



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp  
Fakultet for Landskap og Samfunn

# **Fordeling av planskapt netto verdiøkning – en casestudie av utfordringene ved verdsetting etter jordskiftelova § 3-31**

Stian Ancher Andressen  
Master i Eiendom



# Forord

Denne oppgaven er avslutningen på min mastergrad i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), et studie som har pågått fra 2012 til 2017. Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng og er gjennomført på vårsemesteret 2017. Veileder for oppgaven har vært Fredrik Holth.

Gjennom arbeidet med oppgaven har jeg fått mye god hjelp. Jeg vil benytte anledningen til å takke jordskifterettsleder i Vestfold jordskifterett, Gunnar Viken, for inspirerende samtaler om sak nr. 0700-2015-0028. Jeg vil også takke overingeniør Gro Anita Jørgensen for kart og saksdokumenter til denne sak. Til Tønsberg kommune vil jeg rette en stor takk for informasjon rundt jordskiftesaken og reguleringsplanen. For nyttige saksdokumenter vedrørende nevnte jordskiftesak, rettes en stor takk til partene.

Det rettes også en takk til Veidekke for informasjon i sammenheng med områdereguleringsplan for nordre del av Gardermoen Næringspark 1.

Jeg ønsker å takke Torill Lytskjold Olavsén for å lese korrektur og utforming av figurer for oppgaven. Takk også til Sæmund Stokstad for nyttige innspill underveis i skriveprosessen. Til slutt vil jeg rette en stor takk til dosent Fredrik Holth, for å ha bidratt med gode råd og motivasjon underveis i arbeidet. Dette har vært avgjørende for at oppgaven har blitt en realitet.

Ås, 15. mai 2017

Stian Ancher Andressen





# Sammendrag

Temaet for oppgaven er fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskiftelova § 3-30 flg. Jeg har i denne oppgaven valgt å fokusere på verdsetting for dette gjennomføringsvirkemiddelet av reguleringsplaner.

Problemstillingen jeg søker svar på kommer frem av to delproblemstillinger:

*1: Hvordan skal jordskifteretten verdsette planskapt netto verdiøkning?*

*2: Hvilke utfordringer står jordskifteretten og partene ovenfor ved verdsettingen og fordelingen av planskapt netto verdiøkning, som følge av særbestemmelsene om verdsetting etter jordskiftelova § 3-31?*

Per dags dato foreligger det ikke tilstrekkelig med rettskilder til å danne et entydig svar på hvordan jordskifteretten skal verdsette planskapt netto verdiøkning. Dette fører til utfordringer oppgaven har belyst gjennom sak nr. 0700-2015-0028 for Vestfold jordskifterett og reguleringsplan for nordre del av Gardermoen Næringspark 1. Utfordringene for verdsettingen som i oppgaven blir drøftet, kan deles inn i tre deler:

*Verdsetting av samlet planskapt netto verdiøkning.* For denne delen av verdsettingen har det spesielt vist seg utfordrende med fordeling av kostnader for å komme frem til netto verdiøkning. I etterkant av jordskiftesak kan det oppstå forhold som fører til at netto verdiøkning fastsatt av jordskifteretten i realiteten vil bli endret.

*Verdsettingen av hver parts andel av samlet planskapt netto verdiøkning.* Denne delen av verdsettingen byr på utfordringer ved fastsettelsen av fordelingsnøkkel. Sentralt er spørsmålet om fordelingen skal ta hensyn til eiendommens rettslige, eller faktiske egenskaper for utbygging.

*Valg av verdsettingsmetode* er ikke gitt i saker etter jordskiftelova § 3-30. Spesielt er dette utfordrende ved reguleringsplaner med varierende utbyggingsformål. Den valgte verdsettingsmetoden kan i stor grad påvirke størrelsen på andelen av den planskapt netto verdiøkningen hver part sitter igjen med etter jordskiftet.

# Abstract

The topic of the thesis is distribution of net added value from rezoning pursuant to Land Consolidation Act § 3-30. The focus for this thesis is set to valuation of this instrument of implementation of regulation plans.

The problem I seek answers to comes from two sub-problems:

1: How shall the Land Consolidation Court value the net added value from rezoning? 2: What are the challenges facing the Land Consolidation Court and the owners of properties for the valuation when dividing net added value from rezoning, as a result of the special provisions on valuation pursuant to of the Land Consolidation Act § 3-31?

There are currently no sufficient sources of law to form a clear answer to how the Land Consolidation Act must value the increase in net added value from rezoning. This leads to challenges the thesis has highlighted through the trial number 0700-2015-0028 at Vestfold Land Consolidation Court, and zoning plan for the northern part of Gardermoen Næringspark 1. The challenges of the valuation as discussed in the assignment can be divided into three parts:

*Valuation of net added value from rezoning.* For this part of the valuation, it has proved particularly challenging to allocate the costs which leads to net added value from rezoning. As a result of land consolidation, circumstances may lead to the fact that the net value increase stipulated by the Land Consolidation Court in reality will turn out to not become reality.

*The valuation of each owner's share of overall planned net value increase.* This part of the valuation presents challenges concerning the foundation of the distribution and how to emphasize the different characteristics of the property or the legal situation.

*The choice of valuation methods* has not been given in case of the Land Consolidation Act § 3-30. This is particularly challenging when it comes to zoning plans with varying development goals. The chosen valuation method may have a great affect on the size of the share of the net added value from rezoning each party is left with after the land consolidation.

# Innhold

Forord .....	I
Sammendrag .....	III
Abstract .....	IV
Innhold .....	V
1 Innledning .....	1
1.1 Bakgrunn .....	1
1.2 Problemstilling og avgrensning .....	2
1.2.1 Problemstilling .....	2
1.2.2 Avgrensning av oppgaven .....	2
1.3 Aktuell litteratur .....	3
1.4 Oppbygning av oppgaven .....	4
2 Metode .....	5
2.1 Ulike metoder .....	5
2.2 Juridisk metode .....	5
2.3 Casestudie .....	6
2.4 Validitet og reliabilitet .....	6
2.5 Forskningsetikk og personvern .....	7
3 Teori .....	9
3.1 Samordnet grunnutnytting .....	9
3.2 Jordskifteretten .....	10
3.2.1 Sakstyper i jordskifteretten .....	11
3.2.2 Jordskiftelovas rettsendrende virkemidler .....	12
3.3 Fordeling av planskapt netto verdiøkning .....	13
3.3.1 Kompetanse .....	13
3.3.2 Verdsetting .....	14
3.3.3 Fordeling .....	16
4 Case 1 – Kilen syd .....	17
4.1 Innledning .....	17
4.2 Krav om sak .....	17
4.2.1 Geografisk avgrensning av skifteområdet .....	17
4.3 Areal ved tidligere reguleringsplan .....	18

4.3.1	Tidligere detaljreguleringsplan .....	18
4.3.2	Eiendommenes utbyggingspotensiale .....	19
4.4	Areal etter skiftet .....	21
4.4.1	Områdereguleringsplan .....	21
4.4.2	Detaljreguleringsplan .....	22
4.5	Verdivurdering .....	24
4.5.1	BER .....	24
4.5.2	Prosjektforum .....	26
4.5.3	Oppsummering av verdivurderingsrapportene .....	27
4.6	Utkastet til vedtak om verdsetting .....	27
4.6.1	Verdi før skiftet .....	28
4.6.2	Verdi etter skiftet .....	29
4.6.3	Vedtak om skifteplan .....	29
5	Case 2 – Gardermoen Næringspark .....	31
5.1	Innledning .....	31
5.2	Områdereguleringsplan .....	31
5.3	Eiendommenes utbyggingspotensiale .....	34
6	Analyse – jordskiftelova § 3-31 .....	35
6.1	Innledning .....	35
6.2	Generelle avklaringer og definisjoner .....	35
6.3	Verdsetting av samlet planskapt netto verdiøkning .....	36
6.3.1	Planskapt verdiøkning .....	36
6.3.2	Verdsetting av utbyggingsrettene .....	37
6.3.3	Kostnader .....	38
6.4	Verdsetting av hver parts andel av verdiøkningen .....	40
6.5	Verdsettingsmetoder .....	41
6.6	Oppsummering .....	43
7	Drøftelse .....	45
7.1	Innledning .....	45
7.2	Verdsetting av samlet planskapt netto verdiøkning .....	46
7.2.1	Innledning .....	46
7.2.2	Drøfting av funn .....	46
7.2.3	Oppsummering av funnene .....	55
7.3	Verdsetting av hver parts andel av verdiøkningen .....	56

7.3.1	Innledning.....	56
7.3.2	Drøfting av funn.....	56
7.3.3	Oppsummering av funnene .....	61
7.4	Verdsettingsmetoder.....	62
7.4.1	Innledning.....	62
7.4.2	Drøfting av funn.....	62
7.4.3	Oppsummering av funnene .....	65
7.5	Kritisk vurdering av funnene.....	66
7.6	Avgjørelse for sak Kilen Syd .....	66
7.6.1	Innledning.....	66
7.6.2	Jordskifterettens vurderinger ved avgjørelsen.....	67
8	Oppsummering .....	69
9	Referanser.....	71
9.1	Kilder.....	71
9.2	Lover .....	73
9.3	Forarbeider .....	74
10	Vedlegg .....	75



# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Fordeling av planskapt netto verdiøkning er et relativt nytt planverktøy i Norge. Det ble tatt inn i jordskifteloven (1979) i 2006. Ved videreføring til jordskiftelova (2013) som trådte i kraft fra 1. januar 2016 kom virkemidlet om fordeling av planskapt verdi virkelig kommet frem i lyset gjennom §§ 3-30 til 3-32. Av denne grunn har det vist seg at flere aktører innenfor eiendomsmarkedet ha fått øynene opp for mulighetene virkemiddelet kan gi for gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

I forberedelsesprosessen til oppgaveskrivingen, høsten 2016, kom jeg i møte med både Veidekke og Forsvarsbygg, som begge var veldig interessert i å tilegne seg kunnskap på området. Veidekke har fått bestemmelse om bruk av virkemiddelet i en reguleringsplan hvor de er største grunneier, i Ullensaker kommune. Forsvarsbygg så på mulighetene ved bruk av fordeling av planskapt netto verdiøkning ved flytting av Bodø flyplass.

Det foreligger i dag ingen avgjørelse etter denne sakstypen. 6 april 2017 ble retten hevet i Tønsberg for sak nr. 0700-2015-0028 ved Vestfold jordskifterett. Da ankefristen enda ikke har gått ut er denne heller ikke rettskraftig. Saken dreier seg om reguleringsplan beliggende i den gamle Kilen Handelpark. Nå kalt Kilen Syd, og omtales som dette i resten av oppgaven.

For å kunne fordele planskapt netto verdiøkning må det naturligvis i forkant av dette utføres en verdsettingsprosess for å komme frem til hva som skal fordeles. Arbeidsgruppa som sto bak lovforslaget med innføring av virkemiddelet på tidlig 2000-tallet, foreslo nærmere retningslinjer for verdsetting ved denne sakstypen. Departementet var negative til dette og noen nærmere føringer for verdsetting, annet enn etter jordskiftelova § 3-31 ble aldri innført.

Som tittelen viser er temaet for denne oppgaven verdsetting av planskapt netto verdiøkning. Undertittelen hentyder til at oppgaven tar for seg dybdestudier for å belyse utfordringer rundt verdsetting ved dette virkemiddelet.

## **1.2 Problemstilling og avgrensning**

### **1.2.1 Problemstilling**

Gjennom denne oppgaven vil jeg studere fremgangsmåten for verdsetting av planskapt netto verdiøkning etter jordskiftelova § 3-31, i sammenheng med §§ 3-30 og 3-32. Jeg vil også danne et bilde av utfordringene rundt verdsettingen av denne sakstypen, da det ved lovendring i 2006 ikke ble innført noen nærmere retningslinjer for slik verdsetting. Sentralt er spørsmål som omfatter hvorvidt bestemmelsen er anvendelig for saker med utgangspunkt i store og komplekse reguleringsplaner. I tillegg til spørsmålet om bestemmelsene i praksis bidrar til en fornuftig fordeling av verdiene. Dette leder til to konkrete delproblemstillinger jeg vil svare på i denne oppgaven. De er som følgende:

*1: Hvordan skal jordskifteretten verdsette planskapt netto verdiøkning?*

*2: Hvilke utfordringer står jordskifteretten og partene ovenfor ved verdsettingen og fordelingen av planskapt netto verdiøkning, som følge av særbestemmelsene om verdsetting etter jordskiftelova § 3-31?*

Problemstillingen skal besvares innenfor rammene av en masteroppgave og gjennom å bruke fremgangsmåten som beskrevet i kapittel 2. Målet er å belyse problemstillingen på best mulig måte gjennom metodevalget.

### **1.2.2 Avgrensning av oppgaven**

For å hindre at oppgaven favner for bredt og ender opp med å fremstille temaet overfladisk, setter jeg avgrensninger for avhandlingen og overlater heller til andre å gå i dybden på spørsmål jeg ikke tar for meg i denne oppgaven. Naturlig nok begrenser oppgaven seg i omfang grunnet tidsrommet oppgaven skal holde seg innenfor. Dette er en masteroppgave på 30 studiepoeng og besvarelsen av undersøkelsen som her er gjort, blir deretter avgrenset av tidsrammen.



Sak nr. 0700-2015-0028 for Vestfold jordskifterett (Kilen Syd) bruker jeg kun som et case for å belyse verdsettingsproblematikk ved fordeling av planskapt netto verdiøkning.

Saken har pågått mens jeg har skrevet oppgaven, dette har ført til noen begrensninger for tilgangen jeg har fått til informasjon om saken. Ikke minst har usikkerheten om når avgjørelsen ville foreligge ført til at jeg har valgt å ikke opplyse om konkrete verdier i oppgaven. Dette med unntak av allerede offentlig informasjon.

Oppgaven avgrenser seg til verdivurderingsrapporter fremlagt under rettsmøtene i september 2016, i tillegg til ”utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan”. Deler av verdivurderingsrapportene og vedtak om verdsetting og skifteplan ligger vedlagt. Dette er dokumenter partene i saken har gått god for at jeg leger ved.

Jeg velger å ikke gå i dybden på den tekniske delen av verdsettingen. Oppgaven konsentrerer seg om verdsettingsfremgangsmåten som fremgår av rettskilder. Allikevel er oppgaven nødt til å ta for seg noe markedsanalyse og andre elementer av verdsettingen for å kunne danne et helhetlig bilde av verdsetting av planskapt netto verdiøkning.

### **1.3 Aktuell litteratur**

Det er et begrenset omfang av litteratur om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Spesielt er det et snevert utvalg når det kommer til verdsetting ved dette jordskiftevirkemiddelet. Teorigrunnlaget for oppgaven er i hovedsak basert på et lite utvalg bøker og fagartikler. Den viktigste litteraturen jeg vil tekke frem, er kapittelet om ”urbant jordskifte” Erik Nord (2009) skrev i boka, ”Perspektiver på jordskifte”. Kapittelet omhandler jordskifte i byer og tettsteder. Kommentartutgave til jordskiftelova (Bjerva et al. 2016) er også et viktig grunnlag for oppgaven. Når dette er sagt baserer det meste av grunnlaget for oppgaven seg på forarbeider til Jordskiftelova §§ 3-30 til 3-32.

Faglitteraturen er i noen grad vektet som rettskilde i analysen. Dette er i tilfeller hvor det ikke foreligger andre rettskilder.

## 1.4 Oppbygning av oppgaven

Innledningskapittelet bidrar til å presentere tema og problemstilling. Dette er en introduksjon til hva oppgaven omhandler og hvorfor jeg har valgt å skrive om temaet.

Avgrensningen supplerer problemstillingen med begrensninger for oppgaven.

Avslutningsvis blir aktuell litteratur presentert. Metodekapittelet tar for seg hvordan jeg har gått frem for å besvare problemstillingen. Her vil de enkelte metodevalgene bli knyttet opp mot delproblemstillingene.

Teorikapittelet gir leseren et innblikk i grunnlaget for arbeidet med denne oppgaven. Jeg vil i korte trekk forklare den historiske bakgrunnen, formålet og virkemiddelet i sakstypen etter jordskiftelova § 3-30.

Empirien for oppgaven kommer frem gjennom to casestudier. Case 1 tar for seg studie av sak Kilen Syd, som er første jordskiftesak om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Case 2 er et studie av Områderegeringsplan med bestemmelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning, etter jordskiftelova § 3-30. I og med at case 2 ikke enda er en sak, vil fokuset hovedsakelig bli rettet mot case 1. Det er her jeg også har evnet å innhente mest informasjon.

Kapittel 6 tar for seg analyse av rettskilder for å besvare delproblemstilling 1. Det vil i all hovedsak være analyse av lovtekst og forarbeider som er sentralt for dette kapittelet.

I kapittel 7 drøfter jeg funnene fra analysen, i sammenheng med empirien. Dette for å svare på delproblemstilling 2.

Avslutningsvis trekker jeg sammen funnene fra oppgaven og viser jeg til hvilke momenter det videre kan være interessant å se nærmere på for andre som velger å skrive oppgave om temaet.

## 2 Metode

*”En metode er en fremgangsmåte, et virkemiddel til å løse problemer og komme fram til ny kunnskap. Et hvilket som helst virkemiddel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder” (Aubert 1969 s. 196).*

Dette kapittelet har som formål å forklare hvilke metoder jeg har valgt å benytte – og hvorfor jeg har valgt nettopp de metodene jeg har gjort i denne oppgaven. Med metode siktes det til fremgangsmåte for oppgaven, ikke juridisk metode.

### 2.1 Ulike metoder

Når det stilles komplekse spørsmål gjennom forskningen som ikke kan besvares gjennom bruk av én metode, eller det er et ønske om å utforske flere aspekter ved samme fenomen, kan resultatet av forskningen bli bedre ved å benytte seg av flere forskningsmetoder (Morse & Niehaus 2009). Ut ifra problemstillingen jeg søker svar på i denne oppgaven vil det være hensiktsmessig å benytte flere metoder. Én metode alene vil ikke i tilstrekkelig grad besvare alle sidene jeg søker svar på ved min problemstilling. For å finne ut hvordan jordskifteretten skal verdsette planskapt netto verdiøkning, vil det være aktuelt å rette fokus mot analyse av rettskilder, mens for å finne utfordringer relatert til virkemiddelet er det fordelaktig å heller se på hvordan virkemiddelet fungerer i praksis. Dette gjøres gjennom empiri.

Opgaven har en kvalitativ tilnærming og tar for seg datainnsamling fra et snevert utvalg objekter. For å bevare delproblemstilling 2 er det nødvendig med dybdestudie av et lite utvalg objekter for å finne utfordringene rundt verdsetting av planskapt netto verdiøkning.

### 2.2 Juridisk metode

For oppgaven benyttes juridisk metode for å analysere rettskildene som danner grunnlag for å besvare delproblemstilling 1. Studie av lovtekst, forarbeider, rettspraksis og juridisk teori er sentralt for denne metodebruken. Når det kommer til

rettspraksis er det et noe begrenset omfang av dette som er relevant for oppgaven. Jeg velger dermed å legge vekt på lovtekst, forarbeider og juridisk litteratur.

Analysen er deskriptiv. Den har altså til hensikt å gjøre rede for hva verdsettingsbestemmelsen i jordskiftelova § 3-31 går ut på og inneholder (Tuseth & Winge 2014 s. 57).

## **2.3 Casestudie**

*”Case er intensive studier av en eller noen få enheter ” (Andersen 2013).*

Å skrive oppgave om et juridisk virkemiddel uten rettspraksis kan by på utfordringer. Spesielt gjelder dette når det ikke fremstår helt klart av ordlyden i jordskiftelova § 3-31, ei heller forarbeidene, hvordan verdsettingen skal gjennomføres i praksis. Av den grunn blir observasjoner fra casestudiet Kilen Syd særlig viktig for oppgaven. Jeg har fulgt sakens rettsmøter og innhentet informasjon underveis i skriveprosessen. Informasjon jeg har evnet å få tak i fra prosesskriv og utkast til jordskifteavgjørelse er dermed materialet jeg har fra denne saken og som jeg i stor grad har bygget oppgaven rundt.

Oppgaven har en svært snever kvalitativ vinkling. For å hindre at observasjonene fra sak Kilen Syd alene danner grunnlaget for å besvare problemstillingene i oppgaven, har jeg valgt å benytte reguleringsplan for ”nordre del av Gardermoen Næringspark 1” (også kalt Gardermoen Næringspark i oppgaven) som casestudie 2. Her er det enda ikke krevd sak, men tatt inn bestemmelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning i områdereguleringsplan. Denne planen skiller seg på mange måter fra reguleringsplan Kilen Syd og vil dermed muligens bidra til å belyse andre potensielle problemstillinger rundt verdsetting etter jordskiftelova § 3-31.

## **2.4 Validitet og reliabilitet**

Når vi ser på validiteten til forskningsarbeid søker vi å finne ut i hvilken grad resultatene av en studie er gyldige. I hvilken grad kan man bruke resultatene fra denne studien til å trekke gyldige slutninger av problemstillingen som oppgaven har til mål å

svare på (Dahlum 2015). I den sammenheng vil det være aktuelt for denne oppgaven å ta en titt på innsamling av data fra sak nr. 0700-2015-0028, Kilen Syd, ved Vestfold jordskifterett og informasjon rundt områderegeringsplan for nordre del av Gardermoen Næringspark 1. Her blir da spørsmålet om hvor godt denne saken og områderegeringsplanen belyser utfordringer ved verdsetting av planskapt netto verdiøkning. Med tanke på hvor forskjellige reguleringsplaner kan være i størrelse og kompleksitet er det en utfordring å dekke alle problemstillinger som kan oppstå ved verdsetting for denne sakstypen. Både Kilen Syd og Gardermoen Næringspark er valgt ut som casestudier for oppgaven, henholdsvis som detaljreguleringsplan og områderegeringsplan. Dette bidrar til å styrke validiteten gjennom å se på begge plantypene som virkemiddelet fordeling av planskapt netto verdiøkning kan omfatte.

Det engelske ordet ”reliable” kan oversettes til pålitelig på norsk. Reliabilitet i sammenheng med forskningsarbeid har den samme betydningen. I hvilken grad oppgaven kan etterprøves, og om andre forskere vil finne de samme resultatene i liknende situasjoner. Analyse av rettskilder bidrar til å styrke påliteligheten til besvarelsen av delproblemstilling 2. Uklarheter rundt verdsetting som her kom frem av analysen har medvirket til, uavhengig av case 1 og 2 å besvare utfordringene for verdsetting av planskapt netto verdiøkning. I tillegg er jeg fult klar over at begrensninger for offentliggjøring av saksdokumenter og verdsettingsdata vanskeliggjør oppgavens etterprøvarhet og dermed også pålitelighet.

## **2.5 Forskningsetikk og personvern**

Forskningsetikk er den delen som har med planlegging, gjennomføring og rapportering av forskning å gjøre (Nylenna 2009). Etske utfordringer kan oppstå under arbeidet med masteroppgaven. Ser vi tilbake til definisjonen av forskningsmetoder, innledningsvis i dette kapittelet og benytter oss av denne definisjonen fult ut, vil det kunne oppstå etske problemer.

Siden oppgaven i stor grad baserer seg på en sak som ikke er rettskraftig før etter innlevering av oppgaven, har jeg tilpasset den deretter for å unngå etske problemer i forhold til sakens parter. Gjennom arbeidet har jeg vært nøye med å avklare med partene i saken for hvilket materiale de godtar at jeg legger ved oppgaven. Dette for å

begrense offentliggjøringen av blant annet bedriftsinformasjon for Profier. Når dette er sagt er det ikke utenkelig at saken blir anket. Oppgaven omfatter ingen personopplysninger eller navn på andre rettssubjekter i noen sammenheng som kan bidra til krenkelse gjennom informasjon oppgaven utgir.

## 3 Teori

For å få gi deg som leser en grunnleggende forståelse av temaet denne oppgaven omhandler, vil jeg i dette kapitlet fremstille det teoretiske grunnlaget for virkemiddelet om fordeling av planskapt netto verdiøkning.

### 3.1 Samordnet grunnutnytting

Strand- og fjellplanloven av 10. desember 1971 var den første loven i Norge som hadde til formål å fremme en samordnet grunnutnytting. Med denne loven skulle utbygging i strand- og fjellområder skje med en samfunnsmessig helhetsvurdering for å sikre brukere av naturområdene og grunneiernes interesser. Ved samling av planlovene og bygningslovene til plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 ble ikke samordnet grunnutnytting fra strand- og fjellplanloven videreført.

På 90-tallet ble det rettet fokus mot effektiv arealplanlegging i by og tettsteder.

Jordskifteretten, med dens særkompetanse til å behandle grensesaker, ble ansett som et potensielt virkemiddel for å nå et mål om en mer samordnet grunnutnytting for å effektivisere arealutnyttelse (Nord 2009). Det ble sett på jordskifterettens muligheter til å kunne fordele de planskapte gevinster uavhengig av eiendomsforhold.

Miljøverndepartementet la i 2001 frem en rapport kalt ”samarbeid om virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder ” (Ot.prp.nr.78 (2004-2005) s. 7). Rapporten var et samarbeid mellom Kommunal- og moderniseringsdepartementet,

Landbruksdepartementet, Husbanken, jordskifteverket og et utvalg kommuner. Den tok for seg potensielle virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder.

Fokuset var på å løse utfordringer som typisk oppsto ved fortetting av villaområder ved transformering av industriområder til boligutbygging og nybyggingsområder (Miljøverdepartementet 2001). Slik fortetting hadde på 90-tallet økt i omfang grunnet en økning i private reguleringsplaner. Det ble i rapporten sett på mulighetene for organisering av parter, bruk av utbyggingsavtaler og jordskifte som verktøy for å effektivt gjennomføre reguleringsplaner. Fokus var på helhetlige planløsninger tilpasset eiendommenes geografiske forhold. Målet var også å redusere utfordringene som oppsto blant annet rundt fordeling av verdier mellom grunneiere og finansiering

av infrastruktur. Det var også store utfordringer rundt verdsetting som lå til grunn for å finne virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder.

I 2002 ble det satt ned en arbeidsgruppe, kalt ”Movikutvalget”, ledet av jordskiftedommer i Skien, Trond Magne Movik. De fikk mandat fra Landbruks- og Matdepartementet til å lage forslag for lovregler som åpner for bruk av jordskifte for å bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven. Forut for sammensetningen av Movikutvalget hadde høyesterett slått fast i Rt-2000-1119 (Skraulvålkjennelsen) at jordskifterettens geografiske kompetanse var uavgrenset (Sky 2007). Før dette var jordskifterettens praksis i all hovedsak begrenset til å foregå i landlige områder. I etterkant av denne kjennelsen ble fokuset rettet mot potensialet for jordskifte i urbane strøk.

Gjennom lovendring i 2006 som fulgte av Movikutvalgets arbeid, var det på nytt tatt bestemmelser om samordnet grunnutnytting inn i loven. I Ot.prp.nr.78 (2004-2005) s. 7, var hovedformålet å gjøre jordskiftelovens rettsendrende virkemidler ”anvendelige for grunneiere og rettighetshavere i tilknytning til gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven”. Virkemiddelet, skulle legge til rette for en mer arealeffektiv og kostnadsbesparende gjennomføring av reguleringsplaner i byer og tettsteder. Et av hovedformålene var å unngå at eiendomsgrensene ble styrende for utviklingen. Slik kunne kommunen heller fokusere på effektive planløsninger, ut ifra områdets geografiske beliggenhet, i stedet for å være bundet av utjenlige eiendomsgrenser, jf. Ot.prp.nr.78 (2004-2005), side 7.

### **3.2 Jordskifteretten**

Jordskifterettens arbeidsoppgaver er i dag regulert i jordskiftelova av 21. juni 2013 nr. 100. Som det står i formålsparagrafen til jordskiftelova, § 1-1, er målet med jordskifte ”å legge til rette for en effektiv og rasjonell utnytting av fast eigeendom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet”. I tillegg er det et grunnleggende prinsipp i jordskifteretten at ingen skal lide tap av å være part i en jordskiftesak.



Jordskifteretten er en særdomstol med positiv avgrenset kompetanse og utøver denne innenfor rammene av jordskiftelova. Den særegne kompetansen jordskifteretten har følger av jordskiftelova § 1-4, jf. domstolloven § 2. I kontrast til alminnelige domstoler som opererer etter gjeldende rett, har jordskifteretten en større ”verktøykasse” som også kan skape nye rettsforhold. Det fremgår av jordskiftelova § 3-2 at ”jordskifteretten skal skape bedre eiendomsforhold for fremtiden”. Dette gjør jordskifteretten ved å endre eiendomsstruktur mellom eiendommer. Det nye rettighetsforholdet skal da i sum bli mer tjenlig for eierne etter jordskifte, enn det var før jordskifte. Jordskifteretten kan med dette endre de privatrettslige eiendomsforholdene, mens forvaltningen ordner det offentligrettslige. Denne rollefordelingen mellom forvaltningen og jordskifteretten er sentral når vi ser på jordskifte som gjennomføringsvirkemiddel i planområder, kontra andre virkemidler med samme formål i plan- og bygningsloven. Eksempelvis er utbyggingsavtaler og refusjon virkemidler i plan- og bygningsloven som kan bidra til gjennomføring av reguleringsplaner. Ved bruk av slike virkemidler forutsettes det forvaltningsvedtak for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2 og vedtak om refusjon etter pbl. § 18-9. For jordskifterettens gjennomføringsvirkemidler er det i tillegg et krav om at rettighetshavere krever sak om jordskifte (Holth 2015 s. 209). Planmyndighetene kan altså ikke kreve gjennomføring ved bruk av jordskifte. Dette kommer jeg tilbake til i kapittel 3.3.1.

### **3.2.1 Sakstyper i jordskifteretten**

Jordskifterettens sakstyper fremgår i jordskiftelova § 1-4. De er som følgende:

- a) endring i eideomstilhøve og rettar for å skape meir tenlege tilhøve, jf. kapittel 3
- b) fastsetjing av eideomstilhøve og rettar, jf. § 4-1
- c) fastsetjing av grenser, jf. §§ 4-2 og 4-3
- d) skjønn og andre avgjerder etter andre lover, slik det går fram av kapittel 5 og av reglane i særlovene.

I tillegg til inndelingen over er fordeling av planskapt netto verdiøkning i forarbeidene skilt ut som en egen sakstype jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 437. Dette virkemiddelet står i særstilling for oppgaven og er i forarbeidene unntatt de generelle

bestemmelsene om bruk av rettsendrende virkemidler i kapittel 3, underkapittel 1 til 3. Det er viktig å merke seg i denne sammenheng at dette omfatter et unntak fra de generelle reglene om verdsetting for rettsendrende saker.

### **3.2.2 Jordskiftelovas rettsendrende virkemidler**

Helt fra jordskifterettens opprinnelse i 1859, da utskiftingsvesenet ble opprettet på grunnlag av utskiftningslova av 1857, har de rettsendrende virkemidlene vært sentrale for jordskifterettens virke. Det er saker som naturlig nok etter navnet endrer eiendoms- og rettighetsforhold, for å skape mer tjenlige eiendomsforhold. En stor andel av sakene går bare ut på å etablere regler for eksisterende felleskap, uten at det skjer fysiske endringer med eiendommene. Statistikk fra jordskifterettene viser at rundt 600 rettsendrende saker ble avgjort i 2015 (Aasen 2016). Rettsendrende saker avgjøres ved jordskifteavgjørelse.

I jordskiftelova er virkemidlene som hver for seg kan være grunnlag for krav om sak oppramset i §§ 3-4 til 3-10. For at jordskifteretten skal kunne gjennomføre et jordskifte er det noen kumulative vilkår som må foreligge. For det første må det være utjenlige eiendomsforhold. At eiendommen vil bli vanskelig å bruke i fremtiden, enten av et privat eller offentlig tiltak, er også tilstrekkelig for at jordskifteretten kan holde jordskiftesak, jf. jordskiftelova § 3-2, første og andre ledd. Et absolutt krav er også, som det kommer frem av jordskiftelova § 3-3, at jordskifteretten må kunne skape mer tjenlige eiendomsforhold. Det er ikke sagt at selv om det er utjenlige eiendomsforhold, vil det kunne skapes mer tjenlige eiendomsforhold. Det siste kumulative kravet er vern mot tap, jf. jordskiftelova § 3-18. I en jordskiftesak kan det typisk være mange parter. Etter jordskiftet skal ingen av partene sitte igjen med mindre verdi enn de går inn med. Dette innebærer også kostnader og ulemper som følge av saken (Bjerva et al. 2016 s. 107). På den andre side er det ikke noe krav at verdiskapningen skal deles likt på partene. Det er nok at én sitter igjen med fortjenesten, forutsatt at ingen taper på jordskiftet. Det er jordskifteretten som fastsetter den geografiske avgrensningen av saken, på bakgrunn av kravet som reises i jordskiftesaken, etter jordskiftelova § 6-9.

### **3.3 Fordeling av planskapt netto verdiøkning**

I jordskiftelova 2013, kapittel 3, ble virkemiddelet om fordeling av planskapt netto verdiøkning videreført i underkapittel V. Hovedformålet bak en ny jordskiftelov var en mer logisk oppbygning som skulle være enklere, både å forstå og å bruke. En struktur med eget underkapittel har ført til at virkemiddelet om fordeling av planskapt verdier fremstår tydelig som en egen sakstype.

Et grunnleggende prinsipp for fordeling av planskapt netto verdiøkning er at eiendommer med liten eller ingen planskapt netto verdiøkning som skal nyttes til tiltak som må til for å iverksette en reguleringsplan, skal få sin del av planskapt netto verdiøkning ( Prop.101 L (2012-2013) s. 185).

Bestemmelser om jordskifterettens kompetanse fremgår av jordskiftelova § 3-30, hvordan jordskifteretten skal verdsette fremgår av § 3-31, og hvordan den planskapt netto verdiøkningen skal fordeles av § 3-32. I følgende underkapitler (3.3.1 til 3.3.3) skal jeg gjøre rede for de materielle bestemmelsene i de overnevnte paragrafer.

#### **3.3.1 Kompetanse**

Gjennom plan- og bygningsloven er de offentlige myndigheter gitt hjemmel til å regulere eierens råderett over fast eiendom. Inn under dette kommer også kontroll over byggevirksomhet. Offentlige myndigheter utøver sin planleggingsmyndighet på tre forskjellige nivåer. Fra toppen er det statlige oppgaver, som legger føringer for planleggingen på nasjonalt nivå, ved å ha som mål å ivareta nasjonale og/eller regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 3-5. Deretter kommer regionale planoppgaver som skal stimulere utviklingen i en region, jf. pbl. § 3-4. På kommunalt nivå er der den konkrete og praktiske planleggingen foregår. Med føringer fra overordnede myndigheter utformer kommunen områdereguleringsplaner og detaljreguleringsplaner for kommunens areal, jf. pbl. § 3-3. Dette er altså arealplaner med juridisk bindende bestemmelser for fremtidig bruk av arealet. Reguleringsplaner består av plankart med tilhørende bestemmelser som angir bruken innenfor et planområde. Områdereguleringsplaner legger føringer for arealdisponering av et større område enn detaljreguleringsplaner, og omfatter gjerne flere detaljreguleringsplaner.

Grunnlaget for jordskiftelova kapittel 3 del V fremgår av jordskiftelova § 3-30 første punktum. ”Jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer omfattet av en reguleringsplan”. Uttrykket ”mellom eiendommer” kommer av at noe areal skal tjene som felles tiltak for annet areal som får en fremtidig høyere verdi. Arealer som blir brukt til kan få sin del av den samlede verdiøkningen som kommer av den vedtatte reguleringsplanen.

Forutsetningen for at jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiøkning er at ”planmyndigheten med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13, i reguleringsplan har gitt bestemmelse om at planskapt verdiøkning skal fordeles”, jf. Jordskiftelova § 3-31, andre punktum.

Ettersom tredje punktum i jordskiftelova § 3-30 tillegger kommunen kompetansen til å geografisk avgrense saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning, blir jordskifterettens kompetanse avgrenset til å kun gjelde fordeling av verdiøkningen som følger av ny reguleringsplan. Her skiller virkemiddelet seg fra de andre rettsendrende jordskiftevirkemidlene når det kommer til saksbehandlingen, da jordskiftelova § 6-9 ikke gjelder for saker etter jordskiftelova § 3-30.

### **3.3.2 Verdsetting**

Selv om de generelle reglene om verdsetting i jordskiftelova kapittel 3, del III ikke gjelder for saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning, er det i jordskiftelova § 3-31 føringer for hvordan jordskifteretten skal verdsette i denne sakstypen.

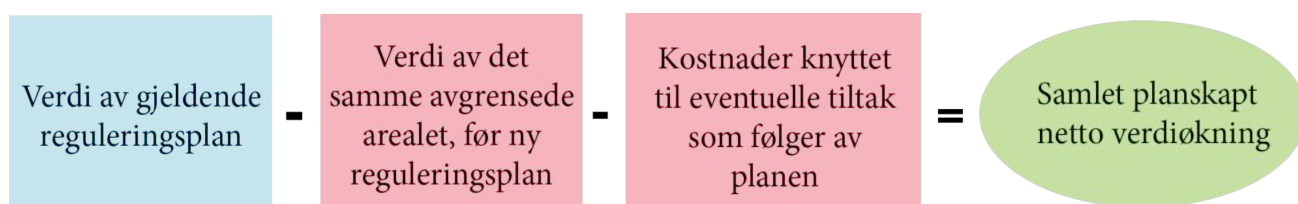
Jordskifteretten står ikke her like fritt som ved verdsetting i andre rettsendrende saker etter § 3-15.

Verdsettingen kan etter jordskiftelova § 3-31 deles opp i de to følgende deler:

1. Jordskifteretten skal verdsette samlet planskapt netto verdiøkning i området for fordeling.
2. Det skal fastsettes en andel som hver part skal ha av den totale verdiøkningen. Denne andelen/brøkdelen fastsettes med utgangspunkt i eiendommens

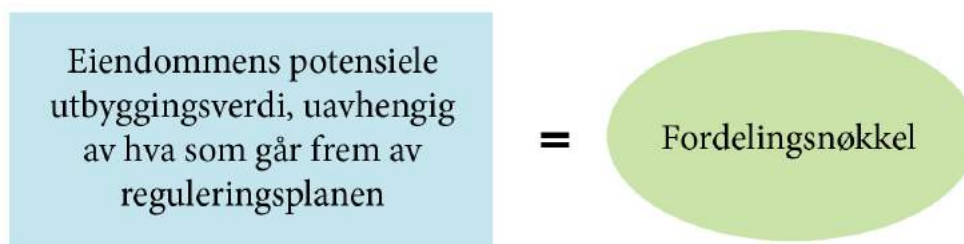
utbyggingspotensiale, sett bort fra gjeldende reguleringsplan. Dette vil i oppgaven også bli omtal som ”fordelingsnøkkel”.

Netto verdiøkning for hele planområdet skal verdsettes. For å gjøre dette må jordskifteretten ta utgangspunkt i verdien før gjeldende reguleringsplan. Her skal tidligere planer, faktiske forhold og eventuelle rettslige forhold legges til grunn for verdsettelsen (Bjerva et al. 2016 s. 129). Denne verdien trekkes fra den totale brutto verdien som kommer av ny reguleringsplan med nye utbyggingsformål. Deretter blir kostnader av eventuelle tiltak som følger av planen trukket fra verdi av gjeldende reguleringsplan, jf. Prop.101 L s. 188. Verdiøkningen blir, som illustrert i fig 1, altså differansen mellom verdien av gjeldende reguleringsplan og tidligere reguleringsplan, fratrukket kostnader knyttet til eventuelle tiltak i jordskifteområdet. Som sagt gjelder ikke de kumulative vilkårene i jordskiftelova §§ 3-2, 3-3 og 3-18 for denne sakstypen, slik de gjør for andre rettsendrende jordskiftevirkemidler. Derimot skal alle ha like stor andel av fortjenesten, sett ut ifra eiendommens egenskaper. Det er også et krav om at denne differansen mellom planskapt verdiøkning og kostnader må være positiv.



*Fig 1: Regnestykket for å komme til samlet planskapt netto verdiøkning.*

Jordskifteretten skal fastsette andelen som hver eier skal ha av verdiøkningen. For å kunne fordele verdiøkningen må det etableres en fordelingsnøkkel. Den skal fastsettes ut ifra en verdsetting av eiendommens egenskaper uavhengig av hva som går fram av reguleringsplanen. Det må her legges vekt på eiendommenes utbyggingspotensiale, sett i sammenheng med blant annet beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader og atkomst (Bjerva et al. 2016 s. 130). Denne fordelingsnøkkelen representerer eiendommenes individuelle potensielle utbyggingsverdi, uavhengig av planmyndighetens beslutninger.



*Fig 2: Fordelingsnøkkel*

### **3.3.3 Fordeling**

Hvordan jordskifteretten i praksis skal fordele de planskapt arealverdiene kommer frem av § 3-32. Forut for dette skal jordskifteretten ha fastsatt en fordelingsnøkkel som omtalt i 3.3.2. Denne tilsier hvor stor andel hver av partene skal sitte igjen med av den planskapt netto verdiøkningen etter jordskiftet. Paragraf 3-32 1. punktum, slår fast at det er etter denne fordelingsnøkkelen planskapt netto verdiøkning skal fordeles.

Det er et mål at jordskifteretten fordeler partenes verdi etter jordskiftet i utbyggingsretter, altså partens fremtidige eiendomsrett (Prop.101 L s. 439), så langt det lar seg gjøre i likhet med eiendomsstrukturen før skiftet. Om en part allikevel får tildelt en utbyggingsrett som er lokalisert langt vekk fra partens opprinnelige eiendom, følger eiendomsretten av denne tomte med utbyggingsretten. Tenkelig kan jordskifteretten måtte gjøre dette for å få skiftplanen basert på kommunens plankart til å gå opp, med tanke på fordeling av verdi i utbyggingsretter.

Jordskifteretten står etter § 3-30 kun for fordeling av planskapt netto verdiøkning. Planmyndigheten utarbeider plankart med arealbestemmelser som legger grunnlaget for saker etter § 3-30. Størrelsesforholdet mellom utbyggingsrettene fastsatt forut for sak, og delen partene skal ha av planskapt netto verdiøkning etter skifte vil sjelden, eller trolig aldri, samsvare helt. Det vil dermed oppstå situasjoner hvor parter får tildelt en brøkdel av en utbyggingsrett. Den eiendom med størst andel av utbyggingsretten kan kreve hele utbyggingsretten tildelt seg. Om så er tilfelle kan parten med minst andel innløses mot et pengevederlag. Om dette ikke skjer, vil utbyggingsretten havne i et sameie mellom eiendommene. Til slutt er det verdt å merke seg at den som får tildelt utbyggingsretten ikke er pliktet til å bygge ut, jf. Prop.101 L (2012-2013) s.188.

## 4 Case 1 – Kilen syd

### 4.1 Innledning

I dette kapittelet fremstiller jeg observasjoner fra sak nr. 0700-2015-0028 ved Vestfold jordskifterett. Dette er første sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Jeg vil i kapittelet konsentrere meg om å presentere saken og utkast til jordskifteavgjørelse. Presentasjon av saken vil i all hovedsak innebære sakens faktiske forhold og verdivurderinger.

### 4.2 Krav om sak

Krav om sak kom inn for Vestfold jordskifterett 30. juni 2015. I planbestemmelsene for detaljreguleringsplan over Kilen sørøst ble det vedtatt å ta inn bestemmelser om fordeling av planskapte verdier. Det er verdt å merke seg at siden saken kom inn for jordskifteretten i 2015, går den etter jordskiftelov av 1979. Rekvirenten Profier, som er et stort eiendomsutviklingselskap, har kontroll over det meste av reguleringsplanens areal. Eiendommene ble kjøpt i 2007 for rundt 200 millioner kroner (*Planlegger gigantsenter 2007*), en sum som senere også har vært bekreftet i retten.

De resterende partene er reservatveien 8, som huser kontorlokaler, og reservatveien 4, som driver septik-virksomhet på eiendommen. Tønsberg kommune er i tillegg grunneier innenfor det regulerte området.

#### 4.2.1 Geografisk avgrensning av skifteområdet

Denne saken går som sagt etter gammel jordskiftelov. Her er der jordskifteretten som har hatt kompetansen til å avgjøre den geografiske avgrensningen for skiftefeltet. Dette i samsvar med bestemmelser i reguleringsplan og partenes krav.

Kravet om sak fra rekvirent i juni 2015 var avgrenset til den delen av reguleringsplanen som var omfattet av bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Kravet ble avvist av jordskifteretten grunnet uenigheter rundt

avgrensingen. Profier kom senere med krav som omfattet hele reguleringsplanen. Dette er sakens gjeldende avgrensning.

Det er allikevel naturlig å se på planområdet som delt i to. Området som i reguleringsplanen ikke er omfattet av bestemmelsene (Tønsberg kommune 2015a) er heleid av Profier og byggeprosessen var her igangsatt under befaring i sammenheng med rettsmøter i september 2016. Dette omfatter eiendom med matrikkelnummer 151/566 og 151/ 530, se fig 3.

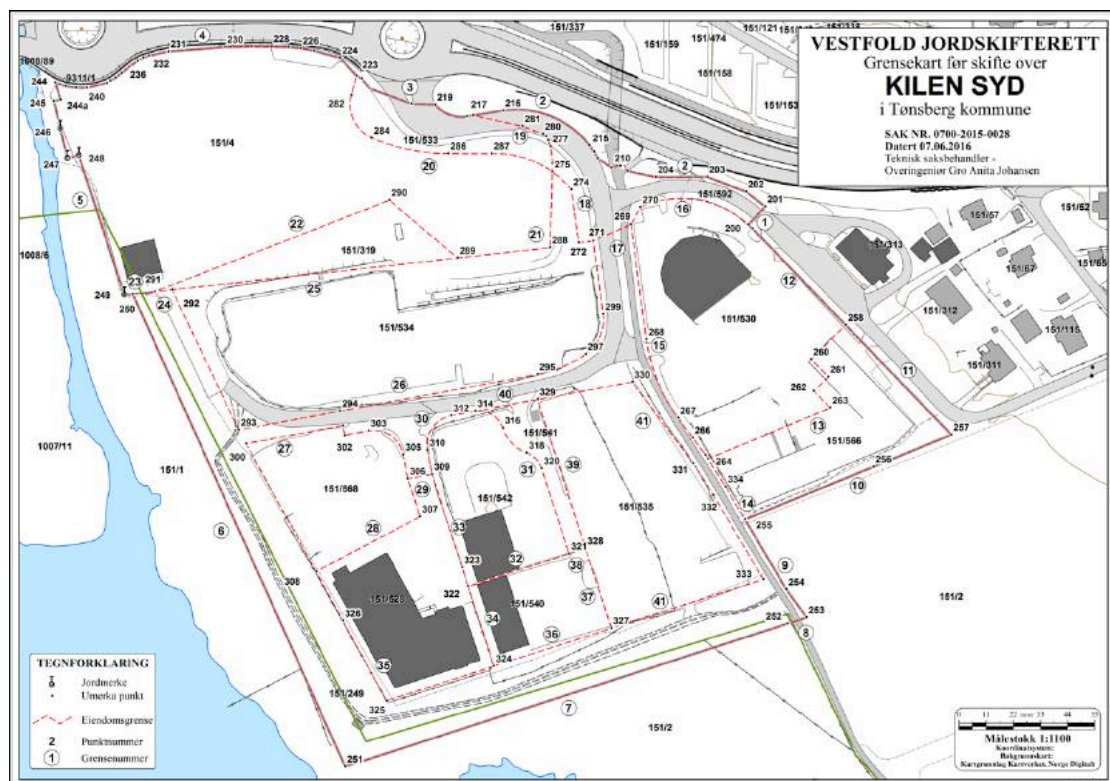


Fig 3: Kart over eierforhold for jordskifte, hentet fra Vestfold jordskifterett.

## 4.3 Areal ved tidligere reguleringsplan

### 4.3.1 Tidligere detaljreguleringsplan

Jordskifteområdet var før gjeldende reguleringsplan omfattet av to reguleringsplaner, med en nær identisk avgrensning som den gjeldende reguleringsplanen. Majoriteten av arealet som inngår i jordskiftet var regulert i 1983 til industri, lager, forretning og transport. Reguleringsplanen var delt inn i to deler etter denne planen, I1 og I3, markert i mørk lilla i fig 4. De hadde en utnyttelsesgrad på 30%. Reguleringsplanen



for den søndre delen av området, også kalt ”reservatveien 6 og 8”, fra 2001 hadde et nok så likt reguleringsformål, med industri/lager, tilhørende kontor og forretningsbygg. Dette området hadde derimot en annet utnyttelsesgrad enn områdene I1 og I3, denne var på 85% (vedlegg 3, s. 6). Hele området samlet, med de to reguleringsplanene ble kalt ”Kilen Næringsområde”.

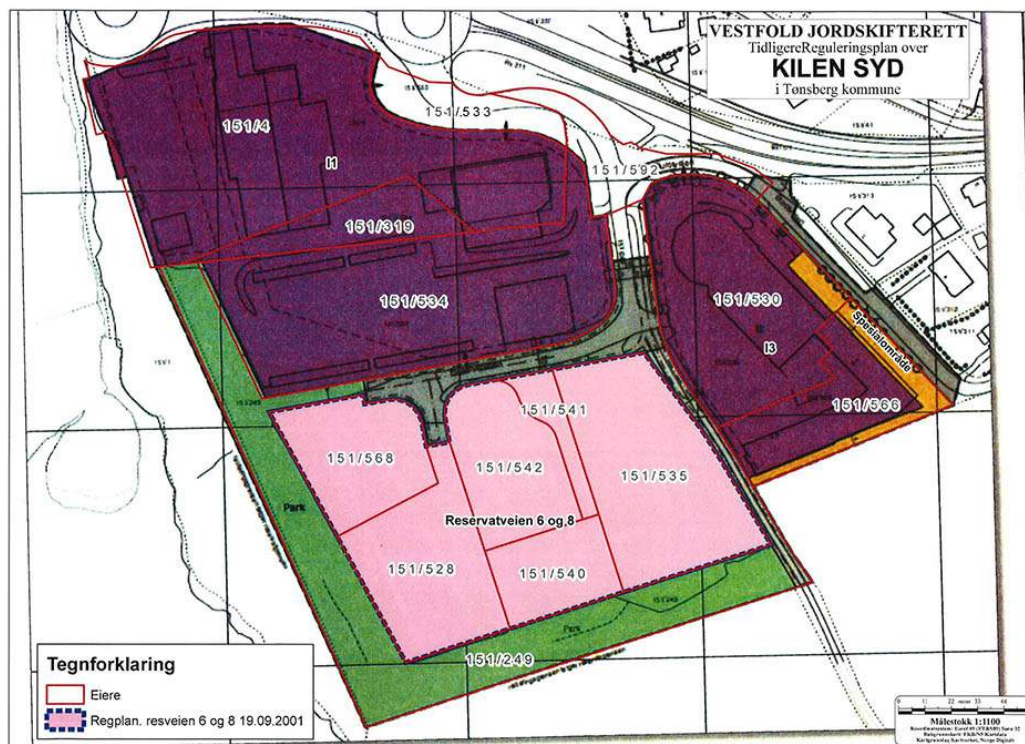


Fig 4: Reguleringsplan for Kilen Næringsområde, hentet fra Vestfold jordskifterett.

#### 4.3.2 Eiendommens utbyggingspotensiale

Innenfor rammene av reguleringsplanen er det faktorer som i stor grad kan påvirke den potensielle utbyggingsverdien for de enkelte eiendommene. Spesielt er deler av detaljreguleringsplanen utsatt for varierende grunnforhold. I sammenheng med reguleringsplanen er det utarbeidet en plan for overvannshåndtering som følge av elven reguleringsplanen grenser til. Det er også et stort areal på den østlige del av reguleringsplanen som er utsatt for ras- og skredfare. I dette området er det kvikkleire med lav faregrad. Ved utbygging av arealet Profier fikk igangsettingstillatelse for i forkant av rettsmøtene, ble det fastslått at grunnforholdene var langt verre enn ventet.

Et annet viktig element er nærhet til fylkesvei. Dette fører med seg en betraktelig reduksjon i verdi, spesielt om utbyggingsformålet er bolig. På den andre side kan

dette være av positiv karakter for næringsvirksomhet, med umiddelbar nærhet til fylkesveinettet.

I sørvestlig retning av planområdet er nærhet til sjøen en av kvalitetene for eiendommene. Det er i underkant av 50 meter fra yttervegg fra det planlagte byggearealet til vannet. Riktignok er det ikke et område med bademuligheter, bryggefasiliteter og den slags, men det er et rekreasjonsområde ideelt for boligbebyggelse. Boligblokkene som er planlagt bygget her vil ha en høyere kvadratmeterpris grunnet nærhet til vannet og gode utsiktsforhold.

Sett bort fra geografiske forhold vil bygg stående fra gammel reguleringsplan også være med på å påvirke eiendommenes utbyggingspotensiale. Rekvirenten har i forkant av krav om jordskiftesak revet all bygningsmasse. Dette er bortsett fra ett bygg som ikke er forutsatt revet for å gjennomføre utbygging etter gjeldende reguleringsplan. Det samme gjelder Reservatveien 4. Bygningsmassen på denne eiendommen står innenfor en av byggetomtene etter gjeldende reguleringsplan. En del av kontorlokalene på Reservatveien 8 er forutsatt revet i gjeldende reguleringsplan. Resten kan bli stående i samsvar med reguleringsplanen.



5: Dagens forhold på Kilen Syd (Kartverket et al. 2015)



## 4.4 Areal etter skiftet

### 4.4.1 Områdereguleringsplan



Fig 6: Områdereguleringsplankart Kilen (Tønsberg kommune 2013)

En områdereguleringsplan for hele Kilen ligger til grunn for detaljreguleringsplanen Kilen Syd. I tillegg til Kilen Syd er det en stor detaljreguleringsplan, kalt "Solkilen" (BA11-15), se fig 6. Øst for denne planen ligger det allerede utbygde Kilden opplevelsessenter som sto ferdig i 2010 (Revfem 2011), med en omkringliggende detaljreguleringsplan for bolig/tjenesteyting/kontor. I likhet med detaljreguleringsplanen for Kilen Syd, har begge planene fått blandede reguleringsformål. I områdereguleringsplanen er arealformålet næring/kontor naturlig nok vektet på områdene beliggende nær fylkesveien, grunnet støy og nærhet til infrastruktur. Dette er utbyggingsområdene BA14-17 i reguleringskartet, og er arealer med stor utnyttelsesgrad av formålet forretning/kontor. De vil trolig i fremtiden være de arealene i områdereguleringsplanen som påfører veinettet i området størst belastning. Kommunen har dermed i områdereguleringsplanen pålagt BA14-17 et rekkefølgekrav om å bygge ut en nærliggende rundkjøring (Tønsberg kommune 2015b). I plan- og bygningsloven § 12-7 er det ramset opp punktvis hvilke bestemmelser kommunen kan ta inn i reguleringsplaner til arealformål og hensynssoner. I tillegg til nr. 13, som hjemler muligheten for å ta inn bestemmelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning, har kommunen mulighet til å sette rekkefølgekrav gjennom pbl. § 12-7 nr. 10. Kravet om oppføring av rundkjøringen utenfor reguleringsplanen er et eksternt rekkefølgekrav.

#### **4.4.2 Detaljreguleringsplan**

I etterkant av oppkjøpet av eiendommene med et areal på rundt 45 daa, kom Profier med et privat planforslag for kommunen. Dette er reguleringsplanen som ligger til grunn for sak Kilen Syd (Spir arkitekter AS 2016). Kommunen stiller i bestemmelse krav til fordeling av planskapt netto verdiøkning. Dette gjelder for den avgrensede del av reguleringsplanen som omtalt i kapittel 4.2.1. I reguleringsplanen er det satt av areal til bolig/blokkbebyggelse (BB), næring (FK) og et areal kombinert bolig og kontor (BK), se fig. 9. Området er delt inn i 9 utbyggingsområder. FK1, BB1, BB2, BB3, BK, FK2, BB4, BB5 og BB6. Størrelsen på de forskjellige arealene er presentert i tabellen under. Planen ble vedtatt 19.03.2014.

Jeg velger å definere utbyggingsområdene BB4-6 som én enhet i denne oppgaven. Dette fordi de ikke er omfattet av bestemmelsen om fordeling av arealverdier, i tillegg

til at hele grunnarealet før skiftet har en og samme grunneier. FK2 står på samme måte som BB4-6 i særstilling i reguleringsplanen.

FK1	BB1	BB2	BB3	BK	FK2	BB4-6
22 645	2 989	1 405	1 586	1 896	2 406	3 907

Fig 7: Størrelse i kvadratmeter for de forskjellige utbyggingsarealene.

For arealene regulert til bolig- og næringsformål er det er det gitt begrensninger til bruksareal på maksimalt antall kvadratmeter som går frem av tabellen under (fig. 8). Tillatt utbygget bruksareal for BB1-3 er i reguleringsbestemmelsene satt til et antall kvadratmeter, ikke spesifikt fordelt på de tre adskilte bryggeområdene. BB1-3 blir dermed omtalt som en enhet i tabellen under.

FK1	BB1-3	BK	FK2	BB4-6
30 000	13 000	3 600	5000	10 500

Fig 8: Antall kvadratmeter tillat på de forskjellige bygge-områdene.

I reguleringsplanen inngår blant annet også friområder, samferdsel og infrastruktur, grønnstruktur og gårdsplasser. Disse arealene er forutsetninger for at bolig- og næringsarealene skal kunne utbygges. Noe av arealet er friområder som krever lite eller ingen opparbeidelse fra slik området var før reguleringsplan. Andre arealer, slik som gårdsplasser og infrastruktur, må opparbeides og er underlagt krav om interne rekkefølgebestemmelser.



Fig 9: Detaljreguleringsplankart Kilen Syd (Spir arkitekter AS 2016).

## 4.5 Verdivurdering

I saken foreligger det to verdivurderingsrapporter. Bygg og Eiendomsrevisjon AS (BER) har med mandat fra rekvirent verdivurdert eiendommene innenfor skiftefeltet (vedlegg 3). Prosjektforum har på vegne av kommunen, reservatveien 4 og 8, gjort en verdivurdering etter sitt mandat (vedlegg 4). Jeg velger å ikke oppgi en konkret verdi i kroner, da denne saken ikke er avgjort og det heller ikke har betydning for oppgaven. I de kommende kapitlene 4.5.1 og 4.5.2 blir sentrale data for verdsettingen presentert.

### 4.5.1 BER

Mandat:

”Foreta en samlet verdivurdering av eiendommene innenfor planområdet før ny reguleringsplan, og en med utgangspunkt i ny reguleringsplan. Den eventuelle differansen skal benyttes i forbindelse med urbant jordskifte” (vedlegg 3).



### Verdsettingsmetode:

BER har brukt verdsettingsmetoden ”tomteprisbelastning” for å komme frem til de forskjellige verdiene som er nødvendig for å kunne beregne planskapt arealverdier. Dette er en metode som bruker restverdi etter utbyggingskostnader og prosjektgevinst for å komme frem til eiendommens verdi. Arealet som verdsettes forutsettes ubebygget.

BER vurderer salgsverdi av bolig ut ifra å benytte seg av statistikk fra sammenlignbare objekter og egen erfaring. Nettokapitalisering blir benyttet for å finne en påregnelig salgspris for næring. Ved å bruke denne metoden brukes påregnelige leieinntekter og krav til avkastning som utgangspunkt for å finne verdi.

### Risikoveiing:

Realavkastningskravet representerer dagens avkastningskrav for eiendommen. Dette er en risikoveiing for eiendommens fremtidig inntjening. Dette bygger på en totalvurdering av dagens markedsituasjon, hvor inflasjon spiller inn som en faktor i avkastningskravet, i tillegg til den effektive risikofrie renten på 10 års statsobligasjoner. Renterisiko inngår også i realavkastningskravet som et element for usikkerhet om svingninger i rentemarkedet. Eiendommens beliggenhet påvirker avkastningskravet gjennom en risiko for attraktivitet i leiemarkedet. Kuransrisikoen som tar hensyn til bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet inngår som et element i realavkastningskravet. Samlet er dette et avkastningskrav som forutsetter ferdig oppført bebyggelse.

Ved opprinnelig regulering har BER satt realavkastningskravet til mellom 6,7% og 7% for reguleringsområdene I1 og I3. For reguleringsplan reservatveien 6 og 8 er realavkastningskravet satt fra 7,1% til 7,5%.

Ved gjeldende reguleringsplan er realavkastningskravet satt til 6,6% ved forretning og 6,8% for kontor. BER har i sin rapport vurdert prosjektet som helhet med en risiko i det øvre sjiktet, med henholdsvis 75% og 65% for næring- og boligutbyggelse.

### Kvadratmeterpris

BER benytter en kvadratmeterpris på mellom 50 000- og 52 000,- per m<sup>2</sup> bolig, hentet fra statistikk blant annet fra eiendomsverdi og oppdragsgiver, Profier.

BER har differensiert leieprisene og setter en pris på 1000kr/m<sup>2</sup> BRA for reservatveien 6 og 8, og 1500kr/m<sup>2</sup> BRA for del I1 og I3. Etter skiftet differensierer BER verdsettingen mellom 1500kr/m<sup>2</sup> til 1700kr/m<sup>2</sup>.

### Kostnader:

Regulering og arkitektkostnader for Kilen Syd inngår i regnestykket til BER.

## **4.5.2 Prosjektforum**

### Mandat:

”Finne planskapt verdiøkning ut fra verdi av eiendommene før ny reguleringsplan. Deretter verdi av dagens reguleringsplan. Verdiendringen som følge av den nye planen skal fordeles av jordskifteretten” (vedlegg 4).

### Verdsettingsmetode

Prosjektforum har valgt å bruke restverdimetoden. Denne metoden tar utgangspunkt i påregnelig utnyttelse av tomten til bebyggelse. Differansen mellom markedsverdien og kostnadene vil representere verdi av tomt. Verdsettelsen tar utgangspunkt i påregnelig utnyttelse av ubebygget tomt.

### Risikoveiing

Prosjektfoum har i sin verdivurdering valgt å benytte et realavkastningskrav på 6,5 % for all næring både etter opprinnelig regulering og ved gjeldende regulering.

Utbyggers risiko ligger på rundt 45% til 50%.



### Kvadratmeterpris

Salgspris per m<sup>2</sup> bolig er satt til mellom 50 000- 54 000kr. Prosjektforum bruker en pris på 2000kr/m<sup>2</sup> for alt næringsareal innenfor reguleringsplanen både ved tidligere reguleringsplan og gjeldende plan.

### Kostnader

Kostnader forbundet med utarbeidelse av reguleringsplan er ikke medregnet i verdien Prosjektforum konkluderer med. Prosjektforum har i tillegg satt opp et alternativt regnestykke i sin rapport som inkluderer regulering og arkitektkostnader. Dette regnestykket gir en betraktelig reduksjon i skiftefeltets samlede netto verdiøkning på mange titalls millioner kroner.

Kostnader for å rive eksisterende bygninger inngår i verdivurderingen.

### **4.5.3 Oppsummering av verdivurderingsrapportene**

Verdivurderingen BER konkluderte med endte på nær halvparten av den planskapt netto verdiøkningen som Prosjektforum kom frem til. I Prosjektforums verdivurdering medregnet regulering og arkitektkostnader havnet verdivurderingen i nærheten av konklusjonen til BER, men allikevel med en differanse på 9 millioner kroner. Spesielt var det leiepris per kvadratmeter næringsareal som utgjorde størst forskjell mellom BER og Prosjektforum.

## **4.6 Utkastet til vedtak om verdsetting**

I november 2016 kom første utkastet til vedtak om verdsetting (vedlegg 1). Av dette utkastet er det to hoveddeler. Det første er verdi før skiftet, der tidligere reguleringsplan ble verdsatt. Det andre er verdi etter skiftet, der gjeldende reguleringsplan legges til grunn. I tillegg har jordskifteretten satt opp en fordeling av kostnader for felles tiltak (vedlegg 2) som er nødvendige for å realisere planen, slik det etter bestemmelsen om fordeling av arealverdier i lov av 1979 skulle gjøres.

#### 4.6.1 Verdi før skiftet

Tønsberg kommune sine eiendommer i skifteområdet kommer spesielt ut i verdsettingssammenheng. Arealet som inngår i skiftet er enten offentlige trafikkområder eller friområder før skiftet. Jordskifteretten ser det slik at areal som har samme formål, ikke skal få noen del av verdiøkningen. Det har i denne sammenhengen ingen betydning om arealformålet forandrer fysisk plassering. Ved ny reguleringsplan minkes offentlig trafikkareal, mens derimot offentlig friareal økes. Overskuddet av vegareal brukes som bidrag til offentlig friareal. Det resterende arealet Tønsberg kommune sitter igjen med etter areal er satt av til offentlig veg og friluftsområde endrer formål til utbyggingsområde. Dette er et areal på 2568m<sup>2</sup> som Tønsberg kommune bidrar med for å gjennomføre reguleringsplanen. Uten dette arealet hadde reguleringsplanen hatt et mindre tillatt totalt utbyggingsareal. To større områder sørøst i planen er satt av til lekeplass (LEK1 og 2). Her er jordskifteretten i utkastet til vedtak om verdsetting usikker på hvordan de skal verdsettes. Dette arealet er en offentlig lekeplass, men tjener også utbyggingsområdet med friareal og dermed også byggeareal. Innenfor reguleringsplanen er deler av Tønsberg kommune sin eiendom avsatt til naturvern. Dette arealet holdes utenfor fordelingen av den planskapede netto verdiøkningen.

Skifteområdet var tidligere bebygget med næringseiendom. Det meste av bygninger er allerede revet. Noe skal rives og noe er forutsatt at skal bli stående. Bygningene som blir stående og som ikke er i samsvar med reguleringsplanen, får en negativ innvirkning på totalverdien for skiftefeltet. Bygningene som i skiftet forutsettes stående vil med dette sette begrensninger for den mulige utnyttelsen og dermed også begrensninger for den totale verdiøkningen i skiftefeltet. Totalt vil de tre bygningene som blir forutsatt stående ha en negativ verdi på skiftefeltet til en sum av 16,9 millioner kroner. Jordskifteretten legger til grunn for dette at bygningene ikke skifter eier. Kostnadene for bygninger allerede revet går ikke inn under felleskostnader.

De sakkyndige verdivurderingene fra BER og prosjektforum er veldig forskjellige. BER har differensiert leieprisene og setter en pris på 1000kr/m<sup>2</sup> BRA for reservatveien 6 og 8 og 1500kr/m<sup>2</sup> BRA for del I1 og I3. Prosjektforum bruker en pris på 2000kr/m<sup>2</sup> for alt areal innenfor reguleringsplanen. Det er den sistnevnte sum jordskifteretten legger til grunn for utkastet til vedtak om verdsetting.

Jordskifteretten legger til grunn en egnethetsvurdering av eiendommene for utbygging ut ifra verdi av eiendommene før skiftet. Dette blir altså fordelingsnøkkelen jordskifteretten tildeler den planskapt netto verdiøkningen til partene etter. Den er i utkast til jordskifteavgjørelse som følgende:

Rekvirenten	Reservatveien 4	Reservatveien 8	Tbg. kommune
78,27%	6,16%	10,44%	5,13%

*Fig 10: Fordelingsnøkkelen for tildeling av partenes andel av samlet planskapt netto verdiøkning, basert på verdi av tidligere reguleringsplan (vedlegg 1, s. 4)*

#### **4.6.2 Verdi etter skiftet**

Prosjektforum har holdt seg til 2000kr/m<sup>2</sup> også etter skiftet. Jordskifteretten anser Prosjektforums verddivurdering til å være representativ for verdsetting av byggeområdene etter skiftet.

#### **4.6.3 Vedtak om skifteplan**

Formålsgrensene for utbyggingsområder som fremgår av reguleringsplanen, benyttes av jordskifteretten som utbygningsretter hvor verdiene etter skiftet skal fordeles partene etter jordskiftet. Dette er henholdsvis FK1, FK2, BK, BB1, BB2, BB3 og BB4-6. Verdiøkning tildeles partene etter fordelingsnøkkel fastsatt etter tidligere reguleringsplans verdi. Verdi partene gikk inn i skiftet med blir etter skiftet uendret, men med tillegg i planskapt netto verdiøkning. Før de planskapt verdiene fordeles skal det utføres en korrigerings med forbehold om bygninger som skal bli stående etter skiftet. Dette fører til fratrukk på de samlede verdiene som er til fordeling.

Utbyggingsretter blir tildelt partene etter slike forholdstall:

Område	Rekvirent	Resv. 4	Resv. 8	Tbg kommune
FK 1	100%			
FK 2	100%			
BK		14%	86%	

BB 1	76%			24%
BB 2		89%	11%	
BB 3			67%	33%
BB 4-6	100%			

*Fig 11: Tildeling av utbyggingsretter i utkast til skifteplan (vedlegg 1, s. 7).*

## **5 Case 2 – Gardermoen Næringspark**

### **5.1 Innledning**

Områdereguleringsplan for nordre del av Gardermoen Næringspark 1 er enda ikke en sak for jordskifteretten, slik som Kilen Syd. Allikevel har Ullensaker kommune tatt inn bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i områdereguleringsplanen med planbestemmelser datert 14.03.2016 (Ullensaker kommune 2016b). Det faktum at bestemmelsen er tatt inn og omfatter tilnærmet en hel områdereguleringsplan, gjør dette svært forskjellig fra Kilen Syd. I tillegg er de faktiske forholdene på eiendommene som på mange måter veldig forskjellig fra Kilen Syd. Denne reguleringsplanen kan derfor bidra til å belyse potensielle problemstillinger som ikke kommer frem i tilfelle Kilen Syd, eventuelt også underbygge utfordringene som allerede har kommet opp gjennom sak for Vestfold jordskifterett. Fremstillingen av denne områdereguleringsplanen blir langt mer overfladisk fremstilt enn Kilen Syd. Dette er en områdereguleringsplan hvor det ikke enda foreligger nærmere detaljreguleringsplaner.

### **5.2 Områdereguleringsplan**

Det er mange grunneiere som blir parter i en eventuell sak om denne områdereguleringsplanen. Med unntak av to grunneiere er de resterende profesjonelle aktører. Både Akershus fylkeskommune og Ullensaker kommune er representert som grunneiere. Deretter Veidekke som største grunneier. Ferd, Ragn Sells og Gardermoen Park AS ved Olav Thon, Statens vegvesen, Bergmoen Tomt AS og Vilbergveien 142 AS er også grunneiere (vedlegg 5).

Kommunen har for nordre del av Gardermoen Næringspark 1, tatt inn planbestemmelse om hensynssone, kalt H820. Denne hensynssonen har til formål å tilrettelegge for fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskiftelova § 3-30 (Ullensaker kommune 2016b). Det fremgår av høringsuttalelsene for vedtak av reguleringsbestemmelsene (Ullensaker kommune 2016c) at det anses som hensiktsmessig å legge til rette for fordeling av planskap netto verdiøkning. Dette på

grunnlag av at områdereguleringsplanen ikke forholder seg til eiendomsgrenser i området. Hensynssonen omfatter hele områdereguleringsplanen med unntak av et veistykke og et lite grøntområde som grenser til utkanten av planen (Ullensaker kommune 2016b). Planens totale areal er på 613 daa (Ullensaker kommune 2016a), hvor rett under 500 daa er satt av til de 8 utbyggingsfeltene som fremgår av reguleringsplanen (Mjøs Plan 2015). N1, N2 og N3, lokalisert nordøst i planen og markert i blått, er satt av til rent næringsareal. Arealene sørover i planen, NKT1, NKT2 og NKT3, er satt av til næring, kontor og tjenesteyting. De to helt sørligste utbyggingsfeltene, FKNT1 og FKNT2, er satt av til det samme arealet som NKT, men i tillegg også forretning. Det resterende arealet i områdereguleringsplanen er satt av til samferdsel og teknisk infrastruktur, i tillegg til grønnstruktur (Ullensaker kommune 2016b).

Som rekkefølgebestemmelser for reguleringsplanen har kommunen satt krav om oppføring av infrastruktur innenfor og utenfor planområdet. Krav om oppføring av vei, gangfelt og grøntområder påligger de tilgrensende utbyggingsfeltene. Rekkefølgekrav utenfor områdereguleringsplanen omfatter to store veikryss med tilknytning fra næringsparken til E6. I tillegg kreves det opparbeidelse av vei som grenser til planen på vestsiden (Ullensaker kommune 2016b) og (Norkart 2017).

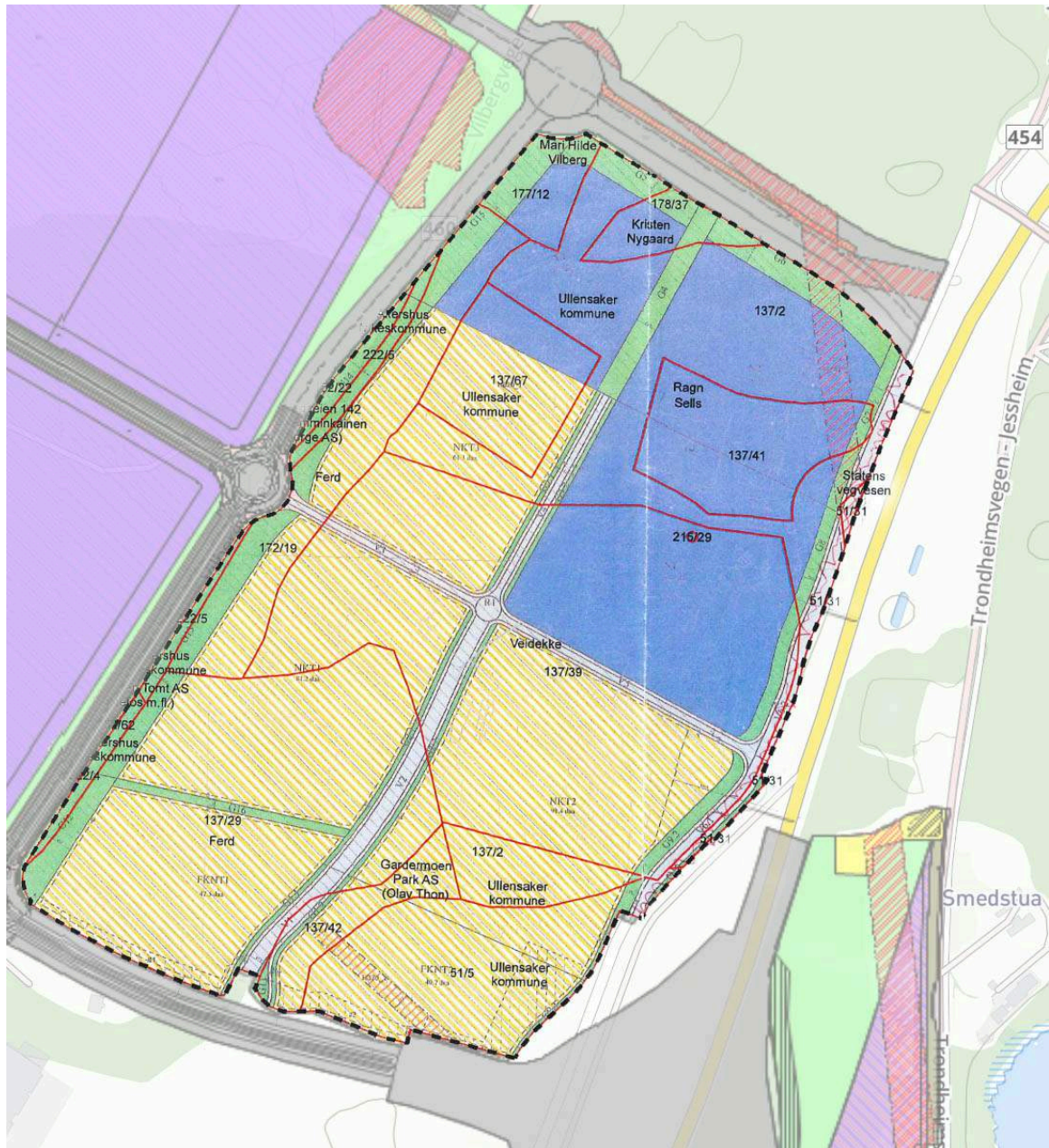
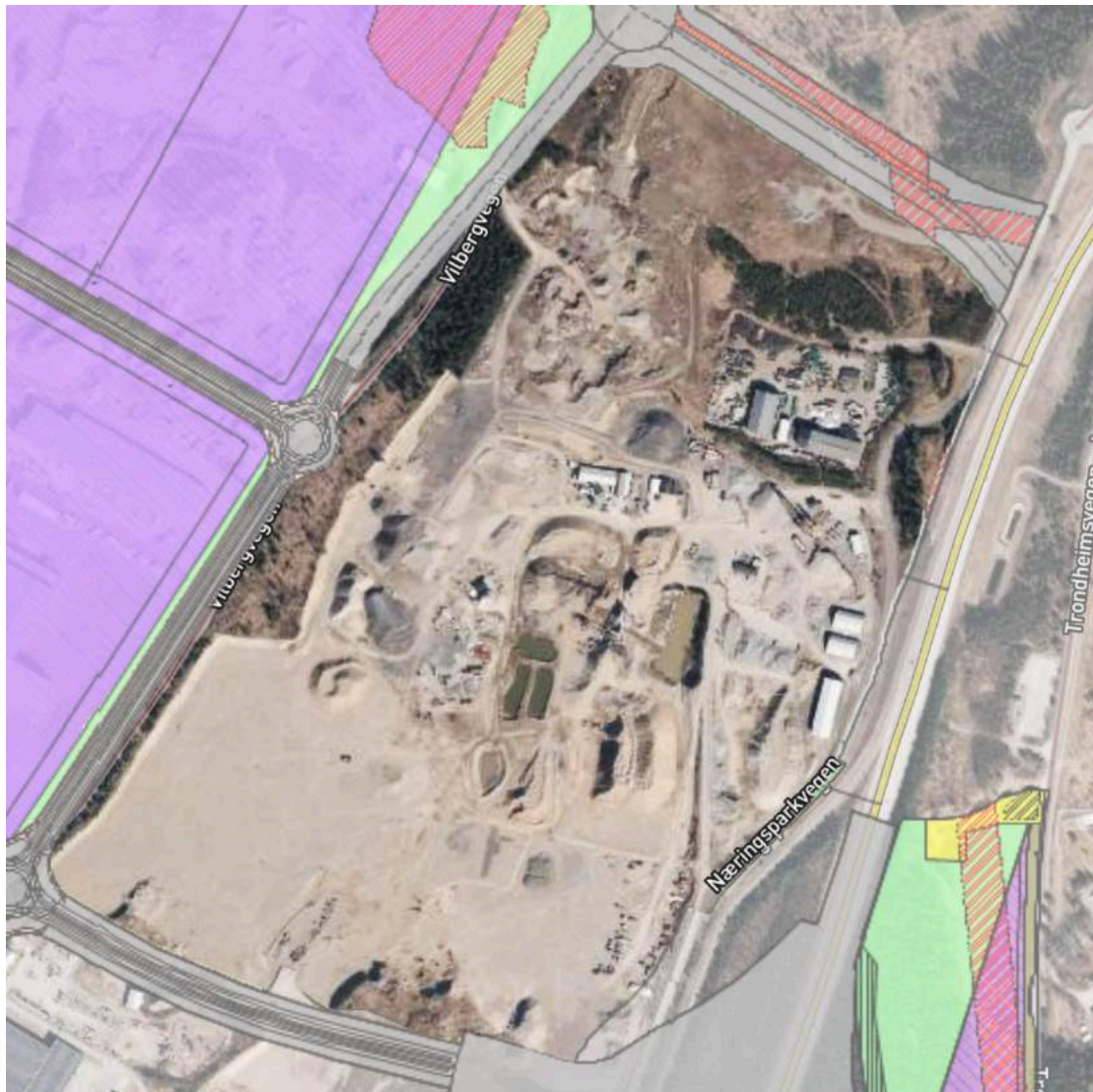


Fig 12: Områdereguleringsplankart for nordre del av Gardermoen næringspark 1, med omkringliggende planskisser og påtegnet opprinnelig eiendomsstruktur. Kartet er satt sammen av kart over områdereguleringsplan med påført eiendomsgrenser og grunneieforhold og kart over det omkringliggende området (vedlegg 5) og (Norkart 2017).



### 5.3 Eiendommenes utbyggingspotensiale

I dag er store deler av området som inngår i områdereguleringsplanen benyttet som grustak. Ragn Sells benytter sin eiendom til avfallshåndtering. Det resterende arealet som inngår i områdereguleringsplanen kan kategoriseres som areal uten særlige inngrep eller tidligere utnyttelse, ut ifra hva som fremgår av flyfoto under (Kartverket et al. 2016).



*Fig 13: Dagens forhold på nordre del av Gardermoen næringspark 1. Figuren er satt sammen av flyfoto (Kartverket et al. 2016) og kart hentet fra kommunens nettside (Norkart 2017)*



## 6 Analyse – jordskiftelova § 3-31

### 6.1 Innledning

I dette kapitlet skal jeg ta for meg en analyse av rettskilder. Det skal danne et bilde av grunnlaget for jordskifterettens verdsettelse av ”planskapt netto verdiauke” som fordeles etter jordskiftelova § 3-32. Verdsettingsbestemmelsen § 3-31, som så langt i oppgaven har blitt grovt fremstilt, sier ikke noe om for eksempel hvilke kostnader som inngår for å komme frem til ”netto verdiauke”. Jeg vil i dette kapitlet svare på delproblemstilling 1: *Hvordan skal jordskifteretten verdsette planskapt netto verdiøkning?*

Det er ikke praksis på området, jeg vil derfor holde meg til lovtekst, forarbeider og litteratur. Sak Kilen Syd for Vestfold jordskifterett, som behandles etter jordskiftelov av 1979, benyttes i dette kapitlet som en veileder til problemstillinger og uklarheter jeg analyserer. Det er ikke gjort endringer for verdsetting av planskapt netto verdiøkning etter ny jordskiftelov som trådte i kraft i 2016 (Nord & Movik).

I tilfeller jordskifteretten skal fordele netto verdiøkning mellom eiendommene, skal den ”verdsette samla planskapt netto verdiauke i området for fordeling”, jf. jordskiftelova § 3-31. Hvordan jordskifteretten verdsetter for å komme frem til hver enkelt grunneier sin del av utbyggingsverdien, fremgår av samme bestemmelse (Reiten 2015). I tillegg til å analysere verdsettingsbestemmelsen i jordskiftelova § 3-31, vil det avslutningsvis også være en analyse av verdsettingsmetoder i sammenheng med denne bestemmelsen.

### 6.2 Generelle avklaringer og definisjoner

Før videre analyse av verdsettingsbestemmelsen, behøves noen avklaringer av ordlyden i jordskiftelova § 3-31. Av første punktum kommer uttrykket ”planskapt verdiøkning”. Med dette menes at verdiene jordskifteretten skal fordele er skapt gjennom en reguleringsplan. Det er altså differansen mellom eiendommenes verdi før en reguleringsplan ble vedtatt og situasjonen slik den er med gjeldene

reguleringsplan. Videre sier ordlyden at det er den netto verdiøkning som skal verdsettes. Ordet ”netto” kan i følge Store Norske Leksikon defineres som en ”størrelse som er beregnet med fradrag av utgifter og kostnader” (Loen 2014). Verdiøkningen beregnet med fradrag av kostnader blir altså den netto verdiøkning vi er ute etter i jordskiftelova § 3-31. Jordskifteretten skal verdsette den planskapt netto verdiøkningen ”i område for fordeling”. Dette området er jordskiftefeltet, og fastsatt av kommunen etter jordskiftelova § 3-30, tredje punktum.

Det er to grunnleggende særregler for verdsetting av planskapt netto verdiøkning. For det første skal hver part ha sin del av netto verdiøkning. For det andre må jordskifteretten finne en fordelingsnøkkel for å fastsette andelen hver part skal ha av verdiøkningen, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 187. Denne fordelingsnøkkelen blir et forholdstall jordskifteretten må fastsette på grunnlag av egenskapene eiendommene har til utbyggingsformål. Etter dette forholdstallet får hver eiendom sin andel av den samlede planskapt netto verdiøkningen. Dette kommer jeg tilbake til i kapittel 6.4.

Det overordnede regnestykket for å komme fram til planskapt netto verdiøkning som fremgår av jordskiftelova § 3-31 kan visuelt fremstilles slik:



Fig 14: Overordnet regnestykke for fordeling av planskapt netto verdiøkning

## 6.3 Verdsetting av samlet planskapt netto verdiøkning

### 6.3.1 Planskapt verdiøkning

Jordskifteretten har hjemmel til å fordele verdiøkningen som kommer av ny vedtatt reguleringsplan. Ordlyden er begrenset til å omfatte verdiøkning og omtaler ikke fordeling av verdien av den opprinnelige reguleringsplanen. I Prop. 101 L (2012-2013) s. 437 er det slått fast at lovens ordlyd ”verdiøkning” skal ha samme betydning

som ved jordskiftelov 1979 § 28, tredje ledd. Dette er den planskapte verdiendringen som den gjeldende reguleringsplanen tilfører jordskifteområdet. Det er dermed nødvendig å ta utgangspunkt i å verdsette de faktiske verdiene som ligger til grunn før den nye reguleringsplanen (Bjerva et al. 2016 s. 129). I praksis betyr dette etter jordskiftelova § 3-32, at hver enkelt eiendom skal ha tilbake partenes verdi før skiftet, i tillegg til verdiøkningen (Nord 2009).

I sak Kilen Syd støtter retten seg i utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan på alminnelige jordskifteprinsipper når det kommer til den resterende verdien ut over verdiøkningen. Jordskifteretten legger til grunn at prinsippet om at ingen skal lide tap av å være part i en jordskiftesak må gjelde for denne sakstypen. Dette fører til at partene skal sitte igjen med den samme verdien etter skiftet som før skiftet, i tillegg til planskapt netto verdiøkning. Dette samsvarer godt med Erik Nord (2009) sin redegjørelse for virkemiddelet om fordeling av planskapt netto verdiøkning.

### **6.3.2 Verdsetting av utbyggingsrettene**

For å finne verdien av samlet planskapt netto verdiøkning, blir et steg i prosessen å finne verdi av gjeldene reguleringsplan. For å gjøre dette må den totale verdien av utbyggingsrettene verdsettes. Verdien av utbyggingsretter er også nødvendig for å tildele partenes verdier etter jordskiftet. Hver individuelle parts verdiandel etter skiftet, skal etter jordskiftelova § 3-32 første og andre ledd fordeles i utbyggingsretter. Kommentirutgaven til jordskiftelova understreker at verdsettingen må omfatte hele området samlet (Bjerva et al. 2016). Dette kan tolkes som at utbyggingsrettene skal verdsettes samlet som et helhetlig utviklingsprosjekt.

Hva som menes med ”utbygningsrett” blir i forarbeidene til jordskiftelov av 2013 s. 438 definert som ”et nærmere definert areal etter reguleringsplanen med rett til å bygge ut”. Eiendomsretten en part får etter jordskiftet, følger av den tomten utbyggingsretten tilligger. For at jordskifteretten skal kunne fordele verdier etter skiftet er det altså en forutsetning at utbyggingsrettene blir fastsatt og verdsatt. I og med at det er planmyndigheten som vedtar reguleringsplaner, vil det også være de som legger ut utbyggingsrettene, eller tomtene, i reguleringsplanen. Jordskifteretten står for verdsetting og tildeling av utbyggingsrettighetene, jf Prop. 101 L (2012-

2013) s. 438. Hva som så menes med en utbyggingsrett kan fremstå som noe uklart. Spesielt ved store og omfattende reguleringsplaner. Et tenkt tilfelle kan være hvor reguleringsplanen tillater fem individuelle bygninger. To av de står på to adskilte tomter, mens tre av bygningene står innenfor ett avgrenset areal som kan defineres som én tomt. Her skal jordskifteretten tildele utbyggingsretter. Spørsmålet blir da om jordskifteretten skal legge den geografiske avgrensingen til grunn for utbyggingstomten, som omfatter alle tre bygningene, eller om utbyggingsretten kan følge den enkelte bygningen.

Ved tilfeller med usikkerhet åpner dette for at jordskifteretten kan se til generelle jordskifteprinsipper i sammenheng med sakens faktiske forhold. Med dette kan jordskifteretten finne den mest tjenlige løsningen. Det kan være en fordel om kommunen på forhånd, ved avgrensning av jordskifteområdet, også tydelig fastsetter en geografisk avgrensning for utbyggingsrettene. Dette kan bidra til å fjerne et usikkerhetsmoment for jordskifteretten ved verdsettingprosessen.

### **6.3.3 Kostnader**

Det er ikke vern mot tap gjennom jordskiftelova § 3-18 for fordeling av planskapt netto verdiøkning. Det er derimot et krav at differansen mellom verdiøkning og eventuelle kostnader for å realisere planen må være positiv, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 437. Det er dermed nødvendig for jordskifteretten å tidlig fastsette verdien av kostnadene som skal inngå i regnestykket for å komme frem til netto verdiøkning.

#### Avgrensning for hvilke kostnader som inngår i planskapt netto verdiøkning

Sentralt for jordskiftelova § 3-31 er netto verdiøkning. Jordskifteretten skal verdsette det som i jordskiftelova kalles ”samla planskapt netto verdiauke”. Dette er en videreføring av § 29 a i jordskiftelov 1979, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 437. Netto verdiøkning skal i ny lov fortsatt bety, og blir i Prop. 101 L (2012-2013) s. 188 definert som ”differansen mellom planskapt verdiøkning og kostnader knyttet til eventuelle tiltak som følger av planen”.

Etter jordskiftelov 1979, skulle arealverdier og kostnader ved ulike ”sams tiltak i og for område” fordeles, jf jordskifteloven 1979. Sams tiltak er det som i gjeldende

jordskiftelov blir omtalt som felles tiltak. Hva som var ment med ”i og for” ble noe uklart. Ved ny plan- og bygningslov i 2008 ble det presisert nærmere hva som mentes med ”i og for”. ”Sams tiltak innenfor byggeområdet” var tiltak som hadde som formål å tjene byggeområdet (Prop. 101 L (2012-2013) s. 186). Et tiltak som hadde til formål å tjene nærområdet, uten å ha et primært hensyn om å tjene bebyggelse innenfor reguleringsplanen omfattet av jordskiftesaken ville falle utenfor ”sams tiltak i og for området”. Offentlig veg og annen nødvendig infrastruktur som reguleringsplanen satt forutsetninger for opparbeidelse av i reguleringsbestemmelsene, ble sett på som ”sams tiltak i og for området”, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-2008) s. 247.

Med denne analysen til grunn er det mye som tyder på at uttrykket netto verdiøkning i jordskiftelova § 3-31 første punktum, kan tolkes innskrenkende. Det vil bare omfatte kostnader som direkte fremgår av planbestemmelsene, som har til hovedformål å tjene planområdet. Dette vil altså gjelde rekkefølgekrav for gjennomføring av planen. I tillegg vil eventuelle utredninger som fremgår av reguleringsbestemmelsene, eksempelvis kartlegging av grunnforhold eller lignende, inngå som kostnad i netto verdiøkning. Utfordringer kan oppstå ved uklarhet om tiltaket har som primært hensyn å tjene bebyggelse innenfor planområdet eller nærområdet. I denne sammenheng vil det være interessant å se på i hvilken grad planen er avhengig av tiltaket for å realisere den planskapt netto verdiøkningen. Det er også usikkerhet knyttet til kostnader som foreligger for å komme frem til reguleringsplanen ved et privat planforslag.

#### Fordeling av kostnadene

Hvordan jordskifteretten skal fordele disse kostnadene, som er knyttet til tiltak som følger av planen, vil være sentralt for konsekvensene av verdsetting av planskapt netto verdiøkning. Etter jordskiftelov 1979 skulle jordskifteretten fordele arealverdier og fordele kostnader i to operasjoner, jf. jordskifteloven 1979 § 2h. Det var her hjemmel til å fordele ”kostnader ved ulike sams tiltak”. I jordskiftelova er det i § 3-9 en generell hjemmel for å pålegge felles tiltak og felles investeringer. Det er derimott ikke videreført en konkret hjemmel i sakstypen etter jordskiftelova kapittel 3 del V til å fordele kostnader for felles tiltak som følger av planen. Fordelingen av planskapt netto verdiøkning har etter ny jordskiftelov blitt til én operasjon. Allikevel vil det fortsatt komme fremtidige kostnader som påløper for å realisere verdien av

reguleringsplanen. Hvordan kostnadene skal fordeles blir med dette ikke automatisk en sak for jordskifteretten å avgjøre i sammenheng med krav etter jordskiftelova § 3-30.

## **6.4 Verdsetting av hver parts andel av verdiøkningen**

Det fremgår av lovteksten i jordskiftelova § 3-31 andre punktum at jordskifteretten ”skal verdsetje dei delane som kvar part skal ha av verdiauken”. Prop. 101 L (2012-2013) understreker på side 437 at jordskifteretten etter jordskiftelova § 3-31 i denne sammenheng skal fastsette en brøk eller fordelingsnøkkel til fordeling av verdiøkningen. Jordskiftelova § 3-31 andre punktum skal bygge på jordskiftelov 1979 § 28, tredje ledd. Her er det uttrykt i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 45 at ”den prosentvise andelen kommer frem ved å beregne netto nytten som eiendommen til den eventuelle part bidrar med sett i forhold til samlet netto nytteverdi i skiftefeltet”.

Fordelingsnøkkelen skal bygge på egenskapene eiendommene har til utbyggingsformål og er en videreføring av jordskiftelov 1979 § 28, tredje ledd, første punktum, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 438. Jordskifteretten skal altså gjøre en egnethetsvurdering av alle eiendommene i jordskiftefeltet. I Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23 er det gjort en oppramsing av elementer som bør ha innvirkning på fastsettelsen av denne fordelingsnøkkelen. Blant annet beliggenhet, tilgjengelighet, opparbeidelseskostnader for bolig, utsikt, adkomst og hage er trukket frem i denne sammenheng. Kommentartutgaven til jordskiftelova trekker frem beliggenhet som spesielt utslagsgivende for verdsettelse av en eiendom.

Jordskiftelova § 3-31 tredje punktum presiserer at fordelingsnøkkelen jordskifteretten skal fastsette etter andre punktum, må fastsettes på grunnlag av eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål, uavhengig av hva som fremgår av reguleringsplanen. Hele jordskiftefeltet skal vurderes på dette grunnlaget og med samme forutsetninger. jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 437-438.

Fordelingsnøkkelen kan ha stor innvirkning på partenes andelen av planskapt verdiøkning etter skiftet. Det er ikke gitt nærmere føringer enn det som er nevnt over for hvordan jordskifteretten skal fastsette, eller ”verdsette”, fordelingsnøkkelen. Spørsmål kan oppstå rundt hvordan områdets geografiske forhold,

opparbeidelseskostnader osv. skal vektet mot hverandre. Det er ikke lagt føringer i forarbeidene for i hvilken grad rettslige forhold skal vektlegges, da forarbeidene viser til områder som går fra uregulert til regulerte arealer. Ikke minst er det et spørsmål om man fullt ut kan se bort fra reguleringsformålene i gjeldende reguleringsplan når fordelingsnøkkelen fastsettes. Sak Kilen Syd for Vestfold jordskifterett er et godt eksempel på en kompleks reguleringsplan hvor det inngår næring, bolig og kombinasjonsbygg under én og samme plan. De nevnte reguleringsformålene har forskjellige krav til beliggenhet, spesielt i forhold til samferdsel og friområder. Her kan det bli en stor utfordring å fastsette en fordelingsnøkkel. Dette fordi hvert av utbygningsformålene bidrar med netto nytte til skifteområdet ut fra sine forutsetninger til blant annet geografisk beliggenhet.

## **6.5 Verdsettingsmetoder**

Så langt er det sett på hva som kommer frem av lovtekst og forarbeider når jordskifteretten skal verdsette og på hvilket grunnlag det skal verdsettes. Det jordskiftelova § 3-31 derimot ikke sier noe om, og som jordskifteretten står fritt til å bestemme, er hvilken verdsettingsmetode som skal brukes for verdsetting av planskapt netto verdiøkning. Dette kommer verken frem av lovtekst eller forarbeider. Jordskifteretten står altså fritt til å avgjøre hvordan planskapt netto verdiøkning skal verdsettes ut over det faktum at samlet planskapt netto verdiøkning skal verdsettes, og partenes andel skal verdsettes på grunnlag av eiendommens egenskaper til utbyggingsformål. Departementet så det ikke hensiktsmessig å innføre nærmere retningslinjer for verdsetting av denne sakstypen i forarbeidene til innføring av virkemiddelet i 2006. Dette var på tross av at Movikutvalget foreslo utarbeidelse av nærmere retningslinjer for verdsetting av denne sakstypen (Bjerva et al. 2016 s. 130).

Verdsetting er et verktøy for å finne verdien av en eiendom på et gitt tidspunkt. I sammenheng med fordeling av planskapt netto verdiøkning, retter verdsettingen seg mot metoder for å verdsette fast eiendom med utbyggingsformål. For å gjøre dette finnes forskjellige metoder for å verdsette eiendommene, avhengig av fremtidig bruk av arealene. Valg av metode og kombinasjon av metoder velges med formål om å best kunne fastsette den individuelle eiendommens verdi (Scarrett & Osborn 2014). De forskjellige metodenes formål dekker alt fra verdsetting av avsidesliggende

jomfruelige arealer til nedslitte bygningsmasser i sentrumsområder. Når det er sagt er det et hovedskille i verdsettingsmetodikk når det kommer til bolig og næring. Bolig blir som oftest bygget for å selges ved ferdigstilling til folk som skal benytte det som fremtidig bosted. Av den grunn blir det naturlig å verdsette bolig med salgspris. Verdsetting av næringseiendom kan ha en annen tilnærming, da bygget skal tjene som en fremtidig inntektskilde. Her er det aktuelt å heller ta utgangspunkt i eierens årlige avkastning. Det blir da en bruksverdi som ligger til grunn for verdsetting.

I Prop 101 L (2012-2013) s. 160, kom Institutt for Landskapsplanlegging ved NMBU med en merknad til generell verdsetting for ny jordskiftelov. Der understreker de at det må være fleksibilitet ved jordskifterettens valg av metode for verdsetting, ut fra eiendommens karakter. De peker i tillegg på utfordringer ved skillet mellom verdsetting av eiendommens potensielle verdi, mot eiendommens faktiske verdi. I sammenheng med saker etter jordskiftelova § 3-30, hvor eiendom før skiftet går fra areal tidligere utbygd, til omregulering tilrettelagt for ny utbygging, kan dette by på metodiske vanskeligheter ved verdsetting. Bygninger kan potensielt bli stående fra tidligere reguleringsplan. Hvorvidt de inngår i den faktiske verdien, kontra den potensielle verdien, er det ingen konkrete holdepunkter for å avgjøre ut ifra rettskildene per dags dato.

I Prop 101 L (2012-2013) s. 439 understrekes det at på utbyggingsrettene jordskifteretten utdeler, vil det være mulig å bygge ut til alle formål som går inn under planbestemmelsene. Sett fra et verdsettingsperspektiv vil det her være aktuelt å verdsette etter den rasjonelle utnyttningen av byggetomtene med det mest lønnsomme utbyggingsformålet.

Valg av verdsettingsmetode og riktig anvendelse av data er essensielt for å kunne fastsette riktig verdi på eiendommen. Små endringer i anvendelse av data, spesielt benyttet i verdsettingen av næringseiendom, med bruksverdi, kan utgjøre store forskjeller. Spesielt når det kommer til store og komplekse reguleringsplaner med betydelige verdier.



## 6.6 Oppsummering

Lovteksten og forarbeidene gir langt fra en fullverdig beskrivelse av fremgangsmåten for verdsetting av sakstypen om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Etter analysen i dette kapitlet gjenstår det fortsatt uklarerheter rundt viktige elementer i verdsettingen. Dette gjelder i hovedtrekk følgende:

- I hvilken grad kostnader som også har til formål å tjene det større nærområdet utenfor en reguleringsplan skal inngå i netto verdiøkning.
- Hvorvidt kostnader som foreligger til grunn for utarbeidelse av private reguleringsforslag skal inngå i netto verdiøkning.
- Hvordan kostnader som inngår i verdsettingen av samlet planskapt netto verdiøkning skal fordeles.
- På hvilket grunnlag fordelingsnøkkelen for den samlede planskapt netto verdiøkningen skal fastsettes for de forskjellige eiendommene som inngår i skiftet.
- Det er heller ikke gjennom rettskildene satt noen føringer for valg av verdsettingsmetode.



# 7 Drøftelse

## 7.1 Innledning

I det foregående kapittelet var målet å finne frem til hvordan planskapt netto verdiøkning skal verdsettes, gjennom å analysere jordskiftelova § 3-31. Dette kapittelet skal belyse utfordringer og uklarheter som har kommet frem av analysen. Drøftelseskapittelet følger i grove trekk samme oppbygning som analysen. Første del av kapittelet (7.2) vil drøfte utfordringer rundt verdsettingen av samlet planskapt netto verdiøkning. Deretter drøftes fastsettelsen av partenes prosentvise andel av den planskaptede netto verdiøkning (7.3), før utfordringer relatert til verdsettelsesmetoder blir drøftet i lys av de to foregående underkapitlene (7.4). I slutten av hvert av de tre kapitlene vil jeg oppsummere funnene.

Drøftingen gjøres opp mot funnene fra sak nr. 0700-2015-0028, Kilen Syd, ved Vestfold jordskifterett og områderegeringsplan for Nordre del av Gardermoen næringspark 1. I tillegg blir noen utfordringer videre problematisert fra av de konkrete casene. For drøftingen benytter jeg spørsmål fra justisdepartementets veileder til evaluering av lover (Justis- og politidepartementet 2009) som et utgangspunkt for å besvare delproblemstillingene. Sentrale spørsmål fra Justisdepartementets veileder, er blant annet om (verdsettings)bestemmelsen kan ha utilsiktede effekter. I tillegg til hvilke påvirkning reglene om verdsetting har hatt på både de profesjonelle og de ikke-profesjonelle aktørene. I hvilken grad verdsettingen oppnår formålet med sakstypen er også et sentralt spørsmål i drøftelsen. Dette skal bidra som et grunnlag for å besvare delproblemstilling 2: *Hvilke utfordringer står jordskifteretten og partene ovenfor ved verdsettingen og fordelingen av planskapt netto verdiøkning, som følge av særbestemmelsene om verdsetting etter jordskiftelova § 3-31?*

Avslutningsvis blir funnene sett opp mot den endelige avgjørelsen fra Vestfold jordskifterett av sak nr. 0700-2015-0028.

## 7.2 Verdsetting av samlet planskapt netto verdiøkning

### 7.2.1 Innledning

Verdigrunnet som skal fordeles gjennom jordskiftesak etter jordskiftelova § 3-30, kommer av verdsettingen av den samlede planskapt netto verdiøkningen. Det innebærer en verdsetting av fremtidige verdier innenfor reguleringsområdet som senere skal fordeles. I denne delen av drøftingen vil funnene fra analysen og de to casene bli drøftet i lys av problemstilling 2.

### 7.2.2 Drøfting av funn

#### Kostnader

Som det kom frem av analysen er det mye som tyder på at kostnadene som inngår i planskapt netto verdiøkning er begrenset til å omfatte kostnader som direkte følger av planbestemmelsene. Eiendommene som inngår i jordskiftesak skal altså etter jordskiftet sitte igjen med verdien før skiftet. I tillegg skal eiendommene ha en andel av den samlede verdiøkningen, trukket fra kostnader som følger av planen.

Det kom motstridende påstander fra rekvirent og motpartene i sak for Vestfold jordskifterett om hvilke kostnader som skulle inngå for å komme til netto verdiøkning. Rekvirenten som sto for reguleringsplanforslaget og dermed også kostnaden for å utarbeide dette, la frem krav om at dette var en kostnad som skulle inngå i regnestykket. Uten reguleringsplanforslaget fra Profier hadde det trolig ikke i dag foreligget en ny reguleringsplan for området, og dermed heller ingen verdiøkning for grunneierne som ikke har bidratt økonomisk til reguleringsplanforslaget. Privat utarbeidelse av reguleringsplan har etter Prosjektforums verdivurdering vist seg å være en dyr prosess. På én side kan det tenkes som urettferdig at utbygger, som ved sak Kilen Syd, skal stå for hele kostnaden rundt utarbeidelse av reguleringsplanen når de andre partene også får verdiøkningen av denne. På den andre side driver de to næringsaktørene sin virksomhet på eiendommen. Den ene driver septik-virksomhet og den andre har et stort kontorbygg. Deler av kontorbygget er forutsatt revet for å kunne realisere utbyggingstomtene etter planen, mens septikanlegget kan forbli stående i fremtiden. Når man ser det slik har ingen av de to grunneierne egentlig noen interesse av utbyggingen som følge av den gjeldende reguleringsplanen. Fra denne

synsvinkelen blir det heller urettferdig om de to i tillegg skulle bidra med sin andel av kostnadene relatert til denne planen.

#### Kostnader i form av rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav stiller seg i en annen kategori enn arkitekt- og plankostnader. Dette er kostnader som utvilsomt inngår som fradrag i regnestykket for å komme frem til planskapt netto verdiøkning, da dette er tiltak i jordskifteområdet som direkte følger av planen. Rekkefølgebestemmelser er minimumskrav for å kunne få igangsettingstillatelse for byggeprosjekter som ved ferdigstilling realiserer verdiøkningen av gjeldende reguleringsplan. Selv om rekkefølgekrav er kostnader som inngår i netto verdiøkning etter jordskiftelova § 3-31 første punktum, vil det være usikkerhet knyttet til fordelingen av slike kostnader i etterkant av jordskiftet.

Eksempelvis kan eieren av Reservatveien 4 komme i en vanskelig situasjon. Enten kan han ønske å sitte med utbyggingsverdien han får tildelt *uten* å realisere verdien, men beholde bygget og næringen slik den var før jordskifte. Eller han kan ønske å realisere verdien av planen selv. Her kan han risikere å stå uten tilgjengelig kapital til å dekke sin andel av kostnadene som kreves for å realisere planen. Dermed vil han heller ikke kunne hente ut sin andel av den planskapt netto verdiøkningen. Det vil for enkelte parter i praksis bli umulig å selv realisere planen, og alternativet kan bli å måtte selge den til andre parter, eller på det åpne markedet. Derimot har ingen plikt til å innløse de andres andeler av utbyggingsrettene, og parten kan ende opp i en fastlåst posisjon. Når alt kommer til alt er den praktiske funksjonen for verdsetting av samlet planskapt netto verdiøkning, ut over fordeling av denne mellom partene, å kunne fastsette en sum for innløsning av deler av utbyggingsretter.

Etter jordskiftet kan i verste fall eier av Reservatveien 4 bli sittende med sin andel av utbyggingsretten som død kapital han ikke får utnyttet. Om eier av Reservatveien 4 i tillegg har lån på eiendommen vil han kanskje bli nødt til å selge eiendommen etter jordskifteavgjørelsen. Verdien etter skiftet vil komme til å ha en åpen markedspris. Reservatveien 4 står dermed svakt økonomisk sett og det kan føre til at han ikke vil få den verdien jordskifteretten fastsatte for utbyggingsretten i jordskifte.

### Kostnadsfordeling ved interne rekkefølgekrav

Fra oppsummeringen av analysen blir det slått fast at kostnadsfordelingen i jordskiftesak etter jordskiftelova § 3-30 ikke kommer helt klart frem, verken av lovtekst eller forarbeider.

Ser vi til områdereguleringsplan for nordre del av Gardermoen næringspark 1, vil utbygging av planen på rundt 500 daa potensielt foregå etappevis med et uvisst tidsperspektiv. Dette vil by på utfordringer med rekkefølgekrav relatert til infrastruktur internt i reguleringsplanen. Sett at det er ønske om å igangsette det nordlige næringsområdet i planen, markert i blått på fig. 12. Enten må eieren som får tildelt utbyggingsrett til utbyggingsfeltene i nordenden stå for den interne infrastrukturen, som etter planen reguleringsbestemmelsene pålegger de andre eiendommene i områdereguleringsplanen. Dette for å få adkomst til utbyggingsfeltene i henhold til planen. Første utbyggingsfelt til å igangsette utbygging kan da måtte komme til å bære en uforholdsmessig stor andel av kostnaden for infrastrukturen. Dette fører til at andre eiendommer som bygger ut senere kan bli såkalte ”gratispassasjerer” og slippe billigere unna. Et annet alternativ er at det kan søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for å anskaffe adkomst fra veien som områdereguleringsplanen grenser til. For eksempel i nordenden. I dette tilfellet vil det komme til å bli gjort endringer i arealdisponeringen som den planskapt netto verdiøkningen tar utgangspunkt i. Rekkefølgekravene vil da i praksis ikke bli fordelt etter forholdet fastsatt i eventuell sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning av jordskiftelova § 3-31. Uansett hvilket av de to alternativene eieren av næringsareal i nordenden av planen velger, vil han ende opp med å betale en forholdsmessig større andel av kostnadene, sett opp mot hva han får tildelt gjennom planskapt netto verdiøkning. De andre grunneierne som har fått tildelt resterende utbyggingsretter, eller utbyggingsfelt, har tross alt ingen plikt til å bygge ut. Rekkefølgekravet er kun et krav for å få igangsettingstillatelse.

### Kostnadsfordeling ved eksterne rekkefølgekrav

Selv om kostnadsfordelingen hadde vært avklart, slik som for sak Kilen Syd, kunne det allikevel oppstått utfordringer i sammenheng med fordeling av rekkefølgekrav. En sentral utfordring i denne sammenheng er det eksterne rekkefølgekravet som går ut på å dekke kostnadene for en kostnadskrevende rundkjøring øst for områdereguleringsplanen. Detaljreguleringsplanen Kilen Syd, har gjennom områdereguleringsplanen blitt pålagt å stå for 43% av kostnaden for denne rundkjøringen. For å få igangsettingstillatelse til store deler av reguleringsplan Kilen Syd, som er omfattet av det eksterne rekkefølgekravet, må rundkjøringen være ferdigstilt før byggetillatelse kan gis fra kommunen. Spørsmålet i denne sammenheng blir om jordskifteretten kunne anbefalt partene å supplere med krav om utvidelse av sak på grunnlag av kostnadsfordeling av det eksterne rekkefølgekravet. Etter jordskiftelova (2013) vil dette trolig vanskelig kunne gjøres, da kommunen setter den geografiske avgrensningen for saken. På den andre side er rekkefølgekrav en kostnad som påligger utbyggingsfeltet. Det vil i den sammenheng heller være snakk om å dra inn parter fra andre utbyggingsfeltet og på den måten ikke fysisk utvide den geografiske avgrensningen av skiftefeltet. I tillegg kan det stilles spørsmål ved om denne kostnadsfordelingen fattet av kommunen i det hele tatt er gjenstand for jordskiftesak. Videre er det en utfordring at rollefordelingen er slik at jordskifteretten skal stå for verdsettingen, mens kommunen skal fastsette den geografiske avgrensningen av skiftefeltet i tillegg til å fordele kostnadene av rekkefølgekrav som vil ha en påvirkning på den planskapt netto verdiøkningen. I tilfellet Kilen Syd er det et spørsmål om jordskifteretten kan legge hele kostnaden av rekkefølgekravet til grunn som en kostnad i jordskiftesaken. Hele kostnaden må trolig til for å kunne realisere den planskapt netto verdiøkningen i dette tilfellet. Dette fører til behovet for en tolkning av Prop. 101 L (2012-2013) s. 188 hvor det går frem at ”planskapt netto verdiauke er differansen mellom planskapt verdiauke og kostnader knytt til eventuelle tiltak som følger av planen”. Av detaljreguleringsplan er det satt en andel på 43% av det eksterne rekkefølgekravet til detaljreguleringsplan Kilen Syd. Etter mitt syn vil det da være disse 43% som følger av planen. Allikevel vil det være behov for å dekke hele kostanden av rekkefølgekravet etter dagens forhold. For utbygger som ønsker å få i gang byggeprosessen raskest mulig, kan det i sum lønne seg å ta hele kostnaden selv, fremfor å måtte vente på igangsetting av de andre utbyggingsfelt i områdereguleringsplanen. Dette leder til spørsmålet om hvorvidt jordskifteretten kan

legge hele rekkefølgekravet til grunn i saken, slik at i praksis alle partene innenfor detaljreguleringsplanen Kilen Syd betaler for dette. Muligens er de resterende 57%, en kostnad som går utenfor jordskifterettens kompetanse å fordele, da denne delen av kostnaden ikke går frem av detaljreguleringsplanen. Utbygger vil da av eget initiativ måtte dekke kostnaden for å kunne realisere verdiene av planen på et tidspunkt etter avgjørelse foreligger. Dette går på den andre side imot prinsippet om at netto verdiøkningen skal fordeles på partene i sak etter jordskiftelova § 3-30.

Sett at de resterende utbyggingsfeltene i områdereguleringsplan Kilen ikke tar sin andel av kostnaden for det eksterne rekkefølgekravet og de 57% og jordskifteretten legger til grunn 435 i jordskiftesak. Rekkefølgekravet blir da liggende på den som til slutt bygger ut. Dette vil ha en stor innvirkning på den planskapede netto verdiøkningen partene i praksis vil sitte igjen med ved realisering av verdiene i utbyggingsrettene.

Den som er først i gang med utbygging kan i praksis måtte stå for hele kostnaden av et rekkefølgekravet, slik som i sak Kilen Syd. I slike tilfeller kan det alternativt være aktuelt med refusjon etter plan- og bygningsloven. Utfordringen med dette er at det ligger utenfor jordskifterettens kompetanse og kan ikke bli brukt i sammenheng med jordskiftesak. Dette ligger utenfor min problemstilling, og jeg går ikke nærmere inn på dette i denne oppgaven.

#### Kommunens påvirkning på netto verdiøkning etter avgjørelse

Et moment som har kommet opp i sak Kilen Syd er hvorvidt rekkefølgekravet er en kostnad som faktisk kommer til å ligge på jordskifteområdet. Det er usikkerhet rundt om Tønsberg kommune i etterkant av jordskifteavgjørelse kan vedta at denne rundkjøringen heller skal bompeng-finansieres. Dette fører i praksis til at den planskapede netto verdiøkningen blir langt høyere enn hva jordskifteretten fastsatte i avgjørelsen. Sett at kommunen vedtar å bompeng-finansiere rundkjøringen og utbyggingsrettene blir kjøpt opp eller innløst av Profier før kommunens avgjørelse. Som tidligere nevnt kan eksempelvis Reservatveien 4 ende opp med å måtte selge for en ugunstig pris. Profier ender opp med eierskap til hele området og etter kommunens avgjørelse med en betraktelig høyere netto verdiøkning enn hva jordskifteretten la til grunn i saken. Dette er en utfordring som kommer av kompetansefordelingen mellom jordskifteretten og kommunen. I den sammenheng er det en tanke å kunne åpne for en



bedre dialog mellom kommunen som skaper verdiøkningen jordskifteretten skal verdsette. På den andre side byr dette på utfordringer. Dette ville i aller sterkeste grad svekket tillitten til domstolens upartiskhet. Kommunen er ofte selv part i store reguleringsplaner. I både sak Kilen Syd og Gardermoen Næringspark er dette tilfelle. Dermed vil kommunens kompetanse til å til en hver tid kunne endre kostnadsbildet knyttet til en reguleringsplan forbli et usikkerhetsmoment. Det kan her stilles spørsmål ved hvorvidt det er riktig at kommunen som part i saken etter en eventuell avgjørelse kan avgjøre å endre kostnadsbildet som igjen i praksis avgjør den planskapt netto verdiøkningen. På den andre side er det, slik som i sak Kilen Syd ikke kommunen som sitter igjen med gevinsten av dette. Det er det trolig initiativtakeren til reguleringsplanforslaget og potensielt etter hvert eier av alle utbyggingsrettene for det private reguleringsforslaget som gjør. Kommunen kan tross alt bare trekke fra kostnader i planen.

#### Supplerende krav om fordeling av kostnader

For områdereguleringsplan nordre del av Gardermoen næringspark 1, ligger det i likhet med Kilen Syd også et eksternt rekkefølgekrav på reguleringsplanen. I denne sammenheng utgjør det en vesentlig forskjell om bestemmelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning er tatt inn i områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan. For nordre del av Gardermoen Næringspark 1, ligger kostnaden av det eksterne rekkefølgekravet på hele reguleringsplanen hvor alle grunneiere skal stå for en andel fastsatt av kommunen. Ved et eventuelt krav om sak etter jordskiftelova § 3-30, vil alle grunneierne knyttet til kostnadene for det eksterne rekkefølgekravet allerede være part i saken. Dette åpner for at en av partene kan supplere med krav om pålegg om felles tiltak og felles investeringer, etter jordskiftelova § 3-9. I Prop. 101 L (2012-2013) s. 437 går det frem at sakstypen om fordeling av planskapt netto verdiøkning kan behandles i sammenheng med andre sakstyper etter jordskiftelova kapittel 3. Riktignok gjelder ikke bestemmelsene i jordskiftelova kapittel 3, del I for saker etter jordskiftelova § 3-30. Dermed kan ikke jordskifteretten fravike fra disposisjonsprinsippet og selv trekke inn virkemidler av eget initiativ for å løse den utjenlige situasjonen, etter jordskiftelova § 3-1. Dette må gjøres av en av partene selv. Eventuelt om jordskifteretten finner det tjenlig å veilede om dette etter jordskiftelova § 6-16.

Supplerende krav om felles investeringer kan forhindre de potensielle problemstillingene som kan oppstå rundt de interne rekkefølgekravene ved områdereguleringsplan nordre del av Gardermoen Næringspark 1. Utfordringer kan derimot oppstå i sammenheng med jordskiftelova § 3-28, med regelen om at jordskifteretten skal dele kostnader som kommer av investeringstiltak etter jordskiftelova § 3-9 etter nytten hver part har av tiltaket. Om tidsperspektivet for utvikling og realisering av planskapt netto verdiøkning er mer eller mindre uvisst, kan denne fordelingen by på utfordringer med tanke på fordeling av kostnader. Dette er på bakgrunn av at det ikke påligger grunneier plikt til å bygge ut området, ei heller på hvilket tidspunkt.

Jordskiftelova § 3-9 må også sees i sammenheng med jordskiftelova § 3-27. Dette er bestemmelsen som slår fast at ved investering etter jordskiftelova § 3-9 skal det tas hensyn til partenes økonomiske evne. Dette kan bidra til å verne økonomisk svake parter mot eksempelvis økonomisk sterke eiendomsutviklere. Utfordringen her blir å få til en rettferdig løsning for fordelingen. Eierne som står økonomisk svakt i forhold til utgifter som inngår for realisering av planskapt netto verdiøkning, har muligens store fremtidige urealiserte verdier i eiendommen.

### Helhetlig utbygging

I tilfelle Kilen Syd ville det å bygge ut en utbyggingsrett for seg selv, vil trolig bli mer kostnadskreven enn om én entreprenør sto for å bygge ut hele prosjektet. Dette vil være førende for markedsprisen og vil trolig danne grunnlaget for hva Profier vil være villig til å betale for Reservatveien 4 sin andel av utbyggingsretten. Det vil være rimelig å tro at Profier på en eller annen måte kommer til å stå for utbyggingen av hele prosjektet i fremtiden. Det er tross alt de som har stått for utarbeidelse av reguleringsplanen. Som det kommer frem av utkast til jordskifteavgjørelse blir Profier tildelt en stor andel av jordskifteområdet gjennom tomter med utbyggningsretter. Om alle utbyggingsrettene skulle verdsettes med forutsetning om at de ville bli bygd ut hver for seg av individuelle entreprenører, så ville det potensielt måtte medregnes en del transaksjonskostnader som man kan unngå ved å kun benytte én entreprenør for hele reguleringsplanen. Uten å gå inn i det verdsettingstekniske rundt slike

transaksjonskostnader, da dette kommer utenfor min problemstilling, vil dette kunne ha innvirkning på den reelle verdien av utbyggingsrettene.

Ser vi verdsettingsspørsmålet med tanke på helhetlig utbygging i lys av nordre del av Gardermoen Næringspark 1, vil dette være noe enklere med en slik områdereguleringsplan. Her vil trolig jordskifteretten fordele skiftets verdier i hele utbyggingsfelt, som utbyggingsretter jf. jordskiftelova § 3-32. Under områdereguleringsplanen Næringspark er det mange profesjonelle næringsaktører som trolig har økonomi til å kunne innløse de andre partenes mindre andeler av utbyggingsretter. Dette kan føre til stor sannsynlighet for at utbyggingsfeltene som senere blir til detaljreguleringsplaner av varierende størrelse blir bygget ut som en helhet av én entreprenør. I denne områdereguleringsplanen vil det potensielt i mindre grad enn detaljreguleringsplanen Kilen Syd bli et skjevt forhold mellom profesjonelle og ikke-profesjonelle parter når det kommer til kostnadens virkning på partene. Når det er sagt er i all hovedsak dette fordi det kun er de profesjonelle aktørene som sitter igjen med utbyggingsretter. De private grunneierne som går inn i jordskiftet med de små eiendommene, sammenlignet med de profesjonelle næringsaktørene og kommunen, vil få en såpass liten andel av utbyggingsrettene at de trolig vil bli innløst alle sammen. I dette tilfellet vil områdereguleringsplanen i større grad enn detaljreguleringsplanen i praksis fungere som ekspropriasjon av de små eiendommene, i sammenheng med sak etter jordskiftelova § 3-30.

#### Kostnader for rivning av eksisterende bygg

Kostnader for rivning av bygg, som påløp før krav om sak for Kilen Syd, har Vestfold jordskifterett unntatt fra felleskostnader. Dette er interessant med tanke på at bygninger forutsatt stående i utkast til jordskifteavgjørelse, blir trukket inn i felleskostnader og påvirker dermed den samlede verdien av planskapt netto verdiøkning. Det må i denne sammenheng ses til tidspunkt for krav om sak. For rekvirent sin del var bygningene allerede revet og det var med dette ikke verdier som inngikk i skiftet. Del av reservatveien 8 som skal rives, inngår derimot i skiftet. Denne delen av bygningen er ikke revet og er dermed verdi som inngår i skiftet, enten den er positiv eller negativ.

I utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan for Kilen Syd, bidro bygninger forutsatt stående med en negativ verdi om de ikke var i tråd med planen. De bidro med en positiv verdi i motsatt tilfelle. Jordskifteretten la til grunn i utkast at en bygnings verdi vil bli fordelt på partene. Dermed vil alle partene etter utkastet bli påvirket av verdi av bygg forutsatt stående, uavhengig av hvem som får tildelt tomt med utbyggingsrett og stående bygg. Spørsmålet blir om dette er riktig måte å løse utfordringen med bygninger forutsatt stående. Det er ingen hindring for den som får tildelt tomt med utbyggingsrett med stående bygning, senere å rive dette og bygge etter gjeldende reguleringsplan.

For Gardermoen Næringspark er det bygninger i sammenheng med grustaket og søppelfyllingen som vil ha innvirkning på verdiøkningen. Om sak vil bli krevd, og vi ser til vurderingene jordskifteretten har lagt til grunn i utkastet til vedtak om verdsetting for Kilen Syd, vil det utgjøre en stor sum i negativ verdi for de andre partene om Veidekke og Ragn Sells venter med å rive til etter sak er krevd. Hvorvidt eksempelvis søppelanlegget til Ragn Sells i det hele tatt må rives er i denne sammenheng uvisst. Det foreligger ikke noen detaljerte planer om hva arealet skal brukes til, ut over formålsbeskrivelsen i områdereguleringsplanen. Uvissheten om hva som eventuelt skal rives er et usikkerhetsmoment i beregningen av samlet planskapt netto verdiøkning i dette tilfellet.

Et alternativ for fordeling av bygningsverdiene er å sette den negative verdien til den opprinnelige eieren, som blir tildelt tomt med utbyggingsrett og stående bygning. For det er ingen grunn til at bygningene skal bli stående om ikke den eier som gikk inn i skiftet også kommer ut av skiftet med samme bygg. Vestfold jordskifterett har i utkast til jordskifteavgjørelse lagt til grunn at bygningene ikke skifter eier. I et annet tilfelle er det ikke sikkert det hadde vært mulig å tildele tomter med utbyggingsrett i samsvar med de eksisterende byggene, slik som ved sak Kilen Syd. Stående bygg kan på denne måten alternativt heller ha en innvirkning på fordelingsnøkkelen, altså eiendommens egenskap til utbyggingsformål, fremfor den samlede planskapt netto verdiøkningen.

### 7.2.3 Oppsummering av funnene

For å fastsette den samlede planskapt netto verdiøkningen, vil det være ytterst viktig å klarlegge hvilke kostnader som skal inngå regnestykket. Det er allikevel usikkerhet rundt i hvilken grad kostnader knyttet til reguleringsplanarbeidet og eksterne rekkefølgekrav skal inngå i samlet planskapt netto verdiøkning. For områdereguleringsplaner vil det trolig være enklere å få til en klar fordeling av de eksterne rekkefølgekravene, da partene i jordskiftesaken til sammen utgjør 100% av kostnaden for kravet (forutsatt supplerende krav om felles investeringer etter jordskiftelova § 3-9). Partene i en detaljreguleringsplan med en overordnet områdereguleringsplan, vil derimot ikke utgjøre 100% av kostnadene. Det kan her by på utfordringer for å få dekket de resterende kostnadene. Jordskifteretten har trolig ikke kompetanse til å ta inn de resterende detaljreguleringsplanene under områdereguleringsplanen ved gjeldende jordskiftelov. På den andre side vil det tenkelig være mer utfordrende å fordele de interne rekkefølgekravene ved områdereguleringsplaner, enn ved detaljreguleringsplaner. Dette er grunnet tidsperspektivet for utbygging av planen.

Gjennom funnene viser seg at hvilken betydning eksisterende bygg har på jordskiftet, avhenger av om bygget blir revet før eller etter kravet om jordskifte blir forkynt. Her vil kostnaden påligge eier, om bygningen blir revet av eget initiativ, før sak. Derimot kan den deles på alle partene, om bygningen blir stående og inngår som verdi i jordskiftet. Dette er allikevel med forutsetning om at verdsettingen utføres på samme måte som ved sak Kilen Syd.

Kommunens funksjon som forvaltningsmyndighet og kostnadsfordeler kan by på særlige utfordringer i etterkant av jordskifteavgjørelse. Dette fører i praksis til at det ikke fullt ut er jordskifteretten som står for fordeling av den planskapt netto verdiøkningen. I tilfelle Kilen Syd kommunen vedtar å endre omfanget av kostnadene for det eksterne rekkefølgekravet i etterkant av saken, vil kommunen i stor grad bidra til å påvirke den reelle verdiøkningen.

## 7.3 Verdsetting av hver parts andel av verdiøkningen

### 7.3.1 Innledning

Andelen hver eiendom skal ha av den samlede planskapt netto verdiøkningen tar utgangspunkt i eiendommens egenskaper til utbygging. Her vil jeg drøfte funnene fra analysen og de to casene for å belyse fastsettelsen av fordelingsnøkkelen i lys av delproblemstilling 2.

### 7.3.2 Drøfting av funn

#### Fastsettelse av fordelingsnøkkel

Hverken ordlyden i jordskiftelova, eller forarbeidene sier mye om verdsettingen av hver parts andel av samlet planskapt netto verdiøkning, annet enn at den skal ta utgangspunkt i eiendommens utbyggingspotensiale. Hva som så er eiendommens utbyggingspotensiale må i tillegg sees på uavhengig av hva som går frem av reguleringsplanen.

#### Beliggenhetens innvirkning på fordelingsnøkkelen

I sak Kilen Syd er det en ytterst kompleks reguleringsplan når det kommer til fastsetting av fordelingsnøkkel. Det er tre ulike utbyggingsformål som inngår i detaljreguleringsplanen. Næring, bolig og kombinasjonsbygg med bolig og kontor. I tillegg varierer den geografiske beliggenheten til utbyggingsområdene fra et område innenfor 100-metersbeltet i strandsonen, til areal beliggende tett opp til støyende fylkesvei. Et spørsmål som her blir sentralt er hvor langt jordskifteretten kan se til utbygningsformålene i gjeldende reguleringsplan, uten å se hva som går frem av denne planen, med tanke på geografisk plassering av utbyggingsrettene. Den gjeldende reguleringsplanen for Kilen Syd har noe mer næringsareal enn boligareal. I Prop. 101 L (2012-2013) s. 438 understrekes det at arealet innenfor jordskiftefeltet skal vurderes med samme forutsetninger. Om hele skiftefeltet hadde vært regulert kun til boligformål, eller kun næring, hadde det vært mulig å gjøre dette uten komplikasjoner. Da hadde det vært mulig å verdsette eiendommens utbyggingspotensiale med tanke på geografisk beliggenhet i sammenheng med ett utbyggingsformål. Utfordringen er at forskjellige utbyggingsformål har forskjellige krav til beliggenhet. Hvordan dette skal vektas kan vanskelig gjøres uavhengig av å se

på hvilke formål reguleringsplanen fører med seg. Den samlede netto verdiøkningen som fastsettes etter jordskiftelova § 3-31 første punktum, representerer i sum de fremtidige utbyggingsformålene i skiftefeltet. I en reguleringsplan slik som Kilen Syd, med både store arealer satt av til næringsformål og boligformål, vil det være en utfordring å fastsette en fordelingsnøkkel som representerer eiendommens utbyggingspotensiale uavhengig av formålet. Boligformål vil ha en stor fordel av både nærhet til rekreasjon, og nærhet til sjø. Dette vil ha en stor innvirkning på verdien av eiendommen. På en annen side vil ikke de nevnte elementene ha mye å si, verken positivt eller negativt for næringsformål, da nærhet til fylkesveien vektlegges i betraktelig større grad enn både nærhet til sjø og rekreasjonsfasilitetene.

I et tenkt tilfelle har 90% av arealet i en reguleringsplan blitt satt av til næring og 10% til boligformål, adskilt fra næringsutbyggingen. Fastsettelsen av fordelingsnøkkelen kan i dette tilfellet bli vektet slik at 90 % av grunnlaget for fordeling tar utgangspunkt i næringsutbygging. Bare 10 % av grunnlaget for fordeling, som etter forarbeidene skal vurderes med samme forutsetninger, tar hensyn til boligformål. Dette arealet er i likhet med Kilen Syd beliggende tett inntil sjøen og er spesielt godt egnet til boligformål. Eiendommen som før skiftet omfatter de 10% av jordskiftefeltet beliggende mot vannet, kan ende opp med å få en andel av planskapt netto verdiøkning som ikke står i forhold til den påregnelige verdien av eiendommen etter dagens forhold. Sett for seg selv kan eiendommen ha en høy verdi. Derimot viskes verdien ut, da bolig kun har 10% innvirkning på fordelingsnøkkelen, mens næring, som har en lavere kvadratmeterpris utgjør majoriteten av grunnlaget. Dette kan i praksis føre til at arealet egnet til boligformål, med en betydelig høyere kvadratmeterpris blir vektet slik at 90% av grunnlaget for verdsettelsen av dette tar utgangspunkt i næringsformål.

Ved reguleringsplan for Kilen Syd gjør det saken noe enklere at omtrentlig halve planen er satt av til boligformål, mens halve er satt av til næring. Her kan det fastsettes en noenlunde rettferdig fordelingsnøkkel, med en omtrentlig gjennomsnittlig vektning av planens byggeformål. Selv om 50% av arealet var forbeholdt bolig, og 50% næring, ville allikevel fordelingsnøkkelen åpnet for en noe skjev fordeling. Boligareal har i de fleste tilfeller en høyere kvadratmeterpris enn næring, og stiller dessuten strengere krav til beliggenhet, enn næring

### Grunnforholds innvirkning på fordelingsnøkkelen

Et annet element i fastsettelsen av fordelingsnøkkelen er grunnforhold. For sak Kilen Syd er grunnforholdene svært varierende, med ras- og skredfare, i tillegg til noe behov for overvannshåndtering. Det har også vist seg at forholdene har vært verre og mer kostnadskrevende enn forventet ved igangsetting av byggeprosessen. Dette har en stor innvirkning på eiendommens verdi for fremtidig utbygging. En ting er om grunnforholdene er avklart på forhånd. I dette tilfellet kan dataene benyttes i sammenheng med jordskiftelova § 3-31 andre punktum for å ha en påvirkning på eiendommens fordelingsnøkkel. utfordringene oppstår ved usikkerheten om hvor godt man er i stand til å kartlegge grunnforholdene og kostnadsrammene rundt disse.

Eksempelvis kan et areal i en tenkt reguleringsplan bli tildelt utbyggingsrettigheter for villabebyggelse, et annet for næring. Næringsutbyggingen forutsetter et mer solid grunnforhold, eller et mer kostnadskrevende grunnarbeid, enn villabebyggelsen. Dette kostnadskrevende arbeidet fører med seg mye større usikkerhet enn boligbebyggelsen. Netto verdien av de to arealene er omtrentlig lik. Forskjellen blir risikoen rundt grunnforholdet. Hvordan usikkerheten rundt dette skal håndteres er en interessant problemstilling, men noe jeg etter mine funn ikke har grunnlag til å gå nærmere inn på.

### Jordskifterettens vurderinger av grunnlag for fordeling av verdiene

I utkast til jordskifteavgjørelse for Kilen Syd kommer det frem at jordskifteretten benytter tidligere reguleringsplan som verdigrunnlag for fordelingsnøkkelen. Jordskifteretten har sett bort fra gjeldende reguleringsplan etter lovens ordlyd, og sett det slik at man etter dette sitter igjen med tidligere reguleringsplan og dens føringer for eiendommenes utbyggingspotensiale. Denne fordelingsnøkkelen bygger da altså på tidligere rettslige rammer for arealdisponering med utnyttelsesgrad og byggeformål satt til næring. Fordelingsnøkkelen tar i liten grad hensyn til geografisk beliggenhet i forhold til andre reguleringsformål, slik som boligbebyggelse, som etter gjeldende reguleringsplan store deler av arealet er satt av til. Den tidligere reguleringsplanen la trolig opp til utnyttelse av arealene i planen på best mulig måte geografisk sett, med tanke på næring. Dette kan ha vært den optimale utnyttelsen av arealene ut ifra arealenes karakter, beliggenhet, hva som er mulig å få godkjent mv. (vedlegg 1, s. 1),



sett i lys av forholdene på den tiden reguleringsplanen ble tegnet (1983 og 2001). Når en ny reguleringsplan skaper verdier til eiendommene gjennom nytt utbyggingsformål, vil det være rimelig å ta hensyn til andre krav de nye utbyggingsformålene har. Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 45, uttrykker at ”den prosentvise andelen kommer frem ved å beregne netto nytten som eiendommen til den eventuelle part bidrar med sett i forhold til samlet netto nytteverdi i skiftefeltet”. Verdien av boligbebyggelse inntil rekreasjonsområde og nærhet til sjø, bidrar trolig med en langt høyere verdi til planområdet, enn om det samme utbyggingsformålet hadde blitt plassert et hvilket som helst annet sted innenfor reguleringsplanens avgrensning. Jeg mener i den sammenheng at det vil være feil å kun se til tidligere reguleringsplan for å fastsette den prosentvise andelen hver part skal ha av verdiøkningen. Det bør også i en grad sees til geografisk beliggenhet for eiendommer, med tanke på deres bidrag til den samlede skiftegevinsten. Eiendommene vil med løsningen i utkastet til vedtak om verdsetting og skifteplan få igjen verdien av den tidligere reguleringsplanen. Dette i tillegg til planskapt netto verdiøkning basert på tidligere reguleringsplan. Her kan det stilles spørsmål om hver part i praksis får verdien av tidligere reguleringsplan to ganger.

#### Jordskifterettens vurdering av kommunens eiendommer

For verdifastsettelse av kommunes eiendommer har Vestfold jordskifterett gjort en vurdering av kommunens eiendommer ut ifra at dette er offentlige arealer før skiftet. Størrelsesforholdet på arealene som etter skiftet fortsatt skal tjene som felles arealer blir ikke tillagt noen verdi. De får med dette en andel av verdiøkningen lik null. Det overskytende arealet blir regnet på lik linje med de private grunneierne som areal nødvendig for å gjennomføre planen. Dette strider imot prinsippet om at jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning fra eiendommer som har en planskapt netto verdiøkning, til eiendommer som ikke har planskapt netto verdiøkning, men som har areal som går inn under planen (Prop. 101 L (2012-2013) s. 437). Kommunens areal bidrar utvilsomt til jordskiftefeltets verdi. Sett på en annen side, med tidligere reguleringsplan som grunnlag for fordelingsnøkkel og kommunens eiendom ved tidligere reguleringsplan satt av til offentlige formål, kan dette til dels rettfærdiggjøres. På denne måten blir offentlig areal vektet med null verdi gjennom tidligere reguleringsplans arealdisponering. Allikevel er det slik jeg ser det, lite eller

ikke noe rettslig grunnlag for jordskifterettens vurdering om å plassere kommunens areal i en egen kategori.

#### Alternativ løsning til fastsettelse av fordelingsnøkkel

Min oppfatning av det rettslige grunnlaget for fastsettelse av fordelingsnøkkelen bygger på formålet med Ot.prp nr. 78 (2004-2005) s. 7. Det uttrykkes her at formålet med innføring av de nye rettsendrende virkemidlene i jordskiftelova blant annet er å legge til rette i planleggingsfasen for at planløsningene skal stå i fokus, ikke eiendomsgrensene. I proposisjonen vises det også til rapporten nevnt innledningsvis i teorikapittelet, ”samarbeid om virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder”. Det vil med dette være et mål for verdsetting av planskapt netto verdiøkning, at terreng og naturgitte forhold som virkemiddelet skal bidra til å ta hensyn til (Ot.prp nr. 78 (2004-2005) s. 7), også må ha en innvirkning på verdsettingen etter jordskiftelova § 3-31. Spesielt blir dette ført frem i lyset av sak Kilen Syd, hvor en fordelingsnøkkel med grunnlag i tidligere reguleringsplan med næringsformål ikke fanger opp verdiøkningen av en eiendom med boligkvaliteter. Løsningen Vestfold jordskifterett som tidligere nevnt kom frem til i utkastet til vedtak om verdsetting, tar utgangspunkt i at partene får tildelt den samme verdien de går inn i skiftet med, altså verdi av eiendommen ved tidligere reguleringsplan. I tillegg til den planskapte verdiøkning fordelt etter forholdstall basert på verdi ved tidligere reguleringsplan. Mitt løsningsforslag vil være at partene, i samme grad som ved sak Kilen Syd skal få tildelt samme verdi de går inn i skiftet med. I tillegg skal partene få sin andel av samlet netto verdiøkning fordelt etter et forholdstall i større grad basert på eiendommens terreng og naturgitte forhold, som det kommer frem av formålet med forarbeidene i Ot.prp nr. 78 (2004-2005).

Tidligere reguleringsplan er etter mitt syn ikke tilstrekkelig for å representere egenskapene eiendommen har til forskjellige utbyggingsformål etter jordskiftelova § 3-31, tredje punktum. Selv om en reguleringsplan legger rettslige føringer for hva arealet kan nyttes til, er det alltid muligheter for at kommunen kan dispensere fra en reguleringsplan, etter plan- og bygningsloven kapittel 19. I den sammenheng er det nærliggende å se til eiendommens påregnelige utnyttelse. For sak Kilen Syd kan det i denne sammenheng være aktuelt å se til Tønsberg kommuneplans samfunnsdel 2014-2026. Her er det ventet årlig befolkningsvekst i Tønsberg kommune med rundt 1,5%

(Tønsberg Kommune 2014). Det legges også vekt på at det er et sterkt behov for boligutbygging. Dette underbygger muligheten for at kommunen på et tidspunkt kunne dispensere fra tidligere reguleringsplan Kilen Næringspark for boligbebyggelse, uavhengig av om Profier hadde kommet med sitt private reguleringsforslag som ligger til grunn for saken.

### **7.3.3 Oppsummering av funnene**

Det er en utfordrende oppgave å fastsette en fordelingsnøkkel med grunnlaget som foreligger av rettskilder. Vestfold jordskifterett har valgt å gjøre dette i utkastet til vedtak om verdsetting i sak Kilen Syd, ved å belage seg på rettslige forhold og utnyttning av eiendommen ved tidligere reguleringsplan. Allikevel er det lite hold i spesielt vurderingen av kommunens eiendommer. Etter mitt syn vil det heller være tjenlig med tanke på virkemiddelets formål, i større grad å se til terreng og naturgitte forhold. På denne måten vil det bli tatt hensyn til eiendommens faktiske kvaliteter, uavhengig av kommunens skjønnsmessige vurderinger ved tidligere reguleringsplan. Dette vil i større grad få frem en påregnelig fremtidig utnyttning av arealene. Det er tross alt forhold, slik som geografisk beliggenhet som er avgjørende for hva eiendommen blir regulert til, og dermed hva den kan tjene som i fremtiden. Dette vil dermed også være førende for verdien av en eiendom. Gjeldende reguleringsplan for Kilen Syd setter av store arealer til boligutbygging med en kvadratmeterpris, som reflekteres gjennom eiendommens bokkvaliteter, sett i forhold til snittprisen i området (Krogsveen 2017). Det vil dermed etter mitt syn fra funn i denne oppgaven være behov for å legge vekt på utbyggingsformålets beliggenhet ved verdsettelsen. Selv om terreng og naturgitte forhold alene hadde avgjort fastsettelsen av fordelingsnøkkelen, ville verdien av de rettslige forhold allikevel tilfalle eier, da han etter skiftet skal sitte igjen med verdi av eiendommen før reguleringsplanen, i tillegg til verdiøkningen, basert på terreng og naturgitte forhold.

## 7.4 Verdsettingsmetoder

### 7.4.1 Innledning

Særbestemmelsene som drøftet i kapittel 7.2 og 7.3, legger føringer for verdsetting av planskapt netto verdiøkning. Tross dette vil det i praksis være stor frihet når det kommer til valg av metode for verdsetting ut over bestemmelsene i jordskiftelova § 3-31. I denne delen av drøftingen vil utfordringene rundt metode for verdsetting av planskapt netto verdiøkning bli sett på i lys av delproblemstilling 2.

### 7.4.2 Drøfting av funn

Gjennom arbeid med oppgaven har det vist seg at fordeling av planskapt netto verdiøkning blir sett på som et aktuelt virkemiddel i områder med store og komplekse reguleringsplaner. I tillegg varierer arealet som inngår i planområdene fra tidligere helt, til delvis regulert til bygningsformål. Det vil med dette føre til verdsettelsesmetodiske utfordringer for jordskifteretten ved saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning.

#### Verdsettingsmetode

Forarbeidene til virkemiddelet etter jordskiftelova § 3-30 har hatt lite fokus på områder som allerede er bebygget før jordskiftet. De er bygget på en tanke om at grunnen er ubebygget og at verdsettingen kan utføres deretter. Både Prosjektforum og BER har i sine verdivurderinger i sak Kilen Syd benyttet seg av verdsettingsmetoder som får frem den maksimale utnyttelsen av arealene etter reguleringsplanen. De forutsetter arealet i skifteområdet som ubebygget. Verdsetting av både tidligere reguleringsplan og gjeldende reguleringsplan er utført med de samme forutsetningene.

#### Verdi av gjeldende reguleringsplan

For å verdsette tomtene med utbyggingsretter etter gjeldende reguleringsplan, vil verdsetting av ubebygget grunn, slik som gjort i sak Kilen Syd være en god verdsettingsmetode for å kunne fastsette reguleringsplanens fremtidige verdi. Verdsettingen av gjeldende reguleringsplan skal fremheve rasjonell utvikling etter gjeldende bestemmelser.

### Verdi av tidligere reguleingsplan

Verdsettingen av eiendommene fra tidligere reguleringsplan stiller seg annerledes. Verdien av eiendommene partene går inn i skiftet med skal partene også ha igjen etter skiftet. Spørsmålet her blir på hvilket grunnlag jordskifteretten skal fastsette verdien av eiendommene før skiftet. Ser vi til sak Kilen Syd har alle partene utenom kommunen bygninger stående. Dette er verdier som inngår i skiftet. Enten må eiendommene verdsettes ut fra markedsverdi med tidligere reguleringsbestemmelser til grunn og rasjonell utvikling av ubebygget grunn. Alternativt kan eiendommene verdsettes etter bruksverdi, med utgangspunkt i kontantstrømmen fra næringsvirksomhet. I denne sammenheng vil det være aktuelt å se på påregnelig utnyttelse av eiendommene etter tidligere reguleringsplan. I et åpent marked hadde utnyttingsmulighetene for en potensiell kjøper vært førende for eiendommens verdi. Om inntjeningen av utleie av et nyoppført bygg (medregnet bygge og rivekostnader) hadde blitt større enn utleie av det allerede stående bygget, ville det mest påregnelige vært om eiendommen ble verdsatt som ubebygget grunn, trukket fra rivekostnader. Hadde det vært motsatt ville det være påregnelig å verdsette eiendommen ut ifra årlig avkastning. Utfordringen er at denne verdsettingen er totalt avhengig av hver individuelle eiendom. For å finne hver eiendoms subjektive verdi kan det tenkelig være aktuelt å verdsette Reservatveien 4 som ubebygget grunn, fratrukket rivekostnader. Reservatveien 8 med høyst velfungerende kontorbygg kan derimot få en bedre verdi ved å legge dagens kontantstrøm til grunn for verdsettingen. Dette fører til spørsmålet om det er mulig å verdsette eiendommene innenfor skiftefeltet med forskjellige metoder. Sett at om Reservatveien 4 og 8 verdsettes på samme måte, med utgangspunkt i at eiendommene er ubebygget. Dette vil være i henhold til Reservatveien 4 sin verdi, med tanke på at det vil være påregnelig å rive dette bygget. Reservatveien 8 vil med denne metoden få en lavere sum enn ved å basere seg på kontantstrøm. Her er det lett å med en gang tenke på ekspropriasjonsregler. Det er viktig å i denne sammenheng unngå dette. Om kontantstrømmen som kan representere en bruksverdi, blir høyere enn verdsetting av ubebygget grunn, trukket fra rivekostnad, vil dette allikevel ikke nødvendigvis ha betydning. På den andre side, hadde det trolig vært påregnelig med verdsetting for å finne den høyeste verdien av eiendommen med stående bygninger.

Ut ifra forutsetningene om subjektiv verdi av eiendommene som nevnt over, vil verdi av bygningene slå forskjellig ut med samme verdsetningsmetode til grunn. Om både Reservatveien 4 og 8 verdsettes med forutsetninger om ubebygget grunn, vil bygningen stående på Reservatveien 8 få en positiv verdi for eier, mens bygning på Reservatveien 4 få en negativ verdi. Tar man utgangspunkt i en ren kontantstrøm, som etter forutsetningene er best for Reservatveien 8, vil det være vanskelig å verdsette andre eiendommer på denne måten, da mye av arealet er ubebygget. Det vil dermed ikke være mulig å rettfærdiggjøre verdsetting av alle eiendommene etter denne metoden. Alternativt kan eiendommene som går inn i skiftet verdsettes ved å benytte forskjellige verdsetningsmetoder, avhengig av eiendommens karakter. På den andre side kan dette bli en rotete fremgangsmåte for verdsetting av eiendommene før skiftet.

Om fordelingsnøkkelen tar utgangspunkt i eiendommens terreng og naturgitte forhold, fremfor tidligere reguleringsplan, vil det være mulig verdsette alle eiendommene som ubebygget grunn. Fordelingsnøkkelen kan i tillegg til terreng og naturgitte forhold ta hensyn til eiendommens bygningsmasse. Ulempen med dette er at det legger opp til en tredje verdsetningsprosess. På den andre side kan det tolkes slik at det er det som er noe av hensikten bak bestemmelsen i jordskiftelova § 3-31.

### Usikkerhet ved verdsetting

Restverdimetoden som Prosjektforum har benyttet seg av er en enkel metode, men krevende å bruke. Metoden stiller strenge krav til nøyaktige og riktige data (The European Group of Valuers' Associations 2016). Dette er data, slik som forventet fremtidige leieinntekter, realavkastningskrav og utbyggingskostnader som benyttes for å komme frem til eiendomsverdien. Noen desimaler endring i årlig realavkastning kan føre til stor påvirkninger på den endelige eiendomsverdien.

Tomteprisbelastningsmetoden BER bruker, stiller i likhet til restverdimetoden, krav til riktige data for å komme frem til en riktig verdsetting av eiendom. Det har vist seg å utgjøre store forskjeller i verdivurderingen, blant annet hvilket realavkastningskrav og hvilke leieinntekter som blir lagt til grunn for verdsettingen for Kilen Syd. Innsamling av data for en slik verdsetting kan være svært ressurskrevende. Dette utfordrer jordskifteretten til i hvilken grad de kan eller må belage seg på verdivurderingene utført av partene i saken eller vurdere på eget skjønn. Vestfold jordskifterett støttet seg i utkastet til vedtak om verdsetting, på verdivurderingen til Prosjektforum. Denne

skilte seg i stor grad fra motparten. For en sak slik som Kilen Syd er det enkelt å velge et verdsettingsfirma til å verdsette i sin egen favør. Rekvirenten er interessert i å fastsette en lav sum for jordskiftefeltet, da han trolig har ønsker om å på en eller annen måte innløse de andre parters utbyggingsretter på et tidspunkt. Motparten har naturlig nok mål om det motsatte.

### **7.4.3 Oppsummering av funnene**

Valg av verdsettingsmetode kan by på utfordringer når det kommer til store og komplekse reguleringsplaner med store verdier. Dette gjelder spesielt verdsetting ut fra eiendommens karakter.

For å verdsette gjeldende reguleringsplan er det naturlig å verdsette med utgangspunkt i ubebygget grunn, for å enkelt kunne få frem det rasjonelle utviklingspotensialet for fremtiden. Når det kommer til verdsetting av tidligere reguleringsplan, altså verdier som inngår i jordskiftet, vil det være et spørsmål om verdsettingen skal ta forbehold om eiendommens subjektive verdi og verdsettes individuelt. Alternativt kan eiendommene verdsettes etter samme metode, med forbehold om ubebygget grunn. Verdi av stående bygninger fra tidligere reguleringsplan som påvirker eiendommens realisering av gjeldende reguleringsplan, vil tilfalle eier av bygget før skiftet, eller alle partene i skiftet. Dette avhenger av hvorvidt jordskifteretten velger å sette denne verdien som en faktor i fastsettelsen av fordelingsnøkkelen, eller en verdi som går inn i samlet planskapt netto verdiøkning.

Verdsetting av eiendom for utbygging krever store ressurser ved innsamling av data. Partene kan i stor grad vinkle verdsettingen i sin favør. Her er det utfordringer for hvor langt jordskifteretten kan holde seg til partenes datainnsamling og hvorvidt de kan legge ressurser i en uavhengig verdsetting.

## **7.5 Kritisk vurdering av funnene**

Fremgangsmåten for å besvare delproblemstilling 2 omfatter dybdestudie av kun to reguleringsplaner. Med dette grunnlaget har det underveis i drøftelsen vært behov for å drøfte videre fra de konkrete casene, med oppdiktede forutsetninger. Selv om noen av forutsetningene ikke er reelle for casene jeg har valgt, er de allikevel ikke urealistiske. Siden disse forutsetningene er satt av oppgavens forfatter er det ikke sikkert de vil inntreffe. Eksempelvis er det usikkert om kostnad av rekkefølgekrav i kapittel 7.2.2, for Reservatveien 4 vil bli en reell problemstilling. For utbygger er det trolig et mål å sette i gang bygging av hele reguleringsplanen så fort det lar seg gjøre. Det er viktig å igjen understreke at case 1 og 2 er brukt med formål om å belyse utfordringer ved verdsetting av planskapt netto verdiøkning, etter jordskiftelova § 3-30. Oppgaven baserer seg tross alt på funn fra utkast til avgjørelse i første instans og en reguleringsplan hvor det ikke enda er krevd sak.

Det er heller ikke sikkert fastsettelsen av fordelingsnøkkelen, som jeg gjennom drøftelsen mener kan gjøres på en annen måte, i praksis vil utgjøre den store forskjellen. Dette kan også være tilfellet i sak Kilen Syd. Som tidligere nevnt i kapittel 7.4.3 er det en ressurskrevende prosess å verdsette eiendom med formål om utbygging. Dette vanskeliggjør etterprøving av utslaget de forskjellige fordelingsnøkklene vil ha for hver parts andel av samlet planskapt netto verdiøkning

## **7.6 Avgjørelse for sak Kilen Syd**

### **7.6.1 Innledning**

Avgjørelsen for sak Kilen Syd kom i april 2017. Av den grunn er avgjørelsen fra Vestfold jordskifterett ikke presentert tidligere i denne oppgaven. Allikevel vil jeg i dette kapitlet, i korte trekk gjøre rede for sentrale momenter fra avgjørelsen som har endret seg i forhold til utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan fra 2016 (vedlegg 1).



## 7.6.2 Jordskifterettens vurderinger ved avgjørelsen

Først må det nevnes at fra rettsmøtene i september 2016, til april 2017, har det kun blitt utarbeidet ett utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan. Fra utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan kom i desember 2016, har jordskifteretten delvis endret sitt syn, både på verdsettingen og på rettstilstanden. Ser vi eksempelvis til verdsetting av samlet planskapt netto verdiøkning, har jordskifteretten i den endelige avgjørelsen valgt å se bort fra Prosjektforums kvadratmeterpris for næring. Profier la i presseskriv, etter utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan, frem sine fremforhandlede leiepriser for næringsareal. Retten velger da heller å legge til grunn en skjønnsmessig vurdering av leieprisnivået i avgjørelsen.

Tønsberg kommune ender etter avgjørelsen med 0% av planskapt netto verdiøkning, mot 5,13%, som ved utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan. Grunnlaget for dette er at jordskifteretten ikke lenger ser alt friområde som fremgår av plantegningen (fig. 9) er nødvendig for å realisere det planlagte utbyggingsarealet. Kommunens eiendom før skiftet, med offentlig formål blir ansett til å ha en verdi lik null. Ved at jordskifteretten holder fast ved en fordelingsnøkkel, slik som i utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan, går kommunen også ut av jordskiftet med en verdi lik null. Dette kommer av at store deler av friområdet om inngår under planen skal tjene som offentlig friområde. I utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan ble dette arealet ansett for å være nødvendig for å realisering planens byggeareal. Her har retten endret synspunkt. Når dette arealet ikke er nødvendig for realisering av byggeareal, vil kommunens areal forbli offentlig areal. Jordskifteretten ser det dermed slik at dette arealet ikke bidrar til verdiøkning.



## 8 Oppsummering

Jordskifterettens vurderinger i sak Kilen Syd og analyse av rettskilder har gitt en god innsikt i hvordan jordskifteretten forholder seg til verdsetting av planskapt netto verdiøkning. Først og fremst har dette bekreftet antakelsene jeg hadde i forkant av oppgaven om at det ikke er en klar fremgangsmåte for å verdsette planskapt netto verdiøkning. Dette ble underbygget av jordskifterettens vurdering av verdsettingen og rettsstilstanden i sak Kilen Syd, da begge endret seg underveis i sakens gang. Årsaken til dette er i stor grad fordi det ikke er tilstrekkelig med rettskilder på området.

Det har vist seg at det vil være en utfordring å fastsette en *reell* planskapt netto verdiøkning. Hvordan jordskifteretten verdsetter planskapt netto verdiøkning i domstolen etter jordskiftelova § 3-31, er én ting. Hvordan planskapt netto verdiøkning i realiteten blir, er en annen. Dette er i stor grad knyttet til usikkerhet rundt fordeling og fastsetting av kostnader som fremgår av reguleringsplanen. Her vil det utgjøre en forskjell om kravet fremkommer av en detalj- eller en områdereguleringsplan. En områdereguleringsplan vil skape stor usikkerhet i tidsperspektiv og hvilke faktiske verdier som fremgår av planen. For detaljreguleringsplaner med blant annet et kortere tidsperspektiv, vil verdsettelsen av planens faktiske verdier i større grad være mulig å fastsette. Det vil allikevel også være stor usikkerhet knyttet til verdsetting av planskapt netto verdiøkning ved detaljreguleringsplaner, som kommer av markedsmessige forhold. Dette leder til et spørsmål som har blitt mer og mer klart ettersom oppgaven har tatt form, nemlig om hvor detaljert jordskifteretten behøver å gå til verks med verdsetting etter jordskiftelova § 3-31.

Det godt mulig det finnes alternative virkemidler som kan få til en mer smidig gjennomføring av reguleringsplaner med den størrelsen og kompleksiteten som eksempelsakene i denne oppgaven har. Eventuelt kan det utarbeides nærmere retningslinjer for verdsetting etter denne sakstypen. Kanskje kan noen enkle prinsipper for verdsetting, i tillegg til det som er lovfestet etter jordskiftelova § 3-31 være det tjenlig for å gjøre virkemiddelet mer anvendelig. Dette er spørsmål som det kan være interessant å gå videre med for fremtidige oppgaver om temaet.

Eksempelvis kan det være aktuelt å ta for seg hvordan det skal utvikles retningslinjer for fastsettelse av en fordelingsnøkkel etter jordskiftelova § 3-31.

# 9 Referanser

## 9.1 Kilder

Andersen, S. S. (2013). *Casestudier*, b. 2: Fagbokforlaget. 185 s.

Aubert, V. (1969). *Det skjulte samfunn*. Oslo: Pax forlag.

Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasne, I. (2016). *Jordskifteloven Kommentaarutgave*. Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetting og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m., b. 1. Oslo: Universitetsforlaget.

Dahlum, S. (2015). *Store Norske Leksikon: "Validitet"*: SNL. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/validitet> (lest 03.04.2017).

Holth, F. (2015). Jordskifte i byer og tettsteder: Fordeling av planskapt verdier i Norge og Tyskland. *Kart og plan 75*: 207-220.

Justis- og politidepartementet. (2009). *Evaluering av lover : med tilsvarende anvendelse på forskrifter og andre rettsregler : veileder*. Oslo: Justis- og politidepartementet Senter for statlig økonomistyring.

Kartverket, NIBIO & Statens vegvesen. (2015). *Kart Østfold Vesfold*. Tilgjengelig fra: <http://www.norgebilder.no> (lest 09.05.2017).

Kartverket, NIBIO & Statens vegvesen. (2016). *Oslo-Østlandet 2016*: Norgebilder. Tilgjengelig fra: <http://www.norgebilder.no> (lest 24.03.2017).

Krogsveen. (2017). *Boligprisstatistikk for Tønsberg*. Tilgjengelig fra: <https://krogsveen.no/Boligprisstatistikk/Boligprisstatistikk-for-Toensberg> (lest 08.05.2017).

Loen, R. (2014). *Store Norske Leksikon: "Netto"*: SNL. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/netto> (lest 03.04.2017).

Miljøverdepartementet. (2001). Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder.

Mjøss Plan. (2015). *Områdereguleringsplan for nordre del av Gardermoen Næringspark 1 Ullensaker Kommune*: Ullensaker kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.ullensaker.kommune.no/siteassets/10-tekstbibliotek/planer/plan-og-naring/omradereguleringsplaner/gnp-i-nordre-del/plankart-gnp-i-vedtatt-8.3.2016.pdf> (lest 23.03.2017).

Morse, J. & Niehaus, L. (2009). *Mixed metod design, principles and procedures*. California, USA: Left Coast Press.

Nord, E. & Movik, T. M. *Fordeling av netto planskapt verdiauke Lov å lære - fagartikkel 16: Domstolsadministrasjonen*. Tilgjengelig fra: <http://www.kongsberg.kommune.no/PageFiles/51437/466R-Fagartikkel-fordeling-av-netto-planskapt-verdiauke.pdf> (lest 02.05.2017).

Nord, E. (2009). *Jordskifte i byer og tettsteder*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 485 - 511. Oslo: Gyldendal akademisk.

Norkart. (2017). *Områdeplan Gardermoen Næringspark*: Ullensaker kommune. Tilgjengelig fra: <https://kommunekart.com/klient/ullensaker/kartportal> (lest 20.04.2017).

Nylenna, M. (2009). *Store Norske Leksikon: "Forskningsetikk"*: SNL. Tilgjengelig fra: <https://sml.snl.no/forskningsetikk> (lest 03.04.2017).

*Planlegger gigantsenter*. (2007). Dagens Næringsliv. Tilgjengelig fra: <http://www.dn.no/privat/eiendom/2007/01/30/planlegger-gigantsenter>.

Reiten, M. (2015). *Nytt i jordskiftelov*. *Kart og plan*, 75: 110-120.

Revfem, J. (2011). *Selger konkursbo i Tønsberg*: Estate media. Tilgjengelig fra: <http://www.estatenyheter.no/2011/11/17/selger-konkursbo-i-tonsborg/>.

Scarrett, D. & Osborn, S. (2014). *Property valuation*, b. 3. London: Routledge.

Sky, P. K. (2007). En kommentar til endringene i jordskifteloven i Ot.prp.nr.78 (2004-2005) 1 Innledning og bakgrunn for lovendringene. *Kart og Plan*, 67: 232-233.

Spir arkitekter AS. (2016). *detajregulering av Kilen sørøst*: Tønsberg kommune. Tilgjengelig fra: [http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=dynid%7c704%7c20100032%7c20100032\\_G+20160401.pdf%7cPLANKART&k=704&arkivnavn=](http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=dynid%7c704%7c20100032%7c20100032_G+20160401.pdf%7cPLANKART&k=704&arkivnavn=) (lest 06.04.2017).

The European Group of Valuers' Associations. (2016). *European valuation standards*. Belgium: Gillis printing company.

Tuseth, B. S. & Winge, N. (2014). *Masteroppgaven i juss*. Oslo: Universitetsforlaget.

Tønsberg kommune. (2013). *Områdereguleringsplankart Kilen*: Tønsberg kommune. Tilgjengelig fra: [http://kart.tonsberg.kommune.no/regplantonsberg/plankart/20100020\\_G\\_DEL-1.pdf](http://kart.tonsberg.kommune.no/regplantonsberg/plankart/20100020_G_DEL-1.pdf) (lest 09.05.2017).

Tønsberg Kommune. (2014). *Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026, planbeskrivelse*. Tønsberg. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.v-man.no/tbg/wfdocument.aspx?journalpostid=2016065065&dokid=807656&versjon=1&variant=A&>.

Tønsberg kommune. (2015a). *Bestemmelser til detaljregulering av Kilen sørøst, gbnr. 151/4 m.fl. (tidl. Kilen Handelspark). PlanID 0704 20100032*: Tønsberg kommune. Tilgjengelig fra: [http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=dynid%7c704%7c20100032%7c20100032\\_R+20150826+Mindre+endring+26-08-2015.pdf%7cPLANBEST&k=704&arkivnavn=](http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=dynid%7c704%7c20100032%7c20100032_R+20150826+Mindre+endring+26-08-2015.pdf%7cPLANBEST&k=704&arkivnavn=) (lest 24.03.2017).

Tønsberg kommune. (2015b). *Områdereguleringsplan Kilen*: Tønsberg kommune. Tilgjengelig fra: [http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=dynid%7c704%7c20100020%7c20100020\\_R+revidert+15-04-2015.pdf%7cPLANBEST&k=704&arkivnavn=](http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=dynid%7c704%7c20100020%7c20100020_R+revidert+15-04-2015.pdf%7cPLANBEST&k=704&arkivnavn=) (lest 09.05.2017).

Ullensaker kommune. (2016a). *Områdereguleringsplan for Gardermonen næringspark (GNP)I, Planbeskrivelse*. Tilgjengelig fra: <https://www.ullensaker.kommune.no/siteassets/10-tekstbibliotek/planer/plan-og-naring/omradereguleringsplaner/gnp-i-nordre-del/planbeskrivelse-gnp-i-vedtatt-8.3.2016.pdf> (lest 04.05.2017).

Ullensaker kommune. (2016b). *Områdereguleringsplan for nordere del av Gardermoen Næringspark 1*. Ullensaker kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.ullensaker.kommune.no/siteassets/10-tekstbibliotek/planer/plan-og-naring/omradereguleringsplaner/gnp-i-nordre-del/planbestemmelser-gnp-i-vedtatt-8.3.2016.pdf>.

Ullensaker kommune. (2016c). *Områdereguleringsplan for nordre del av Gardermoen Næringspark 1, vedtak*. Ullensaker: Ullensaker Kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.ullensaker.kommune.no/siteassets/10-tekstbibliotek/planer/plan-og-naring/omradereguleringsplaner/gnp-i-nordre-del/saksutskrift-vedtak-av-nordre-del-av-gardermoen-naringspark-i.pdf> (lest 20.04.2017 ).

Aasen, I. (2016). *Om materielle endringer i ny jordskiftelov, kapittel 3,4 og 5 med vekt på bruk av virkemidler i urbane strøk herunder muligheter for "kostnadsdeling"*. Landbruks- og matdepartementet (red.).

## 9.2 Lover

Domstolloven. (1915). Lov om domstolene av 13. August 1915 nr. 5. Justis- og beredskapsdepartementet.

Jordskiftelova. (2013). Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. av 21. Juni 2013 nr. 100: Landbruks- og matdepartementet.

Jordskifteloven. (1979). Lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979 nr. 77:  
Landbruks- og matdepartementet

Plan- og bygningsloven. (1985). Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77:  
Miljøverndepartementet

Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. Juni 2008 nr. 71. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

### **9.3 Forarbeider**

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

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)



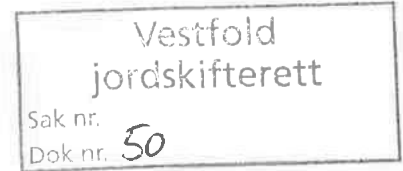
## 10 Vedlegg

Oppgavens sidetall gjelder ikke for vedlegg. Hvert vedlegg har sidetall som kommer av det individuelle dokumentet. Verdivurderingsrapportenes sidetall er ikke kontinuerlig. Dette kommer av at det kun er noen få sider som er vedlagt. Vedleggene er som følger:

- 1 Utkast til vedtak om verdsetting og skifteplan - sak nr. 0700-2015-0028 ved Vestfold jordskifterett
- 2 Kostnader fellestiltak - sak nr. 0700-2015-0028 ved Vestfold jordskifterett
- 3 Verdivurdering Bygg og Eiendomsrevisjon AS - sak nr. 0700-2015-0028 ved Vestfold jordskifterett
- 4 Verdivurdering Prosjektforum - sak nr. 0700-2015-0028 ved Vestfold jordskifterett
- 5 Kart over nordre del av Gardermoen Næringspark 1, med påtegnet eiendomsgrenser og grunneiere, hentet fra Veidekke

Jordskifteretten har utarbeidet slik utkast til

**vedtak om verdsetting:**



Jordskifteretten skal ta stilling til to verdier. En verdi av skiftefeltet før skiftet, sett bort fra reguleringsplanen som skaper verdiøkningen, samt en verdi av skiftefeltet der eksisterende reguleringsplan legges til grunn. Begge verdsettingene er nødvendige for å kunne utarbeide skifteplan. Jordskifteretten gjør begge verdsettingene i dette vedtaket.

**I. VERDI FØR SKIFTET**

Utgangspunktet for verdsetting i jordskiftesaker er jordskifteloven § 28. Av første ledd framgår at

*"Utanom sameige skifter ein slik at kvart bruk får att tilsvarande den grunnverdien som det gir frå seg."*

For saker etter jordskifteloven § 2h er det spesialbestemmelser i tredje og fjerde ledd:

*"I sak etter § 2 første ledd bokstavane h og i skal det skiftast slik at kvar eigedom får sin del av verdauken."*

*I sak etter § 2 første ledd bokstav h skal skiftegrunnlaget fastsetjast på grunnlag av dei eigenskapane eigedomen har til utbyggingsføremål .....*"

Om verdsetting sier forarbeidene at "Den forholdsmessige andel for den enkelte part beregnes ved at eiendommen verdsettes som utbyggingsgrunn uavhengig av planen". Det sies videre at "Ved verdsetting av arealene som ubyggingssgrunn, bør etter departementets vurdering for eksempel beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage mv.v. inngå i vurderingen".

Det er ikke gitt nærmere retningslinjer for hvordan det skal verdsettes.

----

Jordskifteretten ser hen til formålet med bestemmelsen som er å fordele planskapt verdier og kostnader knyttet til fellesanlegg, samt at partene skal være sikret sin andel av verdiøkningen som skapes. Verdiøkningen ved realisering av planen skal fordeles på alle parter. Det er ikke tilstrekkelig at partene ikke lider tap. De har også krav på en andel av verdiøkningen. Verdiøkningen er den endring av verdiene som plan medfører.

----

Det er ingen praksis på tilsvarende saker. Forarbeidene til bestemmelsene omtaler ikke en situasjon der endringen er fra en reguleringsplan til en annen, eller der berørte arealer er bebygd. Jordskifteretten støtter seg på alminnelige jordskifteprinsipper i de tilfeller en ikke finner egne bestemmelser knyttet til denne sakstypen.

For å finne en økning må verdien på skiftefeltet før eksisterende reguleringsplan fastsettes. Det er denne verdien det så skal fastsettes en økning fra. Området innenfor skiftefeltet var omfattet av 2 (3) reguleringsplaner. Disse reguleringsplanene gir et uttrykk for mulig bruk av arealene. Ved utarbeidelse av arealplaner søkes det å utnytte arealene best mulig ut fra arealenes karakter, beliggenhet, hva som er mulig å få godkjent mv. Det søkes å optimalisere bruken av arealene. Reguleringsplan gir på den måten et uttrykk for hva arealene er egnet til.

Eksisterende reguleringsplan gjør det mulig med en annen bruk av arealene. En bruk som gir arealene økt verdi. Denne verdiøkningen fra tidligere til eksisterende reguleringsplan skal fordeles på partene.

Situasjonen før skiftet var to reguleringsplaner som til sammen hadde tilnærmet samme avgrensning som dagens reguleringsplan. Etter det retten ser var Tønsberg kommune sine eiendommer gnr. 151/533 og deler av gnr. 151/592 (Burotveien) ikke omfattet av de reguleringsplanene. Derimot var andre deler av gnr. 151/592, nordøst for BB4-6, med. Retten har i beregningene lagt til grunn at disse arealene er regulert til offentlig veg i andre reguleringsplaner. Den del av gnr. 151/592 som ikke er med i dagens plan er holdt utenfor.

-----

#### *Tønsberg kommune sine eiendommer*

Det er areal avsatt til offentlige formål både i tidligere og eksisterende reguleringsplaner. De eies av Tønsberg kommune. Tønsberg kommune sine eiendommer er i tidligere reguleringsplaner avsatt til friområde og offentlig trafikkområde. Begge disse arealkategoriene videreføres i eksisterende reguleringsplan. For trafikkområdet sin del skjer det en arealomforming, mens friområdet blir liggende og utvides.

For offentlig trafikkområde som skal være offentlig trafikkområde også etter jordskiftet gis det ingen andel av verdiøkningen. Dette arealet går inn i jordskiftet med null i verdi. At arealets fysiske plassering endres har ikke betydning for dette. I den grad areal endres fra offentlig formål til utbyggingsformål så skal Tønsberg kommune ha andel av verdiøkningen i forhold til den andelen dette arealet representerer. I denne saken blir areal med offentlig trafikkareal (veg og gang- og sykkelveg) redusert. Imidlertid skal areal med offentlig friområde økes. Ved arealomforming brukes overskudd av vegareal til offentlig friområde. Det areal Tønsberg kommune har igjen etter at areal til offentlig veg og friområde er lagt ut endrer formål og benyttes til utbyggingsformål. Tønsberg kommune bidrar med areal som er nødvendig for å kunne gjennomføre planen. For dette gis det andel av verdiøkningen. Areal avsatt til offentlige formål framgår av reguleringsbestemmelsene:

- § 5.1: Kjøreveg (KV), gatetun (GT2), gang-/sykkelvei (GS1 og GS2), annen veggrunn
- § 6.2: Friområde (FRI)

I tillegg er naturvernområdet, Presterødkilen naturreservat, areal eid av Tønsberg kommune. For areal regulert til LEK har jordskifteretten vært i tvil. Reguleringsbestemmelsene § 4.8 angir at dette området skal være offentlig. Retten har lagt til grunn at lekeplassen avhjelper noe som ellers ville vært en mangel innenfor reguleringsplanen. Hele lekeplassen kunne alternativt blitt lagt på privat eiendom. Det ville medført mindre areal til utbygging.

-----

Beregningene areal tilhørende Tønsberg kommune framgår av tabell 2. Tønsberg kommune har et "overskudd" på 2568 m<sup>2</sup> som endrer bruk fra offentlig areal til utbyggingsareal. For dette arealet gis Tønsberg kommune en andel inn i jordskiftet. Arealet verdsettes med en vektet m<sup>2</sup>-pris.

### *Naturvernområdet*

Deler av TK sin eiendom er avsatt til naturvern. Området er båndlagt etter naturvernloven og holdes i sin helhet utenfor beregning av verdiandeler. Jordskifteretten har tidligere merket verneområdet i egen sak. Vernegrensen fra denne saken er lagt til grunn i jordskifterettens kart og beregninger. Denne grenselinjen er forskjellig fra den som framgår av kommunens kartsider og av reguleringsplan ved at gnr. 151/4 ikke har areal innenfor naturvernområdet.

### *Sakkyndige verdivurderinger*

Det er store forskjeller i de sakkyndige verdivurderingene.

De største ulikhetene er i leiepris på næringslokaler. Prosjektforum lagt til grunn 2000 kr/m<sup>2</sup> BRA for alt areal innenfor begge reguleringsplanene, mens BER har differensierte leiepriser og benyttet vektet pris på 1000kr/m<sup>2</sup> BRA for areal innenfor reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8, og 1500 kr/m<sup>2</sup> BRA for reguleringsplan for I1 og I3.

Retten mener ut fra det som er framlagt, og egen kjennskap til markedet, at leiepriser for næringsareal i dette området ligger på det nivå Prosjektforum har benyttet i sin verdivurdering. Med dette nivået blir samlet verdi på tomten omtrent på samme nivå som sammenlignbare tomter i området.

### *Bygninger*

Bygninger innenfor skiftefeltet kan deles i tre kategorier:

1. Bygninger som allerede er revet
2. Bygninger som skal rives
3. Bygninger som er forutsatt skal beholdes

Bygningenes påvirkes av reguleringsplan. En bygning vil ha en høyere verdi når den er i samsvar med forutsetningene i reguleringsplan enn når den ikke er det. Bygningsverdien vil kunne påvirkes positivt eller negativt av reguleringsplan. En bygning vil da kunne være med å øke den samlede verdien for et areal ved en reguleringsendring, eller den vil kunne være med å redusere den samlede verdien. Dersom bygningen bidrar med å øke den samlede verdien for skiftefeltet vil denne verdiøkningen bli fordelt på partene. På samme måte vil en negativ påvirkning på verdien måtte fordeles på partene.

Jordskifteretten har lagt til grunn at bygningene ikke skifter eiere.

-----

Verdi av bygninger er tatt inn i tabell 5.

-----

Jordskifteretten har etter dette kommet til slik verdi på arealene, og med slike andeler, før skiftet:

Eiendom / eier	Rekvirenten	Resv 4	Resv 8	Tbg kom
151/4				
151/249				
151/319				
151/530				
151/533				
151/534				
151/566				
151/592				
<b>Delsum: verdi grunn reg plan I1 og I3</b>				
151/528				
151/535				
151/540				
151/541				
151/542				
151/568				
<b>Delsum: verdi grunn reg plan reservatveien 6 og 8</b>				
<b>Sum før skiftet pr eier</b>				
Sum før skiftet skiftefeltet				
Andeler før skiftet	78,27 %	6,16 %	10,44 %	5,13 %

## II. VERDI ETTER SKIFTET

Det er stor differanse på partenes sakkyndige vurderinger av verdien på skiftefeltet når eksisterende reguleringsplan legges til grunn.

Også ved beregning av verdiene etter skiftet, etter eksisterende reguleringsplan, utgjør leieprisen for næringsarealene den største forskjellen. BER har differensierte leiepriser på nivået 1500-1700kr/m<sup>2</sup> med fradrag for eiers kostnader ved utleie. Prosjektforum har benyttet 2000kr/m<sup>2</sup>.

Prosjektforum har vist til statistikk for solgte tomter i området. Prisnivået på disse tomtene harmonerer med den beregnede verdien i rapport.

Jordskifteretten er også her av den oppfatning at det nivået på utleie som Prosjektforum har lagt til grunn er representativt for næringslokaler her.

-----  
Verdien på skiftefeltet med eksisterende reguleringsplan fastsettes for det enkelte byggeområdet.

**Slutning:**

1. Verdier og andeler før jordskiftet gjennomføres fastsettes slik:

Rekvirenten		78,27 %
Reservatveien 4		6,16 %
Reservatveien 8		10,44 %
Tønsberg kommune		5,13 %

2. Verdier av arealene etter jordskiftet fastsettes slik:

FK 1	
FK 2	
BK	
BB 1	
BB 2	
BB 3	
BB 4-6 GP2	

\* \* \*

Jordskifteretten har utarbeidet slik utkast til

**vedtak om skifteplan:**

Jordskifteretten har utarbeidet utkast til fordeling av verdier i en skifteplan, samt fordeling av kostnader til felles tiltak.

-----

Formålsgrensene i reguleringsplan definerer de ulike eiendomsenhetene innenfor skifteområdet. Jordskifterettens skifteplan fordeler eierskapet til de ulike byggeområdene samt fellesområdene.

Partene skal tildeles sin andel i netto verdiøkning i skiftefeltet. Jordskifteretten mener det alminnelige prinsippet i jordskifte om at ingen skal lide tap av å være part i en jordskiftesak også må ligge til grunn i denne type saker. Partene i saken skal derfor etter jordskifte sitte igjen med den verdien de gikk inn i saken med, og i tillegg ha sin andel av verdiøkningen.

Jordskifteretten legger de vedtatte verdiene til grunn. Når de samlede verdiene med ny reguleringsplan fordeles etter verdiandelene beregnet på bakgrunn av situasjonen før skiftet og før eksisterende reguleringsplan, inneholder andelen etter skiftet både den verdiene den enkelte gikk inn i skiftet med samt den enkeltes andel av verdiøkningen.

Før den samlede verdien på arealene i skiftefeltet fordeles må disse korrigeres for verdiendringen på de bygningene innenfor feltet som ikke skal rives. I denne saken reduseres verdien på bygningene som følge av ny reguleringsplan. Denne verdireduksjonen kommer til fratrekk på den samlede verdiene som er til fordeling.

-----

*Kostnader felles tiltak.*

Kostnader til tiltak som skal betjene utbyggingen og som er nødvendig for å realisere planen skal fordeles.

Kostnadene som er lagt til grunn for fordeling framgår av tabell 3.

-----

Jordskifteretten tar stilling til hvilke kostnader som skal være med og fordeler andelen på partene.

*Jordskiftekostnadene*

Kostnadene med gjennomføring av saken skal fordeles etter nytten den enkelte har av saken.

Jordskifteretten vil fordele disse særskilt da de forfaller til betaling på annet tidspunkt enn kostnadene til felles tiltak.

Jordskiftekostnadene følger av jordskifteloven § 74 og skal fastsettes med de gebyr som gjaldt på kravstidspunktet. Rettsgebyret (R) er 860 kr.

-----

Kostnadene til fellestiltak er delt på partene etter de samme andeler som verdiene etter skiftet.

For Presterødkrysset har jordskifteretten lagt til grunn at hele kostnaden med bygging av krysset belastes denne reguleringsplanen.

### Slutning:

1. Eierandeler til de ulike områdene i reguleringsplan er slik det framgår av tabell i kapittel 1 nedenfor.

Område	Rekv	Resv 4	Resv 8	Tbg kom
FK 1	100 %			
FK 2	100 %			
BK		14 %	86 %	
BB 1	76 %			24 %
BB 2		89 %	11 %	
BB 3			67 %	33 %
BB 4-6	100 %			

2. Kostnader til fellestiltak fordeles slik:

Rekvirenten	Resv 4	Resv 8	Tbg kom
78,3 %	6,2 %	10,4 %	5,1 %

-----



# Velegg 2

Vestfold  
jordskifterett

Sak nr.

Dok. nr. 50 bilag 3

Tabell 3

KOSTNADER FELLESTILTAK			
1	Riving etc		0
2	Omlegging VA		17 833 513
3	Adkomst		5 220 036
4	Fellestiltak	Lek1+2, GT1, GT2, f_TV, f_PRK	6 191 219
5	Ny trafo		1 095 327
6	Fjernvarme		3 687 500
7	Sakkyndig ifm gjennomføring jsk		0
8	Finanskostn		0
9	Tiltak utenfor planomr		
		Kilen-Stensarmen	770 000
		Presterødkrysset	33 594 000
10	MVA		-9 304 178
SUM			59 087 417
	Verdireduksjon bygninger		16 920 000
	Jordskiftekostnader		100 000
	<b>Felleskostnader</b>		<b>76 107 417</b>

## 2 – INNLEDNING/MANDAT

Oppdraget: Advokat Erik Bjørn i Consilium Advokatfirma DA har på vegne av Kilen Handelspark AS anmodet BER Verdivurdering AS om å foreta ulike verdivurderinger av en rekke eiendommer beliggende på Kilen i Tønsberg kommune. Oppdraget skal utføres i forbindelse med et såkalt urbant jordskifte, og det skal således legges spesielle premisser til grunn i vurderingen.

Eiendommene som omfattes av oppdraget er samtlige eiendommer som ligger innenfor reguleringsplanen for Kilen sørøst. Det skal i utgangspunktet foretas to ulike verdivurderinger og tomteområdene forutsettes å være ubebygget.

Verdivurdering 1 skal være en samlet vurdering av de enkelte eiendommene. Det skal legges til grunn tidligere regulering, det vil si den regulering som var gjeldende før ny områderegulering ble utarbeidet. Eiendommens verdi skal vurderes individuelt, med mindre de har samme eier og en felles vurdering således fremstår som naturlig. Ved et slikt tilfelle skal verdien fordeles på de ulike eiendommene basert på påregnelig utnyttelse. Verdien av feltene som er regulert til annet formål enn byggeområder er således inkludert i verdien av de ulike byggeområdene og presenteres uten selvstendig verdi.

Verdivurdering 2 skal være en samlet vurdering av de enkelte byggeområdene i gjeldende regulering. Byggeområdenes verdi skal vurderes individuelt, med mindre en felles vurdering fremstår som naturlig. Ved et slikt tilfelle skal verdien fordeles på de ulike byggeområdene basert på feltstørrelser. Verdien av feltene som er regulert til annet formål enn byggeområder er således inkludert i verdien av de ulike byggeområdene og presenteres uten selvstendig verdi.

Videre skal en eventuell verdidifferanse mellom Verdivurdering 2 og 1 beregnes. Dokumentet viser således verdiøkningen som følge av ny områderegulering og skal benyttes i forbindelse med et urbant jordskifte.

Andre forutsetninger/  
opplysninger: Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt.

Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at...  
... det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.  
... eiendommen er fri for forurensede masser.  
... eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.  
... mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget, og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.

## 4 – VERDIGRUNNLAG

### 4.1 – Premisser

Oppdraget er som tidligere nevnt forenklet sett å først foreta to ulike verddivurderinger, hvorav den første henføres til eiendommene som omfattes av byggeområder i opprinnelig regulering og den andre henføres til tomteområdet som helhet basert på gjeldende regulering.

Verdivurdering 1 skal vurdere verdien av eiendommene på individuelt grunnlag henført til tidligere regulering. Der det er naturlig med en utvikling av eiendommen i felleskap med tilstøtende eiendom skal disse vurderes samlet og verdien skal fordeles basert på påregnelig utnyttelse. Verdien av feltene som er regulert til annet formål enn byggeområder er således inkludert i de ulike byggeområdene og presenteres uten selvstendig verdi.

Verdivurdering 2 skal vurdere verdien av byggeområdene på individuelt grunnlag henført til gjeldende regulering. Der det er naturlig med en vurdering i felleskap med andre felt skal disse vurderes samlet og verdien skal fordeles på de ulike feltene basert på feltareal. Verdien av feltene som er regulert til annet formål enn byggeområder er således inkludert i de ulike byggeområdene og presenteres uten selvstendig verdi.

Videre skal verdidifferansen mellom de to vurderingene beregnes.

Vi har således i våre vurderinger lagt til grunn at eiendommene utvikles i tråd med de ulike reguleringsplanene hensyntatt de ulike eiendommens attraktivitet og egenskaper. I verddivurdering 1 har vi foretatt en konkret vurdering av den enkelte tomt, henført til påregnelig utnyttelse, bebyggbarhet, beliggenhet med mer. I verddivurdering 2 har vi foretatt en konkret vurdering av de ulike byggeområdene, henført til påregnelig utnyttelse, bebyggbarhet, beliggenhet med mer. Flere av byggeområdene har felles maksimal utnyttelse og verdien av disse er således fordelt basert på feltarealene.

I begge verddivurderingene har vi foretatt en analyse av relevante verdiparametere som salgspriser ferdig bebyggelse, normale byggekostnader, risikoelementer med mer.

### 4.2 – Metode for verdiberegningen

En tomts verdi bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, reguleringsforhold, beliggenhet og bebyggbarhet. Tomteverdi for utviklingseiendom beregnes normalt forutsatt ubebygget etter den såkalte tomteprisbelastningsmetoden, eventuelt med tomtearealmetoden (sammenlignbare priser) og tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader som kontrollmetoder.

Tomteprisbelastningen er den sum som fremkommer etter fradrag av totale byggeomkostninger og prosjektgevinst fra den nominelle salgssum. Forventet salgsverdi for boligeiendom vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenlignbare boligeiendommer/-prosjekter i området. Salgspriser for boliger angis som regel i salgbart bruksareal (S-BRA), som gjennomsnittlig er beliggende 15-25 % lavere enn tillatt bruksareal (T-BRA) for leilighetsbygg, et areal som igjen er beliggende ca. 5-10 % lavere enn bruttoarealet (BTA) både for leilighetsbygg og næringsbygg. Salgsverdien for næringslokaler beregnes normalt med nettokapitaliseringsmetoden basert på påregnelige leieinntekter og krav til avkastning. I beregningene anslås byggeomkostninger normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, kompleksitet med mer. Prosjektgevinst/risiko anslås skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet. Denne risikovurderingen omfatter normalt tidspunkt for igangsettelse, prosjektets størrelse og omfang, risiko for økte byggekostnader og reduserte salgspriser samt reguleringsrisiko.

### 5.1.2.2 – Avkastningskrav

Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon, forutsatt ferdig oppført bebyggelse. Basert på at vi anser at de ulike eiendommene har en noe ulik attraktivitet har vi satt opp følgende intervall for rentegrnlag:

	Lav	Høy
Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	1,20 %	1,20 %
Inflasjon	2,50 %	2,50 %
<b>Realrente</b>	<b>-1,30 %</b>	<b>-1,30 %</b>
Renterisiko/fortjeneste	3,30 %	3,30 %
Markedsrisiko	1,70 %	1,70 %
Objektrisiko	2,50 %	2,80 %
Kurans	0,50 %	0,50 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>6,70 %</b>	<b>7,00 %</b>

Renterisiko er vurdert relativt høyt som følge av at 10 års statsobligasjon er på et unormalt lavt nivå, og det er derfor en viss risiko at denne vil stige de neste årene. Dog forventes det at rentenivået vil holde seg relativt lavt de nærmeste årene.

Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet i Tønsberg er relativt lite, og det er spesielt selvbrukereiendom og eiendom med lange leieforhold som er attraktive. Imidlertid anses markedet for forretningslokaler å være noe bedre enn øvrige segmenter i Tønsberg.

Objektrisiko henføres den risiko som ligger i investering i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, eksponering, beliggenhet, etc. Eiendommene er beliggende sentralt på Kilen i Tønsberg i et etablert område for næringsvirksomhet og handel. Videre har deler av tomteområdet noe bedre eksponering, bebyggbarhet og adkomstforhold, noe som øker attraktiviteten noe.

Kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Eiendommen vil ved ferdigstillelse fremstå som et moderne bygg med antatt god fleksibilitet og arealeffektive lokaler. Kuransrisikoen er derfor vurdert beliggende i det nedre sjikt.

### 5.1.2.3 – Verdiberegning eiendommer omfattet av reguleringsplan for næringsområde Kilen

Basert på de ulike parameterne beskrevet over samt en skjønsmessig vurdering av de ulike tomtenes attraktivitet som er gjenspeilet i realavkastningskravet har vi beregnet følgende verdi av næringsarealene ferdig oppført (per m<sup>2</sup> BTA):

Gnr./bnr.	Leienivå/m <sup>2</sup>	Eierkostnader/m <sup>2</sup>	Realavkastning	Verdi/m <sup>2</sup> BTA
151/4	1 500	125	6,7 %	20 522
151/319	1 500	125	6,8 %	20 221
151/534	1 500	125	6,9 %	19 928
9311/1	1 500	125	7,0 %	19 643
151/530	1 500	125	6,7 %	20 522
151/566	1 500	125	6,8 %	20 221

	Lav	Høy
Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	1,20 %	1,20 %
Inflasjon	2,50 %	2,50 %
<b>Realrente</b>	<b>-1,30 %</b>	<b>-1,30 %</b>
Renterisiko/fortjeneste	3,30 %	3,30 %
Markedsrisiko	2,00 %	2,00 %
Objektrisiko	2,60 %	3,00 %
Kurans	0,50 %	0,50 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>7,10 %</b>	<b>7,50 %</b>

Renterisiko er vurdert relativt høyt som følge av at 10 års statsobligasjon er på et unormalt lavt nivå, og det er derfor en viss risiko at denne vil stige de neste årene. Dog forventes det at rentenivået vil holde seg relativt lavt de nærmeste årene.

Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet i Tønsberg er relativt lite, og det er spesielt selvbrukereiendom og eiendom med lange leieforhold som er attraktive. Imidlertid anses markedet for forretningslokaler å være noe bedre enn øvrige segmenter i dette området.

Objektrisiko henføres den risiko som ligger i investering i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, eksponering, beliggenhet, etc. Eiendommene er beliggende sentralt på Kilen i Tønsberg i et etablert område for næringsvirksomhet og handel. Videre har deler av tomteområdet noe bedre eksponering, bebyggbarhet og adkomstforhold, noe som øker attraktiviteten.

Kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Bebyggelsen vil fremstå som et nybygg og kuransrisikoen er derfor vurdert til å være beliggende i det nedre sjikt.

#### 5.2.2.4 – Verdiberegning eiendommer omfattet av reguleringsplan for reservatveien 6 og 8

Basert på de ulike parameterne beskrevet over samt en skjønnsmessig vurdering av de ulike tomtenes attraktivitet som er gjenspeilet i realavkastningskravet har vi beregnet følgende verdi av næringsarealene ferdig oppført (per m<sup>2</sup> BTA):

Gnr./bnr.	Vektet leienivå/m <sup>2</sup>	Vektet eierkost/m <sup>2</sup>	Realavkastning	Verdi/m <sup>2</sup> BTA
151/528	1 000	88	7,3 %	12 500
151/535	1 000	88	7,0 %	13 036
151/540	1 000	88	7,4 %	12 331
151/541	1 000	88	7,1 %	12 852
151/542	1 000	88	7,1 %	12 852
151/568	1 000	88	7,2 %	12 674

## 6.2 – Salgsverdi ferdig oppførte boliger

I henhold til tilgjengelig statistikk fra Eiendomsverdi, Kilenbolig.no og oppdragsgiver er deler av det angjeldende tomteområdet, felt BB4-BB6, allerede lagt ut for salg. Prosjektet har en gjennomsnittlig salgspris i nivå kr. 50 500,- per m<sup>2</sup> BRA med salgspriser varierende mellom kr. 40 200,- og kr. 64 900,- per m<sup>2</sup>. Ca. 3 av 4 leiligheter inkluderer parkeringsplass i dette prosjektet og leilighetene har en snittstørrelse i nivå 70 m<sup>2</sup> S-BRA. I tillegg har leilighetene over gjennomsnittet høy standard.

Basert på disse salgsprisene anser vi at feltene BB4-BB6 i det angjeldende prosjektet kan oppnå salgspriser innenfor samme intervall som de overnevnte salgsprisene. Vi anser imidlertid at det faktum at samtlige leiligheter vil få egen parkeringsplass som noe mer attraktivt. Vi har derfor benyttet gjennomsnittlige salgspriser i nivå kr. 52 000,- per m<sup>2</sup> S-BRA inklusive garasje plass for leilighetene på felt BB4-BB6 i vårt verdigrunnlag.

Når det gjelder felt BB1-BB3 og BK anser vi at disse tomtene har en noe bedre beliggenheten enn feltene BB4-BB6 og således normalt vil kunne oppnå høyere salgspriser i nivå +5%, forutsatt samme standard. Vi anser imidlertid at leilighetene vil bli noe større som noe mindre attraktivt. Vi har derfor benyttet gjennomsnittlige salgspriser i nivå kr. 50 000,- per m<sup>2</sup> S-BRA inklusive garasje plass for leilighetene på felt BB1-BB3 og BK i vårt verdigrunnlag.

## 6.3 – Salgsverdi ferdig oppførte næringsarealer

### 6.3.1 – Normal markedsleie næringsarealer inklusive parkeringsfasiliteter

I henhold til reguleringsbestemmelsene kan det etableres forretninger i form av storhandel og hypermarked med salgsflater på henholdsvis minimum 1 500 m<sup>2</sup> og 2 500 m<sup>2</sup>.

Det er ikke utarbeidet offentlig tilgjengelig statistikk for leie av næringsarealer i dette området. Normalt beregnes leie av forretningsarealer som en prosentuell andel av omsetning. For forretningslokaler av denne type er leieprisene etter vår oppfatning normalt beliggende i nivå kr. 1 200,- til kr. 1 800,- per m<sup>2</sup> BTA/år i dette området.

Forretningslokalene anses å få en noe varierende attraktivitet på bakgrunn av beliggenhet og eksponering, dog vil arealene inkludere innendørs parkeringsfasiliteter. Videre vil arealene fremstå som nyoppførte. Imidlertid vil arealer henført til varelevering og tekniske rom trekke noe ned, men disse anses som nødvendige for forretningsarealene på felt FK1. Vi har i vårt verdigrunnlag derfor lagt til grunn kr. 1 500,- per m<sup>2</sup> BTA/år for felt FK1 og kr. 1 550,- per m<sup>2</sup> for felt FK2.

For kontorlokaler i Tønsberg er leieprisene etter vår oppfatning normalt beliggende i nivå kr. 800,- til kr. 1 700,- per m<sup>2</sup> BTA/år, avhengig av beliggenhet og standard. Kontorarealene anses å være beliggende noe utenfor de mest attraktive områdene i Tønsberg, men nye kontorlokaler oppnår normalt de høyeste leienivåene. Videre vil leienivået inkludere innendørs parkeringsfasiliteter. Vi har i vårt verdigrunnlag derfor lagt til grunn kr. 1 700,- per m<sup>2</sup> BTA/år for både felt FK1 og FK2.

### 6.3.2 – Eiers kostnader

Til fradrag fra overnevnte leiepris kommer eiers kostnader, som normalt henføres til blant annet forsikringspremie, administrasjon/regnskapsførsel og avsetning til vedlikehold. For denne type nybygg er kostnadene erfaringsmessig noe lavere enn for eldre bygg, og basert på vår erfaring har vi for forretnings- og kontorlokalene benyttet henholdsvis kr. 150,- og kr. 200,- per m<sup>2</sup> BTA/år i vårt verdigrunnlag. Nivået er noe høyere enn tidligere vurderinger ettersom de også omfatter innendørs parkeringsarealer.

### 6.3.3 – Avkastningskrav

Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon, forutsatt ferdig oppført bebyggelse. Vi har satt opp følgende rentegrunnlag:

	<b>Forretning</b>	<b>Kontor</b>
Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	1,20 %	1,20 %
Inflasjon	2,50 %	2,50 %
<b>Realrente</b>	<b>-1,30 %</b>	<b>-1,30 %</b>
Renterisiko/fortjeneste	3,30 %	3,30 %
Markedsrisiko	1,70 %	2,20 %
Objektrisiko	2,40 %	2,10 %
Kurans	0,50 %	0,50 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>6,60 %</b>	<b>6,80 %</b>

Renterisiko er vurdert relativt høyt som følge av at 10 års statsobligasjon er på et unormalt lavt nivå, og det er derfor en viss risiko at denne vil stige de neste årene. Dog forventes det at rentenivået vil holde seg relativt lavt de nærmeste årene.

Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet i Tønsberg er relativt lite, og det er spesielt selvbrukereiendom og eiendom med lange leieforhold som er attraktive. Imidlertid anses markedet for forretningslokaler å være noe bedre enn øvrige segmenter i Tønsberg.

Objektrisiko henføres den risiko som ligger i investering i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, eksponering, beliggenhet, etc. Eiendommen er beliggende sentralt på Kilen i Tønsberg i et etablert område for næringsvirksomhet og handel. Videre har deler av tomteområdet god eksponering, noe som øker attraktiviteten. Imidlertid trekker størrelsen spesielt størrelsen på forretningsarealene noe opp ettersom det er noe ledighet i området og således usikkerheten til utleie av disse.

Kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Eiendommen vil ved ferdigstillelse fremstå som et moderne bygg med antatt god fleksibilitet og arealeffektive lokaler. Kuransrisikoen er derfor vurdert beliggende i det nedre sjikt.

### 6.3.4 – Verdiberegning næringsarealer

Basert på de ulike parameterne beskrevet over har vi beregnet følgende verdi av næringsarealene ferdig oppført (per m<sup>2</sup> BTA):

	<b>Forretning FK1</b>	<b>Forretning FK2</b>	<b>Kontor</b>
	<b>(per m<sup>2</sup> BTA)</b>	<b>(per m<sup>2</sup> BTA)</b>	<b>(per m<sup>2</sup> BTA)</b>
Forventet årlig gjennomsnittlig leieinntekt	1 500	1 550	1 700
Eiers kostnader	150	150	200
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>1 350</b>	<b>1 400</b>	<b>1 500</b>
Avkastningskrav	6,60 %	6,60 %	6,80 %
<b>Verdi iht. avkastningskrav</b>	<b>20 455</b>	<b>21 212</b>	<b>22 059</b>

## 6.4 – Byggekostnader

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider. Basert på vår erfaring med det angjeldende området anser vi at det er naturlig å oppføre bebyggelse av normalt god standard på den angjeldende eiendommen. Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Som tidligere nevnt består deler av grunnforholdene av kvikkleire. Dette anses å bidra til å øke byggekostnadene noe.

Når det gjelder arealer henført til parkering, boder, varelevering, tekniske rom anser vi at normale byggekostnader vil være beliggende i nivå kr. 7 000,- per m<sup>2</sup> BTA, dog noe høyere i områdene med kvikkleire. Dette gir følgende tilleggskostnader per m<sup>2</sup> BTA for de ulike arealtypene og feltene:

	Forretning FK1	Kontor FK1	Bolig BB1-BB3/BK
Arealer henført til p-plasser og boder (m <sup>2</sup> BTA)			
Arealer henført til varelevering og tekniske rom (m <sup>2</sup> BTA)			
<b>Sum tilleggsarealer (m<sup>2</sup> BTA)</b>			
Sum byggekostnader per m <sup>2</sup> BTA			
<b>Tilleggskostnader per m<sup>2</sup> BTA</b>			
Arealer henført til p-plasser og boder (m <sup>2</sup> BTA)			
Sum byggekostnader per m <sup>2</sup> BTA			
<b>Tilleggskostnader per m<sup>2</sup> BTA</b>			
Basert på våre erfaringspriser samt overnevnte tilleggskostnader for de ulike arealtypene og feltene:			
Sum normale byggekostnader per m <sup>2</sup> BTA			
Sum tilleggskostnader per m <sup>2</sup> BTA			
<b>Sum totale byggekostnader per m<sup>2</sup> BTA</b>			
<b>Sum totale byggekostnader boliger m<sup>2</sup> S-BRA</b>			
Sum normale byggekostnader per m <sup>2</sup> BTA			
Sum tilleggskostnader per m <sup>2</sup> BTA			
<b>Sum totale byggekostnader per m<sup>2</sup> BTA</b>			
<b>Sum totale byggekostnader boliger m<sup>2</sup> S-BRA</b>			

## 6.5 – Risiko / Gevinstfordeling

En utbygger/investor vil gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta evt. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-75 % av brutto tomtebelastning.

Vi har i dette tilfellet vurdert den totale risikoen som ligger i de ulike feltene å være noe ulike på bakgrunn av utbyggingsvolumer. Den reguleringsmessige risikoen anses å være lav etter som feltene er ferdig regulert, og at det dermed kun er ramme-/igangsettelsestillatelse som mangler før en utbygging kan starte. Vi anser imidlertid at tid- og prosjektrisikoen er noe ulik, hovedsakelig på bakgrunn av utbyggingsvolumer, dog vil feltene være avhengig av området som helhet og en utvikling må således samkjøres. Vi er således av den oppfatning at risikoen henført til næringsfeltene og boligfeltene er henholdsvis beliggende i nivå 75% og 65%.



## VERDIVURDERING TOMTEOMRÅDE FOR BOLIG OG NÆRING

A Rapportdata																																																																					
Rapport nr.	360482																																																																				
Rekvirent	Tønsberg kommune v/advokat Nikolai Berg																																																																				
Rekvirert dato:	31.05.2016																																																																				
Rapport dato:	22.08.2016																																																																				
B Prosjektdata																																																																					
Prosjektnavn	Kilen Sør-Øst – tomteområde i Tønsberg kommune																																																																				
Eiendommer/matrikkel	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Matrikkel</th> <th rowspan="2">Adresse</th> <th rowspan="2">Hjemmelshaver</th> </tr> <tr> <th>Gnr</th> <th>Bnr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>151</td><td>4</td><td>Valløveien 3</td><td>Kilen Syd AS c/o Profier AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>249</td><td>--</td><td>Tønsberg kommune</td></tr> <tr><td>151</td><td>319</td><td>--</td><td>Kilen Syd AS c/o Profier AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>528</td><td>Reservatveien 8</td><td>Reservatveien 8 AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>530</td><td>Burotveien 1</td><td>Tolvkanten AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>533</td><td>--</td><td>Tønsberg kommune</td></tr> <tr><td>151</td><td>534</td><td>--</td><td>Kilen Syd AS c/o Profier AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>535</td><td>--</td><td>Reservatveien Bolig AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>540</td><td>Reservatveien 4</td><td>Reservatveien 4 AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>541</td><td>--</td><td>Reservatveien 4 AS/Reservatveien Boliger AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>542</td><td>Reservatveien 6</td><td>Reservatveien Bolig AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>566</td><td>Reservatveien 2A/2B</td><td>Tolvkanten AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>568</td><td>Reservatveien 10</td><td>Reservatveien Bolig AS</td></tr> <tr><td>151</td><td>592</td><td>--</td><td>Tønsberg kommune</td></tr> <tr><td>9311</td><td>1</td><td>--</td><td>Vestfold Fylkeskommune</td></tr> </tbody> </table>			Matrikkel		Adresse	Hjemmelshaver	Gnr	Bnr	151	4	Valløveien 3	Kilen Syd AS c/o Profier AS	151	249	--	Tønsberg kommune	151	319	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS	151	528	Reservatveien 8	Reservatveien 8 AS	151	530	Burotveien 1	Tolvkanten AS	151	533	--	Tønsberg kommune	151	534	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS	151	535	--	Reservatveien Bolig AS	151	540	Reservatveien 4	Reservatveien 4 AS	151	541	--	Reservatveien 4 AS/Reservatveien Boliger AS	151	542	Reservatveien 6	Reservatveien Bolig AS	151	566	Reservatveien 2A/2B	Tolvkanten AS	151	568	Reservatveien 10	Reservatveien Bolig AS	151	592	--	Tønsberg kommune	9311	1	--	Vestfold Fylkeskommune
Matrikkel		Adresse	Hjemmelshaver																																																																		
Gnr	Bnr																																																																				
151	4	Valløveien 3	Kilen Syd AS c/o Profier AS																																																																		
151	249	--	Tønsberg kommune																																																																		
151	319	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS																																																																		
151	528	Reservatveien 8	Reservatveien 8 AS																																																																		
151	530	Burotveien 1	Tolvkanten AS																																																																		
151	533	--	Tønsberg kommune																																																																		
151	534	--	Kilen Syd AS c/o Profier AS																																																																		
151	535	--	Reservatveien Bolig AS																																																																		
151	540	Reservatveien 4	Reservatveien 4 AS																																																																		
151	541	--	Reservatveien 4 AS/Reservatveien Boliger AS																																																																		
151	542	Reservatveien 6	Reservatveien Bolig AS																																																																		
151	566	Reservatveien 2A/2B	Tolvkanten AS																																																																		
151	568	Reservatveien 10	Reservatveien Bolig AS																																																																		
151	592	--	Tønsberg kommune																																																																		
9311	1	--	Vestfold Fylkeskommune																																																																		
Bakgrunn for oppdraget	<p>ProsjektForum AS har fått i oppdrag å foreta en verdivurdering av et større tomteområde på Kilen-området i Tønsberg kommune. Oppdraget er rekvirert av Tønsberg kommune v/advokat Nikolai Berg, på vegne av Tønsberg kommune, Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS. Det skal lages en verdivurdering som omfatter arealer innenfor reguleringsplanen på Kilen Sør Øst, med plan-ID 070420100032, vedtatt 19.03.2014.</p> <p>Partene er i en prosess i Vestfold jordskifterett med et Urbant jordskifte etter jordskifteloven (gammel lov) § 2h. Verdsettelsen skal beregne "samlet netto planskapt verdiauke" i planfeltet. Bestemmelsen i § 2 h, må sees i sammenheng med bestemmelsene §§ 3-31, og 3-32 i den nye loven, som forutsettes å supplere de tidligere bestemmelsene.</p> <p>Tomteområdet ligger på østsiden av Presterødkilen, som er avsatt til naturreservat, og tomteområdet grenser i vest og syd til naturreservatet. Området er i dag utnyttet til ulike næringsformål i henhold til en eldre reguleringsplan, som nå har blitt avløst av den nye planen for Kilen Sør Øst.</p> <p>ProsjektForum AS innhenter den dokumentasjon som er nødvendig og som verdsettelsen skal bygge på enten fra det offentlige eller ved henvendelse til oppdragsgiverne eller deres advokater.</p>																																																																				
Mandat og forutsetninger for oppdraget	<p>ProsjektForum AS gis mandat til å verdsette arealer innenfor reguleringsplanen på Kilen Sør-Øst med PlanID 070420100032. Verdsettelsen skal beregne "samlet netto planskapt verdiauke" i planfeltet, og skal danne grunnlag for gjennomføring av et urbant jordskifte i Vestfold jordskifterett.</p> <p>Oppdragsgivere er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tønsberg kommune, eiendomsavdelingen v/advokat Nikolai Berg</li> <li>Reservatveien 4 AS v/Knut Nasset/Dag Robert Nasset (adv. Ola Nygard.)</li> <li>Reservatveien 8 AS v/Steinar Kruger/Geir Ove Johansen (adv. Ola Nygard.)</li> </ul> <p>For å komme frem til den planskapt verdiauken, må det sees hen til hvilke verdier eiendommene hadde før planen. Det må tas utgangspunkt i verdier skapt av faktiske forhold, rettslige forhold og eventuelle tidligere planer. Hvis arealet før lå i et LNF-område, må dette legges til grunn ved verdsettingen. Hvis deler av området også tidligere var satt av som byggeområde, må dette legges til grunn.</p>																																																																				

Mandat og forutsetninger, forts...	<p>Når denne førverdien er fastsatt, må verdien av dagens reguleringsplan fastsettes slik at verdiauken synliggjøres. Kostnader forbundet med utarbeidelse av reguleringsplan er ikke med i beregningen. Det er også viktig at det gjøres fradrag for kostnader til blant annet rekkefølgekrav i planen etc, for å finne netto planskapt verdiauke. Det er verdiendringen som følge av den nye planen som skal fordeles av jordskifteretten.</p> <p>Departementet har laget en veileder for urbant jordskifte, som sammen med juridisk teori og ordlyden i jordskifteloven bør danne mandatet. Følgende fremkommer av veilederen i forhold til hva som i skiftetfeltet er "sams tiltak" og skal vurderes i den "planskapt netto verdiauke"</p> <p><i>"Det må dreie seg om et formål som skal tjene byggeområdet. Normalt vil således eksempelvis friluftsansen og offentlig friområde som park og turvei falle utenfor, idet slike arealer som regel vil være begrunnet i andre og mer vidt favnende hensyn enn primært å betjene bare det byggeområdet som planen omfatter. Dersom det imidlertid skulle fremgå av planpremissene at det dreier seg om et lokalt friområde som er lagt inn nettopp for å betjene det aktuelle byggeområdet, må antakelig det lokale friområdet kunne betraktes som et "sams tiltak". I et slikt tilfelle vil det imidlertid normalt være mer treffende og hensiktsmessig å angi arealet som "fellesområde" i planen. Offentlig vei vil kunne være "sams tiltak", nemlig dersom det dreier seg om en vei som faller inn under opparbeidelseskravet i plan- og bygningsloven § 67. Er det derimot tale om en motorvei, faller den utenom. Også all annen nødvendig teknisk infrastruktur i og for byggeområdet, som for eksempel vann- og avløpsledninger, vil kunne være "sams tiltak". Det samme gjelder parkbelte i industriområde, samt arealkategorien "fellesområder" som nevnt i § 25 nr. 7."</i></p> <p><i>"Det vil da fremgå klart at det ikke bare er byggeområdet i snever forstand (slik det er definert i plan- og bygningsloven § 25 nr 1) som skal inngå i arealberegningen, men også arealer innen planområdet som er lagt ut til felles tiltak for å betjene byggeområdet (eksempelvis lokale veier, privat parkeringsplass, felles lekeplass og lignende)."</i></p> <p>Det fremgår følgende av kommentarutgaven til jordskifteloven (kommentarutgaver.no) om hvilke arealer som skal medtas i vurderingen (verdsettingen):</p> <p><i>"Første ledd fastsetter at jordskifteretten har plikt til å fordele planskapt netto verdiøkning slik at hver eier får den delen av den planskapt netto verdiøkningen som følger av § 3-31 andre punktum. Jordskifteretten kan ikke velge en annen fordeling. Bestemmelsen fører til at de planskapt verdiforskjellene blir utjevnet mellom eierne. Hvordan denne utjevningen skal skje, følger av § 3-32 andre og tredje ledd. Løsningen er i samsvar med jordskifteloven 1979 § 28 tredje ledd selv om dette ikke tidligere kom eksplisitt til uttrykk i en egen bestemmelse. Når verdiforskjellene utjevnes, betyr det at fordelingen er en overføring av planskapt nettoverdiøkning fra en eier av en eiendom med utbyggingsareal til en annen eier med eiendom som ikke har slikt areal, eller som har dårligere utnyttelsesgrad til utbygging, jf. Prop. 101 L s. 438. Forutsetningen er at eiendommen ligger innenfor den geografiske grensningen som følger av § 3-30 tredje punktum. I dette ligger det at de som får utlagt areal til veg, lekeplasser og friområder, også får sin del av den planskapt netto verdiøkningen".</i></p> <p><i>Takstmennene har utført oppdraget i henh. til Norges TakseringsForbunds instruks for taksering av bolig- og næringsendommer, og de regler for etikk og uavhengighet som gjelder for slike oppdrag. Forhold av juridisk karakter er ikke vurdert av takstmennene. Forhold som ikke er opplyst om, for eksempel antikvariske forhold, skjulte ledninger i grunnen, geologiske eller geotekniske forhold, forurensninger i grunnen eller andre skjulte forhold som kan på virke verdivurderingen må vurderes særskilt dersom slike opplysninger kommer opp etter at rapport er ferdig.</i></p>
------------------------------------	--

**C Konklusjon**

Undertegnede takstmenn har kommet til følgende konklusjon (se senere utdypende forklaringer):

**Netto planskapt verdiøkning i området Kilen Sør-Øst:**


**kr.**



Forøvrig henvises til dokumentasjon og beskrivelse av eiendommene i det etterfølgende.

Sarpsborg, 22.08.2016

  
 Siv.ing. Ole Øyvind Moen, MNTF/REV  


  
 Ing. Grete Lier Jamissen, MNTF/REV  


## 6.0 Metoder for verdisetting av tomtearealer

### 6.1 Innledning, rammer for verdisettingen

For å komme frem til markedsverdi på grunneiendommer/tomteområder, må man foreta en samlet vurdering av en rekke forhold som alle i større eller mindre grad påvirker verdigrunnet. Disse faktorene kan kort oppsummeres slik:

- påregnelig utnyttelse i form av påregnelig utnyttelse (U-grad, building factor)
- beliggenhet og eksponering i området, avhengig av utbyggingsformål (bolig, næring, offentlig formål etc)
- adkomstforhold, tilgjengelighet, eksponering, friarealer, rekreasjon
- tilgang til infrastruktur i form av vann, avløp, el, tele, internett etc
- grunnforhold som kriterium for bebyggbarhet og utnyttelse av grunnen under bakkenivå til f.eks. parkering
- sammenlignbare priser og statistikk over tilsvarende tomter i området

Alle disse faktorene vil sammen virke inn på verdivurderingen, og det er ikke mulig å komme frem til en eksakt markedsverdi utelukkende med matematiske beregninger. Etter vårt syn, grunnlagt på lang erfaring fra taksering av eiendommer i Østlandsområdet, er det sammenlignbare priser og statistikk fra faktiske salg og omsetninger av tomter og eiendommer som gir det sikreste resultatet for verdivurderinger av tomter – under forutsetning av at det finnes et sikkert datagrunnlag å bearbeide.

Der man ikke har tilstrekkelig statistisk grunnlag kan man også beregne seg frem til tomteverdier ved å benytte den såkalte "Restverdimetoden". Restverdimetoden er velegnet til å foreta risikoanalyser og følsomhetsanalyser i forbindelse med verdisetting av nye prosjekter, og som en kontroll og evt. justering av verdigrunnet ved sammenlignbar prisemethode.

### 6.2 Restverdimetoden

Restverdimetoden tar utgangspunkt i en påregnelig utnyttelse av tomten til bebyggelse. Man beregner normal markedsverdi på eiendommen med utgangspunkt i et frivillig salg mellom uavhengige parter. Deretter beregner man kostnader med å bygge, oppføre, finansiere og markedsføre bygninger for salg. Differansen mellom markedsverdien og kostnadene vil dermed være verdi av tomt, inkludert beliggenhet, nytte/funksjon etc. Vi viser til utdrag fra EVS (European Valuation Standards) hvor Restverdimetoden er omhandlet i kap. 6 i EVS2016 og vi gjengir de 4 første punktene som beskriver metoden:

*6.5.1 The residual method is used to arrive at a value for a vacant site or a site or a building that has potential for redevelopment or refurbishment. It assumes that the process of development, redevelopment or refurbishment is a business and, by adopting this assumption, it is possible to assess the market value of land or land and buildings in their existing form, reflecting development potential as a part of that process.*

*6.5.2 This is a method that is simple in concept but needs great skill and experience in application, as what appear to be minor changes to the assumptions made in carrying out the valuation can have dramatic effects on the final answer. In particular, variables relating to rental income, investment yield and building costs must be analyzed in terms of testing the sensitivity of the residual value. This might be achieved by the creation of a discounted cash flow (DCF) that illustrates the present value of the future development.*

*6.5.3 The residual method comprises the estimation of the market value of the site or the buildings in a developed or redeveloped form, either by comparison or by the investment method.*

*6.5.4 From this 'gross development value', all costs have to be deducted that will be incurred in putting the property into the form that will command that price. These costs will include demolition of any existing buildings, design costs, infra-structure works, construction costs, professional fees, finance costs and costs of letting and sale.*

*6.5.5 From the resultant figure, the 'developer's profit' will have to be deducted; it is an allowance for the risk of undertaking the development. Developer's profit will either be expressed as a percentage of costs employed in a project, or a percentage of the gross development value, and percentages adopted will vary, depending on a variety of factors linked mainly to the risk inherent in the project and the letting and sale of the completed properties. By deducting these liabilities from the final market value a residue is produced and this represents what the developer can afford to pay for the site for redevelopment. The residual value comprises the site value, related acquisition costs and finance costs incurred in holding the land over the development period.*

*These costs then need to be deducted to arrive at the value of the site. If the land cost is known, the residual calculations can establish the likely 'developer's profit'.*

I restverdi-beregningen bruker man vanligvis arealene som fremkommer fra den utnyttelse som er realistisk ut fra reguleringsbestemmelsene. Metoden er, som det fremgår i beskrivelsen i EVS-standard, svært følsom og må benyttes med varsomhet, og følges gjerne av en sensitivitetsanalyse.

Litt mer detaljert forklart, så går metoden ut på at man tar utgangspunkt i et stipulert utnyttbart byggeareal og beregner markedsverdi av dette ved salg eller forrentning ved utleie. Fra denne verdien/inntekten trekker man fra kostnader til realisering av prosjektet (byggekostnader, infrastruktur, HMS, salgskostnader, sakkyndig og teknisk bistand etc). Differansen mellom inntekter og kostnader vil være "restverdien" som kan sidestilles med tomtens verdi når man i beregningen også hensyntar risiko, fortjeneste, finanskostnader etc. Metoden må alltid ta utgangspunkt i investorsiden, slik at man innkalkulerer normale risikofaktorer ved realisering av nye prosjekter.

## 7.0 Verdiberegninger

### 7.1 Verdigrunnlag

Vi anser dette området for meget attraktivt i Tønsberg, med kort avstand til sentrum med handel, offentlig og privat tjenesteteyting og uteliv. Tønsberg er en by i positiv utvikling, og Kilen-prosjektet skal bygge opp sin egen identitet som et attraktivt boområde ved blant annet å forsterke de stedlige kvalitetene området har. Området ligger sentralt til og planene for området viser at det skal være stort fokus på et bra miljø for beboere og næringsdrivende.

Prosjektet skal gjennomføres i samarbeid med Tønsberg kommune, som eier en del av tomtene i området. Tønsberg kommunes tomter er avsatt til park- og grøntområder, men ligger innenfor reguleringsplanens avgrensning. Ved prosjektering er områdene som er avsatt til park- og grøntområder hensyntatt ved utarbeidelse av utnyttelse og gjennomføring av den vedtatte planen. Tønsberg kommune har fått deler av sitt areal på eiendommen 151/249 avsatt til LEK1(1450m<sup>2</sup>). I reguleringsbestemmelsene til felt BB4-BB6 er det angitt at LEK 1 kan benyttes som minste mulige uteoppholdsareal (MUA). Dette vil medføre at utbygger slipper å anlegge dette arealet, som er en forutsetning for gjennomføringen på egen grunn. Dersom de måtte anlagt arealet på egen grunn, ville for eksempel BB6, med et areal på 1.262 m<sup>2</sup> måtte utgå. BB6 består i dag av ca. 28 leiligheter. Konsekvensen ved en lavere utnyttelse av eiendommene, vil bli lavere fortjeneste og derav lavere planskapt nettoverdi.

Når vi ser på det potensialet som tomtene har i dette området med nyutvikling av Kilen-området anser vi at dette vil bli et attraktivt sted å flytte til med tanke på det miljøet som skapes med store friarealer ut mot Presterødkilen naturreservat og mellom bebyggelsen med minst mulig trafikk og med fokus på utemiljø. Dette vil være meget positivt for de som ønsker å investere i leiligheter i området og også for næringsdrivende med muligheter for rasjonell drift av forretninger eller kontorlokaler.

I beregningene for å finne totalt utbyggingsareal, har vi lagt til grunn arealene i forutsetningene i følge oversikten i kap. 5.5. Vi har lagt til grunn reguleringsplanen og har beregnet påregnelig utnyttelse ut fra hva som anses som mulig å bebygge i henhold til denne.

Først beregner vi en stipulert salgsverdi/markedsverdi basert på et beregnet inntektspotensial ved salg av ferdige boliger. Nye boliger i dette området anser vi som relativt attraktive, og vi har beregnet salgspris på mellom kr. 50.000,- og 54.000,- pr. m<sup>2</sup> S-BRA. For næringsareal har vi lagt til grunn kr. 2.000 pr.m<sup>2</sup> med en Yield på 6,5 %. Vi har valgt å legge parkeringsareal i kjeller på BB4-BB6, for å følge intensjonen med reguleringsplanen og har hensyntatt de ekstra kostnadene og den risikoen som vil være aktuell i forbindelse med bygging av kjelleretasjen.

På utgiftssiden har vi beregnet byggekostnader, som består av alle kostnader for å kunne realisere prosjektet. I tillegg må man beregne kostnader til markedsføring, finansiering og til slutt salgskostnader. Merverdiavgift er kun beregnet på boligarealer. Vi har vedlagt oversikt over byggekostnader for henholdsvis boliger, kontor, forretning og lager/produksjon, basert på Norsk Prisbok 2016.

Skjemaet på de neste viser hvordan vi i detalj bygger opp en slik beregning.

Vi har lagt inn en risiko og uforutsett post på ca. 10% -12% for å dekke opp investors risiko og fortjeneste på boliger, og 20% på næringsarealer. Dette kan i utgangspunktet virke noe lavt, men gjenspeiler etter vår vurdering en normal risikobetraktning til et investeringsmarked for boliger i Tønsberg-området. Man må også ta hensyn til at restverdiberegningen ivaretar alle omkostninger knyttet til realisering av prosjektet, slik at risikoen blir vesentlig redusert.

Vår erfaring er, som tidligere nevnt, at restverdimetoden må benyttes med en viss grad av forsiktighet. Vi har i dette tilfellet foretatt en beregning av restverdien med utgangspunkt i de rammebetingelsene som fremkommer i kap. 5. Dermed tar vi utgangspunkt i en teoretisk utnyttelse av eiendommen og bygger vurderingen rundt dette grunnlaget. Verdiene må eventuelt korrigeres med sammenlignbare priser.

#### Forutsetning for beregning av realavkastningskravet:

Langsiktige statsobligasjoner ligger for tiden på 1,1 % og Swap-renten ligger på 1,38%. Vi har derfor valgt at effektiv risikofri rente ligger på 1,2%. Inflasjonsmålet til Staten ligger på ca. 2,5%.

Vi vurderer renterisikoen ganske høyt, da det for tiden er et meget lavt rentenivå som øker usikkerheten for at den vil stige igjen de nærmeste årene. Vi legger renterisikoen på 3,5%.

Markedsrisikoen er den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen. Vi antar at leieavtalene vil ligge i det øvre sjiktet, da området er nytt og ligger meget bra til i Tønsberg både for kontor, forretning og leiligheter. Vi vurderer derfor renten til å ligge på 1,5%. Ligger vanligvis et sted mellom 0-2%.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt. Objektrisiko ligger vanligvis i området (1-2%)

Kuransrisikoen gjelder forhold som eiendommen har med hensyn til tilstand, eksponering, utseende osv. Tomten ligger meget sentralt til på Kilen i Tønsberg med bra eksponering mot de omkringliggende veisystemet. Risikoen ligger vanligvis på mellom 0-4%. Vi velger å legge den på 1,50.

På de neste sidene viser vi restverdiberegninger for de ulike feltene i følge gammel og ny reguleringsplan.

#### Beregning av realavkastningskravet:

Langsiktig obligasjonsrente	1,20%
- inflasjonsmålet til Staten	2,50%
= Realrente	-1,3 %
+ Renterisiko	3,50 %
+ Markedsrisiko	1,50 %
+ Kurans	1,30 %
+ Objektrisiko	1,50 %
<b>= Realavkastningskrav</b>	<b>6,50 %</b>







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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway