringer som hjemmelsgrunnlag, og bruk av jordskiftedomstolene til etablering av denne BID-ordningen, slik den er beskrevet i NSU sin utredning (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 10).

Forvaltningsmodellen

Forvaltningsmodellen er den anbefalte løsningen fra NSU sin utredning. Den baserer seg på et eget lovverk, og et tett samarbeid med kommunen. Forvaltningsmodellen bærer preg av at den er inspirert av internasjonale BID-ordninger.

NSU sin utredning

Se kapittel 3.2 for omtale av utredningen. Norsk Sentrumsutvikling (2014) er en utredning med forslag til norske BID-ordninger i form av «*forvaltningsmodellen*» og «*jordskiftemodellen*». Denne utredningen har spilt en sentral rolle for oppgaven. Den vises derfor til som «*utredningen*» eller «*NSU sin utredning*» gjennom hele oppgaven.

Vitaliseringslag, -område, -plan og -lov

I NSU sin utredning er «*vitaliseringslag*» brukt synonymt med BID-organisasjon for forvaltningsmodellen og jordskiftemodellen. Det er et eget rettssubjekt, gjerne i form av et selskap som står for daglig drift av et avgrenset «*vitaliseringsområde*» og gjennomføring av en

«vitaliseringsplan». Gård- og grunneiere i vitaliseringsområdet kan være medeiere eller medlemmer i vitaliseringslaget (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 49). «Vitaliseringsloven» skal gjøre det mulig å gjennomføre vitaliseringsplanen, men den består foreløpig bare av et utkast i NSU sin utredning (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 41)

Jordskiftelag - lag

Ved bruk av dagens jordskiftelov er begrepet «jordskiftelag» eller «lag» brukt. Dette viser til lag stiftet av jordskifterettene jf. jordskifteloven (jskl.) § 3-10. Et «lag» vil kunne fungere som et vitaliseringslag, men er i utgangspunktet organisert som tingsrettslige sameier, med mindre det opprettes driftsselskap, se kap. 3.4 om «Bruksordning, organisering av lag og driftsselskap».

Business Improvement Districts (BID)

I denne oppgaven brukes begrepet «BID» slik det er forstått i en internasjonal sammenheng, se kap. 3.1. for nærmere omtale. BID kan vise til flere ting. Det kan vise til et konsept for sentrumsutvikling, et avgrenset område og en organisasjon. For å skille betydningene vises dette til som «BID», «BID-område» og «BID-organisasjon». Forskjellige måter å organisere BID omtales som «BID-ordninger».

Ny- og gammel jordskiftelov

I 2016 trådte en ny jordskiftelov i kraft, LOV-2013-06-21-100. Denne loven erstattet jordskifteloven av 1979, LOV-1979-12-21-77. Oppgaven skiller disse ved å vise til «ny» og «gammel» jordskiftelov. Gammel jordskiftelov er også omtalt som jordskiftelov av 1979. Det er ny jordskiftelov som står sentralt i oppgaven, så hvis ikke annet defineres er det denne det siktes til.

1.5 Oppgavens oppbygning

Oppgaven er som problemstillingen todelt. Den består av en empirisk undersøkelse av forpliktende samarbeid i Larvik, og en juridisk drøftelse og analyse av dagens jordskiftelov til dette formålet. Jeg har utover todelingen valgt å dele oppgaven inn i 9 kapitler.

Kapittel 1 er innledning. Formålet med kapitlet er å presentere oppgaven med tanke på tema, aktualitet, problemstilling, oppbygning, og avgrensning. Jeg har også forklart noen begreper som er fremtredende i oppgaven. På den måten skal leseren få en rask introduksjon til oppgavens innhold, oppbygning og terminologi.

I Kapittel 2 beskriver jeg fremgangsmåten, og vurderer den med tanke på validitet, reliabilitet og overføringsverdi. Hensikten er å gi leseren grunnlag til å vurdere opphavet til informasjonen som presenteres, og gjøre det mulig å utføre en liknende studie.

I kapittel 3 presenteres teori som er relevant for oppgavens tema. Her redegjøres det for hva BID er, og forslag til norske BID-ordninger fra Norsk Sentrumsutvikling. Kapitlet inneholder også en del om jordskiftedomstolene siden oppgaven kan være av interesse for personer med lite kjennskap til jordskifteloven og jordskiftedomstolene fra før. Siste del av teorien inneholder begreper som er nyttige i forståelsen av handlemønstre i eiendomsrelaterte problemstillinger.

I Kapittel 4 presenteres caseområde med kart og bilder. Utover det presenteres fakta om Larvik, innhold i kommunale planer, og litt om sentrumsforeningen Larvik by AS.

I kapittel 5 presenteres intervjuene. Siden oppgaven er et innspill til et relativt ferskt tema, har jeg presentert intervjuene enkeltvis for å bevare mest mulig informasjon. Tanken er at informasjon jeg ikke bruker kan ha verdi for vitaliseringsarbeid i andre sammenhenger. Det anbefales derfor å hoppe til oppsummeringene i slutten av kapitlet.

I kapittel 6 drøfter jeg hvilke grunnlag empirien gir for forpliktende samarbeid basert på gårdeierens uttalelser.

I kapittel 7 gjennomgår jeg jordskifteloven med tanke på forpliktende samarbeid. Her problematiserer jeg forhold underveis, og drøfter det viktigste for en løsning etter dagens lov i etterfølgende kapittel.

I kapittel 8 drøfter jeg punkt fra foregående kapittel nærmere for å se i hvilken grad dagens jordskiftelov kan brukes til å etablere forpliktende samarbeid.

I kapittel 9 svarer jeg på problemstillingene.

2 Fremgangsmåte

2.1 Innledning

Her forklarer jeg hvordan jeg har gått frem for å skrive oppgaven, og gir en vurdering av oppgavens reliabilitet, validitet og overføringsverdi.

2.2 Metodevalg

Jeg har basert oppgaven på en casestudie. I casestudien har jeg benyttet en kvalitativ metode og en induktiv tilnæringsmåte. I vurderingen av jordskifteloven har jeg benyttet juridisk metode. Den kvalitative metoden er semistrukturerte/ustrukturerte intervjuer, og juridisk drøfting. Den induktive tilnæringsmåten tillater at forskeren er fleksibel i fremgangsmåten uten å låse seg til metode eller problemstilling (Larsen, 2012, s. 22). Dette var nødvendig fordi jeg visste så lite om casen og temaet på forhånd. Det var derfor vanskelig å fastsette metode og problemstilling tidlig i arbeidet. Tittelen har jeg bevart fra start, men problemstillingene har endret seg ettersom jeg har samlet empiri, og kunnskap om tema.

2.3 Litteratursøk

Teorien har jeg basert på litteratursøk ved hjelp av internett og pensumlitteratur jeg har opparbeidet meg gjennom studiet og lånt fra biblioteket. Mye av informasjonen om BID er hentet fra internasjonale forskere. Her bør det sies at internasjonale forhold i varierende grad er sammenlignbare med Norge. Jeg har lest gjennom mye av det som er skrevet, og valgt ut det som virket mest relevant for Norges forutsetninger. Noe av den sorteringen er gjort på bakgrunn av hva som er skrevet i NSU sine utredning, som på skrivende tidspunkt ligger til grunn for en norsk BID-ordning, se Norsk Sentrumsutvikling (2014). Jeg tar derfor høyde for det finnes annen litteratur som presenterer andre vinklinger enn det jeg har inkludert i oppgaven. Når det gjelder NSU sin utredning er ikke denne kildebasert. Uten kildehenvisning eller dokumentasjon for innholdet er det en lite vitenskapelig kilde. Det er likevel det fremste som er skrevet om temaet i Norge i dag, og det eneste som er tilpasset norske forhold. Flere andre rapporter vedrørende BID på deres hjemmesider vitner også om at innholdet er basert på kvalitative funn (Norsk Sentrumsutvikling, 2017).

Jeg har søkt etter primærlitteratur, blant annet ved å følge kildehenvisninger fra sekundærlitteratur. Dette er viktig for å legge referansens opprinnelige sammenheng til grunn for tolkningen, og for å sikre heder til den som hedres skal.

2.4 Casestudie

Det er biveilederen min, professor Per Kåre Sky, som kom med forslag til valg av Larvik sentrum som caseområde. Inspirasjonen var en NRK-artikkel om at sentrum kan reddes av gårdeierne (Schau, 2015).

En casestudie er studie av én enhet. Ordet «*case*» kommer av det latinske «*casus*», som betyr «*tilfelle*». Andre ord for casestudie er kasusstudie og eksempelstudie. Casestudier tillater forskeren å gå i dybden av en enhet, og komme med inngående beskrivelser. Ulempen er at det er utfordrende å gi studiet overføringsverdi. Ved å bare studere én enhet, er det vanskelig å påpeke hvilke faktorer i studiet som er utslagsgivende også i andre enheter (Wæhle & Sterri, 2016). I denne oppgaven vil det være vanskelig å si noe om gårdeieres innstilling til forpliktende samarbeid i andre byer enn Larvik. Oppgaven kan likevel komme med inngående beskrivelse av gårdeiernes synspunkt, og situasjonen generelt. For å si noe om påvirkende faktorer, bør liknende studier utføres i flere byer, og deretter sammenliknes.

Caseområdet

Jeg ønsket et caseområde som kunne være egnet til etablering av forpliktende samarbeid. Altså et bysentrum med potensiale for vitalisering. Det ble klart at sentrumsforeningen Larvik by AS jobbet aktivt mot dette, og i NRK-artikkelen ble det påpekt et behov. Jeg har avgrenset et område rundt torget i Larvik sentrum etter inspirasjon fra daglig leder i Larvik by AS. Området inneholder torg, kjøpesenter, parkeringshus, apotek, vinmonopol, handlungater, serveringssteder, frisører, kontorer og boliger.

Populasjon og utvalg

Min populasjon var omtrent 20 gårdeiere innenfor caseområdet i Larvik sentrum. I tillegg har jeg hatt informative intervjuer med fagpersoner tilknyttet caseområdet eller NSU sin utredning om en norsk BID-ordning. Utvalget bestod dermed av 8 gårdeiere, daglig leder i sentrumsforeningen Larvik by AS, en medvirkende jordskiftedommer i NSU sin utredning og prosjektlederen for NSU sin utredning.

2.5 Intervju

I en casestudie søkes det å avdekke så mye informasjon som mulig om en konkret case. Til dette har jeg valgt å ta utgangspunkt i det Larsen (2012) kaller «*ustrukturerte intervju*», også kjent som «*semistrukturerte intervju*» (Malt, 2015). Slike intervjuer utføres etter en intervjuguide som gjerne består av en liste med spørsmål eller tema forskeren vil igjennom. Spørsmålene er utformet slik at svarene gir grunnlag for å svare på problemstillingen. Forskeren kan spørre oppfølgingsspørsmål underveis, og således lede intervjuet i ønsket retning (Larsen, 2012, s. 83). En utfordring i mine intervju var at tema i stor grad var ukjent for gårdeierne. De hadde derfor lite grunnlag for å si noe

om forpliktende samarbeid eller BID. Jeg forsøkte derfor å formulere spørsmål som gårdeierne hadde forutsetninger til å svare på. Dette gjorde at intervjuene hadde elementer av det Larsen (2012) omtaler som samtaleintervju. I slike intervju gir man intervjuobjektene anledning til å snakke fritt, og de skal være lite styrt og strukturert. Intervjueren skal i større grad legge merke til kroppsspråk og konsentrere seg om samtalen (Larsen, 2012, s. 83).

Fremgangsmåte

Alle intervjuene ble utført på tid og sted etter personenes ønske. Jeg tilpasset også varigheten etter ønsker fra hver enkelt. De som spurte, fikk tilsendt intervjuguiden på forhånd, se kap. 12.2 «*Vedlegg 2 - Intervjuguide*». Før intervjuene forklarte jeg hva det innebar å delta, og ga personene anledning til å lese, og eventuelt skrive under en skriftlig forespørsel om deltakelse, se kap. 12.1 «*Vedlegg 1 – Forespørsel om deltakelse*». Jeg startet intervjuene med å spørre om lov til å ta dem opp på lydbånd. Deretter introduserte jeg tema for oppgaven og de forskjellige spørsmålskategoriene vi skulle igjennom. I den sammenheng ble det ofte noen spørsmål og en introduserende prat. Dette tror jeg var lurt for å få intervjuobjektet i det rette tankesett, og få avklart en felles forståelse for temaet. Det hjalp også meg med å tilpasse intervjuguiden til hvert intervjuobjekt. Gårdeierintervjuene varte mellom en halvtime og én time. Intervjuene med fagpersonene varte lenger, fra ca. én time til halvannen time.

Jeg fikk lov til å ta opp alle intervjuene på lydbånd, og jeg transkriberte dem i etterkant. I oppgaven har jeg gjengitt det viktigste fra transkripsjonene og deretter oppsummert det viktigste fra alle intervju med gårdeierne samlet, og fra fagpersonene enkeltvis.

Mine intervju med gårdeierne var ustrukturerte med en veiledende intervjuguide. Jeg byttet om på rekkefølgen av spørsmål, og tilpasset hvert spørsmål til hver enkelt samtale. Enkelte spørsmål ble luket ut fordi de var lite relevante for gårdeierens situasjon, andre ble lagt til. Siden gårdeierne visste lite om tema på forhånd åpnet jeg for samtaleintervju hvor gårdeierne fikk snakke fritt om synspunktene sine. Slike valg gjør at innholdet i intervjuene varierer, noe som gir mindre sammenligningsgrunnlag. De er derfor presentert enkeltvis, men forsøkt delt inn i sammenlignbare kategorier. Jeg erfarte også at det er vanskelig å stille åpne oppfølgingsspørsmål om ukjente tema. Det måtte være spørsmål om kjente tema som grenser til det jeg ønsket informasjon om. I den sammenheng var det vanskelig å ikke lede intervjuobjektene. Ved å studere kroppsspråket erfarte jeg i slike tilfeller at ønsket om å kunne svare, og gjerne svare riktig, virket til å påvirke svarene slik at de etterkom spørsmålsformuleringen min. Slike svar var gjerne korte og lite utfyllende, og jeg har forsøkt å tillegge dem mindre vekt.

Intervjuene med fagpersoner var i større grad åpne samtaleintervju hvor spørsmålene mine utviklet seg etter hvert. På forhånd hadde jeg forberedt noen tema, og spørsmål jeg ønsket å spørre om, eller drøfte med dem. Disse intervjuene ble avsluttet når de begynte å bli repeterende, dette tok jeg som et tegn på at jeg hadde fått mest mulig ut av intervjuet.

Kildevern

Masteroppgaver som samler personopplysninger har meldeplikt til personvernombudet. I denne oppgaven er alle navn anonymisert. Alle intervjuobjekt er spurt om lov til å ta opp på lydbånd, og alle lydbånd og andre personopplysninger slettes etter levering av oppgaven. Offentlige fagpersoner kunne kanskje fremstått ved navn, men jeg har valgt å anonymisere alle. Derfor har jeg henvist til fagpersoner med yrkestitler, siden disse er ganske avslørende så jeg har kontaktet dem i etterkant for å få tillatelse. Fordelen med anonymisering er at intervjuobjektene kan være friere i sine uttalelser. Ulempen er at navnet på fagpersonene kunne styrket uttalelsene. Oppgaven behandler ikke sensitive opplysninger, derfor er ikke alle identifiserende opplysninger sensurert. Dette er det informert om på forhånd.

2.6 Juridisk metode

Analyse og drøftelse av jordskifteloven er sammen med deler av teorien basert på juridisk metode, eller «*rettskildelære*». Her har jeg brukt rettskildereglene for å vektlegge relevante rettskildefaktorer ved analyse-, drøftelse-, og redegjørelse av rettsregler. Det er ikke skrevet mye om temaet tidligere, og det jeg har brukt av juridisk teori er om tilgrensende tema. Teksten baseres derfor i stor grad på egen tolkning av lovtekst, forarbeider og rettspraksis. Noe er inspirert av NSU sin utredning, og juridisk teori om enkelttema i jordskifteloven. Jeg har vært bevisst på at forfattere kan ha forskjellige synspunkt, det bidrar likevel med interessante perspektiver (Boe, 2007, s. 83-89).

2.7 Reliabilitet og validitet

Reliabilitet sier noe om stabiliteten i et forsøk. Hvis et forsøk gjentas flere ganger, vil likt resultat gi høy reliabilitet. Reliabiliteten påvirkes dermed av størrelsen på utvalget fra populasjonen, og utførelsen av forsøket (Svartdal, 2016). Validitet sier noe om gyldigheten til et forsøk, eller hvorvidt forsøket avdekker det den er ment til (Sirianne, 2015).

Jeg mener størrelsen på utvalget av gårdeiere er stort nok til at resultatet gir indikasjoner på situasjonen i Larvik sentrum. For god reliabilitet burde over halvparten av gårdeierne i caseområdet vært intervjuet. Det er også mulig at de som er positive til BID og fellesskapsløsninger er de som har latt seg intervjuet. Ved å gjenta forsøket med resterende gårdeiere ville jeg kanskje funnet andre resultater. Derfor er det litt å utsette på reliabiliteten.

Jeg var tidlig ute med å avgrense området for oppgaven, og holdt meg til denne. Dette var med på å skape bedre struktur i arbeidet. Under intervjuene har jeg derimot oppdaget en korrelasjon i svarene som kan begrunnes i et fellesskap mellom intervjuobjektene. Alle gårdeierne jeg har intervjuet er medlemmer i Larvik by AS og/eller Gårdeierforeningen. Det vil si at de kan ha snakket sammen, og diskutert tema som jeg har intervjuet dem om. Dermed er det ikke sikkert at jeg har fått deres individuelle meninger i så stor grad som jeg ønsker. Slik jeg har bemerket i kap. 2.5, virker det til at ønsket om å svare riktig har påvirket svarene. Oppfatninger av hva som er riktig kan ha vært påvirket av det gårdeierne har snakket om i fellesskap. Det gjør at overføringsverdien i min studie er lavere enn om jeg hadde intervjuet uavhengige gård- og grunneiere. Dessuten vil deres medlemskap i en organisasjon som Larvik by AS antyde at de har en fellesskapsforståelse. Det kan dermed sies at de er predisponerte til å være positive til forpliktende samarbeid. Dette skaper et «*bias*» i studiet mitt, som gir lavere validitet. Et bias er en metodefeil som gir en systematisk feil i resultatet. Jeg skulle ønske at jeg fikk intervjuet gård- og grunneiere som stod utenfor felleskapet i Larvik by AS og Gårdeierforeningen. Dette kunne vært gjort med å øke avgrensingen, og ville gitt en høyere overføringsverdi til andre case. På den annen side er de aller fleste eiere og leiere i caseområdet medlemmer i Larvik by AS. Det betyr at utvalget mitt har god validitet i forhold til problemstillingen min.

3 Teori og juridiske rammer

3.1 BID – Business Improvement Districts

3.1.1 Innledning

Her vil jeg skrive kort om opprinnelsen til Business Improvement District (BID), hva som skiller det fra norske sentrumsforeninger, hvordan det drives internasjonalt, og litt om kjente utfordringer.

3.1.2 Om BID

Ifølge Morçöl et al. (2014) finnes det ingen allment anerkjent definisjon av BID. Artikkelen viser derimot til at en definisjon kan konstrueres fra beskrivelser forskjellige forskere har presentert i sine publikasjoner (Briffault, 1999 ; Garodnick, 2000 ; Grossman, 2010 ; Hoyt & Gopal-Agge, 2007 ; Justice & Skelcher, 2009 ; Mitchell, 2008). BID kan dermed sies å være geografisk avgrensede områder hvor gård- og grunneiere finansierer en organisasjon. Organisasjonen skal blant annet supplere eksisterende kommunale tjenester som renhold og sikkerhet (Morçöl et al., 2014, s. 798). Nedenfor har jeg sitert noen av beskrivelsene fra faglitteraturen.

Mitchell (2008) skriver følgende om BID:

«BIDs are distinctive in that they are both a place-based designation with official borders and a bureaucratic mechanism for providing services. Geographically, a BID may encompass anywhere from a few blocks and a smattering of properties to a mile of streets and hundreds of structures» (Mitchell, 2008, s. 4).

Davies (1997) tilbyr denne beskrivelsen:

«BIDs are special districts where property owners voluntarily tax themselves to fund an improvement association. Cities usually collect the mandatory taxes and city officials are always represented on the associations, as are area residents. Associations make public area improvements, such as pedestrian walkways, and provide other services, such as extra sanitation» (Davies, 1997, s. 187-188).

Noen beskrivelser av BID i nyere verker, deriblant Morçöl et al. (2014) og (Lee, 2016), viser til Briffault (1999) som inneholder følgende:

«There is no canonical definition of a business improvement district and no single model used nationwide ... most BIDs share a few basic characteristics: A BID is a territorial subdivision of a city in which property owners or businesses are subject to additional taxes. The revenue generated by these district-specific taxes are reserved to fund services and improvements within the district and to pay for the administrative costs of BID operations. BIDs' services are provided in addition to those offered by city governments» (Briffault, 1999, s. 368).

Målet med BID er å stimulere til økt aktivitet i sentrum. Hvilken by som var først ute finnes det ulike påstander om. Mye tyder på at det var Bloor Village i Toronto med sitt «*Business Improvement Area*» (BIA) i 1970 (Hoyt, 2008, s. 118).

I omtale kan BID ha to forskjellige betydninger. Det kan vise til et geografisk avgrensede område, eller til styret som står for daglig drift (Morçöl et al., 2014, s. 798). I denne oppgaven er en tredje betydning samlebetegnelsen for område og styret.

Samarbeid mellom næringslivsaktører i sentrumsområder er ikke nytt. I Larvik finnes medlemsorganisasjonen «*Larvik By*» (Larvik by AS, 2017). Selskapet finansieres av næringslivet og bidrar til økt sentrumsaktivitet. Nabobyer har tilsvarende institusjoner i «*Porsgrunn min by*» (Porsgrunn min by, 2017), «*Skien by*» (Skien by, 2017) og «*Sandefjord byen vår*» (Sandefjord byen vår, 2017).

Slike medlemsorganisasjoner, eller sentrumsforeninger, er mer eller mindre frivillige og sliter derfor med uforutsigbarhet. Frivilligheten gir uforutsigbar medlemsmasse, og baner veg for «*gratispassasjer*»-strategien, også kalt «*free-riders*». Gratispassasjerer er bedrifter som tjener på sentrumsforeningens innsats, men lar naboene betale for det (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 34). Begrepet «*gratispassasjer*» er omtalt av Berge (2011) og Sevatdal og Sky (2003), jeg har gått nærmere inn på temaet i kap. 3.6.3.

I Bloor Village oppstod ideen med å skattlegge gård- og grunneiere i et distrikt for å finansiere et samarbeid. For å få til dette måtte de ha en lovhjemmel (Hoyt, 2008, s. 118). Her skiller BID seg fra liknende organisasjoner på to viktige områder. Det retter seg mot gård- og grunneierne, og det har lovhjemmel. Gård- og grunneiere gir mer langsiktig perspektiver enn leietakere, og med lovhjemmel kan tidligere gratispassasjerer tvinges med (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 33-41).

Internasjonalt er det vanlig at de som ønsker BID må vise til lokal støtte i området. Derfor er en stemmegivning blant gård- og grunneier, eventuelt også leietakere, vanlig. Formålet er å forsikre seg om at flertallet ønsker BID. Når BID er etablert er det vanlig at myndighetene samler inn avgiften til BID. Dette gjøres gjerne sammen med andre skatter og avgifter, for eksempel eiendomsskatten. Myndighetene fordeler deretter ut beløpet til BID-styret som forvalter det. Hvilke beløp hver eiendom skal betale beregnes ut fra forskjellige kriterier. Det kan eksempelvis være per kvadratmeter, fasadestørrelse, likningsverdi, og næringstype (Hochleutner, 2008, s. 97-98).

3.1.3 Utfordringer ved BID

En studie av Wonhyung Lee tar for seg utfordringer ved BID dannelse i Los Angeles. Studien viser til at områder med en kombinasjon av innvandrere, lav inntekt, uengasjerte grunneiere, skepsis til myndigheter og intern arealkonflikt gir dårlig grunnlag for en BID tankegang (Lee, 2016, s. 1 og 12).

Det pekes hovedsakelig på to faktorer. Den ene er at BID blir initiert utenfra. Eksempelvis ved at en offentlig instans ser behovet for BID, og forsøker å starte det uten å sørge for at grunneierne ønsker det i forkant. Grunneiernes engasjement og ønske om en slik ordning er vesentlig ifølge denne studien. Det hjelper derfor ikke med perifere grunneier, som eksempelvis bor i et annet land og bare skal ha inntektene. Den andre faktoren ligger i utfordringen med å skape engasjement for felleskapet i innvandringsområder. Det begrunnes blant annet med at innvandrere kan ha iboende skepsis til myndighetene. Ifølge studien er det derfor viktig å undersøke om et område egner seg for BID før man initierer det. BID er nødvendigvis ikke en universell løsning for sentrumsvitalisering (Lee, 2016, s. 12-13). Studien viser hvor viktig det er å inkludere grunneiere og skape engasjement for BID. Den viser også til at etnisitet og kultur påvirker engasjement for felleskapet.

Sandel (1996) kritiserer BID fordi det kan øke intersosiale forskjeller:

«As municipal services decline in urban areas, residents and businesses in upscale districts manage to insulate themselves from the effects by assessing themselves surtaxes to provide private garbage collection, street cleaning, and police protection unavailable to the city as a whole» (Sandel, 1996).

Eksempelet er kanskje ikke direkte overførbart til Norge, men det er verdt å merke seg at BID kan øke forskjellene i samfunnet.

3.2 Norsk BID-ordning

3.2.1 Innledning

I Norge ble utredningen av en norsk BID-ordning ledet av Norsk Sentrumsutvikling (NSU). Det siste de har publisert er *«Vitalisering av Sentrum - En norsk BID-ordning»* i 2014. Tidligere har Miljøverndepartementet nevnt BID i forbindelse med sentrumsutvikling i 2007 (Miljøverndepartementet, 2007), og senere i 2013 (Miljøverndepartementet, 2013). I forbindelse med sistnevnte gir de 2.5 millioner i støtte til NSU for å utrede en norsk BID-ordning med lovforslag og 4 pilotbyer. Pilotbyene var Trondheim, Stavanger, Hamar og Brekstad. I tillegg har planmyndighetene startet *«Case Fredrikstad»* sammen med Fredrikstad kommune. Det er et prosjekt som søker å finne gode planverktøy til å skape gode bykvaliteter (Miljøverndepartementet, 2013, s. 25). Det er skrevet mer om Case Fredrikstad av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2016), og Eise og Aune (2014).

I NSU sin utredning er det foreslått to egnede modeller til en norsk BID-ordning. Den ene er en forvaltningsmodell basert på institusjonelle rammer fra den internasjonale løsningen, med eget lovverk og tett samarbeid med kommunen. Den andre er en jordskiftmodell basert på eksisterende jordskiftelov, eventuelt med tilpasninger, og bruk av jordskiftedomstolene til etableringen. De to modellene presenteres nedenfor.

3.2.2 Forvaltningsmodellen

Innledning

I denne oppgaven er forvaltningsmodellen relevant som alternativ til bruk av jordskifteloven. Den er derimot ikke sentral for denne oppgaven. Derfor gir jeg bare en kort beskrivelse av den for å danne et sammenligningsgrunnlag. Jeg går igjennom hvilke prinsipper modellen er bygget på, litt om forholdet til kommunen og kort om klagebehandling. For mer informasjon anbefaler jeg å lese Norsk Sentrumsutvikling (2014) sin utredning som er tilgjengelig på nett, se kildelisten i kap. 10 for link.

Om forvaltningsmodellen

Forslaget til forvaltningsmodellen er utarbeidet av KS-advokatene ved advokat Øyvind Renslo, og baseres i stor grad på etableringen av et nytt lovverk. Norsk Sentrumsutvikling (2014) har presentert et utkast til slik lov på side 41 i utredningen. Det er anført at det kun er et utkast, og at det trenger grundigere arbeid slik som følger med vanlig lovarbeid (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 38-51). I forvaltningsmodellen er kommunen gitt en sentral rolle. Først skal kommunen godkjenne initiativet, etterpå avholder de stemmegivningen blant de næringsdrivende og fatter en beslutning om BID skal etableres (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 9). Hvis det skal etableres BID, fattes dette som vedtak av en «vitaliseringsplan». Dette gjøres som enkeltvedtak etter forvaltningsloven (fvl.) § 2 bokstav b og kan suppleres med forskrift. Dette skal binde alle som inkluderes til å bistå innholdet i planen (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 41).

I vitaliseringsloven er det ikke ønske om for mye detaljstyring, slik at løsningene kan tilpasses ulike behov i forskjellige byer. Loven har en sikkerhetsventil i § 1-8 hvor grunneiere som blir urimelig belastet av planen, kan fritas helt eller delvis fra betaling av vederlag. Videre må planen fornyes hvert 5. år, slik at medlemmene ikke er låst til evig tid (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 39 og 42). Som beregningsgrunnlag for vederlag er det foreslått å ta utgangspunkt i eiendomsskattetaksten (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 40).

Forholdet til kommunen

Kommunen vil ifølge NSU sin utredning få en ekstra arbeidsoppgave, og viser til et grunnleggende prinsipp om at nye kommunale oppgaver skal fullfinansieres. De mener derfor at kommunen ikke skal ta kostnadene ved BID selv. De bør fullfinansieres av staten, eller av vitaliseringslaget.

Utredningen viser til at vitaliseringsloven fremmer viktige samfunnsinteresser som også gagnar kommunen, og foreslår at staten betaler (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 38).

Klagebehandling

Utarter det seg tvister med søksmål som gjelder vedtaket om vitaliseringsplan, skal det rettes til kommunen. Er det tvist med søksmål som gjelder vitaliseringslagets drift, mener utredningen det

ikke bør rettes til kommunen, men åpner dette spørsmålet for videre vurdering. Ellers er det lagt opp til kommunal, og ikke statlig klagebehandling i forbindelse med vedtaket. Klagebehandling vil derfor følge forvaltningsloven (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 40).

3.2.3 Jordskiftemodellen

Innledning

Det er jordskiftemodellen i NSU sin utredning som er mest relevant for denne oppgaven. Jordskiftemodellen tar for seg en tenkt BID-ordning basert på jordskifteloven med nødvendige endringer. En arbeidsgruppe har sett på bruk jordskifteloven i lys av BID og forslaget til forvaltningsmodell. Det er en teoretisk drøftelse med forslag til endringer i lovverket, men ikke et konkret forslag til modell. Her omtaler jeg arbeidsgruppens funn som er interessante for denne oppgaven, og til slutt har jeg lagt ved arbeidsgruppens forslag til endringer i jordskifteloven.

Arbeidsgruppen

Miljøverndepartementet opprettet en arbeidsgruppe som har vurdert hvordan virkemidlene i jordskifteloven samsvarer med behovene i en BID-ordning. Arbeidsgruppen består av en KS-advokat, to jordskiftedommere, en eiendomssjef fra eiendomsselskap, en seniorrådgiver fra Landbruks- og matdepartementet og seniorrådgiver i Klima- og miljødepartementet. (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, kap. 7). Arbeidsgruppens vurderinger omtaler jeg nedenfor.

Kommunens rolle

Arbeidsgruppen tar utgangspunkt i at kommunen ikke kan reise sak, men forholdet til kommunen er problematisert i utredningen. Ved valg av en jordskiftemodell er det fremmet forslag om at samarbeidet mellom kommunen og et forpliktende samarbeid reguleres i kommuneplanen. Det er ikke ment en direkte kobling, men at kommunen ivaretar forpliktende samarbeid i kommuneplanen. Eventuelt om det etableres avtaler mellom forpliktende samarbeid og kommunen for å underbygge samhandlingsbehovet. Både arbeidsgruppen og NSU er opptatt av hvilken rolle kommunen bør ha. I en jordskiftesak om etablering av forpliktende samarbeid, vil kommunen kunne delta i rollen som grunneier. Arbeidsgruppen påpeker i den sammenheng et behov for at kommunen opptrer i en annen rolle enn de øvrige grunneierne. Det baseres i kommunens kompetanse utover grunneierrollen, blant annet som serviceorgan. Det kan være aktuelt å lovregulere samarbeidet mellom forpliktende samarbeid og kommunen, eksempelvis i situasjoner hvor kommunen skal utføre serviceoppgaver for et forpliktende samarbeid (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 62 og 65).

Arbeidsgruppen viser til et behov for å klarlegge kommunens rolle overfor et forpliktende samarbeid. Det må vurderes om de kan fritas fra å være part, eller ha en særskilt partsrolle uten å betale andeler. Arbeidsgruppen påpeker at tilknytningen mellom BID og kommunen er en viktig faktor i

andre land. Derfor er det viktig å klargjøre hvilken rolle kommunen skal ha også i en jordskiftemodell. Skal det pålegges partene å knytte avtale med kommunen, hvorvidt skal kommunen bidra med likningsopplysninger og bør kommunen stå for innkreving av vederlag (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 75-76)?

Jordskifteloven og BID

Jordskifteloven forholder seg til plan- og bygningsloven som i utgangspunktet regulerer forholdet mellom grunneiere og det offentlige. Jordskifteloven på sin side behandler privatrettslige- og privatøkonomiske forhold mellom grunneiere. En norsk BID-ordning vil rette seg mot grunneiere, og jordskifteloven er således i utgangspunktet egnet. Jordskiftedomstolene har erfaring med å etablere løsninger for forpliktende samarbeid i en rekke ulike sammenhenger, for eksempel når det gjelder drift av vassdrag og veger. Det pekes også på at det ikke er like stor forskjell på rurale- og urbane områder som man skulle tro. I slike saker danner jordskifterettene bruksordninger drevet av et styre/lag etter gitte vedtekter. Materielle vilkår i jordskifteloven sikrer at det skapes nytte, og at ingen av eiendommene lider tap (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, kap. 7).

Arbeidsgruppen har kommet til at formålet i jordskifteloven er vidt nok til å omfatte formålet i forvaltningsmodellens «*vitaliseringslov*». Begge lover skal fremme det beste for eiere og samfunn. I BID står næringslivet i fokus, og arbeidsgruppen har fremmet forslag om at en BID ordning etter jordskifteloven bare kan kreves av gård- og grunneiere med næringseiendommer. Forslaget forutsetter en vurdering av om andre grunneiere, som for eksempel beboere, og kommunen kan involveres som parter likevel. På den måten kan deres interesser avveies i behandlingen (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 65-66).

Jordskiftelovens vilkår

I forhold til jordskiftelovens materielle vilkår, se kap. 3.3.4, sier arbeidsgruppen at modellen skiller seg fra forvaltningsmodellen. I en forvaltningsmodell er det nok at et visst flertall ønsker BID-ordning. I jordskiftemodellen vil dette baseres på en vurdering av materielle vilkår, men også andre rettslige vilkår i jordskifteloven. I utgangspunktet holder det at én krever sak. Arbeidsgruppen fremmer i den forbindelse et behov for å klargjøre når en sak om forpliktende samarbeid for sentrumsvitalisering kan kreves, og når det ikke kan kreves. De drøfter blant annet om jordskiftemodellen bør forsikre seg om flertallsopplutning (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 77-78).

Om bruk av dagens lov

Ifølge arbeidsgruppen kan den nye jordskiftelovens generelle utforming innebære at jordskifterettene kan behandle krav om BID-løsning dersom noen krever det i dag. De peker likevel på at saksfeltet skiller seg fra det jordskifteloven hittil har vært brukt til, og at det er nødvendig med

endringer i lovverket for å etterkomme de særbehov en fullverdig BID-ordning har (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 64). Se kap. 3.2.3, for det siterte lovverket.

Jordskifteløsningen

Hvis jordskifterettene oppretter forpliktende samarbeid ved bruksordning, kan det overlates til laget å treffe egne vedtak om ordningen. Det vil være forhold som må være tilstede i ordningen når jordskifte behandler den, men det vil også være behov for partene å tilpasse ordningen i ettertid. På dette området må bruksordningen være fleksibel, det kan for eksempel reguleres i vedtektene. Det kan settes føringer for hvilke beslutninger flertallet kan fatte, hvordan mindretallet skal vernes, og om varigheten av ordningen kan endres (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 78).

Skisse til lovteknisk gjennomføring

Forslag til endringer/tilpasninger i jordskifteloven, teksten er sitert fra Norsk Sentrumsutvikling (2014) side 81, men oppbygningen er noe endret for å passe inn i oppgaven.

§ 1-5 *Kven som kan reise sak første ledd tilføyes et nytt annet punktum: Krav om sak kan setjast fram av den som eig fast eigedom, eller har rett knytt til fast eigedom, eller av festar. Krav om sak etter § 3-32a kan likevel ikkje setjast fram av offentleg styresmakt*

§ 3-1 *Verkemiddel for å bøte på utenleige eigedomstilhøve første ledd endres slik: Jordskifteretten kan bruke verkemidla i §§ 3-4 til 3-10 og 3-32a for å bøte på utenleige eigedomstilhøve slik det går fram av § 3-2. Ei jordskiftesak kan omfatte eitt eller fleire av desse verkemidla. Om jordskifteretten brukar verkemiddel etter §§ 3-4 til 3-10 eller 3-32a, kan han og bruke verkemidla i §§ 3-11 og 3-12*

Nytt underkapittel V a Samarbeidstiltak for vitalisering av sentrum og tettstadar

§ 3-32a *Kompetansen jordskifteretten har: Jordskifteretten kan etter reglane i § 3-8 til § 3-10 fastsetje samarbeidstiltak mellom eigedommar og for uteareala til eigarseksjonar med sikte på å vitalisere bysentra og tettstadar. Ved avgjerd om samarbeidstiltak for vitalisering av sentrum og tettstadar gjeld reglane i §§ 3-2, 3-3 og 3-13 til 3-28 så langt dei høver*

§ 3-32b *Fordeling av kostnader: Kostnader ved investeringstiltak etter § 3-32a og § 3-9 skal delast mellom partane etter den siste kjende likningsverdien for eigdommen*

§ 3-37 *Sperretid for nytt jordskifte første ledd tilføyes et nytt annet punktum: Det som før har vore under jordskifte etter §§ 3-4 til 3-12 eller etter tidlegare jordskiftelov, kan ikkje takast opp til ny jordskiftebehandling før ti år etter at det førre jordskiftet var rettskraftig avgjort. Avgjerd etter § 3-32a kan likevel takast opp til ny jordskiftebehandling før ti år etter at det førre jordskiftet var rettskraftig avgjort*

§ 6-2 Krav om sak tilføyes et nytt sjette punktum i tredje ledd: Kravet skal utformast slik at det gir grunnlag for ei forsvarleg behandling av saka Innhaldet i kravet må vere slik at dei andre partane kan ta stilling til kravet, og førebu saka. Kravet skal dessutan gi retten grunnlag for å vurdere om han kan behandle saka Kravet skal om mogleg vise det geografiske området det gjeld på eit kart. Gjeld kravet jordskifte etter kapittel 3, skal det gå fram av kravet kva for utenlege eigedomstilhøve ein krev at retten skal bøte på. Gjeld kravet sak etter § 3-32a, skal kravet innehalde ein vitaliseringsplan for område

§ 6-23 Avgjerdsformer fjerde ledd ny bokstav i vil lyde: Ved jordskifteavgjerd tek retten avgjerd om ... t) Samarbeidstiltak for vitalisering av sentrum og tettstadar etter § 3-32a

3.3 Jordskiftedomstolene

3.3.1 Innledning

Lesere som er kjent med jordskifteloven og jordskiftedomstolene vil ha lite utbytte av dette kapittelet. Siden oppgaven kan ha interesse for personer uten kjennskap til jordskiftedomstolene, for eksempel gårdeiere i caseområdet, har jeg skrevet litt om dem. Jeg går igjennom jordskiftedomstolenes arbeidsoppgaver, forklarer begrepet «*urbant jordskifte*» og de materielle vilkårene i jordskifteloven.

3.3.2 Jordskiftedomstolenes arbeidsoppgaver

Jordskiftedomstolene er særdomstoler med virkemidler som er positivt avgrenset i jordskifteloven. Kompetansen har utviklet seg fra å være rettet mot landbruket, til å gjelde hele landet med innføringen av «*urbant jordskifte*». Arbeidsoppgavene innebærer rettsendrende saker, rettsfastsettende saker, og skjønn.

I formålsparagrafen til jordskifteloven (jskl) § 1-1, står det at loven blant annet skal «... *legge til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom ...*». I andre punktum får jordskifterettene eksklusiv hjemmel til å holde rettsendrende- og rettsfastsettende saker etter jordskifteloven, samt skjønn etter jordskifteloven i kombinasjon med andre lover:

Dette skal skje ved at jordskifteretten bøter på utenlege eigedoms- og brukstilhøve, klarlegg og fastset grenser og rettar, og behandlar skjønn og andre avgjerder etter denne og andre lover».

Rettsendrende saker for jordskifterettene kalles «*jordskiftesak*». Alle saker som kan behandles av jordskifterettene går under fellesbenevnelsen «*sak for jordskifteretten*» (Prop. 101 L 2012-2013, s. 78). De rettsfastsettende sakene deles i rettsutgreiing og grensefastsetting. Ved rettsutgreiing klarlegger og fastsetter jordskifteretten hvem som har eiendomsrett eller bruksrett innenfor et

geografisk område. Ved grensegangsaker klarlegger og fastsetter jordskifteretten eiendomsgrenser for fast eiendom og bruksretter. Grensene blir merket, koordinatfestet og beskrevet (Nord, 2008, s. 36).

Ved rettsendrende saker eller «*jordskiftesak*», kan jordskifterettene behandle eiendommer som er «... *vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva*», jf. jskl. § 3-2 første punktum. Altså eiendommer som er utjenlige etter dagens forhold. Jordskifteretten gjør en vurdering om hvorvidt eiendommen er utjenlig før saken behandles. Hvorvidt en eiendom er utjenlig skal ses i lys av «*tida og tilhøva*», og tilpasser derfor utjenlighetsvurderingen til dagens forhold (Prop. 101 L 2012-2013, s. 125). For å bøte på det utjenlige har jordskifterettene virkemidler i jskl. §§ 3-4 til 3-10. Særlig interessant for sentrumsvitalisering er muligheten til å gi regler for sambruk av eiendommer, og organisere grunneiere i lag jf. jskl. §§ 3-8 og 3-10.

3.3.3 *Urbant jordskifte*

Det var lite jordskifte i tettbebygde strøk utover 1980-tallet, men i 1993 ble det etablert en arbeidsgruppe som skulle se på fremtidige oppgaver for jordskifteverket. Her ble blant annet bruk av jordskifte til arealplanlegging på tvers av eiendomsgrenser drøftet (Nord, 2008, s. 37). Samtidig utviklet også rettspraksis i førsteinstans seg mot å tillate jordskifte i byer og tettsteder (Sky, 2007, s. 234).. I 1997 startet Miljøverndepartementet et samarbeidsprosjekt for å utvikle arealutnyttelse i byer og tettsteder. Samarbeidet var mellom Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Landbruksdepartementet, Husbanken, Jordskifteverket og seks kommuner (Nord, 2009, s. 487). Erik Nord (2008) omtaler samarbeidsprosjektet i sin doktorgradsavhandling som «*virkemiddelprosjektet*». Under virkemiddelprosjektet ble begrepet «*urbant jordskifte*» brukt for første gang (Nord, 2008, s. 38). I oppgaven kan det forekomme at enkelte bruker urbant jordskifte om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jskl. Kapittel 5. Men urbant jordskifte er som ordet hentyder, bruk av jordskiftelovens virkemidler i urbane strøk som byer og tettsteder, det favner altså bredere (Miljøverndepartementet m.fl., 2001, s. 51-52). Rettspraksisen ble fastsatt med Skrautvålkjennelsen fra Høyesterett i Rt. 2000 s. 1119 (Sky, 2007, s. 234). Høyesterett uttaler følgende:

«Det fremgår av jordskifteloven § 3 bokstav b at det ikke kan fremmes jordskiftesak for eiendommer som ligger i tettbygd strøk, før kommunen har fått adgang til å uttale seg. Men bortsett fra denne begrensningen gjelder jordskifteloven for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet» Rt. 2000 s. 1119.

Dette ble gjeldene rett og senere lovfestet av Departementet (Ot.prp. nr. 78 2004-2005, s. 5).

3.3.4 Materielle vilkår for jordskifte

Materielle vilkår for jordskifte er absolutte prosessforutsetninger som retten kontrollerer av eget tiltak. Etter gammel lov skulle vilkårene kontrolleres ved fremming av saken, i ny lov skal vilkårene kontrolleres «*så snart det er grunnlag for det*» jf. jskl. § 6-4. Det vil si at det kan gjøres så sent som ved utforming av jordskifteløsningen (Bjerva et al., 2016, s. 105).

§ 3-2 utjenlige eiendomsforhold

Ifølge jskl. § 3-2 kan jordskifterettene gjennomføre jordskifte dersom minst én av eiendommene i jordskifteområdet er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter dagens forhold. Det må foreligge utjenlige eiendoms- eller bruksrettsforhold.

Ved tjenlighetsvurderingen ser jordskifterettene objektivt på eiendommen. Det tas i utgangspunktet ikke hensyn til subjektive preferanser. Det tas hensyn til hva eiendommen eigner seg til, og hva som er påregnelig bruk av den i fremtiden. Jordskifte skal føre til en forbedring av eiendomsforholdene, og slik sett gjøre bruken av eiendommene bedre. Forbedringen trenger ikke bidra til lavere driftskostnader og bedre økonomi, verdien kan også måles i bedre samarbeid mellom naboer. Eksempelvis behøver ikke bruksordning for parkeringsplasser i boligseksjoner gi partene økonomisk gevinst, men det kan forbedre samarbeidet med naboeiendommer.

§ 3-3 Mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet

Vilkåret krever at jordskifte må skape en helhetsgevinst i jordskifteområdet. Siden én eiendom må gjøres mer tjenlig jf. § 3-2, og ingen skal lide tap jf. § 3-18, kan det sies at jordskifteområdet må få en helhetsgevinst. Slik tenkning utfordrer vilkårets nødvendighet. Denne paragrafen retter seg derimot ikke mot rettsikkerheten til parter, rettighetshavere og panthavere. Den sikter mot ressursbruken ved jordskifte for parter og samfunn. Jordskifterettens tjenlighetsvurdering etter denne paragrafen er om det skapes en helhetlig gevinst av jordskifte for eiendommene. Det er en vurdering av sakskostnader og andre ulemper mot nytteverdien av jordskifte. Det er derimot kjent at det kan være vanskelig å tallfeste nytten av bruksordninger, men det er ikke tvil om at bruksordninger kan ha en verdi (Bjerva et al., 2016, s. 63). Ifølge forarbeidene er ikke formålet med vilkåret at nytten må kunne tallfestes eller dokumenteres. Det er nok at jordskifterettene viser til en samlet gevinst i jordskifteområdet. I praksis vil det si at hvis ingen eiendom eller bruksrett lider tap etter § 3-18, så er vilkåret i § 3-3 oppfylt. (Prop. 101 L 2012-2013, s. 127). Dette er ifølge lovkommentaren ofte tilfelle (Bjerva et al., 2016, s. 63).

§ 3-18 Vern mot tap

Vernet mot tap i § 3-18 er en absolutt prosessforutsetning for de rettsendrende sakene i jskl. §§ 3-4 til 3-12, og har følgende ordlyd:

«Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett».

Ingen eiendom eller bruksrett skal lide tap som følge av jordskifteløsningen. Dette er også en garanti for panthavere og leietakere. Vurderingen av vernet mot tap inkluderer ikke hjemmelshaveren, det er eiendommen som vernes av loven. Vurderingen skal derfor ta utgangspunkt i hva eiendommen eller bruksretten er objektivt egnet til, og hva som er påregnelig bruk av den i fremtiden (Bjerva et al., 2016, s. 105-106).

Etter § 3-2 kan flere eiendommer inkluderes i en jordskiftesak hvis én eiendom er utjenlig. Dette kan medføre en form for tvang. I rettsaker er ikke dette uvanlig, men jordskiftesaker stiller seg annerledes siden det ikke trenger å foreligge ulovlige forhold, eller mistanke om det hos øvrige parter. Vernet mot tap i § 3-18 er derfor en mekanisme som blant annet gjør det forsvarlig å inkludere flere eiendommer i jordskiftesaken. Eiendommer som er nødvendige for å skape en god jordskifteløsning kan derfor tas med i saken mot at de skal ikke lide tap jf. jskl. §§ 6-9 og 3-18.

3.4 Bruksordning, organisering av lag og driftsselskap

3.4.1 Innledning

Et aktuelt virkemiddel i jordskifteloven for etablering av forpliktene samarbeid er § 3-8 om bruksordning - sammen med § 3-10 om skiping av lag. Nedenfor vil jeg beskrive hva en bruksordning går ut på, og kort gjøre rede for vilkårene. Temaet er grundigere behandlet i kap. 8.3, hvor vilkårene i § 3-8 første ledd om «eksisterende sambruk» eller «særlege grunnar» er drøftet.

3.4.2 Om bruksordning

Jordskifterettens hjemmel til å etablere bruksordning er jskl. § 3-8. Bruksordning er en sakstype hvor jordskifterettene gir eller endrer regler for bruk mellom eiendommer. Behovet for bruksordning oppstår når grunneierne ikke er i stand til å ordne bruken på egenhånd (Hauge, 2016, s. 281). Det kan sammenlignes med spillteori hvor individuelle rasjonelle handlinger fører til urasjonelle løsninger for fellesskapet, se kap. 3.6.3. En løsning i slike situasjoner kan være bistand fra en nøytral utenforstående aktør, slik som jordskiftedomstolene, se kap. 3.6.2. Jordskifterettene kan lage bruksordninger for arealer med flere rettighetshavere, og for ressurser som strekker seg over flere eiendommer. Bruksordning kan defineres slik:

«Bruksordning har til formål å finne organisatoriske løsninger på forholdet mellom eiendommene og eierne i jordskiftetfeltet. Ei bruksordning samordner/gir regler vedrørende en eller flere arealbruksmåter, rettighetsbruk og investeringer» (Landbruksdepartementet, 1996, s. 7)

En bruksordning inneholder regler for organisering av sambruket, slik at bruken mellom partene, og fremtidige eiere av eiendommene, skal fungere etter jordskiftesaken. Bruksordningen kan gi ulike rettigheter til samme areal, f.eks. ved at en har beiterett, mens en annen har hogstrett. Den kan også være tidsinndelt, ved at hver eiendom må utøve sin bruksrett innenfor definerte tidsrom.

Bruksordning for veg gir flere eiendommer bruksrett på det samme arealet, driften kan videre organiseres ved å skipe veglag jf. jskl. § 3-10. Paragrafene §§ 3-8 og 3-10 for bruksordning og skiping av lag bør derfor sees i sammenheng. Sambruk ved for eksempel veg styres av et veglag med vedtekter som blant annet fordeler andeler til vedlikehold. Partene i jordskiftesaken er med på å utforme vedtektene (Bjerva et al., 2016, s. 74-75 og 82-85).

Lovhjemmel og vilkår

Jordskifterettene kan bruke virkemidlene i jskl. § 3-4 til 3-10 til å bøte på utjenlige eiendomsforhold, jf. jskl. § 3-1. Her bør det presiseres at jordskifterettene, jf. jskl. § 3-2, kan danne bruksordning etter jskl. 3-8 dersom minst «... *én eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet ...*» er utjenlig og hjemmelshaveren krever bruksordning. Ved bruksordning kan jordskifterettene, jf. § 3-8 første punktum, gi eller endre reglene for «*eksisterende sambruk*» mellom eiendommer. Ved sambruk har to eller flere eiendommer rettigheter på samme eiendom. Jordskifterettene kan ordne sambruken mellom eiendommer, mellom eiendom og bruksretthaver, og mellom bruksretthavere (Prop. 101 L 2012-2013, s. 136). Det kan være bruksordning mellom en eiendom og en bruksrett til båtfeste på eiendommen, og det kan være bruksordning mellom rettighetshavere til båtfester. Et annet eksempel ble behandlet i jordskiftesak JLST-2010-36 hvor jordskifteretten laget bruksordning for parkeringsområde utenfor eierseksjoner. Eierselskapet til seksjonsbygget ble satt som grunneier, mens seksjonene var rettighetshavere til parkeringsplass.

Jordskifterettene kan også vedta bruksordning der det ikke er rettslig begrunnet sambruk fra før, dersom det foreligger «*særlege grunnar*», jf. § 3-8 andre punktum. En slik situasjon kan oppstå i småkraftsaker hvor jordskifterettene gir bruksordninger for fallretter i vassdrag, gjerne kombinert med driftsselskap (Hauge, 2016, s. 281). En analogi kan sees i bruksordning for fiskeretter i lakseførende vassdrag, jf. Lakse- og innlandsfiskloven (laksfl.) § 25 siste ledd. Jordskifterettene kan organisere forvaltningen av fisket mellom grunneiere og andre rettighetshavere. I slike tilfeller er det ikke nødvendigvis sambruk i den forstand at alle eierne har rettigheter i det samme arealet. Det kan riktignok være tilfelle mellom hver enkelt eiendom og rettighetshavere i den. Det er snarere snakk om at de eier rettigheter i en ressurs som strekker seg over flere eiendommer.

3.4.3 Organisering og registrering av lag

Hvordan lag organiseres og registreres er relevant for de administrative elementene i jordskiftemodellen og i et forpliktende samarbeid. Hvis det fullføres ved hjelp av bruksordning og

opprettelse av et lag jf. jskl. §§ 3-8 og 3-10, vil lagets registrering sette føringer for hva det kan utføre. For eksempel kan et selskap drive økonomisk virksomhet, noe et tingsrettslig sameie ikke kan.

I en rapport fra Landbruks- og matdepartementet (2004) kom arbeidsgruppen frem til at lag stiftet ved jordskifte bør organiseres som tingsrettslig sameie i Brønnøysundregistrene. Det var tidligere utredet av «bruksordningsutvalget», se Landbruksdepartementet (1996), i hvilken grad lag stiftet etter jordskifte har selskapsrettslig status, og dermed hører innunder selskapsloven (sel.) (Landbruks- og matdepartementet, 2004, s. 6).

Lag stiftet ved jordskifte kan muligens også stiftes som samvirkeforetak etter samvirkelova. Denne oppgaven går ikke nærmere inn på å vurdere samvirkeforetak ved stifting av lag, siden det ville gjort medlemskap i laget frivillig (Samvirkesenteret, 2017). Deler av formålet er å forplikte alle gårdeierne i medlemskapet.

Når jordskifterettene organiserer lag i bruksordninger er ikke medlemskapet personlig, det er ufravikelig knyttet til eiendommen. Jordskifterettene bestemmer hvilke eiendommer som skal være medlemmer, og hvor stor andel hver enkelt eiendom deltar med i bruksordningen. Medlemmene kan ikke melde seg ut uten videre. Denne mangelen på frivillighet samsvarer dårlig med selskapsmodellen som bygger på frivillighet (Landbruksdepartementet, 1996, s. 8).

Selskapsloven (sel.) stiller i § 1-1 første ledd første punktum følgende krav til selskap:

«Loven gjelder når en økonomisk virksomhet utøves for to eller flere deltakers felles regning og risiko, og minst en av deltakerne har et ubegrenset, personlig ansvar for virksomhetens samlede forpliktelser» jf. sel. § 1-1 første ledd første punktum.

Her stilles det krav til «økonomisk virksomhet» drevet av «to eller flere» deltakere for «felles regning og risiko». En økonomisk virksomhet defineres etter selskapsloven av to ting. For det første må det være en økonomisk karakter med sikte på å gi økonomiske fordeler i form av overskudd til deltakerne. Det er riktignok ikke krav til at virksomheten må gå med overskudd. For det andre må det foreligge en aktivitet eller et handlingskompleks med et visst omfang og varighet. Her stilles det ikke krav til aktivitetens art, men ikke-økonomiske aktiviteter faller utenfor selskapsloven. Videre kan stort omfang kompensere for kort varighet, og omvendt. Det beror på en helhetsvurdering av nedlagt arbeid som f.eks. regnskapsføring, fysisk arbeid, og annet administrativt arbeid utført av personer i virksomheten, eller personer ansatt av virksomheten (Landbruks- og matdepartementet, 2004, s. 9). Enkeltstående samarbeid eller rene eiersamarbeid omfattes ikke av selskapsloven.

At virksomheten må være drevet av «to eller flere» stiller krav til et rettsfelleskap i virksomheten. Felleskapet må videre drive for «felles regning og risiko». Med andre ord må virksomheten mellom deltakerne i en ikke-uvesentlig grad være integrert i en felles aktivitet. Et slikt «integrasjonskrav»

stilles for å skille aktiviteter i virksomheten fra aktiviteter deltakerne driver utenfor virksomheten. Formålet er blant annet å kunne definere en grense mellom sameier og selskaper, samt deltakernes avtaleforhold i og utenfor selskapet. Integrasjonskravet krever at deltakernes aktiviteter i selskapet er knyttet sammen i så stor grad at samlet aktivitetutøvelse er å anse som en enhet (Landbruks- og matdepartementet, 2004, s. 8-9).

Virksomheter under selskapsloven avgrenses også mot hjelpefunksjoner. Hvis laget sitt formål er å fungere som en hjelpe- eller støttfunksjon til deltakernes individuelle drift regnes det ikke som en økonomisk virksomhet. Bruksordninger med organiserte lag har ofte en slik hjelpefunksjon. Formålet med bruksordninger i jordskifte er ofte å underbygge den enkelte eiendoms ordinære drift. Et eksempel er å effektivisere driften av felles landbruksveg som hver eiendom benytter i sin virksomhet. Den økonomiske virksomheten til deltakerne i et slikt tilfelle er knyttet til hver enkelt eiendom, og ikke til bruksordningen. Andre eksempler hvor bruksordning har en hjelpefunksjon kan være ved utnyttelse av småbåthavner eller naturressurser som masseuttak, beite, jakt og fiske (Landbruks- og matdepartementet, 2004, s. 9-10).

Utleie av fast eiendom, og rettigheter ved fast eiendom kan omtales som passiv kapitalforvaltning. For at dette skal grense over i økonomisk virksomhet ved utleie av f.eks. fiskerett, må det også her være et visst omfang. Det legges vekt på hvor mye av avkastningen som skyldes aktiviteten, og hvor mye som skyldes kapitalverdien (Landbruks- og matdepartementet, 2004, s. 10-11). En annen grensedragnings er hvorvidt sameiegjenstanden, bruksordningslaget i dette tilfellet, brukes av deltakerne til hvert sitt formål eller i fellesskap for økonomisk vinning. I sistnevnte tilfelle foreligger et selskap (Landbruksdepartementet, 1996, s. 17).

I rapporten fra Landbruks- og matdepartementet kom arbeidsgruppen frem til at eierlag stiftet ved jordskifte bør registreres i enhetsregisteret som tingsrettslige sameier (Landbruks- og matdepartementet, 2004, s. 19). Et tingsrettslig sameie er et «*fritt sameie*» i motsetning til et «*bundet sameie*». Et bundet sameie møter man først og fremst i selskapsform. I fritt sameie disponerer hver sameier fritt over sin del av gjenstanden.

I henhold til sameieloven (saml.) § 10 kan hver sameier selge og pantsette sin andel fritt. Ifølge saml. § 2 har hver sameier i utgangspunktet lik stemmerett, med mindre det reguleres i en sameieavtale. Ved avgjørelser er det som regel nok med flertallsvedtak, reglene om flertallsvedtak i sameieloven står i §§ 4-7. Sameiet svarer ifølge forarbeidene samlet overfor tredjeperson i forhold som er avgjort med flertallsvedtak. Det vil si at tredjeperson har samme vern over retten sin som ved avtale med hver av sameierne. Det samme kan sies for avgjørelser tatt av et styre oppnevnt av sameiet, med den forutsetning at styret har tilstrekkelig fullmakt (Landbruksdepartementet, 1996, s. 18). Etter

rettspraksis har tingsrettslige sameier derimot ikke partsevne jf. Rt. 1999 s. 146. Det finnes likevel unntak som i Rt. 1988 s. 1161 (384-88) hvor det presiseres av partsevne er et relativt begrep som må sees i forhold til hva saken gjelder.

3.4.4 Driftsselskap

Forpliktende samarbeid kan etableres med bruksordning og skiping av lag. Hvis gårdeierne ønsker, eventuelt hvis et tiltak innebærer stor risiko, kan driften overlates til et selskap. I jordskifteloven kalles dette driftsselskap som jeg vil gå nærmere inn på i dette kapittelet.

Muligheten til å danne driftsselskap er en særregel til selskapsloven. Selskapsloven er dermed gjeldende, men med de spesifiseringer som står i jordskifteloven etter lex specialis prinsippet (Bjerva et al., 2016, s. 85). I utgangspunktet dannes det et eierlag tilsvarende jordskiftelag, men hvis sambruken gjelder tiltak med stor risiko skal det etableres et driftsselskap, jf. jskl. § 3-10 tredje ledd. Her ligger det altså en mulighet for selskapsdannelse i forbindelse med opprettelsen av et jordskiftelag. Det vil si at driften det opprettes bruksordning for kan styres av et selskap. Som jeg har nevnt i kap. 3.1.2, er det vanlig med sentrumsforeninger i form av selskaper i Norge. Det er ikke utenkelig at sentrumsforeninger kan inkluderes i gjennomføringen av en BID-ordning, og fungere som et driftsselskap.

Jordskiftedomstolenes kompetanse ved dannelsen av driftsselskap er drøftet av lagmannsretten i LG-2013-173133, og er noe begrenset. Her presiseres det blant annet at jordskiftedomstolene ikke kan danne selskapet, eller bestemme at det skal dannes. Det må grunneierne gjøre frivillig. Det går likevel fram av loven § 3-10 tredje ledd at tiltak med stor risiko kun kan gjennomføres av et driftsselskap, og vurderingen om det foreligger stor risiko ligger til jordskiftedomstolene (Bjerva et al., 2016, s. 85). Dette indikerer at hvis jordskiftedomstolen kommer til at det foreligger stor risiko, pålegges eierlaget å danne driftsselskap for å starte tiltaket.

Ordningen virker i utgangspunktet å være ment til utnyttelse av naturressurser på eiendommen. Det kan være sand, grus, stein, fallrett i vassdrag eller annet. Ved investering i slike uttak kan det foreligge store kostnader. Deltakelse i et slikt uttak må derfor være frivillig, og dannelsen av et selskap sikrer medlemmene mot personlig heftelse ved konkurs. Driften deles inn i et eierlag og et driftsselskap. Eierlaget mottar midler for naturressursen og bærer ingen risiko med tiltaket.

Driftsselskapet derimot bærer all risiko, men kan også tjene mer. Medlemmer i eierlaget har krav på å være med i driftsselskapet ved ønske. Driftsselskapet kan bestå av alle medlemmene i eierlaget, en del av medlemmene, en kombinasjon av medlemmer og eksterne, eller bare eksterne (Bjerva et al., 2016, s. 85).

Eierlaget tar avgjørelse om dannelsen av driftsselskap. Dette gjennomføres hvis et flertall av medlemmene i eierlaget ønsker det. Flertallet beregnes ut fra andeler i eierlaget. På grunn av garantien mot tap i § 3-18 har ingen i eierlaget plikt til å være med i driftsselskapet, ettersom det ikke er garanti for gevinst. Hver deltaker har derimot en rett til å være med i selskapet, i samsvar med sin andel (Bjerva et al., 2016, s. 85). Blir driftsselskapet dannet, betaler driftsselskapet for utnyttingsretten til eierlaget (Landbruks- og matdepartementet, 2004, s. 14-15).

3.5 Institusjoner og transaksjonskostnader

3.5.1 Innledning

Teori om institusjoner og transaksjonskostnader kan være nyttige verktøy for å forstå handlemønstre i caseområdet. Derfor har jeg beskrevet begrepene og litt om betydningen i jordskifte.

3.5.2 Institusjoner

North (1991) beskriver institusjoner som menneskeskapt spilleregler som strukturerer politiske, økonomiske og sosiale interaksjoner. Det er regler mennesker må følge for å unngå sanksjoner fra omverdenen. Institusjoner er delt opp i «*formelle institusjoner*» bestående av blant annet lover og regler, og «*uformelle institusjoner*» bestående av normer, tradisjoner, tabuer, skikk og bruk (North, 1991, s. 97). Sistnevnte er også kjent som «*folkeskikk*» ifølge Bjerva og Sevatdal (Bjerva & Sevatdal, 2009, s. 73).

Hver institusjon er avgrenset av egne spilleregler som gir føringer for hvordan personene den omfatter skal oppføre seg (Bjerva & Sevatdal, 2009, s. 73-74). Spillereglene består av normer og verdier. Verdier sier noe om hva som er ønskelig, normer sier noe om hva som er greit å gjøre for å oppnå det. Ut fra dette normative aspektet kan det utredes standardiserte roller. Normer og verdier tilknyttet rollene til jordskiftedommere, jordskiftedomstolene, kommunen, sentrumsforeninger, kjedebutikker, restauranteiere og andre, sier noe om hvordan vi forventer en rolle skal oppføre seg. Det gir også føringer for hvordan vi oppfører oss i en slik rolle. Her er det snakk om at den mentale forestillingen av en rolle setter føringer for utøvelsen av den (Sevatdal & Sky, 2003, s. 61).

Institusjoner påvirkes blant annet av endring i kulturelle normer og verdier, og endringer i samfunnets lover og regler. Slike endringer kan videre føre til endring i menneskers valg. For eksempel vil endringer i rettsregler innen jordskifte kunne påvirke partenes preferanser. Av Bjerva og Sevatdal (2009) er dette illustrert ved at innføring av et jordskifteinstitutt med beslutningsevne uten partenes samtykke, kan øke viljen til å inngå minnelige forhandlinger (Bjerva & Sevatdal, 2009 74-77).

Institusjoner former mellommenneskelige handlinger, de er derfor viktige for menneskers motivasjon til å utveksle goder sosialt, økonomisk og politisk. De reduserer usikkerhet ved å ha spilleregler for hvordan vi skal oppføre oss mot andre, og ikke minst for hvordan andre oppfører seg mot oss

(Sevatdal & Sky, 2003, s. 63). Dette må kunne sies å være avhengige av at institusjonen er kjent for de den berører. Før en institusjon kan ha positiv virkning på utveksling av goder, må menneskene den omfatter ha tillit til den.

I jordskifte står verdien av «nytte» sentralt, i jskl. § 3-28 står det for eksempel at kostnaden skal fordeles etter den nytten partene har av jordskifte. Bakgrunnen er at forskjellige eiere kan ha ulike ønsker for- og ulik nytte av et jordskifte. I forbindelse med dette har man forsøkt å skape eierkategorier, eller institusjoner, som representerer eiere med like ønsker. Formålet er å kunne forutse partenes atferd. Dette har for eksempel resultert i teorier om at eiendommer som er involvert i produksjon, vil kunne forstås ut fra et foretaksøkonomisk perspektiv. Eiendommer til bofunksjon vil kunne forstås ut fra konsumentteori, og eiendom i kapitalforvaltning etter investeringsteori. I slike sammenhenger kan kjennskap til slike institusjoner være nyttig for å forutse handlemønstre. Det gir også en teoretisk innfallsvinkel til spørsmålet om hvilken kategori som skal vektlegges ved verdsetting og problemløsning i fagfelt som jordskifte og ekspropriasjon (Bjerva & Sevatdal, 2009, s. 76-77)

3.5.3 Transaksjonskostnader

Handlemønstre i institusjoner påvirkes av transaksjonskostnader. Dette er kostnader knyttet til gjennomføring av transaksjoner, og kan dreie som om alt fra penger til investering av tid. Begrepet fanger også kostnadene ved å arrangere salget, samt bruk av tid på forhandlinger og kontroll av avtaler. Det er alt av kostnad, arbeid og strev knyttet til transaksjonen utenom selve salgssummen (Bjerva & Sevatdal, 2009, s. 77-78). Det kan dermed sies at transaksjonskostnader sier noe om handelsinstitusjonens effektivitet.

Transaksjonskostnader kan reguleres offentlig. Ifølge Bjerva og Sevatdal (2009), er jordskifteinstitusjonen en rimelig kilde til å få gjennomført ønskelige, men vanskelige eiendomsendringer (Bjerva & Sevatdal, 2009, s. 78). I historisk perspektiv var jordskifte en måte å effektivisere produksjonen i landbruket, og det var i stor grad støttet av Staten. Det ble gitt støtte til husflytting, oppdyrking av mark og annet (Langnes, 2009, s. 94). Kostnadene er fortsatt lave ved jordskifte. Kanskje er det fordi Staten ser nytten av å ha en institusjon som katalyserer ellers vanskelige eller umulige eiendomsendringer, som bidrar til en effektiv arealforvaltning (Bjerva & Sevatdal, 2009, s. 78). I relasjon til transaksjonskostnader er også «*alternativkostnader*» relevant, Bjerva og Sevatdal forklarer alternativkostnader slik:

«Meningsinnholdet er helt enkelt at de alternative bruksmulighetene ikke kan realiseres, og at inntektene som dette ville medført kan oppfattes som en kostnad» (Bjerva & Sevatdal, 2009, s. 78).

I forbindelse med oppgaven kan det være kostnaden ved å beholde en frivillig gårdeierforening, fremfor forpliktende samarbeid stiftet ved jordskifte.

3.6 Forhandlingsteori og spillteori

3.6.1 Innledning

Hvorfor er det behov for jordskiftedomstolene? Når det gjelder forholdet mellom partene, strekker stort sett ikke kompetansen til jordskiftedomstolene seg lenger enn det partene selv kan bli enige om ved private avtaler (Bjerva & Sevatdal, 2009, s. 82). Noe av bakgrunnen for behovet kan belyses med forhandlingsteori og spillteori.

3.6.2 Forhandlingsteori

Parter i en jordskiftesak er ofte i et avhengighetsforhold. Driften av den ene eiendommen er avhengig av naboeiendommen. Dette kan være i teigblandingssituasjoner, regulering av vassdrag, og ved jakt- og fiskeretter (Bjerva & Sevatdal, 2009, s. 87). I BID er avhengighetsforholdet mellom grunneierne og driften i BID-området. I forhandlingsteorien er en slik avhengighet omtalt som relasjon. Er relasjonen svak kan konflikten eller problemet ignoreres. Desto sterkere relasjonen mellom partene er, desto større er behovet for å forhandle frem en enighet. I slike situasjoner kan partene av ulike grunner mangle evnen til å se konstruktive løsninger. Det kan blant annet være på grunn av følelser, manglende evne til konfliktløsning, eller at partene ikke vil stå ansvarlige for løsningen. I sistnevnte situasjon ønsker partene at en nøytral tredjepart skal ta en klok beslutning som alle kan forholde seg til (Rognes, 2015, s. 99). En slik tredjepart kan være jordskifteretten. Det kan også tenkes at det vil være lettere for partene å akseptere løsninger fra en tredjepart enn fra andre involverte parter.

3.6.3 Spillteori

Spillteori er en matematisk disiplin som analyserer strategiske interaksjoner mellom forskjellige aktører. Strategiene kalles spill, og aktørene kalles spillere. Spillerne må velge mellom alternative spill på grunnlag av egne preferanser, med varierende grad av kjennskap til andre spilleres valgmuligheter og preferanser (SNL, 2017b). Kjente spill er «*almeningens tragedie*» og «*fangens dilemma*».

«*Allmenningens tragedie*» illustrerer en tilstand hvor en felles tilgjengelig ressurs blir overbelastet fordi spillerne utnytter den etter individuelle preferanser (SNL, 2017a). Et eksempel kan være at en spiller velger å slippe én ekstra ku på beite i sameiet. Han gjør det for individuell optimalisering. Kostnaden er at det er én ku mer enn arealet er bærekraftig for. Det vil si at det blir litt lavere avkastning på alle de andre dyrene. Spilleren tjener likevel på dette fordi han sitter igjen med hele fortjenesten av overutnyttelsen, mens tapet fordeles på alle sameierne. Tragedien oppstår når alle spillerne kopierer handlingsmønsteret, noe som fører til overbeite, og felles tap. Ressursen blir

ødelagt. Løsningen kan være å innføre nye spilleregler som regulerer bruken og endrer institusjonen (Sevatdal & Sky, 2003 52-53).

Et liknende spill illustreres i «*fangens dilemma*». Sett at to fanger blir isolert i hvert sitt rom uten mulighet til å kommunisere. Det er et enkelt spill som bare foregår én gang og hver fange har to valgmuligheter. Den ene er å tilstå og tyste på den andre fangen i bytte mot lavere straff. Den andre er å nekte og gå helt fri hvis den andre fangen også nekter, eventuelt få maksimum straff hvis den andre fangen tyster (Sevatdal & Sky, 2003 55-56).

Tendensen er at begge fangene tyster under slike forutsetninger. De velger altså ikke å nekte, som samlet sett gir best resultat. I likhet med allmenningens tragedie fører individuell rasjonell handling til urasjonell løsning for fellesskapet (Sevatdal & Sky, 2003 56).

Hva om spillereglene endres? For eksempel ved at spillet repeteres og at fangene lærer hverandre å kjenne. Ved å kjenne den andre fangen har de en forutsetning å velge ut fra. Eventuelt kan fangene avtale på forhånd hva de skal gjøre, og dermed føre en felles strategi. Sammenlignet vil spilleregler i en institusjon skape bedre utfall (Sevatdal & Sky, 2003, s. 52-56). I begge spill kan jordskifte se situasjonen fra et fugleperspektiv, og gi hensiktsmessige spilleregler som spillerne ikke ser på egenhånd.

Spillteori i jordskifte

I jordskiftesammenheng er to kjente strategier «*uthaleren*» og «*gratispassasjeren*». En tredje strategi utføres av den «*uvillige*», som av aktverdige grunner setter seg imot tiltaket. Finnes det ikke aktverdige grunner for motsetningen kalles den uvillige heller for «*vriompeisen*». Uthaleren sitter gjerne i en meget god forhandlingsposisjon. Hvis alternativkostnaden ved å ikke utføre tiltaket er høy nok, vil de andre aktørene akseptere uthalerspillet og inkludere uthaleren hvis det kreves for å utføre tiltaket. En annen mulighet, som er vanlig i jordskiftesammenheng, er at arealet er så viktig for tiltaket at de er nødt til å ha uthaleren med. Lykkes uthalerspillet blir uthaleren en gratispassasjer. Gratispassasjeren kan også oppstå på andre måter. Det kan være for kostbart og ekskludere visse aktører fra tiltaket, og en har ikke midler til å tvinge vedkomne med. Eventuelt så er midlene for kostbare. Det kan også oppstå gratispassasjerer uten strategiske spill, det kan for eksempel være økonomiske faktorer. Noen har kanskje ikke råd. Uthaleren og vriompeisens muligheter til å lykkes begrenses betraktelig hvis det finnes effektive og rimelige organ med beslutningskompetanse og maktmiddel. I forbindelse med eiendom er jordskiftedomstolene et slikt organ (Sevatdal & Sky, 2003, s. 57-59).

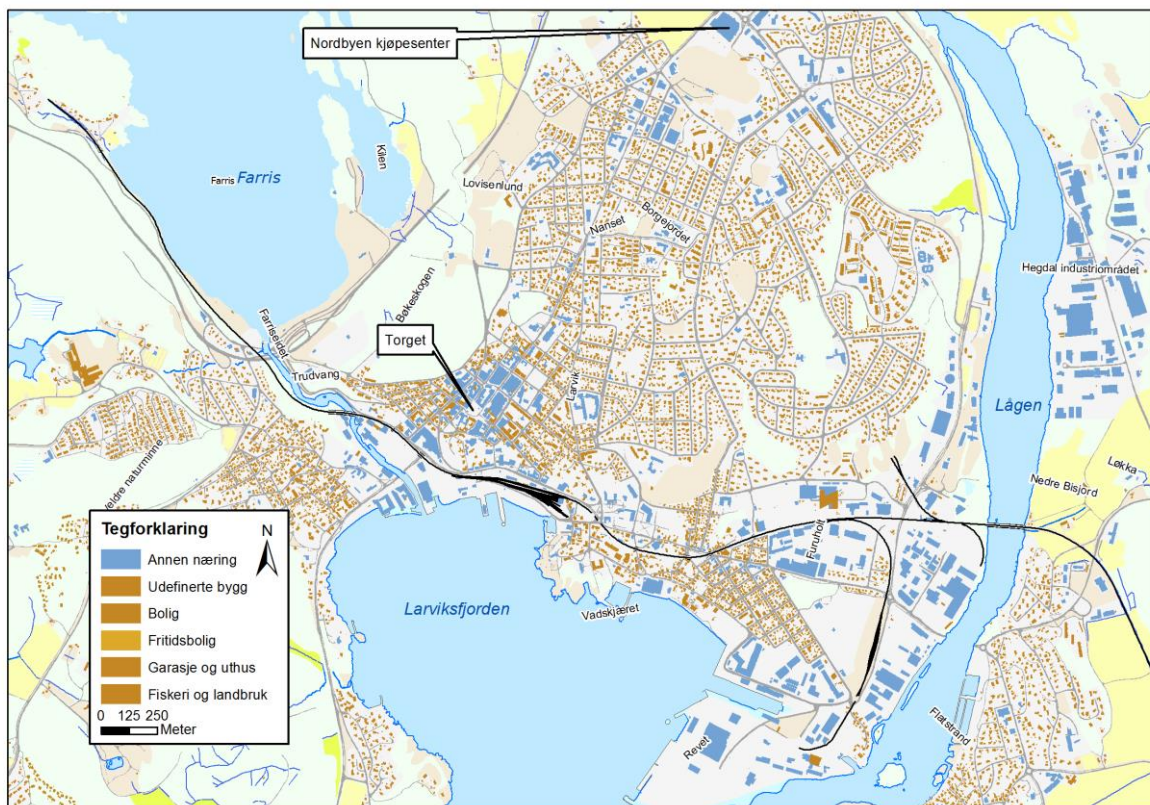
4 Presentasjon av caseområdet

4.1 Innledning

I dette kapittelet vil jeg beskrive caseområdet. Kapittelet inneholder en beskrivelse av caseområdet med bilder og kart. Det er gitt opplysninger om Larvik kommune og behovet for sentrumsutvikling. Jeg har også presentert informasjon om sentrumsforeningen Larvik by AS basert på kildesøk og funn fra intervju.

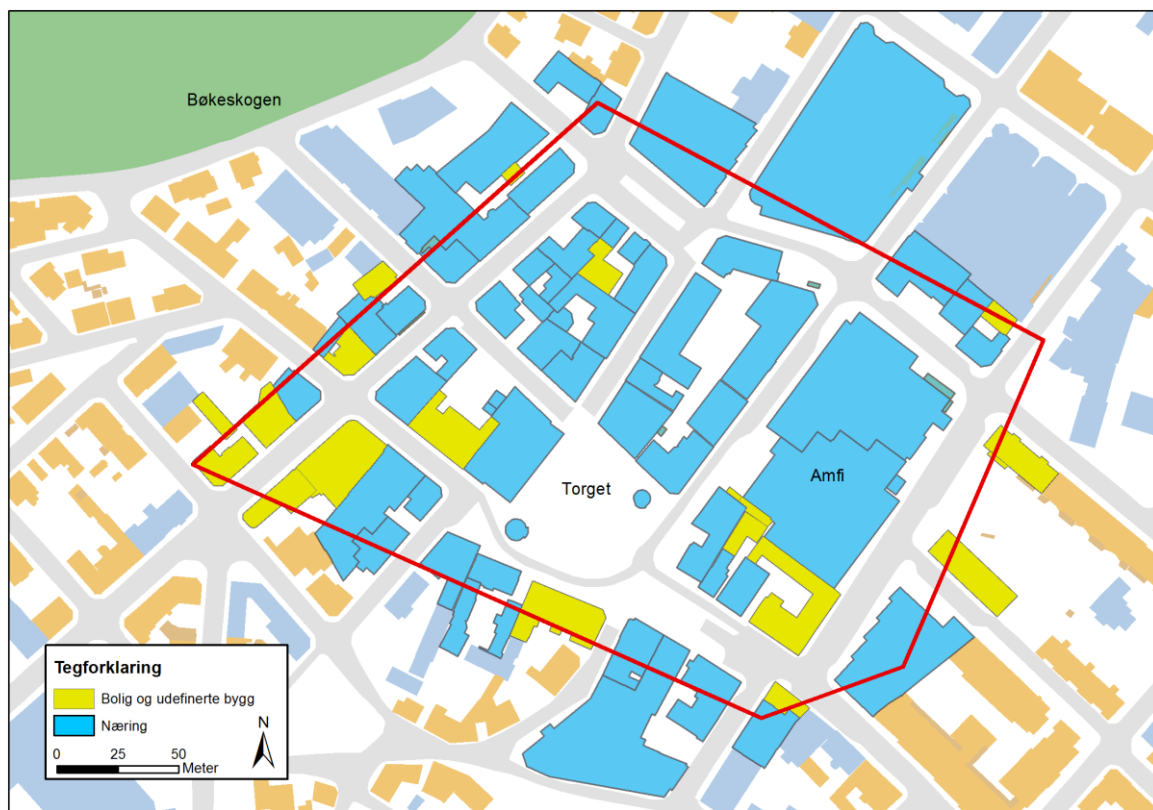
4.2 Beskrivelse av caseområdet

I Figur 2 vises en oversikt over Larvik sentrum med plassering av Larvik torg og Nordbyen kjøpesenter. I Figur 3 vises et utsnitt av caseområdet i større målestokk.



Figur 2 Oversikt over Larvik sentrum. Se næring- og handelsområder ved Nordbyen kjøpesenter, og langs vestsiden av Lågen. Kart: Magnus Movik 24. mars 2017, komponert fra Felles kartdatabase.

Presentasjonen fortsetter på neste side.



Figur 3 Utsnitt av torget i Larvik sentrum. Rød strek viser avgrensning av caseområdet hvor alle gårder i kontakt med rød strek er inkludert i caset. Inkluderte bygg er uthøvet med farge i henhold til tegnforklaringen. Kart: Magnus Movik 24. mars 2017, komponert fra Felles kartdatabase.

Caseområdet er avgrenset til torget i Larvik sentrum og handelsgatene rundt, se Figur 3. Jeg kom fram til avgrensningen etter en samtale med lederen i Larvik by AS. Området fremstår som en enhet og danner ifølge lederen av Larvik by AS en sentrums-kjerne, noe jeg er enig i.

4.2.1 Eiendomsforhold

Alle eiendommene jeg har vært sett på med er eid av selskaper. Jeg har telt 54 matrikelnummer i caseområdet. Eierne jeg har vært i kontakt med har tilegnet seg eiendommene ved kjøp og ved arv. Noen eiendommer var uten personlig tilknytning, og ble derfor representert av administrerende direktør eller daglig leder. Det varierer også i hvilken grad eierne kommer fra Larvik-området.

Presentasjonen fortsetter på neste side.

4.2.2 Behov for sentrumsvitalisering

Under arbeidet med oppgaven var det tegn til fraflytting i sentrum, jeg har avbildet eksempler jeg fant 5. april 2017, se figur Figur 4.



Figur 4 Bilder av ledige lokaler innenfor caseområdet. Foto: Magnus Movik 5. april 2017.

Deler av området rundt torget har et innbydende preg. Det er store åpne fasader, grøntstruktur og bymøbler. Andre deler av sentrum har lukkede fasader og fremtrer som mer livløse, se kapittel 4.3.3 for mer om dette. Torget er stort og åpent, slik at det er lite kontakt med butikkfasader fra torget, se Figur 5 og Figur 6. Butikkene isoleres derfor litt i bakgrunnen. Noen butikker ligger også i store dominerende bygg, som i hovedsak brukes til kontorer og boliger, se eksempel til venstre i Figur 5.

Torget er likevel stort og meget anvendelig. Felles målsettinger kunne vært med på å live opp i slike fasader, og promotere handelen i første etasjene ut mot torget bedre. Det kunne også bidratt til handel i flere etasjer inn mot torget. Kanskje kan et forpliktende samarbeid i større grad skape oppholdsrom i nærhet til butikkene, slik at publikum i større grad ferdes der. Det kan tenkes at det kan gjøres med blomsterdekorasjoner på sommeren, og belysning på vinteren. Det vil gjøre gangveger langs fasaden triveligere å ferdes på. Skøytebanen, se Figur 7, virker til å være mye brukt vinterstid, og samler folk utenfor butikkfasader i det nordlige hjørnet av torget. Bygulvet er i stor grad utsmykket med blant annet brostein, og det er en parkeringsgarasje under torget. Slike elementer danner et godt potensiale for å utvikle Larvik sentrum til noe attraktivt.



Figur 5 Sett fra torget i Larvik sett mot Larviksbanken. Bildet er hentet fra <https://www.360cities.net>.



Figur 6 Sett fra torget i Larvik retning SSØ mot Felumb Guldsmid. Bildet er hentet fra <https://www.360cities.net>.



Figur 7 Skøytebanen på torget i Larvik. Skøytebanen skal etter planen være åpen vinterstid fra siste helgen i november og frem til våren. Foto: Magnus Movik 22. februar 2017.

4.3 Beskrivelse av Larvik

Larvik sentrum ligger i Larvik kommune i Vestfold fylke. Kommunen er 535 kvadratkilometer stor, og det er ca. 44 000 innbyggere. Det er en kulturkommune og en havneby (Larvik kommune, 2016). Sommerstid er det populære strandområder i forbindelse med Stavern, Helgeroa og Nevlunghavn. Deriblant rullesteinstranden på Mølen, en endemorene som er en del av Raet. I Larvik ligger også innsjøen Farris og friområdet Bøkeskogen.

4.3.1 Infrastruktur

Togforbindelsen til Larvik er under forbedring med nye traseer som gir kortere reisetid til Tønsberg den ene veien, og Porsgrunn den andre veien. Ny E18 trasé gjennom Larvik bygges også. Det er kort veg til Torp flyplass.

4.3.2 Utfordringer i Larvik

Sentrum rundt torget er preget av topografien, og ligger i en bakke. Flere jeg har vært i kontakt med har kalt Larvik for «bakkebyen».

Delmål hentet fra næringsplanen for Larvik by 2015-2020 er vekst i næringslivet, befolkningsvekst og vekst i besøksnæring. Slike mål kan antitetisk tolkes som dagens utfordringer i Larvik (Larvik kommune, 2015, s. 13). Dette bekreftes også andre steder i næringsplanen.

Larvik sentrum har som mange andre byer en utfordring med kjøpesentre. Nord i Larvik by ligger Nordbyen Senter som, ifølge flere av de jeg har intervjuet, trekker mye handelsaktivitet. Det er også

handelsaktivitet langs Lågen i form av butikker som Jula, Montér, Rema1000 og Mekonomen. Flere grunneiere har uttalt at sentrum må tilpasse seg ved å tilby noe kunden ønsker, men ikke finner andre steder.

4.3.3 Planer for Larvik sentrum

I 2011 ble det utarbeidet en formingsveileder for Larvik sentrum som har som mål å sikre en helhetlig utvikling av byrommet. I veilederen er det fokus på estetiske kvaliteter, utforming av gater, grøntstruktur, bymøbler og oppholdsrom, utført etter prinsippet om universell utforming. Det er fokus på innbydende arkitektur i sentrum, med utadvendte fasader med store vinduer istedenfor innadvendte betongvegger. Kulturarven i gamle bygg ønskes ivaretatt, og det er fokus på implementering av grøntstruktur tilpasset årstidene. Veilederen ønsker også å knytte byen mot sjøen i fremkant, og Bøkeskogen i bakkant. Det er altså vilje til utvikling i Larvik og et samlet næringsliv i sentrum vil i større grad ha mulighet til å påvirke utviklingen.

Kommunedelplan for Larvik by 2006-2018 kom med følgende målsettinger:

- *Bærekraftige prinsipper skal være styrende for utviklingen av byen*
- *Naturkvalitetene og topografiske særpreg skal sikres og fremheves i bybildet*
- *Kulturarven skal sikres og brukes som ressurs i videreutvikling av byen*
- *Byen skal ha et tydelig definert handelssentrum*
- *Et mangfoldig byliv skal skapes gjennom gode og tydelige møteplasser*
- *Barn og unge skal ha trygghet og utfordringer i byen*
- *Gode begrunnede valg i estetikk og byggeskikk skal være retningsgivende for all formgivning av byen*
- *Funksjonelle trafikk-løsninger skal utvikles ut fra hensynet til et godt bymiljø*
- *Larvik by skal være et samfunn som fremmer helse*
- *Byens identitet skal styrkes gjennom allmenn tilgjengelighet til sjøfronten*
- *Det skal stimuleres til ulike former for næringsaktivitet, herunder samspill mellom kultur og næring*

4.3.4 Næringsplan for Larvik kommune 2015-2020

Larvik er i utvikling, og det bærer næringsplanen preg av. Her er det også presentert konkrete tiltak for å fremme ønsket utvikling som kan samsvare med en eventuell BID-ordning. Næringsplanen fastlegger kommunens ambisjoner i næringspolitikken og ser på virkemidler for å realisere disse ambisjonene. Det er da snakk om et større bilde enn vitalisering av sentrum, men mye av innholdet inspirerer til refleksjoner når det gjelder å samle sentrumsområder i forpliktende samarbeid. Jeg har

tatt med noen utdrag som underbygger kommunens vilje til å støtte oppunder tiltak for næringsutvikling.

Bidrar byen med den kraft den burde i næringsutviklingen?

Spørsmålet stilles på s. 36 i planen. Her vises det til at forskningsresultater tyder på at byer fungerer som drivere av næringsutviklingen, i og utenfor byene. De stiller videre spørsmål om Larvik by er et sterkt nok senter for å ivareta denne funksjonen i kommunens næringsutvikling. Her vises det til at handel og service er viktig for kommunens inntekter og innbyggernes livskvalitet, blant annet som sysselsettingsarena (Larvik kommune, 2015, s. 36). Dette viser at det er vilje i kommunen til å støtte tiltak som bidrar til næringsutvikling, også i sentrum.

Næringsoffensiv offentlig sektor

Den overnevnte viljen underbygges i fokusområder for regional plan. Her er det blant annet opprettet en temagruppe med følgende mandat: en mer offensiv, «*foroverlent*» offentlig sektor, møte forventningene fra næringslivet, vurdere nye måter å arbeide og samhandle på, offentlige anskaffelser som innovasjonstiltak og konkret prosjekt som pilot for nytt samarbeid (Larvik kommune, 2015, s. 8). Her er det snakk om å møte forventningene fra næringslivet, og vurdere nye måter å samhandle på. Forpliktende samarbeid vil være en ny måte for det offentlige å samhandle med sentrumsnæringen på.

Vestfold inn i fremtiden

En annen temagruppe ser på nye trender i næringslivet med følgende mandat: Hva er nye trender, det nye vi ikke helt kjenner og som vil kunne prege oss sterkt, mulighetene for Vestfold i «*den nye økonomien*», nye måter å organisere, nye forretningsmodeller, utfordre kunnskapsgrunnlaget, konkretisere og utfylle den korte beskrivelsen av muligheter/trusler, utfordre de andre tematiske gruppene med andre innfallsvinkler og perspektiver (Larvik kommune, 2015, s. 9). Forpliktende samarbeid vil være en ny måte å organisere sentrumsnæringen på, med muligheter til å forenkle kommunikasjonen med kommunen. Som forretningsmodell er det en populær trend internasjonalt, men helt nytenkende i Norge.

4.4 Larvik by AS

Larvik by AS er Larvik sin sentrumsforening og har vært til stor hjelp i arbeidet med oppgaven. Selskapet drives av en daglig leder, det er eid av de næringsdrivende, og det samarbeider med Gårdeierforeningen i Larvik. Selskapet er en medlemsorganisasjon for butikker, gårdeiere og andre næringsdrivere i byen. Selskapet skal bidra til mer handel og økt aktivitet i sentrum, og alt av eventuelt overskudd brukes til dette (Larvik by AS, 2017). Selskapet har også lansert en egen mobilapplikasjon for kunder i Larvik sentrum.

Vinteren 2017 hadde Larvik by AS angivelig 148 medlemmer med 39 fra handel, 20 gårdeiere, 31 frie yrker, 5 banker, 6 restauranter/kafeer/hoteller og 46 medlemmer fra Amfi kjøpesenter og Fritzøe brygge. Det var anslagsvis 30 virksomheter som ikke ønsket deltakelse. Med frie yrker menes tannleger, advokater og andre næringsdrivende som leier kontorplasser.

4.4.1 Informasjon fra intervju

Larvik by finansieres med årlige andeler fra medlemmene basert på hvor mye de omsetter. Daglig leder oppgir dem til å være følgende: 0 til 2 millioner i omsetning = 9500, 2 til 5 millioner er 14000, 5 til 10 er 17000, og over det er 30 000. I år har dette «*markedsbidraget*» bidratt til et budsjett på litt over en million kroner. Se kap. 5.2.9 «*Om Larvik by AS*», for intervjudelen informasjonen ovenfor er hentet fra.

Selskapet består kun av en daglig leder med kontor i Larvik sentrum. Alt av utgifter i forbindelse med lønn og kontor betales av medlemmene i selskapet via andeler. Andelene er kategorisert ut fra næringstype og nytte de har av selskapet. Andelen kan forhandles frem med hver enkelt aktør ettersom hver næringsdrivende kan ha flere foretak. For eksempel hvis det ene foretaket ikke driver i sentrum, da kan det forhandles om andel kun for butikken. Selskapet arrangerer blant annet tøyседager, nattby, sentrumsmagasin, blomster om sommeren, sykkelens dag, julegateåpning og maimarked. De har også tatt initiativet til- og gjennomført ideen om en skøytebane på torget vinterstid. Etter planen skal den pakkes ned på våren og pakkes opp igjen siste helgen i november, se skøytebanen i Figur 7.

5 Presentasjon av intervjuer

5.1 Innledning

Her presenterer jeg en gjengivelse av hvert enkelt intervju med en oppsummering av de viktigste funnene til slutt. Jeg har bevart informasjon fra intervjuene som kan ha verdi utenom denne oppgaven, det vil si at ikke all informasjonen som presenteres her brukes videre. Derfor anbefaler jeg å hoppe rett til oppsummeringene, og heller gå tilbake til intervjuene ved behov for mer utfyllende informasjon.

5.2 Intervjuene

5.2.1 Gårdeier 1

Eiendomsforhold

Eiendommen består av tre forskjellige bygg. Gårdeieren har arvet eiendommen, og kjøpt ut søsken. Eiendommen er eid av et selskap, som igjen eies av gårdeieren. Hun eier også 50 % av bedriften som drives i deler av eiendommen. Hun er fra Larvik, og familien har bodd der siden før hennes tid. Hun eier også en stor eiendom utenfor caseområde, i tilknytning til et handelsområde. Hun er medlem i Gårdeierforeningen, og i Larvik by AS hvor hun tidligere var engasjert.

Ambisjoner for eiendommen

Gårdeieren har mye arbeid med eiendommen fordi den er gammel og trenger oppgradering. Alt overskudd fra driften av eiendommen investerer hun i å oppgradere den. Hun tar ikke ut lønn fra driften av eiendommen.

Ambisjonene for eiendommen går mye i å tilrettelegge for leietakere og pusse opp gamle deler av byggene. Eiendommen har butikker og bedrifter i første etasje, og de andre etasjene oppgraderes etappevis til kontorlokaler. Det ene bygget rommer familiebedriften hun er medeier i.

Utvikling av Larvik sentrum

Gårdeieren ønsker å bidra til tiltak som kan gagne Larvik sentrum. Det er mye ubebygde arealer i forbindelse med eiendommen. Hun er ikke villig til å investere så mye selv, men er åpen for investorer som kan benytte arealet mer fornuftig enn det hun gjør. Hennes interesser er i større grad å ivareta verneverdige verdier på eiendommen.

Larvik by AS – Tillit og tanker

Gårdeieren har tillit til Larvik by AS. Hun påpeker utfordringene Larvik by AS har med å vite hva som er det beste:

«Det er så mange individuelle meninger, så selv om man ønsker det beste, ... så er det ikke sikkert ... at det blir det beste for hver og én».

Hun ser likevel at de er nødt til å ha et felleskap, og bidra til de samme tingene for at det skal føles som noe positivt for de som kommer dit.

Frasigelse av kontroll over eiendommen til et forpliktende samarbeid

Gårdeieren var en av de første som skrev i leiekontrakten at det var påbudt å være medlem i Larvik by AS, for 6-7 år siden. Dette har hun vært pådriver for. Hun er derimot skeptisk til tanken på å miste for mye kontroll. Det er spesielt ideen om at folk kan «*tvinges*» med i et vitaliseringslag som vekker skepsis. Det virker til å være fordi hun ønsker å kunne bestemme over eiendommen selv. For videre i samtalen kommer det frem at hun er positiv til å la felleskapet styre hvilke næringer som kan leie første etasje. Hun er også positiv til samordning av leiepriser og innføring av felles åpningstider. Jeg spør blant annet om hun er positiv til en kjøpesenterordning med dagsbøter til butikker som ikke holder felles åpningstider, svaret var:

«Ja! Det er jeg for ... er det noe som er mer irriterende enn at du er blitt ... enige om at nå skal vi ha åpent til klokka fem, også stenger de klokka fire?».

Hun mener at mye styres av penger. Det er ikke nødvendigvis positivt at alle forsøker å få høyest mulig leie over alt. Det bør heller være «*riktig pris*» for lokalene. Hvis ikke risikerer man for høye leier, som gjør at ønskede butikker i en bydel, må etablere seg et annet sted med lavere leie. Hun ønsker et prissamarbeid.

Medlemskap i forpliktende samarbeid.

Gårdeieren kunne godt tenke seg å være med i et styre, og muligens investere i sentrumsvitaliserende tiltak. Hun påpeker derimot at en investering i slike tiltak ikke gir avkastning til henne. Fordelen hennes vil være at lokalene hun leier ut kan bli mer attraktive. Det er positivt hvis hun trenger nye leiere en dag.

Risiko ved forpliktende samarbeid

Hun tror noe av risikoen ligger i ledelsen. Hun viser til at Larvik by AS har slitt økonomisk, og mener derfor det er viktig å sikre ledelsen økonomisk. Det er også viktig at medlemmene er sikre på ledelsen, og at de som driver den er dyktige. Det krever engasjement, og kan ikke utføres av noen som driver det på siden. Dette tror hun er viktig.

Fordeling av risiko og gevinst

Hun synes ikke nødvendigvis det er feil å fordele noe av gevinsten, men poengterer at det blir å forskyve problemene over på driverne, og ikke gårdeierne.

Innsamling av eiendomsinformasjon til jordskiftesak

Dette har hun erfaring med fra tidligere, og ser ikke på det som noe problem. Hun ville kontaktet kommunen, og er kjent med at det ligger informasjon om selskaper på internett: «... noe tid tar det jo, men det er ikke noe stort problem ...»

5.2.2 Gårdeier 2

Eiendomsforhold

Gårdeieren har arvet bygget fra faren og eier det sammen med et søsken. Farfaren kjøpte eiendommen på 1930-tallet. Han driver en familiebedrift i første etasje, og leier ut resten. Han er medlem i Larvik by AS, og har vært det i 5-10 år. Medlemskapet har vært litt frem og tilbake, på grunn av diskusjoner om type medlemskap. Bedriften hans er todelt, hvorav den ene delen er helt uavhengig av sentrum, slik at han ønsker å holde den driften utenfor medlemskapet. Andeler til Larvik by AS bestemmes ut fra omsetning, derfor kan dette ha innvirkning på andelsnivået.

Butikken ligger «*keitete*» til. Det er lite parkeringsplasser, og de brukes også av beboere i leilighetene rundt, slik at de sjelden er ledige. Han poengter at det er ugunstig for de som driver butikk i området.

Ambisjoner for eiendommen

Gårdeieren har planer om å pusse opp 5 av leilighetene han leier ut.

Larvik by AS – Tillit og tanker

Gårdeieren synes det er vanskelig å si hvorvidt Larvik by AS bidrar til fordel for ham, men han mener de bidrar en del. Han sier de er medlemmer på grunn av solidaritet, og fordi «... *hvis ikke det er noe Larvik by, så er det jo ikke noe by for meg heller*».

Med tanke på verdien av å være med i Larvik by AS, ser han det positive i det sentrumsforeningen gjør. Han viser til skøytebanen og andre tiltak som trekker folk til sentrum. Han vet ikke hvor stor glede hans lokaler har av det, men poengterer at alt som trekker folk til sentrum er positivt.

I forhold til om Larvik by AS kan bidra til mer besøk, poengterer han i stor grad elementer som beror på egen innsats ved Larvik by AS sine arrangement. For eksempel ved å flytte noe av driften ut i gaten, og selv jobbe for å trekke folk.

Han har tillit til at Larvik by AS vil det beste for hans eiendom og -bedrift.

Frasigelse av kontroll over eiendommen til et forpliktende samarbeid

Gårdeieren er skeptisk til dette. Ikke fordi han ikke har tillit til at et forpliktende samarbeid vil det beste, men fordi det er forhold ved eiendommen og driften det må tas hensyn til. Han påpeker at de må drive forsiktig, og tilpasse løsninger og investeringer etter hva de har råd til. Han ønsker ikke å låne store summer for å oppgradere. I forhold til dette, har han notert i en forhåndsendt

intervjuguide at han er «*redd økonomisk*». Frykten er relatert til felles bestemmelser som pålegger eierne økonomiske forpliktelser.

Når det kommer til åpningstider har gårdeieren jobbet med det tidligere, uten å få det til, og vet ikke hvorvidt han er positiv til det. Han sier i den sammenheng at: «*Vi er ikke vant til det hvert fall, vi er vant til å bestemme selv*».

Bedriftens arbeidsoppgaver stiller nemlig krav til de ansatte, og gjør det vanskeligere å leie inn hjelp ved behov. Han ser poenget med at det ville vært lurt at alle hadde åpent til fem. Men per i dag vet han ikke hvor mye de tjener på det, selv om de for øyeblikket har åpent til fem. Han er ikke sikker på at kundene vil komme til dem uansett. Dette må sees i sammenheng med at bedriften har mye av sin inntjening utenom selve butikken.

At et forpliktende samarbeid skal styre hvilken næringskategori som kan leie i første etasje er gårdeieren skeptisk til. Driften hans er inkorporert i bygget, og det er gitt tillatelser fra offentlig tilsyn på grunn av byggets egenskaper. Hvis bedriften skal flyttes, vil det kreve millioninvesteringer i nytt utstyr, og tilpasning av nytt lokale fordi tillatelsene ikke følger med til nytt bygg. Han viser samtidig til eksempler på lignende bedrifter som har gjort en slik investering, og doblet omsetningen. Det krever derimot at man er villig til å stå på i en god del år til, eller bygger opp et firma som man selger, eller lar noen overta. Han sier dette ikke er gunstig for ham i den situasjonen han er i, og er sånn sett ikke villig til å flytte på seg.

Jeg spør om det ville hjulpet med økonomisk stønad. Det virker som det ville hjulpet, men det er i stor grad satsningen, og investeringen av tid og arbeid samt eierforhold som gjør det komplisert. Med tanke på følelsesmessig tilknytning svarer han at «*... jeg har jo vært her bestandig, holdt jeg på å si, så sikkert noe med det og ...*». Jeg får derimot ikke inntrykk av at det er der motforestillingen ligger. Det er snarere det at det vil kreve en full satsning, en gambling, og full fart. Uttalelser senere i intervjuet, tyder også på at gårdeieren har mer enn nok å bruke tiden sin på, i forhold til å administrere en flytting.

Gårdeieren er i utgangspunktet ikke positiv til å legge forpliktelser i leiekontraktene. Særlig fordi han jobber i tilknytning til lokalene selv, og mener det er annerledes enn om man leier ut perifere lokaler.

Fordeling av risiko og gevinst

Gårdeieren er positiv til at risiko og gevinst fordeles, i forhold til at alle ikke får likt utbytte av tiltakene til et forpliktende samarbeid. Han er likevel av den oppfatning at folk får tjene det de tjener, og at hver enkelt heller får stå på selv for å få til noe mer.

Innsamling av eiendomsinformasjon til jordskiftesak

Gårdeieren virker ikke til å ha inngående kjennskap til kilder for eiendomsinformasjon. Han mener derimot det burde vært en grei jobb, og ser ikke på det som en håpløs oppgave. Han ville løst det ved hjelp av bekjente som driver med den typen ting. Han nevner også kontakt med kommunen, og lederen i Larvik by AS som gode kilder til slik informasjon.

Avsluttende kommentar

I sin avsluttende kommentar påpeker han at det i utgangspunktet er lettvis å styre ting selv, det er praktisk. Selv om det nødvendigvis ikke er det lureste økonomisk. Her trengs det eventuelt en dytt bak ifølge ham. Han sier de er på kurs og finner ut av tiltak som er lure, men det blir spist opp i hverdagen. Istedenfor å jobbe enda mer utenom de obligatoriske arbeidsoppgavene ønsker han heller å ha fritid. Sånn sett mener han det er lurt at noen arbeider med slike ting.

5.2.3 Gårdeier 3

Eiendomsforhold

Gårdeieren er administrerende direktør i et selskap som eier og forvalter en eiendom, han omtales i dette kapitlet som «*direktøren*». Selskapet ble medlem i Larvik by AS for et par år siden.

Ambisjoner for eiendommen

Eiendommen ligger i et spesialområde for bevaring, noe som begrenser hva de kan gjøre med den. Det begrenser utviklingspotensialet, og direktøren sier de ikke har andre ambisjoner med eiendommen enn å drive sitt virke der. I et strategisk perspektiv spør de seg om de skal flytte. Spørsmålet er da hva de skal gjøre med eiendommen, han nevner eventuelt boliger med næring i første etasje.

Utvikling av Larvik sentrum

Direktøren beskriver Larvik som en «*bakkeby*» med topografien mot seg, og av en eller annen grunn har sentrum havnet midt i bakken. Han synes den store transformasjonen i mange byer i dag er spennende. I forhold til dette sier han følgende:

«... en ting er hva man ønsker ... som samfunn, hva politikerne ønsker, og hva vi egentlig vil for noe. Ofte er det litt forskjeller der, og litt uoverensstemmelser og litt divergens som kanskje ikke bestandig fanges opp».

Han sier videre at det har vært fokus på å bygge boliger med så sentral beliggenhet som mulig. Mange sentrum sliter, og det er et faktum at kjøpesentre har kommet for å bli. I Larvik har kjøpesentre havnet litt på utsiden, og det er lett å tro at disse trekker folk ut av sentrum, sier han og uttaler:

«... men sånn er nå utviklingen blitt, og det å stoppe den med (...) maktmidler og noen sterke reguleringer og sånn, det har jeg egentlig litt liten tro på».

Det er i forhold til dette han mener det er divergens mellom hva vi ønsker oss i sentrum, kontra hva vi egentlig vil ha i sentrum. Han sier det vi egentlig vil er å parkere og gå tørrskodd inn i et bygg som inneholder alt vi trenger. Den muligheten mener han vi ikke har utnyttet, og at man kanskje heller bør la sentrum utvikle seg naturlig. For eksempel ved å bygge flere boliger i sentrum, som igjen skaper et næringsgrunnlag.

Små forretninger klarer ikke hamle opp med større kjeder, og ifølge direktøren bør man kanskje la dette utvikle seg mer naturlig. I forhold til en helhetsopplevelse i sentrum mener direktøren det ville være lurt å bygge flere boliger. Dette vil samle folk i sentrum som kundegrunnlag til handel og serveringssteder. Han sier vi må se hva man ønsker seg, i forhold til kundegrunnlaget i byen. Mange ønsker seg flere kafeer, restauranter og så videre, men småbyer har ikke det samme kundegrunnlaget til dette som storbyene.

På spørsmål om ønskede virkemidler til utvikling er direktøren inne på antall gårdeiere. Han trekker en analogi til jordskiftesaker med mange parter. Hvis man ikke har forpliktende lovverk som tvinger partene til å samarbeide mot en felles utvikling, så er det ikke lett. Hvis ikke umulig sier han, det spriker og drar i alle retninger.

Han viser til at noen er fornøyd med å sitte med eiendommen sin i sentrum, og tenker å bruke den som en pensjon. Store utviklere må i slike sammenhenger forsøke å kjøpe opp i stedet, og det er ikke lett.

Tanker om skøytebanen

Direktøren synes ideen er god, og priser ideen og tiltaket. Hva den bidrar til synes han er et vanskelig spørsmål, men han ser at den er godt besøkt. Han tror den har positiv effekt ved at det oppholder seg folk i sentrum. At det skal blomstre noe næring på grunn av den er han derimot skeptisk til, men kanskje over tid.

På spørsmål om han tror den bidrar til å gjøre Larvik mer attraktiv, viser han heller til større faktorer. I forhold til å trekke småbarnsfamilier og andre til byen, sier han at det går mer på type boliger, tilgang på infrastruktur også videre. Han sier det kanskje kan komme en slik endring som følge av langsiktige trender, og politiske føringer. For eksempel å regulere størrelsen på nye leiligheter i sentrum, sammen med plassering av skoler, barnehager og den slags. Selskapet han er direktør i har bidratt med ekstra midler til skøytebanen.

Larvik by AS – Tillit og tanker

Direktøren har i utgangspunktet full tillit til Larvik by AS, og snakker positivt om lederen.

Syn på forpliktende samarbeid

Direktøren sier det ikke er hyggelig med tvang, men for å lykkes med sentrumsutvikling mener han det er nødvendig. Noen få må styre arbeidet, nå er det for mange. Han er i den sammenheng positiv til å innføre forpliktende samarbeid, hvis han løfter seg ut av sine egne interesser.

Med «*egne interesser*» mener han i forhold til at deres virksomhet ikke har stor nytte av å befinne seg i byen. Det er et prioriteringsspørsmål, men foreløpig blir de værende fordi kundene og de ansatte trives der. Han sier det ville være veldig kontroversielt å bli re-lokalisert av et forpliktende samarbeid. På den annen side mener han det kunne vært positivt for dem å flytte.

Frasigelse av kontroll over eiendommen til et forpliktende samarbeid

Direktøren ser ingen umiddelbar positiv virkning av det. Han nevner igjen de som er fornøyd med litt eiendom som pensjonen sin. Det å gi fra seg kontrollen i slike tilfeller kan ifølge ham føre til ramaskrik. Men kanskje er det nødvendig. Han viser til det han sa om for mange eiere i sentrum, og at hvis dette blir en for stor bremsekloss, så trengs det kanskje.

Medlemskap i forpliktende samarbeid

Direktøren har dårlig samvittighet for å være et ganske passivt gårdeiermedlem. Han er i utgangspunktet kjempevillig til å bidra i et styre eller lag, men viser til at hverdagen sluker engasjementet. Han viser igjen til at det ikke bør være for mange i denne dynamikken. Han mener det ikke bør være for mange eiere, men ikke for få heller. Her trekker han en sammenligning til gruppedynamikk som drar nytte av flere medlemmer, men hvor det også kan bli for mange.

Kjennskap til jordskiftedomstolene

Direktøren har kjennskap til jordskifte fordi han har vært med i en jordskiftesak for bruksordning av et lakseførende vassdrag.

Innsamling av eiendomsinformasjon til jordskiftesak

Han hadde funnet informasjonen, men påpeker at det ville vært en møysommelig jobb. I jordskiftesaken han var med i tok det 3-4 år før alle rettigheter var avklart. Han tror ikke det ville vært like omfattende i Larvik sentrum, men mener likevel det ville tatt tid. Han ville benyttet seg av kommunekart til å finne gårds- og bruksnumre, og ringt rundt. Han virket til å ha kjennskap til dette, selv om svaret på akkurat dette var kort.

Avsluttende kommentar

Den avsluttende kommentaren drøfter litt rundt forretningsmessige utviklingsstrategier, og litt drøfting av Larviks utvikling. Jeg har plukket ut følgende sitat:

«... Litt det du var inne på ... Det er alt for liten grad av forpliktende samarbeid og det er altfor mange eiere, så det er i seg selv hemmende for utviklingen».

5.2.4 Gårdeier 4

Eiendomsforhold

Gårdeieren eier et eiendomsselskap hvor han jobber som administrerende direktør. Selskapet er medlem i Larvik by, men gårdeieren vet ikke hvor lenge de har vært medlem. Han kjente ikke til BID fra før.

Ambisjoner for eiendommen

Jeg synes gårdeieren forklarte dette godt i følgende sitat:

«... alt som vi gjør, det er med på å prege samfunnet for all fremtid. All bygging, innhold i bygget er med på å prege samfunnet for all fremtid. Hvis vi gjør en dårlig jobb så preger det negativt. Hvis vi gjør en flott jobb så preger det positivt. Hvis du reiser til Bilbao så er det en forferdelig stygg industriby som ikke en kjeft i verden gidder å reise til. Men på grunn av Bilbaomuseet så er det en gedigen magnet. Utzon som bygde operaen i Sydney. Sydney, fullstendig normal kjedelig by (...) men på grunn av operaen så trekker den ekstremt med turisme til Sydney. Så alt vi gjør, det gjør at, den dagen vi gjør noe så er vi med på å forme samfunnet for all fremtid.

Derfor så må vi være ekstremt bevisst på, hvem som skal bo på den tomten som vi har (...) og så skal vi lage det riktige produktet for dem, med de rette kvalitetene og så videre»

Gårdeieren understreker at deres mål er å lage et by-produkt som publikum vil benytte seg av. Han sier at utfordringen ikke har noe med kjøpesentre å gjøre. Utfordringen ligger i eiendomsforholdene.

Utvikling av Larvik sentrum

Mye av utfordringen i eiendomsforholdene er eierskapet, sier gårdeieren. Det er mange tredjegerasjonsarvinger som «sover i timen».

Sett i det store bildet redegjør gårdeieren for sitt syn på den historiske utviklingen av Larvik sentrum. Han sier at Larvik sentrum er bygd for en annen tid. Det ble bygd når hele kommunen bodde i sentrum. På den tid var det industri, kontorarbeidsplasser, beboelse og handel i sentrum. Med tiden har industrien flyttet ut av sentrum til industriområder med kontorarbeidsplasser, beboelsen har flyttet ut i bydeler og handelen har flyttet til kjøpesentre. Etterpå står sentrum igjen og er akkurat like stort, sier han.

«Så det vil si at det står masse visne ... altså hele samfunnet ligger i 39,5 i feber. Hele samfunnet har visnet, og den eneste grunnen til at dette skjer, det er at de som eier byggene i byen sover i timen. Ingenting annet, ingenting med handel utenfor byen. For publikum vil jo ikke gå her. Du går ikke der for å konstatere at de hadde ikke skoene der i den størrelsen din,

og så skal du gå i stiv kuling og regnvær opp til neste skobutikk som ligger her oppe. ... og så når du går tilbake så ligger det 500 kroner som takk for jobben, takk for ... takk for ditt engasjement i sentrum i bot (parkeringsbot). Ingenting annet. Gårdeierne skjønner-, og kommunen skjønner ikke at skal du få bysentrum til å fungere så må du lage et produkt som publikum vil ha».

Virkemidler til utvikling

Gårdeieren mener noe av det verste er at kontor og arbeidsplasser har flyttet ut av byen, av følgende grunner:

«For du sitter i varm garasje, så kjører du ut på parkeringsplassen ved kontoret, så går du inn, og så setter du deg, og så kjører du tilbake igjen. Det er jo der problemet ligger. Det er ikke behov for sentrum. For da er det kun Rema1000 på høyre hånd når du skal hjem som er viktig. Trenger ikke sentrum. Så hele sentrum har forvitret, og så får kjøpesentret all skyld. Forbaska tull. Det er bolig, det er handel, det er kontorarbeidsplasser, som har flyttet ut og så har dette forvitret. Og det er kun én ting å gjøre, si dette er sentrum i fremtiden, og alt utgangspunkt i torget, og si: disse kvartalene, her skal vi lage et produkt som publikum vil ha».

Om forslag til løsning sier han følgende:

«... ta for eksempel på, du lager en sko-gate, en tekstilgate (...) og du lager en sånn stemningsstruktur (...) Og så må de gårdeierne som ligger inni her, de må si at alle førsteetasjeplan skal inn i et felles selskap ...»

Videre sier han at:

«... du må ha en profesjonell utvikler som sitter på minst 51 % makt i det selskapet, for de kan dette. For de orker ikke ... Ved å sitte på 48 %, så er det en stabeis av en arving som legger ... i sporet».

Sentrums betydning

Om sentrums betydning sier gårdeieren følgende:

«... det første du kommer til ... Hvis du reiser nedover i Europa, så leiter du etter et skilt det står sentrum på. Så kjører du inn til sentrum, også parker du (...) Det er visittkortet til byen ... Fy søren den byen var fin, her har jeg lyst til å være. Ordet "sentrum" er ekstremt viktig ...».

Når folk ser sentrumsskiltet og blir møtt av Larvik reiser de videre til kjøpesentrene, sier gårdeieren. Han mener det er fordi produktet deres er bedre:

«Der er det ikke en skobutikk der, og en her. Der går man inn i et eget hus, og så er det to skobutikker vegg i vegg. Det er ikke verre».

Syn på forpliktende samarbeid

I teorien mener han det er «100 % bra, superbra», men at man ikke kommer i mål «... for du møter alltid kvisten ...». Han ser det heller ikke som realistisk at en eiendomsutvikler vil kunne eie 51 %. Slik det er nå sier han at «Det blir så masse satellitter som kjemper om oppmerksomhet fra de samme». I bysentrum ligger derimot alt sier han, de har tog, forretningsbygg, kontorbygg også videre. Et forpliktende samarbeid er ifølge ham verdt et forsøk, men jeg sitter ikke med inntrykk av at han er overbevist om effekten av det.

Tanker om skøytebanen

Han ser på skøytebanen, slik det er fremstilt i media, som et «hopp på tiltak». Altså at de har sett skøytebane et annet sted, og tenkt at «det må vi også ha». Ifølge gårdeieren er dette «... håpløst ... det er hopp og sprett på ting, og armer og bein på absolutt alt, det er ingen rød tråd i ting ...». Han sier likevel at det er en suksess fordi den trekker mye folk, og at det er et positivt tiltak i ettertid. Poenget hans tolker jeg til å være at det er halvveis gjort med synlige paller, ubehandlet materiale og mangel på en gjennomtenkt plan. Han mener det bør opp i et styre først, og lages med en helhetlig plan. At man må samles om det, å si at «Dette skal sentrum bestå av, vi skal ha noen attraktiviteter, og skøytebane er ett av de».

Larvik by AS – Tillit og tanker

Han synes engasjementet er positivt, og at det er prisverdig at noen gjør en sånn jobb. Han poengterer likevel at det ikke kan være gårdeiere og leietakere i samme bedrift. De vil forskjellige ting. Gårdeierne er opptatt av totalproduktet, mens leietakerne kun er opptatt av sin butikk. Han mener det beste ville være å ha gårdeierne i organisasjonen, og en eiendomsutvikler som sitter på 51 %. Det er han rimelig sikker på at ville fungere.

Han har uansett tillit til Larvik by AS, og mener de vil det beste. Videre sier han det er viktig at de har veldig klare retningslinjer for hva fokus skal være, og at de har «... noen å prate med ... de må ha noen å både sparre med, og de må ha noen å bli korrigert med».

Frasigelse av kontroll over eiendommen

Her er gårdeieren helt klar, og siden han tidligere har snakket om at gårdeiere må drifte førsteetasjer i fellesskap, går vi ikke nærmere inne på spørsmålet. Svaret hans kan oppsummeres i følgende sitat: «Du kan ikke eie noe uten å gi fra deg kontrollen».

Medlemskap i forpliktende samarbeid

Gårdeieren er ikke villig til å investere tid i styre. Han mener styret må være sammensatt av kompetente folk, og ikke basert på en automatikk i at medlemmer kan/må sitte i styret. Svaret er med utgangspunkt i en jordskiftemodell.

Finansiering av forpliktende samarbeid

Gårdeieren er helt klar på at man ikke kan øke leien for å dekke andelskostnader til et lag. Man må ifølge gårdeieren ta utgangspunkt i produktets verdi. Hvis man leier ut et areal, kan gårdeieren eie 10 % av det arealet, og dermed få 10 % av overskuddet til leietakeren. Jeg tolker det til en omsetningsbasert leie. Man tar utgangspunkt i lokalets produktverdi, og lar eieren få en del av det produktet. Han mener det ikke er hensiktsmessig å definere leien etter de forskjellige gatenes verdi.

Innsamling av eiendomsinformasjon til jordskiftesak

Her sier han at du finner alt på internett. Gårds- og bruksnummer finner han i kart, deretter hjemmelsopplysning, så går han inn i regnskapet og ser hvem som sitter på toppen i styret. Dette ser han ikke på som noe problem.

5.2.5 Gårdeier 5

Eiendomsforhold

Gårdeieren eier et selskap som eier en eiendom i caseområde. Han har kjøpt eiendommen, og vært gårdeier i over 30 år i Larvik. Han har drevet egen forretning og utleie i bygget. Det er forretning i førsteetasje og kontorlokaler over. Han planlegger å selge bygget for å hente ut verdiene han har spart opp i det.

Ambisjoner for eiendommen

Gårdeieren har sammen med nabobyggene prøvd å gjøre om til et kjøpesenter med overbygg mellom gårdene. Siden to gårdeiere i kvartalet ikke ville være med, falt alle planene sammen. Han tror sentrum ville vært helt annerledes om det ble gjort. De var flere som hadde tro på det, og det var folk som var interessert i å hjelpe. Det behøvde visstnok ikke å øke leieavgiftene så mye heller.

Utvikling av Larvik sentrum

Gårdeieren er tilhenger av en forretningsmodell hvor man kan styre hvem som leier, til hvilke priser, og gjerne med en fordeling av totalinntektene så det ikke blir kniving og konkurranse. Han sier videre at forretningsmodellen må styres av noen. På den måten kunne man samlet visse segmenter i visse deler av byen sier han.

For å øke aktiviteten i Larvik sentrum mener han kommune må slutte å etablere nye kjøpesentre rundt omkring. Han ble overasket når enda mer ble flyttet opp til Nordbyområdet av politikerne: «... politikerne ... Enten så skjønner de ikke byens beste, eller så vil de ikke byens beste», se Figur 2 for kart med Nordbyens plassering.

Videre er han spent på den nye jernbanen som han tror kan bidra til sentrum hvis den legges riktig. Da kan den også styrke området nede ved sjøen- og gi et mer sammenhengende sentrum, tror han.

Av mindre tiltak tror han aktiviteten kan stimuleres ved å rydde og holde det reint sommer som vinter, ved å gjøre byen tilgjengelig. Han sier de er noen som har oppvarmet fortau, og at det nødvendigvis ikke trenger å bli så dyrt.

Ellers sier han at han ikke har stort å komme med, men skryter av dagens leder i Larvik by AS. Han bringer opp aktivitetsplanen Larvik by AS har satt opp som positiv, men lurer på hvorfor det ikke er en egen aktivitetsplan for gårdeierne.

Tanker om skøytebanen

Gårdeieren følte at skøytebanen ikke var så viktig. Han synes det er positivt at den trekker mange mennesker til byen, men vet ikke hvor mye handel den bidrar til. Han ser ikke noe negativt med den, det måtte eventuelt være musikk og larm. Han påpeker at det kunne vært andre aktiviteter også, som for eksempel boder og salg av diverse ting rundt torget. Det tror han er vel så viktig.

Larvik by AS – Tillit og tanker

Gårdeieren har tillit til Larvik by AS. Han synes det har vært litt forskjellig aktivitet opp igjennom, men er klar på at lederen gjør sitt beste. Han sier lederen er veldig aktiv overfor butikkeiere, og at han prøver å få til forskjellige ting. Det synes han er positivt.

Gårdeieren har vært pådriver for forpliktende samarbeid i 20 år, var med når Larvik by AS ble stiftet, og sier de ikke fikk det til den gang.

Frasigelse av kontroll over eiendommen til et forpliktende samarbeid

Han er positivt til å si fra seg kontroll, forutsatt at alle innenfor et område er med på det. Han sier det krever en god styring, og at man er villig til å flytte butikker til andre bygg. Videre mener han at det fordrer et økonomisk samarbeid.

I utgangspunktet er det lite han ikke vil gi fra seg kontroll over. Han påpeker at det blir litt som ved et kjøpesenter hvor man har en andel, men hvor det er viktig at formelen for å finne andelen er rettferdig.

Hvorvidt er du villig til å bidra til felleskapet med felles tiltak?

Pusse opp lokaler og sånt synes han hører til huseiernes utgift. Det må være en basisstandard, mener han:

«... og så får den som leier eventuelt si akkurat hvordan de vil ha det, og betale noe ekstra hvis de vil ha det helt spesielt. Det er sånn jeg har drevet i alle år».

Hvorvidt er du villig til å investere tid i et styre eller lag?

Gårdeieren var villig til å bidra for 15 år siden, men ikke nå lenger.

Finansiering av forpliktende samarbeid

Gårdeieren tror kanskje det bør lages en formel ut fra utleieareal når det gjelder butikker. Når det gjelder kontorlokaler påpeker han derimot at det er stor forskjell i kvalitet. Så han synes kanskje de kan holdes utenfor, siden standarden er så forskjellig kan man ikke sette én pris for utleie.

Innsamling av eiendomsinformasjon til jordskiftesak

Alt er offentlig, sier han, det er ikke noe problem. Han finner selskapene og de som står bak også, det er ikke noe problem. I intervjuet nevner han også at det er en fordel å kjenne til andre aktører.

Avsluttende kommentar

Når Amfi ble bygget, så var det planlagt en mye større underjordisk garasje. Garasjen var vilkåret for at de fikk bygge. Det sa gårdeieren ja til, fordi da kunne han koble seg på den garasjen hvis han ville ha garasje i bakgården. Så frafalt kommunen en del av det kravet, uten å informere gårdeierne om det, og da røyk hans sjanse til å koble seg til garasjen. Han sa ifra til kommunen at det var en ufin måte å gjøre det på. Det var jo hele grunnen til at de andre hadde sagt ja, og så fjernet de det.

5.2.6 Gårdeier 6

Eiendomsforhold

Gårdeieren har i 4 år vært administrerende direktør i et selskap som eier en eiendom i sentrum, han omtales i dette kapittelet som «*direktøren*». Selskapet har vært gårdeier i Larvik i mye lenger tid. Eiendommen har antakelig vært medlem i Larvik by AS så lenge det har eksistert. De er også medlem i Gårdeierforeningen. Selskapet driver selv på eiendommen, men leier ut også.

Ambisjoner for eiendommen

Han sier at deres type drift er i utvikling. Driften som langsiktig aktør har vært viktig for Larvik, og den er viktig for Larvik i et kort perspektiv, men ikke nødvendigvis i et langt perspektiv. Han sier videre at:

«... vi må i hvert fall ikke være til hinder for Larviks utvikling, ved at vi bruker eiendommen på den måten vi gjør i dag».

Selskapet har vært en samfunnsaktør i mange år, og skal fortsette å være det. Han ser på eiendommen som en ressurs i den sammenhengen, og de har reflektert over hvordan den best kan utnyttes til deres-, og samfunnets nytte. I den sammenheng kunne de gjerne sett for seg en alternativ bruk av lokalene som kan fremme sentrumsutvikling. Han poengterer at det måtte vært i en forpliktende sammenheng, med større deler av sentrum.

Utvikling av Larvik sentrum

Direktøren ser behovet for utvikling, og mener det må radikale endringer til i sentrum for virkelig å få fart i sentrumsutviklingen. Han tenker da på noe liknende BID-tankegangen hvor samarbeidet mellom eiere må revitaliseres:

«Man må gå fra en situasjon i dag hvor man tenker hver for seg, til en situasjon hvor man tenker en helhet sammen, og kan utvikle felles attraksjon for brukere av sentrum»

På spørsmål om han ser for seg noe annet som kan bidra til god utvikling svarer han:

«Nei jeg tror resultatet, altså en god utvikling, et godt konsept, eller en god helhetstenkning kommer mye som følge av at gårdeierne eller jordeierne ... klarer å forene seg og legge en felles strategi. ... jeg tror det er en utrolig viktig forutsetning hvis man virkelig vil ha fart i en utvikling».

Videre tror han det er:

«... mange utviklingstrekk eller trender innenfor by og sentrumsutvikling, som det ville vært mulig for et fellestenkende gårdeierskap å hekte seg på. Det er alt fra smartcities til, ... det grønne skifte, til bostedstenkning, urbanitet, mange forhold som, på en måte kunne være mulighetsperspektiv hvis bare gårdeierne klarte å tenke i felleskap»

Tanker om skøytebanen

Direktøren har følgende tanker:

«Nei, den er positiv fordi den gir mange mennesker en positiv opplevelse ved å oppholde seg i sentrum».

Direktøren mener den er viktig som attraksjonskraft og fordi den gir mennesker god erfaring med å oppholde seg i sentrum. Han ser heller ikke bort fra at den bidrar til litt handel når folk først er der, men tror det vil ta tid før den virkelig kan avleire seg i omsetning. Han tror det må andre virkemidler til i tillegg før det virkelig fører til en økning i sentrumshandel.

Med «andre virkemidler» mente han å utvikle et felles konsept for hele sentrumsbildet. Som totalt sett blir en mye sterkere attraksjon, både for bosatte og besøkende. Her har han mange tanker, men forklarer i korte trekk. Det går ut på å jobbe med hele attraksjonstilbudet, skape forutsigbarhet for brukerne som ikke oppnås i dag fordi butikkene stenger når de vil. Hver butikk har sine forpliktelser. Han sier det er «... langt på nær at det bare burde være butikker i sentrum». Flere urbane boliger, vil gi en høyere bostedstetthet som har sentrum som nærbutikk.

Larvik by AS – Tillit og tanker

Direktøren har tillit til Larvik by AS, og at de gjør det de kan. Han er derimot i tvil om de har nok ressurser, og mener de med fordel kunne hatt betydelig mer ressurser.

Frasigelse av kontroll over eiendommen

Han deler tankesettet rundt å si ifra seg noe av kontrollen over første etasje, anordning på utsiden av bygget og retningslinjer for leie og annet.

«I et forpliktende felleskap hvor både fordeler og ulemper var forutsigbare og forpliktende for alle, så ville vi vurdere det positivt».

Fordeling av risiko og gevinst

Direktøren tror dette kan være et kjernepunkt. At det vil være en del av den radikale endringen, det vil være en radikal innovasjon. Det å endre disponeringsmyndighet over eiendom vil bryte med historisk kultur. Han påpeker forholdet mellom kommersiell tankegang, og den sosiale forpliktelsen som kan være knyttet til en eiendom. Det vil være radikalt å skifte over til en annen tankegang, men han tror virkemidlene til å få det til ligger i at man ser et inntekstpotensiale.

«... kunsten er å klare å beskrive den forretningsmodellen på en sånn måte at hver enkelt gårdeier faktisk ser at dette kan både gi potensialet for høye inntekter, og en deling på kostnader»

Videre sier han at man er nødt til å tenke langsiktig for å gå inn i det, for man kan tape på kort sikt.

Innsamling av eiendomsinformasjon til jordskiftesak

Om innsamling av eiendomsinformasjon sier han følgende: *«Ikke noe problem med det, for vår del ... så er det ikke noe problem».*

Avsluttende kommentar

«Jeg tror felles forpliktende samarbeidet er det som må til. Og så tror jeg det kanskje er undervurdert eller understimulert hvilken rolle det offentlig bør ha for å drive frem en trygghet og langsiktighet i den type tenkning. Det er jo hevet over tvil at kapital og langsiktig tenkning er kanskje de to vanskeligst tilgjengelige ressursene. Og her kunne det offentlig tjent mye på å legge til rette hvis de kunne sett det langsiktige samfunnsregnskapet for seg selv. Nemlig å forestille seg et sentrum om 10 år som har tre ganger så høy omsetning, og fire ganger så høy inntekt, og skatteinntekt for kommunen ... Hvis de kunne lage en investeringsplan som hadde et ambisjonsnivå i seg knyttet til å legge noen penger inn for å ta bort den kortsiktige risikoen, og samtidig selv, som kommune, tenke at de pengene kommer inn i form av skatteinntekter på et senere tidspunkt».

I forhold til hvordan kommunen kan tilrettelegge, mener han først man må se på hvilke muligheter de har, i og med at det sikkert er begrensninger. Eksempelvis trekker han fram en situasjon hvor flere bygg har delt bruk av første etasje, og med hver sine boliger og kontorer over. Da tror han man kunne tjent på å ha én felles heis, og delt på denne investeringen. For å få til noe sånt er man avhengige av at kommunen er løsningsorientert. Noe slikt ville også kreve en stor investering fra hver enkelt eier, og her mener direktøren at kommunen kunne vært hjelpelig med økonomiske bidragsordninger for revitalisering. På lang sikt vil kommunen tjene på det, mener han, og det kunne vært med å løse frykten hver gårdeier sitter med.

Han mener vi i større grad burde være i stand til å drive langsiktig, «*man må så før man kan høste*». Men med den strukturen vi har i dag, med altfor mange eiere som tenker på seg selv og med det offentlige som ikke lenger er driveren i nytenkning blir det vanskelig mener han.

«... Norges dilemma er på et vis at det offentlig ikke skal fremme kommersiell aktivitet, og dermed går de glipp av veldig mye egne inntekter fordi de ikke klarer å finne fram til samværsordninger som får ting til å skje».

5.2.7 Gårdeier 7

Eiendomsforhold

Gårdeieren er eier av et selskap som eier eiendommen i caseområdet, samt et par eiendommer utenfor. Han driver bedrift på denne eiendommen og butikk i den andre og utleie av leiligheter i den tredje. Han har hatt eiendommen siden 2003. De flyttet til denne eiendommen fra en annen på grunn av plassmangel, og er nå i samme situasjon. De følger derfor med på markedet.

Ambisjoner for eiendommen

Her vurder gårdeieren hvorvidt de skal trykke seg inn i eiendommen slik den er, eller flytte.

Utvikling av Larvik sentrum

Gårdeieren har et ønske om et levende sentrum med masse attraktiviteter, og synes det er synd å se så mange tomme lokaler. Han tror noe av grunnen er at tiden med masse folk i byen er over, blant annet fordi internett har tatt over. Gårdeieren vektlegger viktigheten av å tilby et kvalitetsprodukt. Folk er lei av de samme butikkene med de samme varene, som man får med kjedebutikker. Skal man konkurrere med kjeder så må man satse på kvalitet og samle de enkelte nisjene i hvert sitt område. Gårdeieren går videre inn på samling av næringskategorier, og mener det bør bestå av fiskebutikker, økologiske matbutikker og den typen. Ikke et nytt parfymeri.

Personlig er gårdeieren lei av å handle søppel, han ønsker kvalitet, også i sentrum. Når han snakker om å innføre en slik kvalitet- og nisjedrift, så er han veldig oppmerksom på at det krever mye av driverne, og man må gjøre det med langsiktig perspektiv.

Hvordan et vitaliseringslag kan bidra til utvikling

Gårdeieren bringer i denne sammenheng opp det byen allerede har i Larvik by AS, Gårdeierforeningen og næringsforeningen. De må videreutvikles, og kanskje komme tettere sammen. Videre ytrer han et behov for litt nye krefter i dette arbeidet. Det er ifølge gårdeieren mye fokus på jernbaner, og veger og alt. Kanskje er det lurt å fokusere mer på arbeidsplasser i Larvik. Kanskje bør investorer tenke litt annerledes, ikke bare fokusere på å bygge boliger.

Gårdeier bringer opp at det bare tenkes på profitt, og grubler over hva man kan skape hvis man også hadde satset etter samfunnsfølelse med lojalitet til Larvik. Hvis man kan kombinere det med å skape kvalitet, noe unikt, så har gårdeieren tro på det. Uten å vite hva det skulle vært.

Gårdeieren mener derimot at man må se på hva som kan utvikles:

«Hvordan går utviklingen, hvordan er situasjonen om 20 år, hvilke mennesker er her da, hvor mange er vi, hva trenger de og så videre ...».

Gårdeieren er gründer, men har holdt på i mange år og lagt noe av den tiden bak seg. Han har også fullt fokus på bedriften. Så selv om det ikke mangler på ideer, er tiden for å ta tak i det over for hans del. Han er derimot med på å drøfte tema.

Tanker om skøytebanen

Gårdeieren mener den er kjempepositiv, og har sett at det er bra aktivitet der. Det er en «snakkis» om skøytebanen, selv om innlevering og utlevering av skøyter kan være kaos, er selve skøytebanen helt topp.

Larvik by AS – Tillit og tanker

Lederen er en veldig markert kar og sier det han mener. Han er også flink til å spille på lag. Gårdeieren sier det har veldig mye og si hvem som driver Larvik by AS, og at det kanskje er det viktigste. Han peker på hvor mye det krever å stå på i en slik stilling. Gårdeieren er helt klar på at det stiller krav til personlige egenskaper for å være effektiv.

Frasigelse av kontroll over eiendommen

Han ser ikke på det som noe gunstig. Men når jeg presenterer eksempler som å la et vitaliseringslag bestemme næringskategori i første etasje, gi bestemmelse for anordning på utsiden og -regulering av leie så blir gårdeieren mer positiv. Han viser til at det kunne underbygge ideene hans om å få mer kvalitet og nisje i sentrum.

Fordeling av risiko og gevinst

Gårdeieren synes at hver enkelt gårdeier og butikkdriver bør stå for seg selv. Det er bedre at hver bidrar med en fast sum hvert år ut fra antatt omsetning, enn at det fordeles.

Medlemskap i forpliktende samarbeid

Gårdeieren er bare interessert i et medlemskap hvor de kun betaler andel. Deres bedrift kunne like gjerne holdt til utenfor byen, men er likevel med fordi de har en fellesskapsfølelse til Larvik. Derfor har de forhandlet om lavere andel, fordi de ikke har noen særlig drift knyttet til sentrum.

Kjennskap til jordskiftedomstolene

Gårdeier har lite kjennskap til jordskiftedomstolene.

Innsamling av eiendomsinformasjon til jordskiftesak

Gårdeier ville begynt hos kommunen og funnet matrikelnummer og navn på selskap, og kan ikke se at det skulle være noe problemer med det.

Avsluttende kommentar

«Jeg brenner for kvalitet, jeg er lei av søppel her i verden, ... men jeg har ikke oppskriften på hvordan det løses ...». Vi kan ikke konkurrere med internett, derfor må vi kunne tilby noe man må til byen for å få tak i, mener han.

5.2.8 Gårdeier 8

Eiendomsforhold

Gårdeieren har vært daglig leder for et familieeid selskap i 3 år. Selskapet eier flere eiendommer i Larvik, hvorav to er innenfor caseområdet. Selskapet kjøpte eiendommene på 90-tallet, og det er selskapet som går i arv. Gårdene leies nå ut til bedrifter. Den daglige lederen er fra Larvik området.

Selskapet har vært medlem i Larvik by AS i ca. 20 år. Nå er det bare medlem i Gårdeierforeningen, mens leietakerne er medlemmer i Larvik by AS.

Ambisjoner for eiendommen

I utgangspunktet er ambisjonen deres å holde på- og tjene leietakerne i et langsiktig perspektiv med lange kontrakter. De ønsker at leietakerne skal synes det er ålreit å leie hos dem. Det er planen deres i første omgang. På sikt sier han det kan være en mulighet å gjøre om til leiligheter.

Daglig leder sier de allerede har totalrenovert en gård som var i dårlig stand. De har pusset opp fasader og fikset bedre belysning.

Han sier det var en kostbar jobb, men at det gikk greit å følge retningslinjer fra kommunen for bygget. Det er nødvendig å ha noe ålreit hvis man skal få inn gode leietakere i byen, sier han, det er veldig forskjellig standard rundt omkring.

Utvikling av Larvik sentrum

Han ønsker flere boliger, at flere bor i sentrum. Videre nevner han flere arbeidsplasser, flere solide drivere og mindre utskiftning i sentrum. Han ønsker også litt «trekkplaster-virksomhet» som bidrar til

at det kommer flere folk, og en god parkeringsordning som gjør det tilgjengelig, også for de som kommer med bil. I dag savner han flere ålreite spisesteder og flere nisjebutikker. Han ser gjerne at så mange sentrumsfunksjoner som mulig samles i nærheten av torget.

Tanker om skøytebanen

Skøytebanen synes han er super:

«Der vet jeg jo mange som kommer fra både Porsgrunn og Sandefjord for å gå på skøyter på torget. Så det synes jeg er veldig bra tiltak, det at det kommer folk både utenbys fra, og at de som bor i byen ... bruker torget, det er bare superpositivt. Og at det er en så å si gratis aktivitet ... tror jeg også er veldig bra. (...) det er ikke noe hemmelighet at det torget har opplevdes ... litt dødt. Så det at det skjer noe, at det er noe litt permanent der på vinteren (...) er kjempebra. ... det er musikk, og det er stemning og det skaper en sånn positivitet, som jeg tror folk liker veldig godt».

Han ser at en del kanskje kombinerer det med en aktivitet i sentrum, særlig kafeer. Han ser også muligheten for at noen spontanhandler når de først er i byen, men hovedsakelig ser han fordeler i kombinasjon med kafeer og restauranter.

Larvik by AS – Tillit og tanker

Den daglige lederen har full tillit til Larvik by AS, og synes de gjør veldig mye bra. Han sier de er veldig aktive og synlige i bybildet.

Syn på forpliktende samarbeid

Daglig leder synes det er positivt å jobbe mot et felles mål. Noe av utfordringen tror han ligger hos grunneierne:

«... jeg tror utfordringen med det er å få med grunneierne, i og med at det er så, ... forskjellig grunneiere. Det er noen profesjonelle, og noen som ikke driver profesjonelt, med utleie for eksempel (...) Jeg tenker hvis vi kan bidra til et felles løft for å ... få opp attraktiviteten i Larvik sentrum så er jeg veldig positiv til det».

Frasigelse av kontroll over eiendommen

Gårdeieren svarer med sitatet nedenfor. Han ønsker blant annet betryggende rammer for en slik ordning:

«Det, det er litt både og ... Så lenge forutsetningene ligger der og at vi føler at ... det er en viss kvalitetssikring på ... de som skal styre med det. Det tror jeg er viktig at det ... føles litt forutsigbart, og at man er involvert i en oppstart ... Så lenge man blir involvert ... og at det er en ... felles forståelse av hvordan det skal fungere, så er jeg positiv».

Han tenker at føringer for hvordan det skal se ut på utsiden kan være positivt, på den måten at det blir gjennomførte gater. Forutsetningen er at det ikke blir for detaljerte føringer, slik at de blir til hinder for å få inn de leietakerne man ønsker med tanke på profilering. I forhold til felles leienivå synes han det er en interessant tanke. Det kommer derimot an på attraktivitetene på lokalene. Det hadde sikkert ikke vært farlig med en åpen dialog om leie, sier han.

Med tanke på å frasi kontroll over første etasje til et forpliktende samarbeid, sier han:

«... jeg synes absolutt det er en spennende tanke, helt klart. Det er litt sånn praktisk hvordan man skal løse det med å flytte virksomheter rundt ... hvis man har spesialtilpassede lokaler ... og litt i forhold til leieforhold og leiekontrakter og størrelse på det ...»

Selskapet eier et lokale som er leid til en forretning som er tungt innarbeidet i bygget. På spørsmål om hvordan han ser på å flytte disse svarer han:

«... det spørs jo litt ... hvordan man løser det med å ta den kostnaden av å flytte en så stor virksomhet da. Med så mye maskiner og utstyr, det, det er det jeg kanskje er mest skeptisk til, å overstyre det. Man kan gjerne legge til rette, og ... spille med åpne kort og sånn, men ... Vi har jo spesialtilpasset en del lokaler da».

Medlemskap i forpliktende samarbeid

Han ser for seg et eksempel jeg har informert om med betaling av andel, etterfølgelse av retningslinjer og en mulighet til å bidra i styret.

Han tenker at hvis man først er med i et forpliktende samarbeid, så er det bare å stille opp. Han sier det er det de driver med, så da bør man jo engasjere seg. Han tenker videre at det er viktig å være en aktiv eier.

Fordeling av risiko og gevinst

Daglig leder tenker at ved forskjellige konsept og arrangementer så vil noen tjene mer den ene gangen, og noen andre den andre gangen. Slik at det er en mulighet for at det går opp i opp. Han tror det er vanskelig å fordele en gevinst.

Kjennskap til jordskiftedomstolene

Jordskiftedomstolene er ikke noe han er borti til daglig. Han har kanskje mer tro på å prøve å få til noe frivillig. Han ville startet der siden det er en viss inngripen i eiendomsretten, hvis man bruker jordskifteretten, så det kan være litt både og, tror han.

Innsamling av eiendomsinformasjon til jordskiftesak

Han vet at Larvik by AS har begynt på den jobben. Ellers ser han på det som en positiv prosess fordi man lærer seg hvem som eier hva. Derfor tenker han det ville vært fint med en slik oversikt.

Han hadde i første omgang henvendt seg til Gårdeierforeningen eller liknende.

5.2.9 Intervju av daglig leder i Larvik by AS

Syn på bruk av jordskiftemodellen

Daglig leder har lest NSU sin utredning om norsk BID-ordning, og slik han husket det var jordskiftemodellen den mest realistiske løsningen innenfor et fornuftig tidsrom.

Om Larvik by AS

Han sier at Larvik by AS startet for ca. 30 år siden, da det var behov for å skape litt liv i sentrum. Etter dette har det ifølge ham blitt større, og nå er det rundt 150 som er med og betaler til potten.

Medlemmene sier han inkluderer gårdeiere, butikker, og «*frie yrker*» som kontorer, tannleger, advokater og så videre. I år har de litt over en 1 million kroner i markedsbidrag, som ifølge daglig leder er ca. 140 000 mindre enn de hadde i fjor. Dette går ut over aktiviteten. Bidraget betales av medlemmene etter faste andeler. Andelene er basert på omsetning og delt inn i fem faste intervaller. Høyere omsetning gir høyere andel. Andelene deles inn slik: 0 til 2 millioner i omsetning = 9500, 2 til 5 millioner er 14000, 5 til 10 millioner er 17000, og over det er 30 000. Markedsbidraget kan variere fra år til år ettersom medlemmer melder seg ut, noe som skaper uforutsigbarhet i planleggingen.

Kommunens engasjement i Larvik by AS

Lederen i Larvik by AS sier de har en diskusjon om kommunens medlemskap i Larvik by AS, og deres bidrag i sentrumsutviklingen. Ifølge ham går det riktig vei, men det diskuteres hvorvidt kommunen skal betale en andel på 17 000 kroner til en sentrumsforening. Kommunen er også i tvil om eiendomsavdelingen, eller en annen kommunal avdeling skal betale.

Kommunen og forpliktende samarbeid

Her sier lederen i Larvik by AS at sentrumsutvikling gir mer skatteinntekter, økt tilflytting, bedre arbeidsplasser, og flere arbeidsplasser. Videre greier han litt ut om forholdet til kommunen, det samarbeides blant annet om snørydding av fortauet. Vanligvis har gårdeierne ansvar for å rydde snøen fra fortauet, men i Larvik gjør kommunen det. Gårdeierne kan likevel ikke ha utstillingsvarer der, og han sier det kan være utfordrende for gårdeiere å vite hva som er tillat, og hva som ikke er det.

Han forteller at kommunen sier de ikke har ansvar for hvordan næringslivet driver. Det er næringslivet som må ta initiativ til samarbeid. Han mener derimot at begge kunne vært tjent med et samarbeid. For eksempel hvis kommunen informerer om at de i forbindelse med et tiltak skal grave opp en gate om 2 år. Da kan de bli enige om at gårdeierne tilfører midler for å legge varmekabler forbindelse med tiltaket. De kan dele noe av kostnadene ved tiltaket, og begge drar nytte av varmekablene. Det gir attraktive gater for gårdeierne, og lavere brøytekostnader for kommunen.

Gårdeierne får på den måten mulighet til å bidra med egne midler for å få løsninger næringslivet trenger, men til lavere kostnader fordi det gjøres som en del av kommunens prosjekter.

Han bringer videre opp mulighetene man har hvis det kan skapes en dialog med kommunen. I den sammenhengen er han blant annet inne på tiltak som kan gjøres i gatene, slik det er gjort i København:

«København har redusert kriminalitet med å bare male fortauene og gatene sine. Det er så lite som skal til, og det vil jo alle gårdeiere, at det skal være hyggeligere, og at verdien til eiendommen sin skal stige».

I den forbindelse snakket vi litt om hvor vanskelig det er å henvende seg til riktig person i kommunen om slike ting, og at det kan være komplisert å finne eiendomsinformasjon til alle i byen. Han er så vidt inne på at kommunen i større grad kunne vært behjelpelig med det.

Sentrumsutvikling i Larvik

Han sier de er langt fremme i Larvik, selv om han selv synes de har veldig mye å gå på. De er ikke i nærheten av det han mener de skal være. Dette synes han er «*hårreisende*» fordi «*... krumtappene i ... byutviklinga er gårdeierne*». Hvis gårdeierne drar i samme retning kan man oppnå noe slik som i Asker og Molde hvor det er «*... én gårdeier som har kjøpt alt og sier at sånn og sånn er det hos oss. Da kan du lage et felles konsept og et produkt som vi skal selge*».

Sentrumsutvikling i nabobyer

I Porsgrunn er det «*Porsgrunn min by*», hvor det er én person som drifter både kaia i Porsgrunn og sentrumsforeningen. I Skien er det «*Skien By*» hvor lederen er 50 % finansiert av kommunen. I Tønsberg er de 3 som har samme jobben, og i Drammen er de 4 på grunn av en festival.

Hvorvidt kundemagneter bør fritas fra andel til forpliktende samarbeid

I forbindelse med spørsmål om vinmonopolet, apoteket og andre dragere bør få andelsfritak sier han at det kan være riktig å tenke slik. Vinmonopolet betaler kanskje lite leie til Amfi kjøpesenter fordi de trekker mange kunder, men sentrumsforeningen fordeler andeler utelukkende fra omsetning. Til en «*... evig diskusjon akkurat det der*», sier han.

Han nevner senere at for eksempel Rema1000 og Coop Extra mener de bidrar nok ved at de kommer til byen, og trekker kunder. Videre at hver gang det skjer noe i byen, så legger flere folk ukeshandelen sin hos Coop Extra. Det er innforstått at de tjener masse på det, men de nekter å være med, og mener de bidrar nok med parkeringsplasser. Parkeringsplasser betaler ikke for nattby, sier han.

Fellesskapsfølelse

Et problem i Larvik by AS er å få folk med. Han anslår at rundt 90 % av alle butikkene i byen er medlemmer, men at 10 % ikke er med fordi andre betaler. Her er det forskjellige oppfatninger av fellesskapsfølelse, sier han. Andre grunner til å ikke være med kan være geografisk plassering. Noen mener de er for langt unna til å betale for noe som skjer i sentrum.

Han er senere inne på at grad av fellesskapsfølelse kan være kulturbestemt. Han viser til at det kan være vanskelig å få med serveringsbransjen, og for eksempel frisører som «*ikke tar kort*». Det kommer senere frem at det er ca. 30 forretninger som ikke er med, og at kanskje 15 av dem er fra utenlandske kulturer.

Gjennom intervjuet kommer han med eksempler på hvordan de som ikke er medlemmer snylter på tiltakene deres. Det kan være at 10 % ikke vil betale for julepynt, eller at de reklamerer med tøyseudager, uten å bidra til arrangementen av det.

Det mange ikke ser, sier han, er fordelene av felleskapet i Larvik by AS. Man får rabatt på annonser, og andre gode tilbud på tjenester fra andre medlemmer i sentrumsforeningen. På den måten kan man spare inn andelen på nødvendige utgifter alle forretninger har.

Kontraktbasert forpliktelse

I forhold til kontrakten medlemmene skriver med Larvik by AS, sier han:

«Ja det er en kontrakt da, men. Vi kan jo ikke som sentrumsorganisasjon si at, ja men da blir du konkurs da, hvis ikke du betaler for aktivitetene til oss. Da går vi stikk motsatt av det vi ønsker, vi ønsker å fremme deg, at du skal få mest mulig omsetning»

Det kan altså være vanskelig å håndheve kontrakten. Kontrakten er løpende, men med mulighet for oppsigelse hver oktober for det kommende året.

Med tanke på å tvinge igjennom kontrakten ved å purre på faktura sier han følgende: «*Nei, jeg har vært her i 4 år, og for 3 år siden så begynte jeg å innføre purregebyr, på fakturaene her*». Da fikk han klagetelefoner. Vi snakker om motviljen til å betale slike fakturaer senere også. Da spør jeg hvorvidt han er i kontakt med dem på forhånd for å forberede dem på utgiften. Dette gjør han i noen tilfeller, men han har ikke tid til å følge opp alle, i og med at han er alene i stillingen.

Hva som fungerer bra

Den nåværende daglige leder er fornøyd med at det har vært kontinuitet i hans rolle, kontra andre byer hvor denne rollen kan forsvinne i perioder. Videre er han ganske fornøyd med medlemstallet som burde vært høyere, men egentlig er ganske bra. Det er kanskje 30 butikker i førsteetasjene som ikke er med.

Virkemidler for sentrumsutvikling

«... jeg mener vi må ha lover og regler på det. Frivilligheten har vi prøvd på i 30 år ... Vi har prøvd i 30 år å ha frivillig - like åpningstider. Det kommer aldri til å skje ...».

Hvis medlemskapet hadde vært forpliktende i større grad, ville det gitt Larvik by AS forutsigbarhet i driften, og en trygghet ved å vite at alle dro i samme retning. Dette ønsker han også for å slippe situasjonen hvor 90 % betaler for julepynt i byen, mens 10 % snylter på de andre.

Registrering av omsetning

Han sier de nylig har skaffet seg et system for å registrere omsetning, men at dette også er frivillig. Slik det er nå, purrer han for å få inn tallene. Vi er også inne på hvor pålitelig denne løsningen er, i og med at man har lite kontroll med at beløpene stemmer. På kjøpesenter derimot skal visstnok dette fungere bra.

Skøytebanen

Skøytebanen er Larvik by AS sitt tiltak. Det begynte for 4 år siden, og er finansiert av Larvik by AS, sponsormidler, sparebankstiftelsen og kommunen. I ettertid er det kommunen som finansierer og driver skøytebanen, sammen med spillemidler. Skøytebanen ble gjennomført med lobbyvirksomhet mot sparebankene og engasjement fra daglig leder på politiske møter. Han argumenterer med at det er et integreringstiltak, et levestandardtiltak og et folkehelseiltak. Videre mener han dette er viktig fordi Larvik «... skårer lavest på levestandardundersøkelsen i hele Norge ... Dårligere enn Finnmark!».

Hvorvidt den bidrar til handel synes han er vanskelig å se foreløpig, men han poengterer at den er viktig for sentrum på andre måter. For eksempel er store industriaktører i byen som ABAX avhengig av at Larvik sentrum er hyggelig og attraktivt slik at folk vil jobbe og bo der. Tiltak som skøytebanen er med på å bidra til dette.

Avsluttende drøfting

Det er vanskelig å få med alle typer gårdeiere sier han. Noen driver selv i bygget, og liker å følge sine egne rutiner. Det kan fungere godt for dem, men er negativt for sentrumsutviklingen. Et annet eksempel er de som arver en bygård og sitter i Spania. De bryr seg ikke om hvem som leier hvor. I den sammenheng kommer vi inn på ideen om at gårdeiere sier fra seg rettigheter over førsteetasjene sine. Slik at man kan samle næringskategorier i samme gate, og designe bybildet. Dette er noe den daglige lederen synes er veldig spennende.

Videre forklarer han en idé for husleieregulering basert på kvadratmeter. Slik jeg forstår ham får alle et visst beløp per kvadratmeter de leier ut, uansett om det er leid ut eller ikke. Videre tolker jeg løsningen til at omsetningen bestemmer hvorvidt man får utbetalt noe utover dette beløpet.

5.2.10 Intervju av jordskiftedommer

Innledning

Intervjuet var i form av en samtale med få spørsmål i intervjuguiden. Ideen var å få frem dommerens synspunkter i forbindelse med problemstillingen, uten å binde ham til spørsmål. Tanker og innhold utviklet seg derfor underveis i intervjuet. Hele samtalen er interessant, men siden den transkriberte teksten ble for omfattende er essensen gjengitt etter beste evne.

Jordskiftedommeren var med i arbeidsgruppen som vurderte jordskiftemodellen i NSU sin utredning (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, kap. 7).

Forpliktende samarbeid etter dagens jordskiftelov?

Jordskiftedommeren sier at det er en tjenlighetsvurdering som må gjøres. I tilfeller med vegsaker så er det mange som ikke vil være med, kanskje fordi det koster mye penger. I realiteten er det partskostnader og andre saksomkostninger. Det blir nødvendigvis ikke mye. For den prisen så får man opprettet et veglag og et sett vedtekter som styrer dette. I forbindelse med fremming etter gammel lov, vurderte vi oftest at den nytten man har av å få etablert et veglag og få avklart rettigheter og plikter overgår noen tusen kroner.

Hvis det dras over til forpliktende samarbeid. Så kan man eksempelvis tenke at butikker krever et veglag eller «*gatelag*». Formålet kan ifølge dommeren være å organisere «*driften av gata*». Det kan være pynting til jul, utsmykninger, vårmesse eller oppusning. Hvis noen hadde kommet med et slikt krav og kan vise til at det er lite samarbeid eller orden i gateorganiseringen, og at alle vil ha fordel av tiltakene, men at ikke alle er med. Så tenker jordskiftedommeren, på stående fot, at nytten vil kunne være høyere enn kostnadene med en jordskiftesak.

En slik tanke forutsetter at de er eiere eller rettighetshavere i veggen. I den sammenheng blir det i mange sentrumsgater et spørsmål om forholdet til kommunen, som ofte eier vegene. Et spørsmål er da hvorvidt butikkeierne har rettigheter i veggen. De kan jo ha ønsker om å plassere noe i gatene, boder og julepynt for eksempel. Det kan også være avtaler om brøyting, og annet som varierer fra by til by.

Hvis det er en bygate, eller en gågate vil det ifølge dommeren være lettere å påvise gård- og grunneieres hjemmel til å kreve jordskiftesak for samordning i veggen. Dommeren ser derimot ikke så firkantet på det i utgangspunktet, «*hva skulle stoppe det?*».

Grunnene vi kommer frem til er veldig liknende de som kommer frem i vanlige vegsaker. En vesentlig forskjell er rettighetsspørsmålet. Det må kunne påvises at de har en rettighet i veggen. Kanskje må man se på det som et område i stedet. Dommeren viser til bestemmelsene for urbant jordskifte med fordeling av planskap netto verdiøkning. Slike saker er litt fristilt fra andre saker, det er nesten en

egen sakstype. Kanskje må man tenke litt i slike baner, selv om bestemmelsene for urbant jordskifte kan være litt utfordrende. I dagens lov avgjør kommunen den geografiske avgrensningen, en oppgave som i vanlig jordskiftesaker er tillagt jordskifterettene. Kravet om 2/3 flertall for slik fordeling etter den gamle loven, er fjernet.

Det er jo en tanke at kommunen avgrensner et område for BID-ordning, slik de gjør i urbant jordskifte. Kanskje med flertall slik som i den gamle loven. I motsetning til en fordelingssak i urbant jordskifte bør det kanskje være et krav om flertall for å sikre engasjement rundt en BID-ordning.

Organisering av forpliktende samarbeid

Jordskifterettene kan etablere lag, og laget kan ansette en daglig leder til å drive det forpliktende samarbeidet. Dommeren ser ikke noe i veien for dette, da det blir sammenlignbart med veglag som betaler noen for å brøyte vegen om vinteren. Eventuelt kan jordskifterettene legge føringer for hvordan laget kan gå frem for å etablere et driftsselskap.

Fordeling av risiko og gevinst

Å fordele gevinsten synes jordskiftedommeren hører «*kinkig ut*». Gevinsten må ligge i å få organisert dette, og at alle i gata får utnytte sin eiendom bedre. Jeg tolker det til en formening om at hver enkelt får sitte med sin gevinst.

Vi drøfter litt teoretiske løsninger, basert på registreringssystemer for omsetning. Dommeren sier i den forbindelse at man kanskje bør holde det på et edruelig nivå. Eventuelt noe lignende fordeling av planskapt netto verdiøkning, hvor man fordeler merverdien. Men i hovedsak er meningen at gevinsten man får, er at hver eiendom må gå i pluss.

Dommeren tenker likevel at man i første omgang bør starte i det små. Se om det er mulig å samle eierne, og organisere driften. Da legger man grunnlag for å organisere julebelysning, snørydding og annet som alle har nytte av.

Tvangsinndrivelse av andeler

Dommeren sier at man antakelig ikke kan gå rett til namsmannen fordi det ikke står konkret beløp i vedtektene til bruksordningen. Det er ikke tvangsgrunnlag i prosentfordelingen, man må nok få en avgjørelse på det først.

Andeler etter ligningsverdi

Dommeren ser ikke noe i veien for å endre måten andeler fordeles på. Dette kan reguleres i vedtektene. Man kan også bestemme hva årsmøtet skal kunne bestemme.

Bistand til kravet

Jordskifterettene kontrollerer kravet og sjekker hvem som er eiere. De stiller spørsmål hvis det mangler en eiendom de mener burde vært med, og veileder partene på denne måten. Videre sjekker de grunnboken for rettigheter.

Krav om forpliktende samarbeid

Ved krav om sak sier dommeren at man ofte må informere om hva jordskifterettene gjør først, deretter si at det kan være en sak for jordskifterettene, men at hver sak må vurderes individuelt. Sånn blir det også med et krav i denne sammenheng. Hvis noen prøver å kreve en slik sak, tenker dommeren at det er viktig at rekvirenten får assistanse av en jordskifte kandidat i utformingen av kravet. Deretter må jordskifteretten ta en vurdering om de har hjemmel til å behandle det. Hvis dette prøves, så tenker dommeren at jordskifteretten må skrive litt om det i behandlingen av kravet.

Uansett må man være bevisst på eier- og rettighetskrav. At det er ordning av fellesareal det søkes om, og at det kan påvises sambruk.

Grunnlag for kravet

Vi begynner å drøfte butikkenes avhengighet av at kundene kommer frem til butikkene, og vegen er eneste adkomst. Dommeren sammenligner det med ordning av jakt og fiske. I jaktområder samler man flere eiendommer, og alle er avhengige av alle eiendommene for å få tjenlig jakt. Noen har kanskje bare jaktrettigheter på eiendommene uten å eie noe. Spørsmålet er i hvilke grad dette skiller seg fra en bysituasjon. Hver butikk har kundegrunnlaget sitt i gatene. Det som ifølge dommeren forkludrer det litt, er at det ikke er noen tinglyste rettigheter, eller andre klare retter som ved første øyekast danner grunnlag for jordskiftesak.

Dommeren er skeptisk til å legge inn bestemmelser om hvilke næringskategorier som kan leie i første etasjene. Det er uansett bestemmelser laget selv må legge inn i vedtektene. Men det oppstår et problem når en grunneier må si ifra seg en bedre betalende eier for å få inn riktig næringskategori. Da må man begynne med fordeling av gevinst. Her kan fort noen lide tap, og man har ikke noe direkte sambruk. Dette mener dommeren begynner å bli vanskelige vurderinger, og at det kan kreve en utjevning av verdiene.

Sambruk

Hvis det skal kreves sak, er det viktig å vise til at det er sambruk. Hvis kommunen eier vegen, er det ikke da en sambruk? Alle bruker gata som felles adkomst, og profilering til sin butikk. Dommeren har vanskelig for å se at det ikke kan være mulig å få til noe i denne sammenheng, så lenge vilkår for hvem som kan kreve sak, og sambruk oppfylles. Det blir ganske mye mindre enn et vitaliseringslag med vitaliseringsplan slik det er utredet av Norsk Sentrumsutvikling (2014).

5.2.11 Intervju av prosjektleder

Om personen

Personen var tidligere daglig leder i Stavanger sentrum AS og prosjektleder for NSU sin utredning om en norsk BID-ordning. Stavanger sentrum AS var for øvrig med på initiativet til utredningen. Personen vil omtales som «*prosjektlederen*» i dette kapittelet. Han har reist og besøkt byer hvor BID har vært en suksess, og han kjenner til tilfeller hvor det ikke har fungert.

Viktige elementer i BID

Under arbeidet med utredningen var de helt klare på at det må være en BID ordning som retter seg mot grunneiere. Hvis man ser på Stavanger sentrum så er det nesten ingen forretninger som eier bygget lenger, 90 % av forretningene leier. Mange har skilt ut bygget som en selvstendig virksomhet, og leier det ut til sin egen forretning. Dermed ryker ikke bygget hvis forretningen går konkurs. Det er veldig få eiere som driver butikk i eget hus i dag.

Under en av turene de var på til London, så de på en ordning som er rettet primært mot dem som driver, altså forretningene. De sa at hvis de kunne gjort det om igjen så ville de rettet seg mot grunneierne. Prosjektlederen presiserer at både forvaltningsmodellen og jordskiftemodellen er likeverdige på dette punktet, fordi de retter seg mot grunneiere.

Folk må forstå at jobben begynner når en BID-ordning er på plass, det er ikke tidspunktet for å lene seg tilbake. Det krever innsats i et langtidsperspektiv. Det er også viktig å begrense BID-ordning, man må være bestemt på hva BID-ordningen skal satse på. Gjerne i en veldig konkret handlingsplan. Folk må skjønne akkurat hva BID-organisasjonen skal bidra til. Eksempelvis utsmykking av byen til jul, og hvordan.

Bruk av jordskifte

Til å begynne med var deres svar på en henvendelse om jordskifte kunne brukes kontant nei. Dette var under forarbeidene til ny jordskiftelov av 2016. Når de fikk studert forarbeidene så de at det var noe av interesse der, og satt dermed ned en arbeidsgruppe. De brukte en KS-advokat som leder, som de visste hadde arbeidet med liknende saker. Blant annet samordning av drift mellom skisteder i noe som kunne likne en form for BID.

Når det ble klargjort at jordskifteloven med relativt få justeringer kunne være et grunnlag, var det en kjempeoverraskelse, sier han. De så derimot at de ville få et kjempestort pedagogisk problem. De sammenlignet det med urbant jordskifte, som ingen gårdeiere i sentrum vet hva er. Det ville derfor være et stort problem å få solgt denne ideen til gård- og grunneiere. Det vil derimot være lettere å markedsføre forvaltningsmodellen ved å vise til internasjonale løsninger. En tilsvarende parallell fant de ikke til jordskiftemodellen, og dette skaper utfordringer, mener han.

De har på den andre siden sett poenget med at jordskifteloven allerede eksisterer, og det er jo en holdning at man «ikke skal lage lov, hvis ikke en trenger det». De var videre forberedt på at departementet kunne lande på en jordskiftemodell, og etter hans holdning ville det være helt greit. Selv om han personlig ønsker en ren BID-lov.

Prosjektlederen mener at forvaltningsmodellen er designet til akkurat det BID skal være, og den er lettere å markedsføre i motsetning til jordskiftemodellen. Han viste derimot til de involverte jordskiftedommernes tydelige holdning til at jordskiftedomstolene gjerne tar utfordringen. Både for å tilegne seg nye oppgaver, men også som et ledd i å utvikle jordskiftedomstolene til noe mer enn det de er i dag.

Forskjellige modeller

De søkte om midler til å utrede en norsk BID-ordning, og fikk det nesten med én gang. Til å begynne med var det 3 forskjellige ordninger. Den tredje ordningen var en BID-lov som også inkluderte drivere/leietakere. Det var «Virke» som var pådrivere for denne ordningen. Virke sitt medlemsgrunnlag er drivere, eller leietakere. NSU var derimot klare på at leietakere må holdes utenfor, og det endte med at Virke trakk seg, og har siden vært en bremsekloss for prosjektet. De er motstandere fordi butikkene holdes utenfor, og derfor vil en BID-ordning være i konflikt med medlemsmassen til Virke. Selv om butikkene også kan ha nytte av en BID-ordning, så vil det gå utover Virke sitt livsgrunnlag. Kanskje frykter Virke å bli overflødig, kanskje ved at NHO som står på grunneiernes tar over mye av Virke sitt område.

Demokratiske verdier i BID

Prosjektlederen viser til at den demokratiske ordningen med stemmeavgivning har vært veldig viktig internasjonalt. Han forteller at det er en internasjonal tendens til at deltakelsen ved stemmeavgivningen avtar etter noen år. Folk begynner å stole på systemet, og dermed vil de få som stemmer styre en stor masse. Samtidig skaper det demokratiske elementet tillit hos nye deltakere i organisasjonen. Det er også kjempeviktig for å få i gang ordningen, fordi man er avhengig av at det store flertallet ønsker ordningen, og en stemmeavgivning er med på å klarlegge dette.

Videre sier han at det senere må stemmes om ordningen skal fortsette. Det er eksempler på BID-områder som nedlegges fordi de ved neste stemmerunde fratrer ordningen.

Innføring av en jordskifteordning

Hvis departementet hadde valgt en jordskiftemodell, så tror han det kan fungere hvis de går en skikkelig runde med byen, og bruker god tid på å selge inn ideen. Hvis de derimot hadde kommet med tilbudet ut av det blå, tror han folk ville stilt deg på bakbena.

Markedsføring av BID

Markedsføring av en vanlig BID ordning vil også by på utfordringer. For noen år siden snakket han en del med folk i byen om BID. Nå er det derimot ingen som holder liv i ideen, og han tror at folk allerede har glemt det. Han mener det er viktig at det holdes liv i ideen.

Nåværende status

Han tror utredningen ligger hos departementet et sted, uten at det skjer noe. Etter hans synspunkt er det viktig at dette holdes ferskt, og at det gjøres noe snart. Han sier at utviklingen i Stavanger ikke går riktig vei, og at det er et behov for et verktøy. Det er mange gode eksempler på at det fungerer internasjonalt, men det må komme en avgjørelse snart.

Organisering

Som BID-organisasjon mener han det ville vært naturlig å ta utgangspunkt i dagens sentrumsforeninger. Disse kan omgjøres til vitaliseringslag med kommunen som kontrollorgan. Han mener det er lurt å ha et offentlig organ som følger opp og ser at pengene brukes riktig. Dette gjelder i hovedsak for forvaltningsmodellen. En de snakket med fra den offentlige kontrollen i London sa at det var veldig lite konflikter når ordningen først var i gang. Etter tredje stemmerunde var det nesten ingen konflikt. Folk slår seg til ro, og det er eksempler på BID som har vurdert å gå fra 4 til 6 år mellom hver gang de stemmer over fortsettelse av driften.

Det er uansett viktig at man stopper opp en gang i blant og vurderer om det er verdt å fortsette «... *For du må liksom stoppe opp av og til og si, virker det?»*».

En annen utfordring er eiere som bor utenlands, han nevner eksempelvis arvinger som sitter i Spania. Med tanke på å kreve inn leie, sier han det er gode løsninger basert på omsetning. Man kan la leieprosenten av omsetningen være lav til å begynne med for å få forretningen opp å gå. Deretter kan eieren hente ut en større prosent av omsetningen. Han mener det vil være vanskelig å få arvinger i Spania til å være med på denne tankegangen.

Eiendomsverdi

Hvordan vil folk oppfatte eiendomsverdien hvis eiendommen er pålagt et BID medlemskap? Jo det kan være både positivt og negativt. I et kjøpesenter er man pålagt å betale en andel hvis man flytter inn, sånn kan det også bli i byene.

Perifere grunneiere

Prosjektlederen poengterer at det kan være vanskelig å få med grunneiere som har arvet en eiendom, men bor i Spania og skal bare ha inn pengene. Ideer som omsetningsbasert leie, og andre løsninger i gårdene kan være utfordrende å overbevise om etter hans oppfatning.

Avsluttende kommentar

«Jeg tror det haster litt, med å få kommet et steg videre». Han tror noen fortsatt prøver å finne nye kreative løsninger basert på frivillighet, det har han ikke tro på. Det har de prøvd på i 50 år uten suksess.

5.3 Oppsummering av intervjuer

5.3.1 Oppsummering gårdeiere

Innledning

Denne oppsummeringen skal gjengi hovedpunkter fra intervju med gårdeierne. Formålet er å presentere funn jeg mener er vesentlige for oppgaven.

Eiendomsforhold

Gårdeier 1 og Gårdeier 2 har arvet bygårder. Begge driver en familiebedrift i tillegg til å leie ut lokaler ved siden av, men deres syn på sentrumsutvikling er noe delt. Gårdeier 2 har full jobb i familiebedriften og vektlegger eget arbeid for å øke omsetningen. Gårdeier 1 er mindre aktiv i familiebedriften og har større tro på et felles samarbeid for utvikling.

Gårdeier 8 er daglig leder i et familieeid selskap. Han er kanskje arving til selskapet, uten at jeg spurte om dette, noe som eventuelt gir et annet forhold til eiendommene. Selskapet handler profesjonelt i eiendom, og driver ikke selv i lokalene som befinner seg innenfor min case. Relasjonen til byggene er derfor lavere enn for de overstående.

Gårdeier 3 og Gårdeier 6 er administrerende direktører, og gårdeiere i funksjon av sin yrkesstilling. Det vil si at de forvalter eiendommen ut fra posisjonen de er ansatt i, og til det beste for selskapet. De eier derimot ikke selskapet.

Gårdeier 4, 5 og 7 er administrerende direktører i selveide selskaper. Eiersituasjonen er derfor litt annerledes. Gårdeier 4 er profesjonell eiendomsutvikler, mens de to andre driver en bedrift i ett av eller deler av lokalene sine.

Eiendommene ligger sentralt, og består i stor grad av bygårder. Det er også gårdene som står i fokus for ambisjoner hos gårdeierne, selv om Gårdeier 1 var åpen for utnyttelse av arealer i bakgården. Primært drives det butikker i første etasjene, og utleie til kontor eller bolig i etasjene over. Flere gårdeiere nevner ønske om langsiktige og gode leietakere. På spørsmål om ambisjoner for eiendommen, har noen ytret ønske om oppussing av lokalene. For eldre bygårder ble det av Gårdeier 3 kommentert vanskeligheter med å etterfølge krav til bygget. Gårdeier 8 mente oppussing av deres lokaler innenfor caseområdet hadde gått fint.

Syn på utvikling av Larvik sentrum

Det er mye som går igjen i disse svarene, antakelig fordi alle gårdeierne jeg har intervjuet er medlemmer i Larvik by AS og/eller Gårdeierforeningen. Det er mulig at de har snakket sammen om liknende tema tidligere. Gårdeiernes engasjement varierer derimot mye. Enkelte har flere konkrete synspunkt og bestemte meninger, mens andre har en idé om gunstige løsninger. En ting er likevel felles, alle er positive til økt grad av forpliktelse.

Jeg har ikke intervjuet nok personer til å finne et skille mellom de som har arvet gårder, og de som driver profesjonelt. Jeg har kun intervjuet to «*arvinger*», og disse to svarer forskjellig. Gårdeier 1 hadde deltidsjobb i familiebedriften, viste stor interesse for sentrumsutvikling og har tidligere vært engasjert i Larvik by AS. Gårdeier 2 hadde full jobb i familiebedriften, han ytret interesse for sentrumsutvikling, men var «*redd økonomisk*» og sa det ikke ble tid i hverdagen.

De to som var grunneiere i funksjon av sitt yrke viste stort engasjement i sentrumsutvikling, og hadde flere konkrete synspunkt. Det ble sagt i intervjuet at de hadde pratet sammen, og de viste til liknende ideer. Begge var positive til forpliktende samarbeid.

Den med mest konkrete planer for utvikling av Larvik sentrum var profesjonell eiendomsutvikler og administrerende direktør i selveid selskap. Vedkommende viste til planer for gatebestemt kategorihandel, og dro sammenligninger til internasjonale eksempler, se Gårdeier 4.

Felles for de fleste var et ønske om å skape et helhetlig produkt i sentrum. Hva dette skulle være var det delte tanker om, men i utgangspunktet ikke motstående tanker. Svarene her går fra å endre infrastrukturen og gjøre sentrum bedre å bo i for flere mennesker, til å kunne tilby et produkt i sentrum som du ikke får andre steder. Spørsmålet har vært med på å klarlegge at det kan kreves mer enn et forpliktende samarbeid for å få fart i Larvik sentrum slik gårdeierne ønsker. Det må være politisk vilje og man må, ifølge noen av intervjuobjektene, sørge for flere boliger og kontorplasser i sentrum. Flere mennesker gir et større næringsgrunnlag for butikkene, men det krever også økt grad av samfunnstilbud som skoler og barnehager. Et forpliktende samarbeid vil likevel, ifølge flere gårdeiere, være gunstig for å arbeide mot et helhetsprodukt folk vil ha. Det kan bidra til at alle drar i samme retning.

Skøytebanen ble av alle unntatt én, se Gårdeier 4, oppfattet som et positivt tiltak, men også Gårdeier 4 så at skøytebanen hadde positiv effekt i ettertid. Flere påpekte en skepsis til at skøytebanen bidro noe særlig til handel. Gårdeierne var mer opptatt av dens egenskap til å trekke folk til sentrum, Gårdeier 6 sa det fint: «... *den er positiv fordi den gir mange mennesker en positiv opplevelse ved å oppholde seg i sentrum*».

Alt i alt viser gårdeierne i caseområdet engasjement for å få til noe i Larvik sentrum.

Tillit til Larvik by AS

Spørsmålet ble stilt fordi svarene kan ha overføringsverdi til mer forpliktende organiseringer. Alle hadde tillit til at Larvik by AS ville det beste for dem. Det var noe tvil om det var ressurser nok, og hvor effektivt det var. Det var derimot utvetydig at alle hadde et godt inntrykk av den daglige lederen i Larvik by AS. Det ble også vektlagt av flere hvor viktig det var med kompetente folk i slike posisjoner, også med tanke på et vitaliseringslag eller forpliktende samarbeid.

Frasigelse av kontroll over eiendommen

Under intervjuene tok dette spørsmålet ofte en interessant vending. Flere som var skeptiske til å frasi seg kontroll over eiendommen, ble i større grad positive når formålet med det ble forklart. Her hadde det mye å si hvordan spørsmålet ble stilt.

Én gårdeier var helt klar på at «*Du kan ikke eie noe uten å gi fra deg kontrollen*». Andre var også positive, men med forutsetninger. Forutsetningene dreide seg om at det måtte være felles forpliktende alle, at det var gode rammer rundt det, og kompetente folk i styringen. Det var altså faktorer som øker tillitsforholdet til organisasjonen gårdeierne frasier seg kontroll til.

Fordeling av risiko og gevinst

Dette spørsmålet fordret i stor grad at gårdeierne hadde tenkt på noe liknende før. Det var et av spørsmålene jeg var i tvil om hva jeg kunne få ut av. Et interessant funn er at 3 eller flere gårdeiere mente at det ikke er hensiktsmessig å fordele gevinst, jordskiftedommeren støtter til en viss grad dette synspunktet. Gårdeiere som i større grad var positive, så det som et virkemiddel som virkelig kunne få fart i sentrumsutviklingen. Det ville åpnet for større grad av felles bruk, og felles fortjeneste i alle lokalene samarbeidet omfatter. Eksempelvis hvis arealene i førsteetasjene drives i fellesskap og alle får en fast sum basert på en formel fra antall kvadratmeter de eier.

Medlemskap i forpliktende samarbeid

Flere forhold virket til å påvirke dette svaret. Det må også tolkes i hensyn til at det er hypotetisk. En administrerende direktør i selveid selskap ønsket ikke å medvirke i styret til et forpliktende samarbeid. Grunnen var at han mente det er viktig at et slikt styre består av kompetente folk, ikke nødvendigvis av medlemmene. Andre som hadde full jobb med annet enn eiendom var heller ikke så interessert. Det var likevel flere som kunne tenke seg å bidra i et styre.

Innsamling av eiendomsinformasjon til en eventuell jordskiftesak

Ingen av gårdeierne så dette som en stor utfordring, selv om enkelte viste til at det ville være tidkrevende. To gårdeiere så en verdi i å bli kjent med eierskapet i området sitt.

5.3.2 Oppsummering fagpersoner

Innledning

Disse oppsummeringene skal gjengi hovedpunkter fra intervjuene med andre enn gårdeiere. Formålet er å presentere funn jeg mener er vesentlige for oppgaven.

Oppsummering Daglig leder i Larvik by AS

I intervjuet med daglig leder kom det frem at han bruker mye tid på å ivareta medlemstallet i foreningen. Mangelen på forpliktende medlemskap gjør at medlemsmassen varierer, som igjen gir usikre budsjett fra år til år. Mitt inntrykk er at den daglige lederen som er alene i driften av Larvik by AS bruker mye tid på dette. Mangelen på forutsigbarhet gjør driften mindre effektiv. I år var budsjettet ca. 140 000 kroner lavere enn fjorårets fordi medlemmer melder seg ut. Det gjør at budsjettet for sentrumsutvikling må nedjusteres, og at daglig leder må forsøke å gjenopprette medlemstallet.

Forståelse av fellesskapsfølelse ble også et tema under intervjuet. Jeg tolker intervjuet slik at serveringsbransjen, store kjeder, og enkelte forretninger drevet av personer med utenlandsk opprinnelse var vanskelige å få med. At det kan være vanskelig å få med innvandringsmiljøer har støtte i teorien, se kap. 3.1.3 om «*Utfordringer ved BID*».

Ifølge daglig leder er det viktig å involvere kommunen i en eventuell løsning. Det er gunstig for kommunen å bidra til sentrumsutvikling fordi kommunen tjener på det på lang sikt. Kommunen er for eksempel viktig i driften av skøytebanen som Larvik by AS initierte. De kan også samarbeide med en sentrumsorganisasjon for gjensidig gode løsninger når de gjør utbedringer i byen. Kommunen kan således være en sterk drivkraft i sentrumsutviklingen.

Avslutningsvis sier daglig leder at frivillige løsninger er forsøkt i 30 år uten suksess. Det må noe mer forpliktende til.

Oppsummering Jordskiftedommer

Ifølge jordskiftedommeren er det nødvendigvis ikke umulig for jordskifterettene å organisere grunneiere i et lag for vitalisering, slik loven er i dag. I så fall må det påvises sambruk, og vilkårene for jordskiftesak må oppfylles. Hvis det kreves en slik sak i dag, mener han det ville være lurt at en jordskifte kandidat assisterer utformingen av kravet.

En organisering etter dagens lov vil bli mindre omfattende enn det jordskiftemodellen i NSU sin utredning tar sikte på. Den kan bestå av å organisere et «*gate/ag*» for felles tilskudd til handlegater som julebelysning, utsmykning og oppussing. I en by er alle butikker avhengige av gatene for kundenes adkomst. I denne sammenheng diskuterer vi behovet for å påvise rettigheter og sambruk i gaten, som ofte eies av kommunen.

Hvis rettighetsspørsmålet blir utfordrende må man kanskje tenke annerledes. Jordskiftedommeren viste til reglene om fordeling av planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven kapittel 5. Her kan kommunen gjøre en geografisk avgrensning av et område hvor det ønskes slik fordeling. Kanskje kan noe liknende gjøres for forpliktende samarbeid. Det krever en lovendring, men vi drøfter likevel hvorvidt kommunen kan gjøre en slik avgrensning for et vitaliseringsområde. Eventuelt med regler om en flertallsoppslutning for å sikre engasjement.

Oppsummering prosjektleder for NSU sin utredning

Prosjektlederen var helt klar på én ting, ordningen må kun rette seg mot gård- og grunneiere. Han var kjent med eksempler som begrunnet dette. Blant annet et eksempel i London, som også involverte leietakere. I forhold til dette ser han forvaltningsmodellen og jordskiftemodellen som likeverdige fordi begge retter seg mot grunneiere.

Han poengterer også hvor viktig det er med engasjement, og demokrati. Engasjement er viktig fordi mye av jobben starter når organisasjonen er etablert, og det krever innsats. Demokratiske ordninger som stemmegivning er viktig for å skape trygghet hos medlemmene, og det sikrer engasjementet ved opprettelse av ordningen. I tillegg åpner det for at man ved faste intervaller stemmer over om ordningen skal fortsette eller avvikles. Prosjektlederen viser til internasjonale erfaringer med at stemmeaktiviteten avtar med årene ettersom medlemmene i større grad stoler på ordningen. Han kjenner også til eksempler hvor medlemmene har stemt for å avvikle ordningen.

Prosjektlederen ønsker at ordningen blir basert på forvaltningsmodellen. Dette er blant annet fordi den er skreddersydd til formålet med BID, men også fordi den er lettere å markedsføre. Det er lite kjennskap til jordskifte blant grunneiere i sentrum, og derfor vil det være en stor jobb å markedsføre løsningen i forkant, mener han. Dette virker til å være hans sterkeste argument mot jordskiftemodellen. Bortsett fra det, er han positiv til at jordskiftemodellen kan fungere.

Prosjektlederen viser også til utfordringen med grunneiere som har arvet en eiendom og bor i utlandet. Han tror ikke det vil være lett å overbevise dem om nytten av fellesskapsfokusede løsninger.

Når det gjelder etablering av et styre som skal drive en BID-liknende organisasjon, foreslår prosjektlederen eksisterende sentrumsforeninger som en god kandidat.

6 Gårdeierne og sentrumsutvikling

6.1 Innledning

Her drøfter jeg første del av hovedproblemstillingen, og underproblemstilling 1 om grunnlaget for forpliktende samarbeid i Larvik basert på funn i empirien. Først drøfter jeg gårdeiernes syn på sentrumsutvikling med tanke på forpliktende løsninger. Deretter vil jeg se situasjonen i lys av forhandlingsteori og spillteori. Til slutt vil jeg vurdere gårdeiernes forhold til jordskiftedomstolene, før jeg gir en kort oppsummering av kapittelet.

6.2 Sentrumsutvikling og forpliktende samarbeid

Intervjuene viser at alle i en eller annen grad er positive til å styrke fellesskapet for å utvikle sentrum, noe som åpner for forpliktende samarbeid. Ideene om hvordan sentrum bør utvikles, og hva som skal til er derimot noe varierte. En utfordring her kan være å få alle til å stille seg bak en felles strategi. Ikke minst må denne strategien markedsføres, og det må gjøres til forskjellig type gårdeiere.

I kap. 3.5 har jeg redegjort for at det er forsøkt å dele grunneiere inn i «*eierkategorier*», ut fra hva de anser som nytte for eiendommen sin. Markedsføring av forpliktende samarbeid vil henvende seg til gårdeiere som etter min tolkning vil ha forskjellige vurderinger av nytteverdi. En som både arbeider og bor i en arvet bygård, virker til å ha andre preferanser, enn en som driver profesjonelt. Noen profesjonelle aktører ytrer også at denne forskjellen er en hindring for sentrumsutviklingen. Jeg antar denne forskjellen mellom eierkategoriene kan forårsake at gårdeierne ikke ser forbi sine egne interesser. I mine studier har jeg lært lite om drift av bygårder, men jeg antar at gårdeiere uansett vil ha overlappende interesser som danner en forhandlingszone. Et forpliktende samarbeid kan skape en arena for forhandlingene, og det kan ha sikkerhetsmekanismer for eierkategorier i mindretall. Ved uenighet om en felles strategi kan en mekler bistå gårdeierne i integrasjonsforhandlinger, og finne løsninger alle er tjent med. En slik tredjeperson kan også bidra med kunnskap om BID, og hvordan det bør utøves.

Gårdeierne har tillit til Larvik by AS, noe som tyder på at de åpne for, og vil kunne ha tillit til, et forpliktende samarbeid. De fleste betaler andeler til et fellesskap allerede, og er antakelig åpne for det i fremtiden også. Daglig leder i Larvik by AS høster stor tillit, og kan eventuelt engasjeres i større eller mindre grad av et forpliktende samarbeid. Frasigelse av kontroll over eiendommene er et tema som bør behandles varsomt. Gårdeierne må uansett informeres godt forkant. Mange var skeptiske i utgangspunktet, men ble mer åpne for å frasi seg kontroll når temaet ble forklart nærmere.

6.3 Forhandlingsteori og spillteori

Alle gårdeierne er mer eller mindre positive til økt grad av forpliktelse i vitaliseringsarbeidet, og sentrumsforeningen jobber aktivt for det. Likevel virker det ikke som progresjonen kommer skikkelig i gang. Hva holder utviklingen tilbake?

Jeg vil begynne med å se situasjonen i lys av forhandlingsteori, se kap. 3.6. I forbindelse med sentrumsvitalisering er relasjonen mellom gårdeierne knyttet til drift som øker kundegrunnlaget. Slik situasjonen er i Larvik klarer hver gårdeier seg med dagens løsning, selv om empirien viser at de ser muligheter for forbedring. I slike tilfeller er relasjonen svak nok til at forhandlinger og eventuelt konflikt kan unngås. I Larvik unngås riktignok ikke forhandlingene, men situasjonen har likevel stagnert. Gårdeier 1 til 3 viser til at hverdagen sluker engasjementet for vitalisering. Dette kan tyde på et kjent studentfenomen kalt prokrastinering, altså at en handling utsettes, selv om man ikke er tjent med å utsette den. Det er også uttalt at forskjellige typer gårdeiere er tilfreds med dagens inntekt, og ikke ønsker ytterligere jobb med å forbedre driften. Det kan være fordi de driver selv i bygget og har dette som inntekt slik som Gårdeier 2, eller at verdien av å utvikle driften som gårdeier er uklar. Det kan også være dem som bor utenlands eller på annen måte har et perifert forhold til eiendommen. Det er uttalt at disse er fornøyd så lenge eiendommen gir litt avkastning. Det samme kan være tilfelle for de som ser på eiendommen som en pensjon. Engasjementet for sentrumsutvikling virker til å være lavest blant de som ikke driver med eiendom i det daglige. Årsaken til at enkelte gårdeiere er fornøyd med situasjonen kan også være dårlig dokumentasjon på alternativkostnaden. De har ikke god nok oversikt over hva de taper på å ikke engasjere seg. Eventuelt forsøker de seg kanskje på et spill slik jeg kommer nærmere inn på nedenfor.

Den daglige lederen i Larvik by AS sier at store kjeder, dragere som apotek og vinmonopol, og enkelte forretninger med drivere av utenlandsk opprinnelse kan være vanskelige å få med. Disse kan av ulike grunner forsvare sin posisjon ved å mene at inntekten deres er uavhengig av fellesskapet. I denne forbindelse er det stort sett snakk om leietakere og ikke gårdeiere, men det minner likevel om uthalerspill, se kap. 3.6.3 for spillteori. Hvorvidt slike spill utføres av gårdeierne også vet jeg dessverre lite om, siden jeg ikke har intervjuet noen som står på utsiden av fellesskapet. Ut fra den informasjonen som er gitt, tror jeg likevel det i større grad er snakk om uvillige aktører fra gårdeiernes side. De kan være tilfreds med dagens situasjon, og ønsker ikke å engasjere seg ytterligere for å øke omsetningen til eiendommen. Kanskje er det i frykt for at tiltaket kan gi merarbeid de ikke er interessert i. Gårdeiere som bor utenlands kan også håpe på vellykket gratispassasjerspill ved å være utilgjengelig. Resten av fellesskapet kan bli nødt til å utføre tiltaket likevel fordi alternativkostnaden ved å la være er for høy, og den som bor utenlands lykkes. Fellesskapet, som her er Gårdeierforeningen, kan i slike tilfeller velge mellom å inkludere, eller

ekskudere gratispassasjerer. Eventuelt kan de institusjonelle rammevilkårene endres ved at Gårdeierforeningen får anledning til å benytte seg av en BID-ordning. I dette tilfelle forpliktende samarbeid etablert etter jordskifteloven. Jordskiftedomstolene har virkemidler og beslutningskompetanse til å bøte på overnevnte spill og få alle med, det er derimot uklart om verktøyet er tilgjengelig.

6.4 Forhold til jordskiftedomstolene

Det er kun Gårdeier 3 som er kjent med jordskiftedomstolene fra før. Gårdeier 8 er forøvrig skeptisk til en jordskifteordning fordi han tror det vil føre til en viss inngripen i eiendomsretten. Jeg har fått inntrykk av at en slik skepsis ikke er uvanlig. Det kan godt tenkes at en jordskifteordning kan virke skremmende fordi den kan tvinge alle med, kanskje forsterket av mangelen på demokratisk stemmeprosess slik det er i forvaltningsmodellen. Dessuten er det en domstol, som hos de fleste innehar en viss autoritet. Hvordan man ordlegger seg i beskrivelsen av en jordskifteordning er derfor viktig. Det krever en viss innsikt i jordskiftelovens materielle vilkår for å forstå at lovverket i utgangspunktet er konstruert for å ivareta eiendomsretten. Dette tror jeg det kan være utfordrende å forklare til gårdeiere i Larvik på en overbevisende måte. Noe jeg selv har ansett som utfordrende under intervjuene.

6.5 Oppsummering

Funnene i empirien tyder etter mitt syn på at gårdeierne er åpne for et forpliktende samarbeid etter dagens jordskiftelov. Det vil også være med på å unngå tidkrevende og urettferdige mekanismer i frivillige løsninger. Det krever imidlertid at jordskiftedomstolene og løsningsalternativer markedsføres slik at gårdeierne trygges i at deres interesser ivaretas. Det krever også at gårdeierne har initiativ til å drive det forpliktende samarbeidet aktivt slik at det ikke stagnerer igjen. Det kan derfor vurderes om et forpliktende samarbeid bør ansette noen til den daglige driften. En slik person kan også bidra med kompetanse om BID, og hvordan det forpliktende samarbeidet bør utøves. Alle gårdeierne virker til å ha et godt inntrykk av daglig leder av Larvik by AS, som kanskje er en egnet person for stillingen. Vedkommende kan bidra med kompetanse, jevn flyt i arbeidet, og bistå integrasjonsforhandlinger hvis gårdeierne blir uenige om hvilke tiltak som bør utføres.

7 Gjennomgang av jordskifteloven

7.1 Innledning

Her behandles underproblemstilling 2. Kapittel 6 viser at situasjonen blant gårdeierne åpner for en løsning med forpliktende samarbeid etter dagens jordskiftelov. I dette kapittelet vil jeg gjennomgå relevante paragrafer i jordskifteloven med tanke på dette, med en kort oppsummering til slutt.

Viktige funn og løsningsforslag vil bli analysert og drøftet nærmere i kapittel 8 om «*Jordskifteloven og forpliktende samarbeid*»

7.2 Virkeområdet for loven § 1-2

Fast eiendom

Virkeområdet til jordskifteloven er fast eiendom og rettigheter i fast eiendom. Begrepet «*fast eiendom*» er ikke definert i forarbeidene og må sees i lys av jordskiftelovens virkemidler i jskl. Kapittel 3 og 4, og foreliggende rettspraksis. Temaet er behandlet i Rt. 2002 s. 238 hvor Høyesterett fastslår at jordskiftedomstolene etter gammel lov ikke hadde hjemmel til å oppheve sameie i bygninger. I ny lov er det presisert i § 3-8 at jordskifteretten kan gi regler for sambruk av utearealene til eierseksjoner, det er ikke gitt rettigheter inne i seksjonerte bygg. Begrepet *fast eiendom* virker til å gjelde grunneiendom i jordskifteloven, i motsetning til i avhendingslova (avhl.) § 1-1 hvor «*fast eieendom vert rekna grunn og bygningar, og elles andre innretningar som er varig forbundne med grunnen*» (Bjerva et al., 2016, s. 28-29). Med grunneiendom i denne oppgaven mener jeg derfor utvendige arealer, og arealet under bygninger.

7.3 Kravet § 6-2

Hva det kan kreves sak om for jordskifteretten, er listet i jskl. § 1-4. Et krav om sak for jordskifteretten må følge bestemmelsene i jskl. § 6-2. Kravet må inneholde det som er listet i § 6-2 andre ledd, «*så langt råd er*». Det er altså ikke en absolutt prosessforutsetning at innholdet oppfyller alle vilkår i andre ledd.

Eiendomsinformasjon

§ 6-2 andre ledd bokstav a og b gjelder eiendomsinformasjon. Rekvirentene må skrive hvilke eiendommer det gjelder, samt navn og adresse til de andre partene, og eventuelt prosessfullmektiger. Retten trenger denne informasjonen for å forkynne kravet til de andre partene, jf. § 6-5, og som et ledd i å utføre en saklig og geografisk avgrensning etter § 6-9. I ny og gjeldende lov kan ikke jordskifterettene utvide avgrensningen til å omfatte flere eiendommer. Her er disposisjonsprinsippet styrket i forhold til gammel lov. Jordskifterettene har mulighet til å veilede

partene hvis de ser behov for å ha med flere eiendommer, men den endelige avgjørelsen ligger hos partene.

I caseområdet er flere eiendommer eid av selskaper, da vil selskapseiere og administrerende direktører være aktuelle kontaktpersoner. Jeg har spurt alle gårdeierne om hvordan de ser på jobben med å skaffe eiendomsinformasjon, f.eks. i caseområdet. Med eiendomsinformasjon har jeg spesifisert matrikelnummer og kontaktopplysninger. Ingen av gårdeierne så dette som noe stort problem, selv om enkelte bemerket at det ville ta tid. Noen så til og med fordelen av å bli kjent med eiendomsforholdene i nabolaget.

Redegjørelse for kravet

I andre ledd bokstav d må rekvirentene opplyse om hva de ønsker å oppnå med kravet. Ifølge lovkommentaren har denne bokstaven lite selvstendig verdi utover å klarlegge sakstypen. Hvis kravet gjelder jordskifte kan den sees i sammenheng med tredje ledd siste punktum hvor rekvirenten skal redegjøre for de utjenlige eiendomsforholdene (Bjerva et al., 2016, s. 179). Det oppfordres også til at rekvirenten fører sine bevis sammen med kravet, og at øvrige parter fører sine bevis sammen med merknaden, «*så langt råd er*» (Prop. 101 L 2012-2013, s. 457).

§ 6-2 tredje ledd skal gi jordskifterettene grunnlag for å ta stilling til kravet. I en jordskiftesak vil retten etter tredje ledd vurdere om de materielle vilkårene for jordskifte er oppfylt. I alle saker for jordskifteretten vil absolutte prosessforutsetninger kontrolleres. Blant annet om rekvirentene har kravskompetanse jf. jskl. § 1-5. I intervjuet med jordskiftedommeren fant vi ingen umiddelbare brudd på absolutte prosessforutsetninger hvis en slik sak kreves i dag. Jordskiftedommeren mente et slikt krav måtte vurderes individuelt, og at retten kanskje bør skrive litt om hvorfor saken behandles eller avvises.

Med utgangspunkt i gårdeiernes kjennskap til BID og jordskifte fra intervjuene, vil det kunne være krevende å skrive en redegjørelse for kravet. Det kan heller ikke tas for gitt at alle jordskifteretter vil ha kjennskap til formålet med et slikt krav. Hvis en slik sak skal forsøkes etter dagens lov, bør den kanskje assisteres av noen med kjennskap til jordskifte, og til BID. Jordskiftedommeren jeg har intervjuet anbefalte at kravet assisteres av en jordskifte kandidat.

7.4 Kravskompetanse § 1-5

Gårdeiernes kravskompetanse

Bestemmelsen om generell kravskompetanse er i jskl. § 1-5. Enhver som eier- eller pretenderer å eie fast eiendom, eller rettigheter i fast eiendom har kravskompetanse (Bjerva et al., 2016, s. 34). Jeg ser ingen grunn til at gårdeierne jeg har vært i kontakt med ikke skal ha kravskompetanse. Som regel var eierselskapet eid-, eller styrt i så stor grad av gårdeierne at jeg ikke ser noen grunn til å diskutere det

videre. Hvis eierskapet er delt i større grad vil det kunne ordnes formelt hvis selskapet ønsker å kreve sak. At jordskifteloven med fast eiendom henviser til grunneiendom, se kap. 7.2, kan derimot stille spørsmålstegn til hva gårdeierne kan kreve jordskifte for, og om de eier grunnen under gårdene. Sistnevnte har jeg att utgangspunkt i.

I NSU sin utredning om jordskiftemodellen er det påpekt at BID skal være orientert rundt næringslivet. Et spørsmål i den sammenheng er om det kun er næringsdrivende gårdeiere som skal kunne kreve sak. Slik at kommunen og beboere ikke får denne muligheten. Her har de foreslått en lovendring i § 1-5 hvor kommunen fratras kravskompetanse i forbindelse med vitalisering, se kap. 3.2.3 for forslaget. Om kommunen kan kreve slik sak i utgangspunktet er et annet spørsmål.

Kommunens kravskompetanse

Se kapittel 3.2.3 og 8.2 for mer om kommunens rolle. Kommunens kravskompetanse som «*offentleg styresmakt*» følger av jskl. § 1-5 tredje og fjerde ledd. Her begrenses kravskompetansen til tiltaksjordskifte og vernejordskifte. Dette er riktignok i tilfeller hvor kommunen er part i rollen som myndighet. I rollen som grunneier eller rettighetshaver i fast eiendom har kommunen vanlig kravskompetanse etter jskl. § 1-5 første ledd (Bjerva et al., 2016, s. 33). Et spørsmål i denne sammenheng er om dette åpner for at kommunen i sentrumsområder hvor de eier gatene, kan kreve jordskiftesak for vitaliserende tiltak. Kommunen må i så fall vise til utjenlig utnyttelse av eiendommen som eksempelvis er gatene. Jeg er usikker på hvorvidt man skal problematisere hva påregnelig- og tjenlig utnyttelse av sentrumsgater i et grunneierperspektiv er. Spørsmålet krever uansett en differensiering av kommunens rolle som grunneier og som myndighet, se kap. 8.2 for mer om forholdet til kommunen.

7.5 Avgrensning av saken § 6-9

Når kravet er ferdig behandlet skal jordskifteretten etter § 6-9 avgrense saken saklig og geografisk. I behandlingen av kravet kan andre parter komme med sine synspunkter, og bringe inn nye problemstillinger. Avgrensningen settes derfor i samråd med alle partene, hvor alle kan bringe inn tema for jordskiftesaken. Den saklige avgrensningen definerer hva som skal være gjenstand for jordskiftesaken, og hva partene ønsker å få ut av den. Her bør det nevnes at jordskiftesak kun kan gjelde fast eiendom, se kap. 7.2 for redegjørelse av begrepet.

Den geografiske avgrensningen gjøres gjerne i forbindelse med kart, og beskriver den fysiske avgrensningen med hvilke eiendommer og arealer som skal inngå i jordskifte. I oppgavens sammenheng vil det si hvilke gårdeiere og hvilke arealer som skal inngå i saken. Den saklige avgrensningen vil kunne være bruksordning for felles drift av gateareal. Akkurat hva en slik sak kan ta

for seg vil jeg drøfte senere. I en eventuell sak vil altså hver gårdeier innenfor avgrensningen måtte ta stilling til kravet. De får også mulighet til å komme med synspunkter på hva løsningen bør inneholde. Jordskifterettene har hjemmel i § 6-9 siste ledd til å ta med gjenværende deler av eiendommer som jordskiftet gjelder. I gammel lov kunne jordskiftedomstolene ta med flere eiendommer hvis de de så det nødvendig for jordskifte. Dette er endret i ny lov for å styrke disposisjonsprinsippet. Jordskiftedomstolene har hatt enestående kompetanse på jordskifte i landbruket, og det var kanskje nødvendig for å få til tjenlige jordskifte. Jordskifte har senere vært i utvikling og omfatter nå nye områder i byer og tettbebygde strøk. Det er nye problemstillinger, og jordskiftedomstolene har ikke like enestående kompetanse som før. Jordskiftedomstolene i ferd med å opparbeide seg erfaring, og i den utviklingen ser jeg poenget med å styrke partenes disponering av sakene. Det er ikke usannsynlig at andre har bedre kunnskap om tjenlige avgrensninger i sentrum, enn det jordskiftedomstolene har.

7.6 Rettsfastsetting § 3-13

Før jordskifteretten utarbeider en jordskifteløsning må eiendoms- og rettighetsforhold i jordskifteområdet være klarlagt, dette følger av jskl. § 3-13, og er også beskrevet i kommentarutgaven (Bjerva et al., 2016, s. 22). Jeg har ikke kartlagt rettigheter i caseområdet, og kjenner derfor ikke til hvor komplekse rettighetsforholdene er. Det er derimot partenes plikt å opplyse saken, jf. § 6-15 første ledd, hvor partene «skal» sørge for at saken blir riktig og fullstendig opplyst. Det må kunne legges til grunn at klarleggingen i hovedsak gjelder eiendomsforhold som har betydning for jordskiftesaken. Dette er en særbestemmelse til tvistelovens (tvl.) regel om opplysningsplikt i tvl. § 21-4. Tvistelovens regler om bevis er gjort gjeldene for jordskifteloven i jskl. § 6-1 andre ledd. Partene skal altså på egenhånd opplyse om og sørge for dokumentasjon for eiendoms- og rettighetsforhold de påberoper seg jf. § 6-15.

Jordskifterettens plikt etter § 3-13 er å «fastsette» eiendoms- og rettighetsforhold i jordskifteområdet. Det er altså partenes plikt å føre bevis for sine eiendoms- og rettighetsforhold, og jordskifterettens plikt å fastsette forholdene basert på disse bevisene. Forhold det ikke er enighet om skal også fastsettes for å sikre grunnlaget for jordskifteløsningen. Dette er viktig for å overholde vernet mot tap i jskl. § 3-18, og for at partene ikke kan ombestemme seg underveis, og forlenge saksgangen (Bjerva et al., 2016, s. 92). Slik skal også konsentrasjonsprinsippet overholdes.

Mye av arbeidet faller altså på partene i denne sammenheng. Eiendomsforholdene i sentrum kan forutsettes å være komplekse, men det kan også forutsettes en viss kjennskap til eiendom blant gårdeiere. Flere av dem driver profesjonelt med eiendom, og alle jeg har snakket med er organisert i foreninger. Foreningene vil kunne være en kilde til veiledning, og ressurser i forbindelse med

jordskifte. Det skal selvfølgelig ikke tas for gitt at alle gårdeiere er organisert, men en sak om forpliktende samarbeid vil kreve en viss grad av samhold og engasjement blant gårdeierne. Det kan føre til at gårdeierne hjelper hverandre i saksforberedelsene. For de som måtte stå alene, kan det diskuteres hjelpeløsninger til å klarlegge rettigheter på- og til eiendommen.

7.7 Ivaretagelse av Leietakere § 3-24

Jordskifterettene kan ivareta leieforhold i jordskifteområdet. Det må likevel differensieres mellom forskjellige typer leietakere i forhold til lovens virkeområde. Med utgangspunkt i leietakere i caseområdet, bør det også vurderes i hvilken grad de påvirkes av jordskifteløsningen.

Jordskifterettens plikter overfor leietakere i jordskifteområdet er fastsatt i jskl. § 3-24. Her er det bestemt at:

«Har jordskiftet noko å seie for leigar eller ein annan som har liknande rett, skal jordskifteretten ordne høvet mellom han og eigaren om det trengst. Jordskifteretten bør ta omsyn til leigetilhøve i jordskifteområdet» jf. jskl. § 3-24.

Dette er en videreføring av § 32 i gammel jordskiftelov av 1979 (Prop. 101 L 2012-2013, s. 178). I kommentarutgaven til gammel lov presiseres det at paragrafen gjelder «jordleie». Likevel viser den til at ordlyden i § 32 i 1979 lovens første ledd også gjelder leie av hus og bruksretter (Austenå & Øvstedal, 2000, s. 187-188):

«Har jordskifte noko å seie for leigar eller annan som har liknande rett, skal jordskifteretten ordne høvet mellom han og eigaren om det trengst.» jf. jordskiftelov av 1979 § 32.

Bjerva et al. (2016) skriver i ny kommentarutgave at jskl. § 3-24 «... er generell og omfatter andre leieforhold enn jordleie». Andre leieforhold er eksemplifisert med leie av båtplasser, parkeringsplasser og liknende. Leie til bolig- eller næringsformål er ikke nevnt (Bjerva et al., 2016, s. 119).

Virkeområdet til jordskifteloven er fast eiendom og rettigheter i fast eiendom. Slik jeg har redegjort for i kapittel 7.2 er begrepet «fast eiendom» i jordskifteloven rettet mot grunneiendom. Høyesterett fastsatte i Rt. 2002 s. 238 at jordskifterettene ikke har kompetanse til oppløsning av sameie i bygninger, men av sameie i utearealer til eierseksjoner. Bjerva et al. (2016) argumenterer på s. 68 for at ordlyden i jskl. § 3-6 om oppløsning av sameie, er mer generell enn i § 2 første ledd bokstav a i gammel lov. Det konkluderes likevel med at hvis det var hensikten å utvide hjemmelen i dette tilfelle, ville temaet vært drøftet nærmere i forarbeidene.

Leietakere av bolig- og næringslokaler kan sies å ha en bruksrett, men ikke i fast eiendom etter jordskiftelovens bruk av begrepet. Det virker derfor til at leieforhold til bolig- og næringsformål i liten

grad kan ivaretas av jordskifteloven. Det differensieres dermed mellom leietakere av parkeringsplasser og andre grunneiendommer, og leietakere av bolig- og næringslokaler. Det skal presiseres at det er snakk om leietakere, og ikke eiere av eierseksjoner.

Hvis en jordskiftemodell innføres bør kanskje jordskiftedomstolenes kompetanse til å ivareta leietakere utvides. Blant annet fordi jordskiftemodellen ser på muligheten til å fakturere leietakerne i forbindelse med en BID-ordning (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 77). Hvis jordskiftedomstolene får hjemmel til å fastsette denne type bestemmelser i en BID-ordning, må de materielle vilkårene gjennomgås for å ivareta rettsikkerheten til leietakerne.

Ved bruk av dagens jordskiftelov til organisering av grunneierne er det ikke sikkert at en eventuell jordskifteløsning påvirker leietakerne i caseområdet direkte. Selve jordskifteløsningen vil kun organisere gårdeierne, den vil ikke gripe inn i det som leies, eller forutsetningene for leieavtalene. Jordskifteløsningen vil kunne legge til rette for at leieforhold endres, men det vil være gårdeierne selv som vedtar endringene. Dette skiller seg eksempelvis fra jordleie hvor forutsetningene direkte berøres ved at jordskifterettene kan omdisponere arealene.

7.8 Hensyn til partenes økonomi §§ 3-27 og 3-28

Hensynet til partenes økonomi ivaretas ved vernet mot tap i § 3-18, og særskilt i §§ 3-27 og 3-28 ved felles tiltak etter § 3-9. Hvis det utføres et felles tiltak i forbindelse med etablering av forpliktende samarbeid, kan det ved investeringen tas hensyn til partenes betalingsevne jf. § 3-27. Dette skal hindre at parter må selge eiendommen på grunn av betalingsvansker. Det åpner også for at tiltaket kan gjennomføres for de som tjener stort på investeringen, og at andre kan kjøpe seg inn senere. Etter § 3-28 skal kostnadene ved felles tiltak fordeles etter nytte. Partenes økonomiske evne er sekundært, det primære er eiendommens fremtidige utnyttelse (Bjerva et al., 2016, s. 123-124). Jordskifteloven har altså sikkerhetsmekanismer for partenes økonomi ved bruk av § 3-9 om felles tiltak og -investeringer.

7.9 Jordskifteløsningen

Innledning

Når alle eiendoms- og bruksretter er fastsatt, kan jordskifteretten, i samråd med partene utarbeide en jordskifteløsning, jf. jskl. Kap. 4. Empirien i oppgaven tyder på et behov for bedre organisering. Eiendommer kan etter jordskifteloven organiseres i sameier og i bruksordninger, sistnevnte kan også suppleres med føringer for etablering av driftsselskap, se kap. 3.4.4. Siden driftsselskap innebærer en usikkerhet for tap, kan ikke jordskifterettene etablere det på grunn av vernet mot tap i § 3-18. Grunneierne må derfor etablere dette på egenhånd, etter føringene fra jordskiftedomstolen.

Varighet

Prosjektlederen for NSU sin utredning sier at det er nødvendig for en BID-ordning å «... stoppe opp av og til og si, virker det?». Dette er også vanlig i internasjonale løsninger, og gjør at utjenlige ordninger kan avvikles. I skissen til lovtekst fra jordskiftemodellen, se kap.3.2.3, har arbeidsgruppen foreslått innarbeidelse av en slik regel. Det er ingen regler som knyttes til dette i dagens jordskiftelov, men en relevant regel er sperrefristen for nytt jordskifte på 10 år, jf. jskl. § 3-37 første ledd. Regelen har derimot et unntak i siste ledd, hvor nytt jordskifte kan kreves hvis forutsetningene endrer seg ved naturgitte hendelser, offentlige tiltak eller privat kjøp av eiendom. Listen er ikke uttømmende, og hvert enkelt tilfelle må vurderes (Bjerva et al., 2016, s. 141). Det er dermed en åpning i lovverket for at en utjenlig organisering av gårdeiere kan kreve nytt jordskifte før 10 år. På den annen side er laget selvstyrt og kan vedta det meste på årsmøter. Blir det ansett at laget er lite tjenlig, kan det i stor grad avvikles på egenhånd. Nærmere bestemmelser om dette vil det uansett være mulig å fastsette i vedtektene til et slikt lag.

7.9.2 Realsameie § 3-5

Jeg vil kort belyse muligheten til å etablere realsameie etter jskl. § 3-5 før jeg går over til bruksordning. Kompetansen til å etablere realsameier er generell. I forarbeidene vises det til at dette ikke er ensbetydende med jordsameie slik det er beskrevet i matrikkellova § 5. Her gjengir departementet et resonnement fra NOU 1999: 1 Lov om eiendomsregistrering kapittel 25.2. Hvor det presiseres at jordsameie er en spesiell type realsameie. Videre at det har utviklet seg nye former for sameier lovutvalget omtaler som «*moderne sameier*». Det siktes da til sameieformer for parkeringsplasser, lekeplasser og liknende. Slike sameieformer kan matrikuleres som «*særskilt grunneiendom*», hvor tilknytningen til grunneiendommen kan tinglyses på sameiets grunnbokblad. Dermed kan de særskilt matrikulerte realsameiene pantsettes og omsettes uten delingsforretning. Sameier dannet av jordskifterettene går under sameieloven (Prop. 101 L 2012-2013, s. 132-133). Etablering av sameie skal kun forekomme hvis det gir en bedre løsning enn bruksordning etter § 3-8. Forarbeidene gir ingen føringer for hvor mye bedre, men viser til at hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt (Prop. 101 L 2012-2013, s. 424-425).

Fordi flere gårdeiere i Larvik sentrum er positive til å drive førsteetasjene i et slags fellesskap har jeg beskrevet jordskifterettens mulighet til å etablere sameie. Det kan tenkes at en sameieform kan utnyttes i en slik sammenheng, hvor partene eier noen eller flere førsteetasjearealer i fellesskap. Hensynet til tap blir da en vesentlig faktor. I den sammenheng må det beskrives hva som er utjenlig med å eie arealene i hver for seg, og hva man kan oppnå ved et sameie. Man må også kunne vise til at ordningen ikke fører til tap for noen av eiendommene. Hvis dette skulle være interessant i en slik sammenheng, burde kanskje lovverket ha sikkerhetsmekanismer for behandling av risiko. En slik

ordning vil uansett være omfattende, og kan i oppgavens sammenheng ikke etableres med mindre det gir bedre løsning enn bruksordning. Jeg anser det derfor som viktigere å drøfte mulighetene for bruksordning, og går videre til dette.

7.9.3 Bruksordning § 3-8

Jeg har kommet frem til at bruksordning etter jskl. § 3-8 med skiping av lag etter § 3-10 er egnede virkemidler for etablering av forpliktende samarbeid i Larvik, se kapittel 3.4 og 8.5.

Et gjentakende funn i empirien er vanskelighetene med å få alle næringsdrivende til å dra i samme retning. Prosjektlederen for NSU sin utredning mener et av de viktigste elementene i BID er at det retter seg mot gård- og grunneiere og ikke leietakerne. Daglig leder i Larvik by AS er enig i dette. Meningene til gårdeierne peker også i den retningen. Funn i empirien tyder på utfordringer med organiseringen av Larvik by AS og Gårdeierforeningen. Noe av problemet er som sagt å få alle med på tiltak. Slik jeg tolker situasjonen er det mange gode ideer, men gjennomføringen hindres av lite forpliktelse.

En bruksordning kan gi regler for gårdeierne basert på «eksisterende *sambruk*» eller «*særlege grunnar*», og de kan organiseres i lag jf. jskl. § 3-10. Det vil i første rekke forplikte alle innenfor et avgrenset jordskifteområde til å engasjere seg. Hvis noen ikke ønsker å engasjere seg, kan tiltaket likevel gjennomføres. Se mer om vilkårene for bruksordning i kap. 8.3

7.9.4 Felles tiltak § 3-9

Empirien avdekker ingen konkrete ønsker om felles investeringer i caseområdet, og jeg ser ingen umiddelbare behov. Det er heller ikke nødvendig for å få til et forpliktende samarbeid. Derfor behandler jeg det kort.

Etter jskl. § 3-9 kan jordskifterettene pålegge felles investeringer i forbindelse med sambruk av eiendom og bruksretter. Regelen må sees i sammenheng med reglene om bruksordning og skiping av lag i §§ 3-8 og 3-10, om økonomiske hensyn i §§ 3-27 og 3-28, og eventuelt § 3-17 ved behov for offentlige tillatelser. I tillegg gjelder som alltid materielle vilkår. Jordskifteretten skal etter § 3-27 ta hensyn til partenes økonomiske evne ved felles investering, og fordele kostnadene ved felles tiltak etter nytte, jf. § 3-28. Det bør kanskje spesifiseres at bestemmelsen i § 3-9 er for eierlag og ikke driftsselskap. Jordskifterettene har ikke slike muligheter for et driftsselskap (Bjerva et al., 2016, s. 79-80).

Skøytebanen på torget i Larvik sentrum er et eksempel på noe som kunne vært et felles tiltak. I forbindelse med jordskifte må ikke tiltaket bryte med vernet mot tap i § 3-18. Som jeg har redegjort for i kap. 3.3.4, må nytten vurderes, og den er ofte vanskelig å måle. Etablering av skøytebane er

eksempelvis en felles investering som vil utfordre vernet mot tap, kostnaden var stor og gårdeierne er skeptiske til at skøytebanen betaler seg selv ved å øke handelen.

7.10 Materielle vilkår §§ 3-2, 3-3 og 3-18

§ 3-2 Utjenlige eiendomsforhold

Skal det kreves sak må det kunne påvises at minst én eiendom i jordskifteområdet er utjenlig. Avgrensingen av jordskifteområdet styres av partene. Funnene i empirien tyder på at det er vanskelig å samle gårdeierne i sentrum om en felles utvikling. Dette var også bakgrunnen for BID sin opprinnelse. Historien om BID viser til behovet for å utvikle bysentrum i takt med tiden, og det viser til gode resultater av å organisere gårdeiere. Flere jeg har snakket med viser til at Larvik sentrum behøver utvikling, dette kommer også frem av byens planstatus, se kap. 4.3.4.

Det står i skrivende stund, april 2017, tomme førsteetasjelokaler i sentrumsgatene, se kap. 4.2.2 med Figur 4. Dette er utjenlig. Eiendommene drives mer tjenlig med leietakere, og dette er også en påregnelig funksjon for eiendommen. Tomme lokaler kan forekomme naturlig. Utjenligheten beror derfor på faktorer som hvorfor det står tomt, og om det er attraktivt for nye leietakere. Etter samtale med blant andre gårdeiere, sitter jeg med inntrykk at de har behov for en økning i etterspørselen. I en eventuell jordskiftesak må man kunne koble tomme lokalers utjenlighet, med noe jordskifte kan bøte på. Dette er det ikke nødvendigvis enkelt å føre bevis for.

§ 3-3 Mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområde

Vilkåret krever at nytten ved den helhetlige jordskifteløsningen er større enn kostnadene av den. Hvis jordskifteretten kan vise til en samlet verdi av jordskifte, er vilkåret oppfylt. En jordskiftesak trenger ikke koste mye. At en organisering av gårdeiere i sentrum fører til et bedre samarbeid dem imellom, kan derfor være nok til å etterkomme vilkåret, se kap. 3.3.4. Hvis noen motsetter seg jordskiftesaken kan det også her være utfordrende å bevise at vilkåret oppfylles.

§ 3-18 Vern mot tap

Vernet retter seg mot eiendommen. Her må man se hva eiendommen er egnet til, og hva som er påregnelig bruk i fremtiden. I caseområdet må det argumenteres for at eiendommene spiller en viktig rolle i sentrumsutviklingen. Videre må det påvises at sentrumsutvikling kan bidra til å opprettholde eller øke handelen, og eiendommens verdi. At sentrum og markedsaktører for øvrig må utvikle seg for å optimalisere driften kan man ta for gitt. Hvis jordskifteloven skal anvendes, må det i forkant av jordskifteløsningen redegjøres for at kostnadene overgår ulempene. Dette taler for å starte forpliktende samarbeid i det små. Da kan det på sikt vises til gode fungerende eksempler, eventuelt ikke-fungerende eksempler. Løsningene kan deretter utvikles ettersom tilliten øker, eller så

kan den avvikles. En jordskiftemodell kan ved å likne på internasjonale løsninger vise til foreliggende resultater og forskning omkring BID i andre land.

7.11 Tvangsgjennomføring av jordskifteløsning § 6-28

Det kan være nødvendig å ha mulighet til, eller vise til en mulighet til å tvangsgjennomføre jordskifteløsningen, eller medlemmenes plikter forbundet med den.

Forvaltningsmodellen er basert på kommunale vedtak, eventuelt med egen forskrift, se teori om forvaltningsmodellen i kap. 3.2.2. Hvis en BID-ordning ikke overholdes av medlemmene, for eksempel ved at medlemmer ikke betaler sin andel er det behov for tvangsmidler. Effektiviteten til tvangsmidlene avhenger av institusjonelle rammer. Forvaltningsmodellen kan etableres med forskrift som hjemles av tilhørende vitaliseringslov. Brudd på forskriften, er brudd på lovverket, og kan tvangsfullbyrdes hvis det foreligger dom jf. tvangsfullbyrdelsesloven (tvangsl.) § 4-1 andre ledd bokstav a.

Både jordskiftemodellen, og et forpliktende samarbeid etter dagens lov, vil være basert på en «*jordskifteavgjerd*» (jordskifteavgjørelse) jf. jskl. § 6-23 tredje ledd bokstav h. For tvangsfullbyrdelse av jordskifteavgjørelser er det i jskl. § 6-28 bestemt at tvistelovens §§ 9-13 til 9-16 gjelder. I tvangsfullbyrdelsesloven § 4-1 andre ledd bokstav a, er tvangsgrunnlag blant annet definert som «... *andre avgjørelser av en norsk domstol som har virkning som dom eller kjennelse ...*». Dette setningsleddet viser videre til jskl. § 6-28, som bekrefter tvangsgrunnlaget til jordskifteavgjørelser. Rettskraftige jordskifteavgjørelser har altså tvangsgrunnlag, og behøver nødvendigvis ikke dom i forkant. Det er likevel nødvendig med dom hvis forholdet er for lite konkret. Jordskifteavgjørelsen må eksempelvis inneholde en spesifisert sum for å ha direkte tvangsgrunnlag. Jeg antar at dette sjeldent vil være tilfelle. Her vil det være snakk om betaling av andeler eller liknende som kan variere. I så fall kreves det dom som spesifiserer størrelsen på andelen. Transaksjonskostnadene ved tvangsfullbyrdelse i en jordskiftemodell eller et forpliktende samarbeid, er nødvendigvis ikke mindre enn i forvaltningsmodellen.

7.12 Oppsummering

Jeg har ikke funnet noe som direkte hindrer bruk av jordskifteloven til å organisere gårdeiere. Det er derimot flere punkter som burde vært drøftet nærmere. Her er en rask oppsummering av mine funn. Gårdeierne må kunne redegjøre for hva de ønsker å oppnå med kravet, siden det ikke er en sakstype jordskiftedomstolene er kjent fra før. Forholdet til kommunen er også uklart, og er nærmere behandlet i kap. 8.2. Leietakere kan ivaretas etter jordskifteloven, men det er etter min vurdering snakk om leietakere av grunneiendom, ikke av boliger og andre bygninger. De fleste BID-ordninger fornyes hvert 5. år. Dette har ikke loven regler for, men det kan kanskje ordnes i vedtektene. Felles tiltak ble ikke ønsket i casen, og er ikke nødvendig for gjennomføring av forpliktende samarbeid. Slik jeg ser det kan materielle vilkår overholdes, men grunnlaget for dem kan være vanskelig å bevise. Konkret innhold i jordskifteavgjørelser kan tvangsgjennomføres, ikke-konkret innhold krever dom i forkant.

8 Jordskifteloven og forpliktende samarbeid

8.1 Innledning

Dette kapittelet ser nærmere på bruk av dagens jordskiftelov til etablering av forpliktende samarbeid etter dagens jordskiftelov. Det er underproblemstilling 3 og 4, samt andre del av hovedproblemstillingen som står i fokus her. Jeg drøfter forholdet til kommunen, vilkår for bruksordning, og organisering av forpliktende samarbeid i caseområdet, før jeg avslutter med en oppsummering.

8.2 Forholdet til kommunen

8.2.1 Innledning

Her vil jeg drøfte underproblemstilling 3. Forholdet til kommunen ble nevnt i flere av intervjuene, av gårdeierne og av alle fagpersonene. Se også kap. 3.2.3 for teoridelen om kommunens rolle i jordskiftemodellen. Daglig leder i Larvik by AS, se kap. 5.2.9, sier at kommunens rolle på nåværende tidspunkt er tungvinn. Det er vanskelig å vite hvor man skal henvende seg, og kommunen selv vet ikke hvilken avdeling som er ansvarlige for deres henvendelser. Kommunen eier mange fellesområder som også er interesseområder for gårdeierne i en sentrumsvitalisering. Kommunen er også en viktig ressurs som serviceorgan og myndighet. Kommunens rolle er et tema ved flere anledninger i oppgaven, jeg har derfor valgt å samle vurderinger og redegjørelser i dette kapittelet.

8.2.2 Kommunen som grunneier og part

Som nevnt i kap. 7.4 om «*Kravskompetanse*», har kommunen vanlig partsevne som grunneier. Kommunens partsrolle er likevel komplisert i dette tilfelle. Det må skilles mellom kommunen som grunneier, og kommunen som myndighet. Interessen kommunen har for sentrumsvitaliserende tiltak på deres fellesområder kan sies å være knyttet til deres funksjon som myndighet og serviceorgan, ikke som grunneier. Hvis kommunen inkluderes som grunneier, vanskeliggjør det også utnyttelse av kommunens ressurser som serviceorgan og myndighet.

Det kan videre stilles spørsmålstegn til hvor hensiktsmessig det er for kommunen å være part som grunneier i saker om forpliktende samarbeid. Hvis en slik ordning lar seg gjøre, kan kommunen bli medlem av mange små forpliktende samarbeid med de plikter som følger. Det er vanskelig å forutse hvilke merarbeid kommunen vil få, og situasjonen kan bli uoversiktlig. Jeg nevnte innledningsvis at kommunen er nevnt i empirien, og det er nesten utelukkende i form av en ressurs. Det ville vært fordelaktig om kommunens rolle i forpliktende samarbeid var som pådriver og informasjonskilde. Den kunne deltatt som part for å avklare forholdet til kommunen i saken, skrive avtaler og informere om eventuelle tilbud fra deres side. Jeg ser ingen hindring for at et forpliktende samarbeid gjør

avtaler med kommunen i etterkant. Det ville derimot kunne bidra med trygghet for gårdeierne underveis i saken. I en slik rolle bør kommunen på sin side avklare ansvarsforholdet overfor forpliktende samarbeid, slik at det er én enhet å henvende seg til.

Hvorvidt kommunens eiendom i seg selv er tjent med sentrumsvitalisering er en annen sak. Det krever at jordskifterettene gjør en objektiv vurdering av eiendommens påregnelige bruk og fremtidige funksjon, se omtale av objektiv vurdering i kap. 3.3.4.

8.2.3 Objektiv vurdering av kommunens eiendom i sentrum

Kommunen eier sentrumsgater og andre fellesområder i Larvik som er av interesse for driften til et forpliktende samarbeid. Sentrumsvitaliserende tiltak vil kunne utøves i gatebildet, på torg, i parker og liknende som ofte eies av kommunen. I Larvik er gater og torg mest aktuelt. Jeg vil derfor drøfte tjenlig bruk av sentrumsgater som eksempel.

Tjenlig bruk av fellesområder

Sentrumsgater kan fungere som adkomst, ferdselsårer og oppholdsrom. De er tilknyttet handelen som adkomst for kundene. En tjenlig bruk av eiendommen kan være at den tilrettelegger for handel. I teorien kan det tenkes en objektiv eier, og sammenlignes med korridorene i et kjøpesenter. Hver forretning i et kjøpesenter leier et lokale, men er avhengig av korridorene for å få kunder. Det er derfor en fordel at korridorene er utformet som attraktive oppholdsrom med sitteplasser, utsmykninger, underholdning og servering. Kjøpesenterets avkastning på tiltak i korridorene er at flere kunder ønsker å oppholde seg der. Det øker omsetningen hos leietakerne, som igjen øker leieinntektene til senteret. Slik kan i teorien grunneieren til fellesområder i sentrum også tjene på arealene. Analogien gjelder også for kommunen fordi bedriftene i sentrum betaler skatter og avgifter som delvis går til vedlikehold av gatene. Inntektenes størrelse er videre avhengig av omsetningen til bedriftene, som igjen er avhengig av kundegrunnlaget. Uansett kan det argumenteres for at en objektiv tjenlig utnyttelse av eiendommen tjener på en økning i kundegrunnlaget. Det gjelder i enda større grad for kommunen, som har ansvar for allmenn trivsel og andre ikke-økonomiske motiver.

8.2.4 Gårdeiernes rettigheter i sentrumsgater

Kommunens fellesområder vil kunne være en arena for utøvelse av sentrumsvitaliserende tiltak. I forbindelse med sak om forpliktende samarbeid vil det derfor kunne oppstå et spørsmål om gårdeiernes rettigheter i sentrumsgatene. For eksempel i forbindelse med vilkåret om «eksisterende sambruk» i jskl. § 3-8 første setning, se kap. 8.3.3 for drøftelse.

Offentlige veger er i vegloven § 1 første ledd definert slik:

«Offentlig veg er veg eller gate som er open for allmenn ferdsel og som blir halden ved like av stat, fylkeskommune eller kommune etter reglane i kap. IV. Alle andre vegar eller gater blir i denne lova å rekne for private».

Kommunale veger skal altså være åpne for allmenn ferdsel og vedlikeholdes av kommunen. Dette gir allmennheten en ferdselsrett på kommunale veger. Den omfatter også gårdeierne, men det er etter mitt syn ikke tale om en bruksrett. Utover dette kan kommuner, med hjemmel i politiloven (politil.), regulere interaksjonen mellom hjemmelshavere og kommunale gater og fortau i forskrifter. En slik regulering for Larvik finnes i FOR-2013-06-11-607. Her står det blant annet at

«Eier av hus eller grunn mot offentlig sted innenfor Larvik sentrum og Stavern sentrum plikter etter snøfall/takras å rydde fortauet utenfor eiendommen for snø og is ...».

I intervjuet med daglig leder av Larvik by AS kom det frem at Larvik kommune ellers har påtatt seg ansvar for snørydding av fortau i sentrum. Dette viser at det kan avtales gjensidige plikter mellom gårdeiere og kommunen. Det er likevel ikke snakk om bruksretter knyttet til eiendommen, slik jeg ser det. Det vil uansett ikke være en universell rettighet hos alle gårdeiere. Denne tilknytningen mellom kommune og gårdeier er regulert i forskrift, og kan endres av forvaltningen. Den er ikke av privatrettslig karakter. Bruksretter i et jordskifteperspektiv er servitutter og annet som jordskifterettene har hjemmel til å håndtere.

Private bidrag til offentlig veg – sak for sivilombudsmannen

Kommunens mulighet til å kreve private bidrag til vedlikehold av offentlige veger er behandlet i sak for sivilombudsmannen, sak 2009/57. Kommunen hadde nedjustert vedlikeholdet i en ubebodd veg. Vegen var likevel adkomst til 30 hytter, forsamlingslokale og to nedlagte bruk. Det ble innsamlet penger til brøyting, og kommunen hadde benyttet private i forbindelse med vedlikehold. Så lenge vegen ikke var nedjustert til privat veg kom ombudsmannen til at dette ikke er noe kommunen kan kreve av private. I oppgavens sammenheng vil jeg bemerke at selv om dette ikke kan «kreves», hindrer det nødvendigvis ikke private i å bidra etter ønske. I så fall åpner det for muligheter i et forpliktende samarbeid, hvor organisasjonen kan bidra til utbedring av kommunale gater og - fellesområder.

8.3 Vilkår for bruksordning

8.3.1 Innledning

Her går jeg igjennom vilkår for bruksordning, og drøfter hvorvidt det er snakk om «*fast eiendom*», «*eksisterende sambruk*» og «*særlege grunnar*», jf. jskl. § 3-8. Jeg gjør også en vurdering av engasjement som alternativt vilkår.

Som nevnt i kap. 7.5, gjør jordskifteretten en geografisk avgrensning av jordskifteområdet. Området må inneholde utjenlige eiendomsforhold som kan bøtes på med forpliktende samarbeid for å kreve jordskifte. Det er i stor grad opp til partene å bestemme den geografiske avgrensningen av jordskifteområde. Dette burde i seg selv ikke være noe problem og kan gjøres ut fra engasjementet blant gårdeierne. Utfordringen er å beskrive det utjenlige innenfor avgrensningen og hva det skal kreves bruksordning for. For bruksordning må vilkårene om «*eksisterende sambruk*» eller «*særlege grunnar*» i jskl. § 3-8 første og andre punktum oppfylles. De materielle vilkår må også ivaretas, se kap. 3.3.4. Jeg har derfor drøftet vilkårene for bruksordning.

8.3.2 Fast eiendom

Jordskifte kan kreves for fast eiendom og rettigheter i fast eiendom. Med «*fast eiendom*» tar jeg utgangspunkt i at jordskifteloven mener grunneiendom, se kap. 7.2 for redegjørelse av begrepet. I caseområdet vil det være interessant å kreve jordskifte for å organisere gårdeierne i driften av grunneiendommene. Påregnelig bruk av denne eiendommen kan sees i lys av byggets funksjon og eiendommens regulering. Hvis eiendommen er regulert til næring så drives næringen fra bygget. En vurdering av om eiendommen drives tjenlig etter «*tida og tilhøva*», jf. jskl. § 3-2, er således avhengig av om bygget kan drives tjenlig etter «*tida og tilhøva*». Etter en slik argumentasjon er vilkåret om fast eiendom for bruksordning i caseområdet oppfylt.

8.3.3 Eksisterende sambruk

For at jordskifte skal gi eller endre regler for sambruk må det etter jskl. § 3-8 første punktum eksistere sambruk i jordskifteområdet.

I forarbeidene defineres «*sambruk*» slik: «*Sambruk er der meir enn ein eigedom har utnyttingsrett til eit areal*» (Prop. 101 L 2012-2013, s. 43). I lovkommentaren er følgene definisjon gitt: «*Begrepet "sambruk" forklares ved at det er mer enn en eiendom som har rett til å utnytte et areal*» (Bjerva et al., 2016, s. 74). Med «*utnyttingsrett*» og «*rett*» legger jeg til grunn at det menes bruksrett, slik ordet «*rettar*» brukes under virkeområde for loven i jskl. § 1-2: «*Lova gjeld for fast eigedom og rettar over fast eigedom ...*». I forarbeidene uttaler departementet at reglene for bruksordning videreføres på dette området (Prop. 101 L 2012-2013, s. 138). Dette gjør det mulig å vise til en rapport fra Miljøverndepartementet hvor sambruk i den gamle loven blir betegnet som «*rettslig betinget*

sambruk» under kapittelet for bruksordninger (Nord, 2000). Vilkåret i § 3-8 første ledd krever altså en rettslig begrunnet sambruk.

I kapittel 8.2.4 har jeg drøftet privates rettigheter i kommunale veger. Offentlige veger i bysentrum kan reguleres i forskrifter. Gårdeieres retter og plikter i gatene kan derfor variere mellom kommunene. Det er likevel ikke snakk om tinglige rettigheter til eiendommene, slik «*sambruk*» krever. Dette kan kanskje forekomme, men jeg har ikke funnet en automatikk i at gårdeiere har rettigheter i offentlig veg. Vilkåret vil derfor ikke overholdes i stor nok grad.

Slik jeg ser det, er det i caseområdet tale om felles interesser i et areal, men ikke et rettslig betinget sambruk etter lovens definisjon av ordet. Jeg vil derfor gå videre til å drøfte vilkåret i jskl. § 3-8 andre punktum om «*særlege grunnar*».

8.3.4 Særlege grunnar

Vilkåret om «*særlege grunnar*» er videreført fra gammel lov. I forarbeidene er det delte meninger om det var nødvendig å videreføre vilkåret. Bakgrunnen for ønsket om å fjerne det er å utvide jordskifterettens kompetanse til å etablere bruksordninger. Noe av begrunnelsen for å beholde vilkåret, er at bruksordninger bør kreve mer enn «*alminnelege grunnar*» for å tvinge eiendommer inn i et bruksfellesskap (Prop. 101 L 2012-2013, s. 138-141).

Ønske om en mer generell kompetanse kan ses i fjerningen av § 35 i gammel lov. Denne paragrafen inneholdt en opprømsing av hva regler om bruk og sambruk kan gå ut på. Ifølge departementet skapte dette tvil om kompetansen til jordskiftedomstolene siden listen ikke var uttømmende. Departementet går derfor imot en opplisting av hjemler i forbindelse med bruksordning. De foreslo at kompetansen jordskiftedomstolene har til å fastsette regler om sambruk samles i en «*generell heimel*» (Prop. 101 L 2012-2013, s. 138-139). Dette må kunne sies å åpne for en vurdering av hvert enkelt tilfelle.

For at vilkåret om «*særlege grunnar*» skal være tilstede uttaler departementet følgende:

«I praksis er det lagt til grunn at særlege grunnar kan vere at eigedoms- eller rettstilhøve er slik at dei hindrar andre i ei tenleg utnytting, eller tvinger alle til urasjonell og ikkje optimal drift» (Prop. 101 L 2012-2013, s. 140).

Eksempelvis betyr dette at jordskifteretten kan skipe sambruk for jakt, der det ikke er sambruk fra før. Vilkåret er, som nevnt over, at mangelen på sambruk hindrer noen i tjenlig utnytting, eller tvinger alle til urasjonell og ikke optimal drift (Prop. 101 L 2012-2013, s. 141). En arbeidsgruppe som så på organisering av lag stiftet av jordskifteretten, foreslo i 1999 en endring av § 34 i gammel lov. Endringen hadde blant annet følgende ordlyd:

«begrepet eierlag skal omfatte tilfelle både der det foreligger rettslig betinget sambruk og tilfelle som omfatter det såkalte geografisk fellesskap, jf. jskl. § 2c nr. 2» (Ot.prp. nr. 57 1997-98, s. 104).

Vilkåret om «*særlege grunnar*» kunne altså etterkommes ved tilstedeværelse av et «*geografisk fellesskap*». Arbeidsgruppen for jordskiftemodellen mener også at vilkåret er oppfylt hvis næringsdrivende på annen måte ikke får til egnede samarbeidsformer som inkluderer alle næringsdrivende (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 71). I Nord (2000) er det vist til at vurdering av dette vilkåret krever en differansevurdering. Man må se om det er en klar overvekt av fordeler ved en fellesskapsløsning, kontra løsninger som bare får innvirkning for enkelteiendommer. Det må kunne antas at sistnevnte også inkluderer dagens situasjon.

8.3.5 Engasjement

Et forpliktende samarbeid må av egen vilje foreta de tiltak som ønskes i vitaliseringsarbeidet. Hvis en slik vilje er fraværende, eller organiseringen i seg selv øker konflikten og motarbeider sin intensjon, er ikke bruksordning hensiktsmessig. Forpliktende samarbeid for sentrumsutvikling skiller seg på denne måten fra ordinære bruksordninger. Ved konflikt blant grunneierne i vegsaker, sørger bruksordningen likevel for bedre vedlikehold av vegen. Dagens lov inneholder ikke krav til oppslutning rundt bruksordningen. Det burde den kanskje i forbindelse med forpliktende samarbeid. Det er også foreslått i utredningen av jordskiftemodellen å endre lovverket til å inneholde et slikt kriterium (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 66 og 74). Oppslutningen kan likevel ivaretas av jordskifterettene slik jeg ser det. Ved behandling av kravet vil det være mulig å gjøre rede for engasjementet blant partene i jordskifteområdet. Hvis jordskifterettene mener det ikke er tilstrekkelig engasjement, kan saken avvises på bakgrunn av materielle vilkår. Et forpliktende samarbeid uten engasjement vil ikke bøte på det utjenlige i jordskifteområdet, som bryter med jskl. § 3-2. Risikoen er dermed høy for at eiendommer kan lide tap, jf. jskl. § 3-18.

Arbeidsgruppen for jordskiftemodellen har ikke utarbeidet lovforslag i denne sammenheng, men anbefaler at det gis «*særlige føringer*» for jordskifteløsningen vedrørende engasjement før og etter jordskiftesaken (Norsk Sentrumsutvikling, 2014, s. 74).

8.4 Organisering av forpliktende samarbeid

8.4.1 Innledning

I teorien, se kap. 3.4.3, redegjøres det for at lag stiftet ved jordskifte i hovedsak er tingsrettslige sameier. Siden organisering av et forpliktende samarbeid for sentrumsutvikling er et nytt innen jordskifte, må noen av vurderingskriteriene for organiseringstype overveies.

8.4.2 Økonomisk virksomhet

I teoridelen, se kap. 3.4.3, er det redegjort for at tingsrettslige sameier ikke kan være økonomiske virksomheter med formål å gi medlemmene overskudd. Et forpliktende samarbeid kan sies å ha et slikt formål, men det må differensieres mellom økonomisk gevinst hos medlemmene og i selve organisasjonen. Formålet med et forpliktende samarbeid er ikke at laget eller virksomheten i seg selv skal gå med overskudd, det er å være en hjelpe- eller støttefunksjon til hver enkelt gårdeier. Formålet er å støtte den enkeltstående eiendoms ordinære drift. Det forpliktende samarbeidet skal altså ikke drive med økonomisk virksomhet.

8.4.3 Integrasjonskravet

Et forpliktende samarbeid differensieres ytterligere ved «*integrasjonskravet*», som krever at deltakernes aktiviteter i selskapet er knyttet sammen i så stor grad at samlet aktivitetutøvelse er å anse som en enhet, se mer om dette i kap. 3.4.3. Dette vil ikke være tilfelle for et forpliktende samarbeid jordskifte kan organisere. Formålet med forpliktende samarbeid vil være å organisere gårdeierne om en drift som underbygger hver enkelt virksomhet. Ikke å organisere dem i en selvstendig og enhetlig drift.

Av den grunn tror jeg tingsrettslig sameie kan være en gunstig måte å organisere lag stiftet av jordskifte til forpliktende samarbeid for sentrumsutvikling.

8.4.4 Sentrumsforeninger og forpliktende samarbeid

Prosjektlederen for NSU sin utredning, se kap. 5.2.11, viser til at eksisterende sentrumsforeninger kan anvendes som styre i jordskiftemodellen. En slik mulighet foreligger kanskje for forpliktende samarbeid også. De kan på egenhånd ansette en person til å drive vitaliseringsarbeidet, eventuelt avtale en løsning med Larvik by AS.

8.4.5 Finansiering av forpliktende samarbeid

I intervjuene har jeg drøftet med noen gårdeiere, og fagpersoner, hvordan et forpliktende samarbeid bør finansieres. En skisse til løsning ble forklart av Gårdeier 4, hvor inntjeningen baseres på en prosent av leietakernes omsetning. Gårdeierne bør ikke øke leien for å dekke kostnadene til et forpliktende samarbeid. Gevinsten må ligge i at leietakerne øker omsetningen på grunn av vitaliseringsarbeidet, som igjen dekker utgiftene til et forpliktende samarbeid. Ved bruk av dagens lov er det mest naturlig å bruke andeler, slik Larvik by AS benytter i dag, for å finansiere et forpliktende samarbeid. Dette er også tradisjonelt brukt i jordskifte, og jordskifterettene har erfaring med å fordele andeler etter nytte.

8.4.6 Vedtekter

Jeg har ikke gått nærmere inn på vedtekter for lag stiftet av jordskifterettene i denne oppgaven. Jeg er likevel kjent med at paragrafene i vedtektene kan endres, fjernes og suppleres. Det varierer om det åpnes for at formålsparagrafen kan endres. Om den kan endres, åpner det for at laget kan utvide virkeområdet. Vedtektene må, slik jeg forstår det, ikke endres slik at laget skifter karakter fra tingsrettslig sameie til en annen type virksomhet. I så fall må laget omregistreres. Det er også viktig at mindretallsvernet-, regler om flertallsvedtak og andre sikkerhetsmekanismer ivaretas hvis virkeområdet endres.

8.5 Forpliktende samarbeid i caseområdet

8.5.1 Innledning

Her beskriver jeg først hva det kan vedtas bruksordning med skiping av lag for i caseområdet. Deretter argumenter jeg for at bruksordning med lag er tjenlig for gårdene i caseområdet.

8.5.2 Bruksordning for sentrumsgater

Jordskiftedommeren kommer i kap. 5.2.9 og 5.3.2 med en idé om å la bruksordningen dreie seg om gatene. Laget vil kunne sammenlignes med et veglag med konkrete vedtekter for utøvelse av sin virksomhet. Istedenfor andeler til vegvedlikehold, kan det være andeler til julepynt, gateblomster, temadager og liknende. Avgrensningen kan settes etter matrikelnummer i enkeltgater og i sammenhengende gater. Å ta utgangspunkt i gatene krever, slik jordskiftedommeren sa i intervjuet, at vilkårene i § 3-8 om «eksisterende sambruk» overholdes. Det er gatearealet det lages bruksordning for. Eksisterende sambruk krever derfor rettigheter i kommunens gater som er drøftet i kap. 8.2.4 om «Gårdeiernes rettigheter i sentrumsgater». Eventuelt må vilkåret om «særlege grunnar» oppfylles. I den forbindelse er det mer naturlig å trekke analogier til bruksordning for fallretter- eller fiske i vassdrag.

8.5.3 Bruksordning for grunneiendommer

Med fast eiendom mener jordskifteloven grunneiendom, se redegjørelsen i kap. 7.2. Dette forslaget baserer seg på at jordskifterettene kan behandle krav fra bygårder basert på grunneiendommen gårdene står på. Hvis driften av grunneiendommene er utjenlig og kan gjøres mer tjenlig ved jordskifte, bør jordskifte kunne vedta bruksordning. Bruksordningen vil organisere gårdeierne i selve driften av gårdene. I denne forbindelse er det, som jordskiftedommeren nevner i kap. 5.2.9, viktig at jordskifterettene er forsiktige med å legge føringer for hvordan gårdene skal driftes. Da blir vernet mot tap i § 3-18 vanskelig å overholde. Jordskiftedommeren lufter et eksempel hvor gårdeiere må si fra seg bedre betalende leietakere for å få noen i riktig næringskategori i første etasje. Derfor bør et forpliktende samarbeid utelukkende dreie seg om organiseringen. Formålet vil være å samle

gårdeierne om driften, hvilke tiltak de ønsker å gjennomføre blir opp til laget, bruksordningen sørger bare for gjennomføringskraften.

8.5.4 Argumentasjon for bruksordning

Gårdeiere er blant annet avhengige av at butikkdrivere ønsker å leie hos dem. Dette er igjen avhengig av kundegrunnlaget, og kundegrunnlaget er avhengig av sentrumsgatene til adkomst. Sentrumsgater er felles adkomst for alle gårdeieres kundegrunnlag. Hver gårdeier er i den sammenheng avhengig av at gatene som helhet er attraktive for sine kunder. Det mest banale eksempel kan være at det ikke hjelper å strø utenfor sine lokaler, hvis det er for glatt for kundene å komme dit det er strødd.

Ifølge et slikt resonnement har gårdeierne en felles bruk av gatene, og det vil være utjenlig hvis dette er dårlig organisert. Det kan også sammenliknes med bruksordninger for fiske i lakseførende vassdrag. Hver eiendom eier deler av elven, andre eiendommer kan ha bruksrett i den. Fisken på sin side er avhengig av å kunne ferdes i hele elven. Desto bedre grunnlag elven som helhet er for fisken, desto bedre kan man anta at fisket blir på hver eiendom. En slik analogi kan trekkes til kundegrunnlagets ferdsel i sentrumsgatene. Desto mer attraktivt sentrum er som helhet, desto bedre kundevilkår har hver enkelt butikk.

Eksempelene er derimot differensiert ved tilstedeværelse av tinglige rettigheter i arealet for sambruk. Sentrumsgater er ofte, som i caseområdet, eid av kommunen. Mens partene i bruksordning for fiske gjerne har tinglige rettigheter i hver sin del av elven, er nødvendigvis ikke dette tilfelle i kommunale sentrumsgater. Se kap. 8.2.4 om «*Gårdeiernes rettigheter i sentrumsgater*» for mer om det.

Analogien kan også sees i bruksordning for fallretter i vassdrag, hvor det eksisterer rettigheter i ressursen det ønskes bruksordning for. Jeg kan ikke påstå at gårdeierne i Larvik kan kreve bruksordning for en ressurs de har rettigheter i. Det kan derimot argumenteres for et «*geografisk fellesskap*» slik jeg har nevnt i kap. 8.3.4. Tidligere ble geografisk fellesskap lagt til grunn for vilkåret om «*særlege grunnar*» i § 3-8 andre punktum. Etter dagens lov oppfylles vilkåret hvis mangelen på bruksordning tvinger alle til urasjonell, og ikke optimal drift, se kap. 8.3.4 også her. Dette kan sies å være tilfelle i Larvik sentrum hvor gårdeierne mangler en forpliktende og effektiv organisering. Bruksordningen må i så fall vedtas for driften mellom grunneiendommene.

Bruksordning for grunneiendommer

I kapittel 7.2 har jeg redegjort for betydningen av begrepet «*fast eiendom*» i jordskifteloven. I kapittel 8.3.2 har jeg drøftet begrepet som vilkår for bruksordning. Jeg har kommet frem til at det med fast eiendom menes grunneiendom. I caseområdet er dette arealet innenfor eiendomsgrensene, inkludert eiendommen under gårdene. Om påregnelig- og fremtidig bruk av eiendommen er vanskelig å utnytte etter «*tida og tilhøva*» jf. jskl. § 3-2 første ledd, avhenger dermed

av bygningen som står på den. Eiendommen under gårdene er regulert til næring, og næringen drives fra gårdene. Hvis jordskifte kan gjøre utnyttelsen av næringseiendommene mer tjenlig ved å organisere eierne, bør dette kunne legges som grunnlag for krav om forpliktende samarbeid. Jordskiftedommeren sier i intervjuet at en jordskiftesak for organisering av eiere ikke krever store sakskostnader. Funn i empirien tyder også på at mangelen på organisering bremser vitaliseringsarbeidet selv om flertallet av grunneierne ønsker sentrumsutvikling. Siden en jordskiftesak ikke behøver å koste mye, vil nytten av en organisert drift kunne overgå kostnadene. Det kan argumenteres for at gårdeierne tvinges til urasjonell-, og ikke optimal drift.

Bruksordning for grunneiendommer kan gi gårdeierne en forpliktende organisering, med mulighet for tvangsfullbyrdelse, se kap. 7.11. Laget vil selv stå for utøvelse av vitaliseringsarbeidet.

8.6 Oppsummering

Jeg mener bruksordning for grunneiendommene er mest hensiktsmessig. Bruksordningen vil rette seg mot driften av næringseiendommene, som er det ønskelige i Larvik basert på empirien. Videre vil bruksordningen være en ren organisering, som minimerer muligheten for å bryte med materielle vilkår. Laget jordskifterettene stifter kan registreres og etableres som tingsrettslig sameie.

Jeg finner ikke nevneverdig belegg for å påstå at det er eksisterende rettslig sambruk mellom gårdeierne i Larvik sentrum. Det må også kunne tas utgangspunkt i at dette uansett ikke forekommer i alle sentrumsområder som egner seg for bruksordning. Det er derimot gode grunner for at gårdeiere kan organiseres etter jskl. § 3-8 andre punktum ved at det foreligger «*særlege grunnar*». Funn i empirien tyder på at sentrumsutviklingen i Larvik blant annet bremses av dårlig organisering mellom gårdeierne. De fleste gårdeierne ønsker også virkemidler for større gjennomføringskraft i sentrumsutviklingen. Mangelen på forpliktende organisering kan derfor sies å tvinge alle til urasjonell og ikke optimal drift, som etterkommer vilkåret om «*særlege grunnar*». Gårdeierne vil kunne organiseres av jordskifterettene på bakgrunn av grunneiendommene gårdene står på. Deres funksjon er regulert til næringsvirksomhet, og næringen på eiendommene drives via gårdene.

En slik bruksordning krever engasjement for å være tjenlig. Jordskifterettene bør derfor forsikre seg om at flertallet ønsker ordningen, i alle fall nok til at laget driftes. I Larvik har jeg funnet grunnlag for at nok gårdeiere ønsker organisering, til at et jordskifteområde med tilstrekkelig engasjement kan avgrenses. Dette må likevel bekreftes hvis saken kreves. Jeg har ikke funnet lovmessige pålegg om engasjement, men jeg ser ingen åpenbare hindringer for at jordskifterettene kan forsikre seg om det på forhånd. Mangel på engasjement vil kunne føre til at bruksordningen ikke bøter på de utjenlige forholdene, og saken kan avvises etter brudd på materielle vilkår.

Etter min redegjørelse er ikke forpliktende samarbeid en økonomisk virksomhet, men en hjelpe- eller støttefunksjon til hver enkelt eiendoms ordinære drift. Hvis vedtektene kan endres av laget vil virkeområdet kunne utvides. I så fall bør det være føringer som ivaretar mindretallsvernet, regler om flertallsvedtak og andre sikkerhetsmekanismer. Endres de utover retningslinjene til tingsrettslige sameier må virksomheten omregistreres.

9 Svar på problemstillingene

9.1 Underproblemstillinger

- 1. I hvilken grad legger funn fra intervjuene til rette for forpliktende samarbeid basert på dagens jordskiftelov?*

Underproblemstillingen er drøftet i kapittel 6. Jeg har funnet at holdninger og behov blant gårdeierne legger til rette for forpliktende samarbeid etter dagens jordskiftelov. De jeg har intervjuet er vant til å betale andeler til et fellesskap. De ser poenget med å bidra til et fellesskap som arbeider for å trekke kunder til byen. Flere viser til behovet for å skape et unikt og helhetlig produkt i sentrum, og hvor vanskelig det er å få til uten forpliktende fellesskap. Mange kommer med egne tanker om hva som skal til for å vitalisere Larvik sentrum, som tyder på at de har tenkt på dette før intervjuet. I den grad noen er negative går det på hva forpliktelsen innebærer, og en frykt for å gi fra seg kontroll over eiendommen. Her står gårdeierne overfor en usikkerhet fordi rammene rundt en slik ordning ikke er presentert godt nok. Selv om alle sier de har tillit til sentrumsforeningen Larvik by AS, må en forpliktende løsning markedsføres på en betryggende måte i forkant. Mye av frykten forsvant når det ble forklart hva frasigelse av kontroll kunne innebære.

- 2. Hvorvidt åpner en gjennomgang av dagens jordskiftelov for etablering av forpliktende samarbeid?*

Underproblemstillingen er drøftet i kapittel 7. Gjennomgangen fant ingen direkte hindringer for bruk av dagens jordskiftelov, men det er elementer som kan forbedres med lovendringer. Viktige elementer i BID som fornyelse hvert 5. år, og et nært forhold til kommunen er eksempler på noe jordskifteloven ikke underbygger. Det er likevel mulig å ordne dette via vedtekter i bruksordningen, og avtaler med kommunen. Om det er godt nok ved krav om sak, må bli opp til jordskifterettene å vurdere, og kan med fordel veiledes av noen med kompetanse.

- 3. Hvordan vil en jordskiftesak om forpliktende samarbeid forholde seg til kommunen?*

Underproblemstillingen er behandlet i kapittel 8.2. I en jordskiftesak differensieres det mellom kommunen som grunneier, og kommunen som myndighet. Dualiteten skaper en utfordring ved at kommunen som grunneier kan være med i en sak om forpliktende samarbeid, men ikke bidra som serviceorgan. Som myndighet kan kommunen bidra som serviceorgan, men ikke være part i saken. Alle fagpersonene, og flere av gårdeierne har påpekt hvilke muligheter kommunen kan bidra med. Jeg finner likevel ikke belegg for å få til en optimal løsning med kommunen etter dagens jordskiftelov. En slik løsning kan eventuelt ordnes utenfor selve jordskiftesaken, noe som for øvrig er lettere hvis gårdeierne er bedre organisert.

4. *Hvis mulig, hvordan kan et forpliktende samarbeid etableres i caseområdet ved bruk av dagens jordskiftelov?*

Underproblemstillingen er drøftet i kapittel 8. Alle gårdeierne er avhengige av at kunder ønsker å ferdes i sentrum. De driver næringseiendommer via bygårder, og disse er tjent med å gjøre sentrum mer attraktivt fordi kundene benytter hele sentrum. Jeg finner det mest hensiktsmessig å benytte bruksordning etter jskl. § 3-8, med skiping av lag etter jskl. § 3-10. Bruksordningen kan rettes mot grunneiendommene, og organisere gårdeierne i driften av dem. Bruksordningen bør ikke gi føringer for annet enn organiseringen, siden det kan øke risikoen for å bryte med materielle vilkår.

9.2 Hovedproblemstilling

Hvilke synspunkter har gårdeiere på sentrumsutvikling med tanke på forpliktende samarbeid, og i hvilken grad kan dagens jordskiftelov brukes til å etablere dette i Larvik sentrum?

Hovedproblemstillingen besvares i stor grad av underproblemstillingene. Derfor benytter jeg anledningen til å reflektere litt rundt den. Det er ambisjoner i Larvik, og jeg tror mye kan utrettes hvis de aktive gårdeierne kan få med resten. Slik situasjonen er i dag ønsker flere gårdeiere å arbeide mot sentrumsutvikling, men mangelen på forpliktelse i organiseringen bremser progresjonen. En forpliktende organisering vil gi ambisjonene gjennomføringskraft, og kanskje er dette alt gårdeierne i Larvik trenger. Forpliktende samarbeid etter dagens jordskiftelov vil kunne bidra med dette. Det bør nevnes at det kan være krevende for jordskifteretten som skal behandle kravet, og gårdeierne som krever, uten en lovendring. For at det skal lykkes bør kunnskap om BID inkorporeres i løsningen, og det bør være høy oppslutning blant partene. Hvis noe slikt prøves, skaper det erfaringer som kan forbedre senere forsøk, og man vil i større grad se hvilke endringer det er behov for i lovverket.

10 Kilder

10.1 Kildeliste

- Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven kommentarutgave*, b. 3: Universitetsforlaget AS.
- Berge, E. (2011). Egedomsregime. *Kart og Plan*, Vol. 71(3) s. 172-179.
- Bjerva, Ø. J. & Sevattal, H. (2009). Jordskifte i teoretisk perspektiv. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 65-90. Oslo: Gyldendal Akademiske.
- Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven kommentarutgave*, b. 1: Universitetsforlaget AS.
- Boe, E. (2007). *Grunnleggende juridisk metode - en introduksjon til rett og rettstenkning*, b. 2. Oslo: Universitetsforlaget.
- Briffault, R. (1999). A government for our time? Business improvement districts and urban governance. *Columbia law review*, Vol. 99(2) s. 365-477.
- Davies, M. S. (1997). Business Improvement Districts. *Washington University journal of urban and contemporary law*, Vol. 52(187).
- Ese, A. & Aune, M. (2014). Case fredrikstad - Bylaboratorium for Nærhetsbyen: Rodeo, Fredrikstad kommune og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Garodnick, D. R. (2000). What's the BID deal? Can the grand central business improvement district serve a special limited purpose? *University og Pennsylvania Law Review*, Vol. 148(5) s. 1733-1770.
- Grossman, S. A. (2010). Business improvement districts: Promise and performance. *Public Performance & Management Review*, Vol. 33(3) s. 355-360.
- Hauge, K. B. (2016). *Fallrettar og ekspropriasjonserstatning*. Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Hochleutner, B. R. (2008). BIDs Farewell: The Democratic Accountability of Business Improvement Districts. I: Morçöl, G., Hoyt, L., Meek, J. W. & Zimmermann, U. (red.) *Business improvement districts: Research, theories, and controversies*, s. 111-131: CRC Press Taylor & Francis Group.
- Hoyt, L. (2008). From North America to Africa: The BID Model and the Role of Policy Entrepreneurs. I: Morçöl, G., Hoyt, L., Meek, J. W. & Zimmermann, U. (red.) *Business improvement districts: Research, theories, and controversies*, s. 111-131: CRC Press Taylor & Francis Group.
- Hoyt, L. M. & Gopal-Agge, D. (2007). The business improvement district model: A balanced review of contemporary debates. *Geography Compass*, Vol. 1(4) s. 946-958.
- Justice, J. B. & Skelcher, C. (2009). Analysing democracy in third-party government: Business improvement districts in the US and UK. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 33(3) s. 738-753.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2016). *Fredrikstad: Bylaboratorium for nærhetsbyen*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by--og-stedsutvikling/bysatsing1/prosjekter-plansatsingen/fredrikstad-bylaboratorium-for-narhetsbyen/id2510814/> (lest 8. mai 2017).
- Landbruks- og matdepartementet. (2004). *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte - Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999*.
- Landbruksdepartementet. (1996). Bruksordninger etter jordskifteloven: Jordskifteverket, Oslo.
- Langnes, M. (2009). Fra utskiftingsvesen til jordskifterett - jordskifterettene si historie frå 1800-talet og fram til i dag. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 93-137. Oslo: Gyldendal Akademiske.
- Larsen, A. K. (2012). *En enklere metode - veiledning i samfunnsvitenskapelig forskningsmetode*, b. 4: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Larvik by AS. (2017). *Larvik by*. Tilgjengelig fra: <http://larvik-by.no/> (lest 6. februar).
- Larvik kommune. (2015). *Næringsplan 2015-2020 Del 1*.
- Larvik kommune. (2016). *Fakta om Larvik*. Tilgjengelig fra: <http://larvik.kommune.no/no/Globalmeny/Om-kommunen/Fakta-om-Larvik/> (lest 22. mars).

- Lee, W. (2016). Struggles to form business improvement districts (BIDs) in Los Angeles. *Urban Studies*, Vol. 53(16) s. 3423-3438.
- Malt, U. (2015). *Strukturert Intervju*: Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: https://snl.no/strukturert_intervju (lest 19. april).
- Miljøverndepartementet. (2007). *Utvikling og drift av sentrum - Erfaringer og anbefalinger fra pilotarbeid*. Tilgjengelig fra: <http://www.norsk-sentrumsutvikling.no/BID.aspx> (lest 10. januar).
- Miljøverndepartementet. (2013). *Den moderne bærekraftige byen*.
- Miljøverndepartementet m.fl. (2001). Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder, T-1355.
- Mitchell, J. (2008). *Business improvement districts and the shape of American cities*. State University of New York Press.
- Morçöl, G., Vasavada, T. & Kim, S. (2014). Business improvement districts in urban governance: A longitudinal case study. *Administration & Society*, Vol. 46(7) s. 796-824.
- Nord, E. (2000). *Virkemidler i jordskifteloven relatert til arealbruk i byer og tettsteder*: Miljøverndepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/virkemidler-i-jordskifteloven-relatert/id105510/#litteratur> (lest 20. april).
- Nord, E. (2008). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Doktorgradsavhandling: Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging.
- Nord, E. (2009). Jordskifte i byer og tettsteder. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 485-511. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Norsk Sentrumsutvikling. (2014). *Vitalisering av Sentrum - En norsk BID-ordning*. Tilgjengelig fra: <http://www.norsk-sentrumsutvikling.no/BID.aspx> (lest 10. januar).
- Norsk Sentrumsutvikling. (2017). *BID: Norsk Sentrumsutvikling*. Tilgjengelig fra: <http://www.norsk-sentrumsutvikling.no/BID.aspx> (lest 19. april).
- North, D. C. (1991). Institutions. *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 5(1) s. 97-112.
- Ot.prp. nr. 57 1997-98. *Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i einskilde andre lover*. Landbruks- og matdepartementet.
- Ot.prp. nr. 78 2004-2005. *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.* Landbruks- og matdepartementet.
- Porsgrunn min by. (2017). *Porsgrunn min by*. Tilgjengelig fra: <http://www.porsgrunnminby.no/> (lest 6. februar).
- Prop. 101 L 2012-2013. *Lov om fastsetting og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m. (jordskiftelova)*. Landbruks- og matdepartementet: Aurskog AS.
- Rognes, J. K. (2015). *Forhandlinger*, b. 4: Universitetsforlaget.
- Samvirkesenteret. (2017). *Samvirkeprinsippene*. Tilgjengelig fra: <https://www.samvirke.org/Samvirkesomforetaksform/Definisjonogprinsipper/Samvirkeprinsippene.aspx> (lest 21. april).
- Sandefjord byen vår. (2017). *Sandefjord byen vår*. Tilgjengelig fra: <http://www.sandefjordbyenvar.no/> (lest 6. februar).
- Sandel, M. J. (1996). *Democracy's Discontent: America in Search of a Public Philosophy*: Belknap Press; English Language edition.
- Schau, M. S. (2015). *Håp i sentrum*. Tilgjengelig fra: <https://www.nrk.no/vestfold/xl/sentrum-kan-redde-av-gardeierne-1.12577619> (lest 27. mars).
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori. Serie D*: Institutt for landskapsplanlegging (ILP).
- Sirianne, D. (2015). *Validitet*: Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/validitet> (lest 19. april).
- Skien by. (2017). *Skien by*. Tilgjengelig fra: <http://www.skienby.no/> (lest 6. februar).
- Sky, P. K. (2007). En kommentar til endringene i jordskifteloven i Ot.prp.nr.78 (2004-2005). *Kart og Plan*, Vol. 67(4) s. 232-242.

- SNL. (2017a). *Allmenningens tragedie*: Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: https://snl.no/allmenningens_tragedie (lest 20. mars).
- SNL. (2017b). *Spillteori*: Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/spillteori> (lest 20. mars).
- Svartdal, F. (2016). *Reliabilitet*: Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/reliabilitet> (lest 19. april).
- Wæhle, E. & Sterri, A. B. (2016). *Case Studie*: Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/case-studie> (lest 19. april).

10.2 Lover

Avhendingslova (avhl.)	Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom
Forvaltningsloven (fvl.)	Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker.
Jordskiftelova (jskl.)	Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m.
Jordskifteloven	Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (opphevet).
Lakse- og innlandsfiskloven (laksfl.)	Lov 15. mai 1992 nr. 47 om laksefisk og innlandsfisk mv.
Matrikkelova	Lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering.
Politoloven (politil.)	Lov 4. august 1995 nr. 53 om politiet.
Sameieloven (saml.)	Lov 18. juni nr. 6 om sameige.
Samvirkeloven	Lov 29. juni 2007 nr. 81 om samvirkeforetak.
Selskapsloven (sel.)	Lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper.
Tvangsfullbyrdsesloven (tvangsl.)	Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse.
Tvisteloven (tvil.)	Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister.

10.3 Forskrifter

FOR-2013-06-11-607	Forskrift om politivedtekter, Larvik kommune, Vestfold.
--------------------	---

10.4 Lovforarbeider og -utredninger

Ot.prp. nr. 57 (1997-1998)	Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringar i einskilde andre lover.
----------------------------	---

Ot.prp. nr. 78 (2004-2005)	Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.
Prop. 101 L (2012-2013)	Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova).
NOU 2001:7	Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven. Planlovutvalgets første delutredning.
NOU 1999:1	Lov om eiendomsregistrering. Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven
10.5 Rettsavgjørelser	
Rt. 1988 s. 1161 (384-88)	Om selskapsloven og partsevne
Rt. 1999 s. 146	Om sameieloven og søksmålskompetanse
Rt. 2000 s. 1119	«Skrautvålkjennelsen»
Rt. 2002 s. 238	Om oppløsning av sameie i jordskifte
LH-2003-14370	Om jordskifte
LG-2013-173133	Om driftsselskap
JLST-2010-36	Om bruksordning for fellesarealer til eierseksjon

11 Figurer

Figur 1 Caseområdet i Larvik sentrum. Kart: Magnus Movik 24. mars 2017, komponert fra Felles kartdatabase (FKB).	9
Figur 2 Oversikt over Larvik sentrum. Se næring- og handelsområder ved Nordbyen kjøpesenter, og langs vestsiden av Lågen. Kart: Magnus Movik 24. mars 2017, komponert fra Felles kartdatabase. ...	38
Figur 3 Utsnitt av torget i Larvik sentrum. Rød strek viser avgrensning av caseområdet hvor alle gårder i kontakt med rød strek er inkludert i caset. Inkluderte bygg er uthevet med farge i henhold til tegnforklaringen. Kart: Magnus Movik 24. mars 2017, komponert fra Felles kartdatabase.	39
Figur 4 Bilder av ledige lokaler innenfor caseområdet. Foto: Magnus Movik 5. april 2017.	40
Figur 5 Sett fra torget i Larvik sett mot Larviksbanken. Bildet er hentet fra https://www.360cities.net	41
Figur 6 Sett fra torget i Larvik retning SSØ mot Felumb Guldsmed. Bildet er hentet fra https://www.360cities.net	41
Figur 7 Skøytebanen på torget i Larvik. Skøytebanen skal etter planen være åpen vinterstid fra siste helgen i november og frem til våren. Foto: Magnus Movik 22. februar 2017.	42

12 Vedlegg

12.1 Vedlegg 1 – Forespørsel om deltakelse

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

”Jordskifteloven og forpliktende samarbeid for sentrumsutvikling”

Bakgrunn og formål

Det gjøres i dag utredninger for etablering av Business Improvement Districts (BID) i Norge. Formålet med dette er å øke sentrumsaktiviteten. Foreløpig er det i hovedsak vurdert to alternativer. En foretaksmodell og en jordskiftemodell. Foretaksmodellen vil kreve en ny lov, jordskiftemodellen kan ta utgangspunkt i eksisterende jordskiftelov. Denne oppgaven vil vurdere hvor egnet jordskifteloven er til etablering av BID, eller «forpliktende samarbeid for sentrumsutvikling». Studien gjøres som en masteroppgave i eiendomsfag ved institutt for landskapsplanlegging (ILP) ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Din deltakelse ønskes fordi du er grunneier, leietaker eller på annen måte involvert i et case-område som kan egne seg til etablering av forpliktende samarbeid.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Deltakelse vil innebære intervju, og eventuelt innsamling av eiendomsinformasjon. Spørsmålene i intervjuet vil omhandle din innstilling til forpliktende samarbeid med felles investeringer. Det er også ønskelig å kartlegge eie- og leieforhold, tinglyste rettigheter og avtaler med andre grunneiere

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Innsamlede data vil lagres på min datamaskin med passordbeskyttelse. Det er kun jeg og mine veiledere som vil ha tilgang.

Du vil kunne identifiseres ved at eiendomsinformasjon publiseres i oppgaven.

Prosjektet skal etter planen avsluttes i mai 2017. Da vil personopplysninger anonymiseres, og lydopptak slettes.

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert.

Dersom du har spørsmål til studien, ta kontakt med
Oppgaveskriver: Magnus Movik, tlf. 48039109
Veileder: Håvard Steinsholt, tlf. 67231256

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS.

12.2 Vedlegg 2 - Intervjuguide

Informativt

- Hvor lenge har du vært gårdeier, grunneier eller næringsdrivende i sentrum?
- Hvordan er eierforholdet?
- Hvordan driver du eiendommen?

Ambisjoner

- Hvilke ambisjoner har du for eiendommen/butikken i fremtiden?
Hva trenger du for å få det til?
- Hvilke ønsker har du for utviklingen av Larvik sentrum?
- Hvordan tror du aktiviteten i Larvik sentrum kan økes?
- Hva savner du i Larvik sentrum i dag?
- Hvilke tanker har du om etableringen av skøytebanen på torget?

Dagens situasjon

- Er du medlem av Larvik by AS?
- Er du medlem i andre felleskap i Larvik sentrum?
- Har du tillit til at Larvik by AS vil det beste for deg og din eiendom/bedrift?
- I forpliktet samarbeid bidrar alle til et fellesskap med mål om langsiktig individuell gevinst.
Hvordan vurderer du ideen om en slik ordning?

Syn på forpliktet samarbeid

- Hvilken grad av medlemskap er aktuelt?
- Hva føler du om å gi fra deg noe av kontrollen over eiendommen til et styre eller lag?
- Hva tenker du om å binde lokaler til et forpliktet samarbeid i leiekontrakten?
- Hvorvidt er du villig til å investere tid til et styre/eller lag, for vitalisering av sentrum?
- Hvilke synspunkter har du på fordeling av risiko og gevinst?
- Har du tillit til at et forpliktet samarbeid vil handle i tråd med interessene til deg og din eiendom?

Eiendomsinformasjon

- Hvordan ser du på arbeidet med å komponere en liste over eiendommer/gårder og eiere i et avgrenset område av Larvik? For eksempel alle eiendommer med tilknytning til torget.
- Hvor ville du funnet informasjonen?
- Har du noen tanker om bruk av jordskifteretten til etablering av forpliktet samarbeid?
- Har du noen avsluttende kommentarer?



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway