



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2018 30 stp**

Fakultet for landskap og samfunn  
Institutt for eiendom og juss

# **Hvilke utfordringer reiser bruk av fordeling av planskapt netto verdiøkning i et transformasjonsområde?**

En analyse av Kilen Syd

Challenges in the distribution of net added value  
from rezoning in a transformation area. An analysis  
of Kilen Syd

**Ida Emilie Tandberg**

5-årig master i eiendom



# Forord

Denne oppgaven markerer min avslutning på studiet 5-årig master i Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Årene som student på Ås har vært innholdsrike. Jeg har utviklet meg både akademisk og personlig og ser tilbake på denne perioden med takknemlighet. Arbeidet med masteroppgaven har gitt gode erfaringer om hvordan det er å være i en prosess der kunnskap bearbeides over tid.

Jeg vil først og fremst takke min veileder professor Per Kåre Sky for all kunnskapen han har delt. Det har vært en viktig forutsetning for oppgaven at han har inspirert, utfordret og motivert meg. Jeg vil også rette en stor takk til min leder, reguleringssjef Kjell Seberg for at han har vist stor forståelse for slutføringen av prosjektet. Sist, men ikke minst ønsker jeg å takke min kjære samboer, samt familie og venner som har vært gode støttespillere på sidelinjen.

---

Ås, 13. desember 2018

Ida Emilie Tandberg

# Sammendrag

Tema i masteroppgaven er fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven (2013) §§ 3-30 til 3-32. I oppgaven analyseres utfordringer ved bruk av bestemmelsene i et transformasjonsområde. Det er kun to saker som er krevd etter denne sakstypen, JTON-2015-0028 Kilen Syd og 17-191930REN-JSAR OPPSTADMOEN. Analysen gjelder den første saken som er krevd om fordeling av planskapt netto verdiøkning, JTON-2015-0028 Kilen Syd. Saken ble behandlet i Vestfold jordskifterett og Agder lagmannsrett etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Jordskifteavgjørelsen ble anket videre til Høyesterett og er ikke rettskraftig. Kilen Syd er en kompleks sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning i et transformasjonsområde.

Bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning ble innført i jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h ved lovendring 1. januar 2007, da som «fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak». Formålet med bestemmelsene var blant annet å legge til rette for gjennomføring av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Reglene ble videreført til jordskifteloven (2013) §§ 3-30 til 3-32 i kapittelet «fordeling av planskapt netto verdiøkning». Jordskifteloven (2013) trådte i kraft 1. januar 2016. Det ble foretatt noen mindre endringer. Jordskifterettens kompetanse ble innskrenket og krav om majoritet ble fjernet. Det ble ikke gjennomført nærmere utredninger i denne sammenheng. Begrunnelsen var at bestemmelsene var forholdsvis nye og lovgiver så ikke at det var behov for en grundigere revisjon.

Utfordringer ved bruk av bestemmelsene ble synliggjort i Kilen Syd. Utfordringene gjelder mangler i lovgivningen, som gir utslag i bruk av ekspropriasjon som en alternativ løsning. Sentralt er jordskifterettens pålegg om å rive bebyggelse uten å vise til rettslig grunnlag. Det er flere forhold som lovgiver ikke har tatt høyde for i regelverket. Lovforarbeidene nevner ikke hvordan jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning i et transformasjonsområde. Det er ikke gitt nærmere retningslinjer i lovforarbeidene for hvordan jordskifteretten skal vektlegge eldre reguleringsplaner ved verdsetting, samt fordele utbyggingsretter i områder med eksisterende bygninger.

# Abstract

The theme of the thesis is distribution of net added value from rezoning pursuant to the Land Consolidation Act (2013) Section 3-30 to 3-32. The thesis analyses the challenges that appears when these acts are used in a transformation area. The first case processed after the acts was JTON-2015-0028 Kilen Syd, in the Vestfold Land Consolidation Court and the Agder Court of Appeal, regarding the Land Consolidation Act (1979) section 2 first paragraph letter h. The trial was appealed to the Supreme Court and considered to not be enforceable.

The provisions of distribution of net added value from rezoning was applied to the Land Consolidation Act (1979) Section 2 first paragraph letter h with actual change of law instated January 1, 2007. The purpose of the provisions was to enable and ease the process of area planning pursuant to the Plan and Building Act. The rulings was later continued to the Land Consolidation Act (2013) Section 3-30 to 3-32 with minor changes and was instated January 1, 2016.

Challenges regarding the use of the acts became clearer in Kilen Syd as there are several factors that has not been brought to light by the legislator. As an example, the legislations do not take in to consideration how the Land Consolidation Court should distribute the net added value from rezoning. Also, there has been given no further guidelines in the legislative history to how the Land Consolidation Court should value the properties based on their characteristics for development purposes in areas of past zoning plans, as well as allocate development rights in area with existing buildings.

# Innholdsfortegnelse

<b>DEL I – INTRODUKSJON</b> .....	<b>1</b>
<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>1</b>
1.1 TEMA.....	1
1.1.1 <i>Problemstilling</i> .....	2
1.1.2 <i>Avgrensning</i> .....	3
1.1.3 <i>Begrepsavklaringer</i> .....	4
1.2 LOVHISTORIEN .....	5
1.2.1 <i>Tidligere</i> .....	5
1.2.2 <i>Forarbeidene fra 1993 til 2003</i> .....	6
1.2.3 <i>Lovendringene i 2006</i> .....	8
1.2.4 <i>Jordskifteloven av 2013</i> .....	9
1.3 METODE.....	10
1.3.1 <i>Fremgangsmåten</i> .....	10
1.3.2 <i>Rettskildebildet</i> .....	11
1.3.3 <i>Validitet og reliabilitet</i> .....	12
1.3.4 <i>Disponering</i> .....	13
<b>2. JORDSKIFTE OG FORDELING AV PLANSKAPT NETTO VERDIØKNING</b> .....	<b>16</b>
2.1 JORDSKIFTEDOMSTOLEN .....	16
2.1.1 <i>Jordskifte</i> .....	16
2.1.2 <i>Jordskiftelovens rettsendrende virkemidler</i> .....	17
2.1.3 <i>Jordskifteprosessen ved fordeling av planskapte verdier</i> .....	18
2.2 FORHOLDET TIL FORVALTNINGEN.....	22
2.2.1 <i>Reguleringsbestemmelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning</i> .....	22
2.2.2 <i>Geografisk avgrensning</i> .....	23
2.3 FORDELING AV PLANSKAPT NETTO VERDIØKNING .....	23
2.3.1 <i>Kompetanse</i> .....	24
2.3.2 <i>Verdsetting</i> .....	25
2.3.3 <i>Fordeling</i> .....	26
<b>DEL II – ANALYSE OG DISKUSJON</b> .....	<b>28</b>
<b>3. KILEN SYD – VESTFOLD JORDSKIFTERETT</b> .....	<b>28</b>
3.1 INNLEDNING .....	28
3.2 DESKRIPTIV ANALYSE AV JORDSKIFTEAVGJØRELSEN .....	28
3.2.1 <i>Kravet</i> .....	28
3.2.2 <i>Grunnlaget</i> .....	31
3.2.3 <i>Verdsetting</i> .....	35
3.2.4 <i>Utforming</i> .....	40
3.2.5 <i>Kostnader</i> .....	42
3.2.6 <i>Oppsummering</i> .....	44
3.3 NORMATIV ANALYSE AV JORDSKIFTEAVGJØRELSEN .....	45
3.3.1 <i>Rettsspørsmålene og rettskildebruken</i> .....	45
3.3.2 <i>Vurdering og diskusjon av jordskifterettens resonnementer</i> .....	46
3.3.3 <i>Oppsummering</i> .....	57
<b>4. KILEN SYD – AGDER LAGMANNSRETT</b> .....	<b>61</b>
4.1 INNLEDNING .....	61
4.2 DESKRIPTIV ANALYSE AV JORDSKIFTEAVGJØRELSEN .....	61
4.2.1 <i>Saken</i> .....	62
4.2.2 <i>Ankene</i> .....	64
4.2.3 <i>Vurderinger</i> .....	68
4.2.4 <i>Verdier</i> .....	69
4.2.5 <i>Konsekvenser</i> .....	75
4.2.6 <i>Kostnader</i> .....	79
4.2.7 <i>Oppsummering</i> .....	82

4.3	NORMATIV ANALYSE AV JORDSKIFTEAVGJØRELSEN .....	83
4.3.1	Rettsspørsmålene og rettskildebruken .....	83
3.3.4	Vurdering og diskusjon av lagmannsrettens resonnementer.....	85
4.3.2	Oppsummering.....	94
<b>5.</b>	<b>JORDSKIFTELOVEN § 3-30 FØRSTE PUNKTUM.....</b>	<b>97</b>
5.1	INNLEDNING .....	97
5.2	DESKRIPTIV ANALYSE AV JORDSKIFTELOVEN § 3-30 FØRSTE PUNKTUM.....	97
5.2.1	Bestemmelsen.....	97
5.2.2	Anvendelsen .....	98
5.3	NORMATIV ANALYSE AV RETTSREGELEN .....	102
5.3.1	Vurdering og diskusjon av rettsregelen .....	102
5.3.2	Oppsummering.....	106
<b>6.</b>	<b>JORDSKIFTELOVEN § 3-31 TREDJE PUNKTUM .....</b>	<b>108</b>
6.1	INNLEDNING .....	108
6.2	DESKRIPTIV ANALYSE AV JORDSKIFTELOVEN § 3-31 TREDJE PUNKTUM .....	108
6.2.1	Bestemmelsen.....	108
6.2.2	Anvendelsen .....	109
6.3	NORMATIV ANALYSE AV RETTSREGELEN .....	111
6.3.1	Vurdering og diskusjon av rettsregelen .....	111
6.3.2	Oppsummering.....	114
<b>7.</b>	<b>JORDSKIFTELOVEN § 3-32 ANDRE LEDD FØRSTE PUNKTUM.....</b>	<b>115</b>
7.1	INNLEDNING .....	115
7.2	DESKRIPTIV ANALYSE AV JORDSKIFTELOVEN § 3-32 ANDRE LEDD FØRSTE PUNKTUM.....	115
7.2.1	Bestemmelsen.....	115
7.2.2	Anvendelsen .....	116
7.3	NORMATIV ANALYSE AV RETTSREGELEN .....	119
7.3.1	Vurdering og diskusjon av rettsregelen .....	119
7.3.2	Oppsummering.....	122
<b>DEL III – AVSLUTNING.....</b>		<b>124</b>
<b>8.</b>	<b>KONKLUSJON .....</b>	<b>124</b>
8.1	INNLEDNING .....	124
8.2	UTFORDRINGER VED BRUK AV JORDSKIFTELOVENS BESTEMMELSER I KILEN SYD .....	124
8.2.1	Mangler i lovgivningen.....	124
8.2.2	Ekspropriasjon som alternativ .....	125
8.2.3	Fordeling av planskapt netto verdiøkning og transformasjonsområder .....	128
8.2.4	Verdsetting og eldre reguleringsplaner .....	129
8.2.5	Utbyggingsretter og eksisterende bygninger.....	129
<b>9.</b>	<b>KILDEREGISTER.....</b>	<b>1</b>
9.1	LOVREGISTER.....	1
9.2	LOVFORARBEIDSREGISTER .....	2
9.3	AVGJØRELSESREGISTER .....	2
9.4	LITTERATURREGISTER .....	3

## Figurliste

FIGUR 1: GRENSEKART FØR SKIFTE OVER KILEN SYD. ....	29
FIGUR 2: TIDLIGERE REGULERINGSPLAN OVER KILEN SYD. ....	31
FIGUR 3: PÅREGNELIG UTNYTTELSE I M <sup>2</sup> BRUTTOAREAL (BTA). ....	38
FIGUR 4: PARTENES SAMLEDE VERDIER FØR SKIFTET – SKIFTEGRUNNLAGET. ....	39
FIGUR 5: SAKKYNDIGE RAPPORTER BER OG PROSJEKTFORUM AS. ....	39
FIGUR 6: KOSTNADER FOR FELLESTILTAK FOR FORDELING MELLOM PARTENE. ....	43
FIGUR 7: JORDSKIFTEKOSTNADENE BEREGNET AV JORDSKIFTERETTEN. ....	43
FIGUR 8: JORDSKIFTEKOSTNADENE FORDELT ETTER NYTTE AV SAKEN. ....	44
FIGUR 9: OVERSIKT OVER VERDIER FØR SKIFTET, FORDELT PÅ EIENDOM. ....	70
FIGUR 10: VERDI OG ANDELER FØR SKIFTET FORDELT PÅ PARTENE. ....	70
FIGUR 11: VERDI PÅ DE ULIKE BYGGEOMRÅDENE I GJELDENDE PLAN. ....	73
FIGUR 12: FORDELING AV UTBYGGINGSOMRÅDER. ....	74
FIGUR 13: VERDIER AV AREALER FOR RESERVATVEIEN 4 AS. ....	77
FIGUR 14: ANDEL AV VERDIØKNING FOR RESERVATVEIEN 4 AS. ....	77
FIGUR 15: VERDIER AV AREAL FOR RESERVATVEIEN 8 AS. ....	78
FIGUR 16: ANDEL AV VERDIØKNINGEN FOR RESERVATVEIEN 8 AS. ....	78
FIGUR 17: VERDI AV AREALER FOR KILEN SYD AS MFL. ....	79
FIGUR 18: ANDEL AV VERDIØKNINGEN FOR KILEN SYD AS MFL. ....	79
FIGUR 19: FELLESKOSTNADER. ....	80
FIGUR 20: FORDELING AV FELLESKOSTNADER ETTER ANDELER. ....	80
FIGUR 21: ANDELENE FOR FORDELING AV SAKSKOSTNADER. ....	81
FIGUR 22: FELLESKOSTNADER. ....	81
FIGUR 23: FORDELING AV FELLESKOSTNADER. ....	81



# DEL I – INTRODUKSJON

## 1. Innledning

---

### 1.1 Tema

Tema for masteroppgaven er fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven (2013)<sup>1</sup> §§ 3-30 til 3-32. Oppgaven omhandler utfordringer ved bruk av bestemmelsene illustrert ved sak JTON-2015-0028 og 17-111634AJA-ALAG, heretter omtalt som Kilen Syd. Reguleringsplaner medfører at verdier skapes og hensikten med å fordele planskapt verdier er å utjevne verdiforskjellene mellom eiendommene. Bestemmelsene ble innført i jordskifteloven (1979)<sup>2</sup> ved lovendring 1. januar 2007. Hensikten med virkemiddelet var blant annet at det skulle være et nyttig gjennomføringsverktøy for å realisere reguleringsplaner. Reglene ble i det vesentlige videreført i jordskifteloven (2013) som trådte i kraft 1. januar 2016. Foruten mindre endringer i begrepsbruken, ble kravet om majoritet fjernet<sup>3</sup> og jordskifterettens kompetanse innskrenket.<sup>4</sup> Bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning ble plassert i et eget kapittel som tydeliggjorde virkemiddelet som egen sakstype.

Fordeling av planskapt netto verdiøkning forutsetter at planmyndigheten har gitt en reguleringsbestemmelse i vedtatt reguleringsplan med hjemmel i plan- og bygningsloven<sup>5</sup> § 12-7 nr. 13 jf. § 3-30 andre punktum. Jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommene som er omfattet av reguleringsplanen. Planmyndigheten skal etter jordskifteloven (2013) § 3-30 tredje punktum jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 foreta den geografiske avgrensningen av området der det er fastsatt krav om fordeling. De materielle vilkårene i jordskifteloven (2013) § 3-2, § 3-3 og § 3-18 gjelder ikke for denne sakstypen. Jordskifterettens kompetanse til å fordele planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum innebærer at to kumulative vilkår må være oppfylt. Vilrårene følger av andre og tredje punktum. Planmyndigheten må ha fastsatt reguleringsbestemmelse om fordeling av planskapt verdiøkning og planmyndigheten må avgrense det geografiske området for fordeling.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.

<sup>2</sup> Lov 21. desember 1979 nr. 79 om jordskifte o.a. (opphevd)

<sup>3</sup> Holth og Sky (2017) s. 302

<sup>4</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 127

<sup>5</sup> Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling

<sup>6</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 127

Fordeling av planskapt netto verdiøkning innebærer at ingen part kan lide tap. Partene skal sikres sin del av verdiøkningen som planen medfører. Jordskifteretten kan behandle krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning som egen sak, eller i kombinasjon med de andre sakstypene etter jordskifteloven kapittel 3, 4 eller 5.<sup>7</sup> Det er kun gjort mindre endringer og justeringer av lovgiver etter at bestemmelsene ble innført, samt videreført i jordskifteloven (2013). I Prop. 101 L s. 184 ble det påpekt at det kunne være nødvendig at et utvalg vurderte bestemmelsene nærmere før lovendringen. Departementet fant ikke at det var et behov. Begrunnelsen var at reglene var forholdsvis nye, grundig utredet og med tilstrekkelige erfaringer.<sup>8</sup> Likevel har man sett at det er flere utfordringer ved bruk av bestemmelsene i ettertid, og at det er forhold som regelverket ikke tar høyde for.

Kilen Syd ble krevd for Vestfold jordskifterett 30. juni 2015 og gjaldt krav om sak etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Det er den første saken som har blitt krevd etter bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Kilen Syd ligger i et transformasjonsområde med påstående bygninger og eksisterende næringsvirksomhet. Området har tidligere vært omfattet av to eldre reguleringsplaner fra 1983 og 2001. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2014 og planen inneholder reguleringsbestemmelse om fordeling av planskapt verdier. Forarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) og Prop. 101 L (2012-2013) nevner ikke et slikt tilfelle, der jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning i et transformasjonsområde.<sup>9</sup>

### 1.1.1 Problemstilling

Hensikten med oppgaven er å analysere utfordringer ved bruk av bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning i et transformasjonsområde. Dette innebærer å avdekke hvilke svakheter og mangler det er i lovgivningen, samt hvilke utfordringer jordskifteretten og lagmannsretten ble stilt ovenfor ved anvendelse av bestemmelsene i jordskiftesaken Kilen Syd. Hovedproblemstillingen er følgende:

*Hvilke utfordringer reiser bruk av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i saken om Kilen Syd?*

---

<sup>7</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 125

<sup>8</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 184-185

<sup>9</sup> Holth og Sky (2017) s. 302

Videre har jeg ønsket å besvare spørsmål som knytter seg til de enkelte bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning, som er aktuelle i et transformasjonsområde, formulert ved følgende delproblemstillinger:

*I hvilken grad gir lovgivningen etter jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum jf. jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, veiledning om bruk i transformasjonsområder?*

*Hvilken vekt skal jordskifteretten tillegge eldre reguleringsplaner ved verdsetting ut ifra eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål etter jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum jf. jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum?*

*Hvilke alternativer har jordskifteretten etter jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd, i tilfeller der eksisterende bygninger medfører at fordeling av utbyggingsretter ikke går opp?*

Formålet med problemstillingene er å belyse hvordan virkemiddelet for fordeling av planskapt netto verdiøkning har blitt anvendt ved rettspraksis og hvilke erfaringer som følger av tolkningen av jordskifteloven og tilhørende lovforarbeider.

### 1.1.2 Avgrensning

Besvarelsen er fremstilt innenfor rammen av en masteroppgave på 30 studiepoeng, det har derfor lagt føringer for hvor detaljerte analysene kan være.

Primært har jeg tatt utgangspunkt i jordskifteavgjørelsene om Kilen Syd fra Vestfold jordskifterett og Agder lagmannsrett, for å finne frem til hvilke utfordringer som reises ved bruk av bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning i et transformasjonsområde. Det har vært relevant å benytte begge jordskifteavgjørelsene, selv om det gjelder samme sak, ettersom ikke alle forhold er påanket. Det har vært et viktig moment for oppgaven, nettopp å kunne trekke linjer mellom behandlingen av sakene i de ulike instansene for å underbygge egne vurderinger med tilstrekkelig rettslig tyngde. Tilnærmingen har tatt utgangspunkt i hvordan retten har resonnert, begrunnet og konkludert. På denne måten kan utfordringene som oppstår mellom tolkningen av lovgivningen og det konkrete saksforholdet avdekkes. Jeg har valgt å legge vekt på de forhold ved avgjørelsene som er sentrale for bruk av bestemmelsene i transformasjonsområder. Begrunnelsen er at dette vil gi kunnskap om bruken av virkemiddelet generelt og ikke kun om enkelt forhold som gjelder saken spesielt.

Sekundært har jeg gått i dybden på de enkelte rettsregelen som har vært sentrale for tolkningen i jordskifteavgjørelsene, herunder jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum, § 3-31 tredje punktum og § 3-32 andre ledd første punktum. Årsaken til dette er at bestemmelsene går igjen i begge avgjørelsene, der både jordskifteretten og lagmannsretten har redegjort for den rettslige forståelsen. Det har vært sentralt å sammenligne hvordan jordskifteretten og lagmannsretten har anvendt reglene for å få et nyansert bilde av hvilke vurderinger som legges til grunn.

Bestemmelsene knytter seg også til de utfordringer som følger av anvendelsen av virkemiddelet i et transformasjonsområde. Jeg er av den oppfatning at dette vil styrke oppgaven og gi et bredere referansegrunnlag for egne tolkninger og vurderinger.

Oppgaven behandler det som fremkommer av utfordringer ved jordskifteavgjørelsene og jordskiftelovens bestemmelser som nevnt ovenfor. Dette gir en naturlig avgrensning for hvilke forhold som behandles i fremstillingen.

### 1.1.3 Begrepsavklaringer

#### *1.1.3.1 Fordeling av planskapt netto verdiøkning*

Jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32. Begrepet planskapt netto verdiøkning betyr følgende «*differansen mellom planskapt verdiøkning og kostnader knyttet til eventuelle tiltak i jordskifteområdet som følge av planen. Denne differansen må være positiv, den må være mer enn null. Summen av verdiøkningen for eiendommene samlet er totalbeløpet som skal fordeles*». <sup>10</sup>

#### *1.1.3.2 Planskapt verdier*

Planskapt verdier oppstår som følge av vedtak av en reguleringsplan. Når planmyndigheter avsetter arealer i et planområde til ulike formål, vil det da kunne føre til verdiøkning på eiendommer. <sup>11</sup> De økte verdiene planen utløser, er de planskapt verdiene.

#### *1.1.3.3 Transformasjonsområder*

Transformasjonsområder er arealer som ved nåværende bruk har en ugunstig utnyttelse og som gjennom omforming og fornyelse kan gjenbrukes til annet formål. <sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 188

<sup>11</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 128

<sup>12</sup> Nord (2008) s. 5

## 1.2 Lovhistorien

### 1.2.1 Tidligere

Bestemmelsen om fordeling av planskapte verdier ble innført ved lovendring av jordskifteloven (1979) 1. januar 2007. Likevel var det også tidligere lovgivning som bygde på tilsvarende prinsipper.<sup>13</sup>

#### *1.2.1.1 Strand- og fjellplanleggingsloven (1971)*

Fordeling av planskapte arealverdier fremstilles ofte som et nytt prinsipp, men går lengre tilbake i tid.<sup>14</sup> Strand- og fjellplanleggingsloven<sup>15</sup> ble innført i 1971 med den hensikt å sikre en samfunnsmessig og helhetlig utnytting av strand- og fjellarealer, i henhold til utbygging og allmenn ferdsel. Loven forutsatte et plankrav bestående av flere eiendommer i tråd med overordnet planlegging, der grunneiere eller kommunen, sto for utformingen og fylkesmannen for avgrensning og godkjenning. Ved uenighet blant grunneier ble det lagt opptil samråd med en fordelingsnemnd. Loven ble imidlertid ikke videre utbredt og beskrives som lite anvendelig, ved at den virket mer som et direktiv enn tilrettelegger for planprosesser. Loven ble opphevet ved ikrafttredelse av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985.<sup>16</sup> Strand- og fjellplanleggingsloven hadde bestemmelser om en fordelingsordning av planskapte verdier og kostnader, men disse ble ikke videreført til plan- og bygningsloven.<sup>17</sup>

#### *1.2.1.2 Jordskifteloven (1979) § 41 tredje ledd*

Bestemmelsen i jordskifteloven (1979) § 41 tredje ledd ble innført ved lovrevisjonen i 1979.<sup>18</sup> Jordskifteloven (1979) § 41 tredje ledd ga jordskifteretten hjemmel til å fordele utbyggingsverdier for planer etter plan- og bygningsloven,<sup>19</sup> men bestemmelsen kunne bare benyttes i kombinasjon med andre virkemidler i jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstavene a til g.<sup>20</sup> Jordskifteloven (1979) § 41 regulerte rollefordelingen mellom jordskifte og plan- og bygningsloven, samt hvordan jordskifteretten kunne medvirke i planleggingen,

---

<sup>13</sup> Holth og Sky (2017) s. 301

<sup>14</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 21

<sup>15</sup> Lov 10. desember 1971 nr. 103 om planlegging i strandområder og fjellområder (opphevd).

<sup>16</sup> Landbruksdepartementet (2003) s. 35

<sup>17</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 21

<sup>18</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 21-22

<sup>19</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 21-22

<sup>20</sup> Holth og Sky (2017) s. 301

hovedsakelig ved rekreasjons- og turistformål.<sup>21</sup> Etter bestemmelsens første ledd hadde jordskifteretten hjemmel til å utarbeide, samt ta stilling til planer, der det var nødvendig for verdsettingen av skiftefeltet.<sup>22</sup> Etter bestemmelsens andre ledd hadde jordskifteretten hjemmel til å fordele kostnader ved fellestiltak etter hvilken nytte eiendommene hadde.<sup>23</sup>

## 1.2.2 Forarbeidene fra 1993 til 2003

I tidsperioden 1993 til 2003 ble det nedsatt flere arbeidsgrupper for å utrede mulighetene ved jordskifte som virkemiddel i henhold til bedre arealutnyttelse og fortetting i byer og tettsteder. Helhetlig planlegging på tvers av eiendomsgrenser var en sentral målsetting i denne sammenheng. Jordskifte ble pekt på som et nyttig virkemiddel og begrepet «urbant jordskifte» ble etablert.

### *1.2.2.1 Arbeidsgruppe for jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver*

I 1993 ble det nedsatt en arbeidsgruppe av Landbruksdepartementet som skulle se på jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver. Det som tidligere het jordskifteverket, heter nå jordskifteretten.<sup>24</sup> Gruppens mandat var å se på Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver i sammenheng med nødvendig ressursbruk.<sup>25</sup> Kapittel 7 i rapporten omhandler arealplanlegging på tvers av eiendomsgrenser. Det ble her pekt på at det manglet virkemidler for planlegging på tvers av eiendomsgrensene, foruten tilfeller der kommunen initierer planlegging eller partene medvirker frivillig. utfordringen ved en slik situasjon er at det er vanskelig å gjennomføre planprosesser med helhetlig arealplanlegging. Arbeidsgruppen fant i denne sammenheng at jordskifteretten hadde kompetanse i spørsmål om samarbeid på tvers av eiendomsgrenser, samt bindende beslutningsmyndighet. Forutsetningen for at kompetansen kunne utnyttes var at jordskifteloven og plan- og bygningsloven måtte tilpasses.<sup>26</sup> Arbeidsgruppen konkluderte med at det ville være store samfunnsmessige og privatøkonomiske gevinster ved en sambruk av plan- og bygningsloven og jordskifteloven, spesielt i forhold å fordele planskapt gevinster uavhengig av eiendomsgrenser.<sup>27</sup>

---

<sup>21</sup> Austenå og Øvstedal (2000) s. 218

<sup>22</sup> Austenå og Øvstedal (2000) s. 218

<sup>23</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 22

<sup>24</sup> Nord (2008) s. 37

<sup>25</sup> Landbruksdepartementet (1995) s. 0

<sup>26</sup> Landbruksdepartementet (1995) s. 63

<sup>27</sup> Landbruksdepartementet (1995) s. 76

### *1.2.2.2 Virkemiddelprosjektet*

Samarbeidsprosjektet «Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder»<sup>28</sup>, ble igangsatt av Miljøverndepartementet i 1997 i samarbeid med Kommunal- og Regionaldepartementet, Landbruksdepartementet, Husbanken, Jordskifteverket, samt seks kommuner. Det var i forbindelse med denne utredningen at begrepet «urbant jordskifte» ble etablert.<sup>29</sup> Hensikten med arbeidet var å se på ulike virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder. Gruppens definisjon av «bedre arealutnyttelse» forstås i denne sammenhengen som «fortetting med kvalitet».<sup>30</sup> Prosjektets hovedkonklusjonen om urbant jordskifte, var at det vil være et nyttig supplerende virkemiddel, i henhold til bedre arealutnyttelse ved komplekse eiendomsforhold i byer og tettsteder.<sup>31</sup> Urbant jordskifte ble pekt på som et verktøy for å fordele utbyggingsverdier og kostnader ved gjennomføring av reguleringsplaner.<sup>32</sup> Det ble videre gitt anbefalinger om at jordskiftelovens virkemidler gjøres tilgjengelige i byer og tettsteder, ved endring av lovens formålsparagraf og geografiske virkeområde.<sup>33</sup>

### *1.2.2.3 NOU 2002: 9 «Jordskifterettens stilling og funksjoner»*

Utvalget med tilnavnet «Løkenutvalget» hadde som mandat å utrede jordskifterettens stilling og funksjoner. Arbeidet besto blant annet av å vurdere om jordskifteretten som en særdomstol utførte domstols- eller forvaltningsoppgaver.<sup>34</sup> Utvalget konkluderte med at jordskifterettens avgjørelser ikke kan regnes som utøvende myndighet ved at de kan overprøves i domstolsystemet, samt at uavhengighetsprinsippet var ivaretatt.<sup>35</sup> Utvalget anbefalte at jordskifteretten skulle videreføres i sin nåværende form, men at særdomstolen burde høre inn under domstoladministrasjonen, istedenfor Landbruksdepartementet.<sup>36</sup> Utvalget fremmet videre forslag om en sammenfattet gjennomgang av jordskifteloven (1979). Loven hadde vært gjenstand for en rekke lovendringer som medførte at den var lite anvendelig.<sup>37</sup>

### *1.2.2.4 Arbeidsgruppe for jordskiftevirkemidler*

Landbruksdepartementet nedsatte i 2002 en arbeidsgruppe<sup>38</sup> med mandat om å utarbeide forslag til lovregler om jordskiftevirkemidler i byer og tettsteder. Utvalget ble senere omtalt

---

<sup>28</sup> Miljøverndepartementet mfl. (2001)

<sup>29</sup> Nord (2008) s. 38

<sup>30</sup> Miljøverndepartementet mfl. (2001) s. 4

<sup>31</sup> Miljøverndepartementet mfl. (2001) s. 51

<sup>32</sup> Miljøverndepartementet mfl. (2001) s. 58

<sup>33</sup> Miljøverndepartementet mfl. (2001) s. V

<sup>34</sup> NOU 2002: 9 s. 6

<sup>35</sup> NOU 2002: 9 s. 7

<sup>36</sup> NOU 2002: 9 s. 7

<sup>37</sup> NOU 2002: 9 s. 8

<sup>38</sup> Landbruksdepartementet (2003)

som «Movikutvalget».<sup>39</sup> Gruppens arbeid bygde videre på prosjektet «Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder».<sup>40</sup> Arbeidsgruppen foreslo en bestemmelse om at det geografiske virkeområdet for jordskifteloven skulle gjelde i hele landet, da de anså virkemidlene i jordskifteloven som anvendelige for fortettingssituasjoner. Arbeidsgruppen påpekte videre at det i mer omfattende omformingsområder vil være nødvendig med ytterligere virkemidler. I rapporten ble det fremmet forslag om å innføre en ny § 2 første ledd bokstav h i jordskifteloven (1979) om fordeling av arealverdier og kostnader innenfor planområdet, samt at det i plan- og bygningsloven § 11-5 innføres et nytt nr. 13, der kommunen kan gi reguleringsbestemmelser om fordeling av arealverdier og kostnader. I tilfeller der jordskiftevirkemidlene skulle benyttes i benyttet i byer og tettsteder, ble det stilt forslag om at det måtte foreligge enighet om jordskiftekravet for å unngå at det ikke skulle virke som ekspropriasjonslignende inngrep.<sup>41</sup>

### 1.2.3 Lovendringene i 2006

Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) ble fremmet på bakgrunn av forslag i Landbruksdepartementets arbeidsgrupperapport fra 2003. Proposisjonens hovedformål var å utbedre jordskiftelovens rettsendrende virkemidler med den hensikt å gjennomføre planer etter plan- og bygningsloven.<sup>42</sup> Odelstinget vedtok lovendringene 2. mars 2006. Jordskifteloven (1979) § 1a som lovfestet jordskiftelovens virkeområde uavhengig av geografisk beliggenhet trådte i kraft 1. juli 2006. Nytt virkemiddel i jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h fikk ikrafttreden 1. januar 2007.<sup>43</sup>

#### *1.2.3.1 Nytt virkemiddel i jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h*

Departementet fremmet lovforslag om å innføre sakstypen § 2 første ledd bokstav h. Bestemmelsen gjaldt fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader med ulike fellestiltak i områder som etter vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan er utlagt til eksisterende eller nye byggeområder, samt hytteområder.<sup>44</sup> Jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h inneholdt et forbehold om enighet mellom partene, et krav om majoritet,<sup>45</sup> med den hensikt å unngå grensedragning mot ekspropriasjon.<sup>46</sup> Kravet om enighet mellom partene innebar at

---

<sup>39</sup> Holth og Sky (2017) s. 301

<sup>40</sup> Landbruksdepartementet (2003) s. 7

<sup>41</sup> Landbruksdepartementet 2003 s. 12

<sup>42</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 7

<sup>43</sup> Nord (2009) s. 489

<sup>44</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 5

<sup>45</sup> Holth og Sky (2017) s. 302

<sup>46</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 9



minst 2/3 av grunneierne med tilsvarende eierandel stiller seg bak kravet om fordelings sak. Gjennomføring av reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner medfører at det skapes både verdier og kostnader. Hensikten med lovforslaget om fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader ved ulike fellestiltak, var at det skulle være samsvar mellom fordeler og ulemper på bakgrunn av arealutnyttelsen i området.<sup>47</sup>

#### 1.2.3.2 Geografisk virkeområde

Tidligere var det knytte tvil til hvilket virkeområde jordskifteretten hadde, og om det i henhold til loven kunne gjennomføres jordskifte i tettbygde strøk, da lovteksten ble tolket ulikt. Jordskifterettens kompetanse, uavhengig av geografisk beliggenhet, ble imidlertid fastsatt ved kjennelse av Høyesteretts kjæremålsutvalg i Rt. 2000 s. 1119 med følgende sitat:

*”Det fremgår av jordskifteloven § 3 bokstav b at det ikke kan fremmes jordskiftesak for eiendommer som ligger i tettbygde strøk, før kommunen har fått adgang til å uttale seg. Men bortsett fra denne begrensningen gjelder jordskifteloven for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet...”<sup>48</sup>*

Innføringen av § 1a fjernet tvil om jordskiftelovens virkeområde og lovfestet den stedlige kompetansen. Jordskifteloven kunne benyttes i byer og tettsteder i tråd med Høyesteretts vurdering jf. Skrautvålkjennelsen.<sup>49</sup>

#### 1.2.4 Jordskifteloven av 2013

Formålet med proposisjonen var å fremme forslag om ny jordskiftelov, da jordskifteloven (1979) hadde vært gjenstand for flere endringer og fremsto uoversiktlig. Lovens struktur var gjenstand for revisjon, samt enkelte endringer i bestemmelsenes innhold og utforming.<sup>50</sup> Jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h ble i det vesentlige videreført til jordskifteloven (2013) under betegnelsen «fordeling av planskapt netto verdiøkning» jf. §§ 3-30 til 3-32.<sup>51</sup> Bestemmelsenes innhold er tilnærmet det samme. I Prop. 101 L (2012-2013) oppgis det at reglene har utgangspunkt i prinsippene som gjaldt etter jordskifteloven (1979), samt lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005).<sup>52</sup> Jordskifteloven (2013) hadde ikrafttredelse 1.

---

<sup>47</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 20

<sup>48</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 15

<sup>49</sup> Nord (2009) s. 489

<sup>50</sup> Prop. 101 L. (2012-2013) s. 18-19

<sup>51</sup> Holth og Sky (2017) s. 302

<sup>52</sup> Holth og Sky (2017) s. 302

januar 2016.<sup>53</sup>

### 1.3 Metode

Metoden som er benyttet i oppgaven er min fremgangsmåten og verktøyet jeg har anvendt for å finne svar på problemstillingene som reises. Den juridiske metoden har vært utgangspunktet, da oppgaven omhandler jordskiftelovens bestemmelser og rettspraksis fra jordskifteretten og lagmannsretten. Jeg har gjennomført deskriptive og normative analyser av jordskifteavgjørelsene og rettsreglene.<sup>54</sup> Fordi jordskifteretten er en særdomstol, der de juridiske problemstillingene bære preg av en mer praktisk karakter, har jeg funnet det relevant å ta høyde for hva som anses sentralt i et jordskiftefaglig perspektiv.

#### 1.3.1 Fremgangsmåten

Motivasjonen for å skrive om fordeling av planskapt netto verdiøkning var å tilegne kunnskap om hvilke utfordringer som reises ved bruk av virkemiddelet. Min oppfatning var at en grundig analyse av rettskildebildet ville gi en bredere forståelse av hvordan bestemmelsene skal tolkes og anvendes. Fordi det kun er behandlet en sak i rettssystemet om fordeling av planskapt netto verdiøkning, var det sentralt å benytte avgjørelsene fra jordskifteretten og lagmannsretten for å belyse utfordringene ved bruk av jordskiftelovens bestemmelser.

Ved å først sette meg inn i hva som fremkom av lovtekst, lovforarbeider og rettspraksis fra jordskifteretten dannet jeg et godt grunnlag for hva fordeling av planskapt netto verdiøkning går ut på. Videre var det sentralt for tilnærmingen til temaet å følge ankebehandlingen i Agder lagmannsrett. Observasjonene ga et nyansert bildet i henhold til hvilke utfordringer jordskifteretten hadde blitt stilt ovenfor. Den avsagte jordskifteavgjørelsen fra Agder lagmannsrett ga et godt analysegrunnlag ved at jeg kunne se på hvilke vurderinger og begrunnelser som ble lagt til grunn i de to instansene. På denne måten har jeg kunnet se etter likheter og ulikheter ved jordskifteavgjørelsene som kan styrke mine egne vurderinger og konklusjoner.

##### *1.3.1.1 Metodiske valg og metodiske utfordringer*

Det har vært vesentlig å tilpasse den juridiske metoden til jordskiftefaget. En jordskifteavgjørelse skiller seg fra en Høyesterettsdom i sin utforming. Rettsboken inneholder

---

<sup>53</sup> Holth (2015) s. 208

<sup>54</sup> Tuseh og Winge (2014) s. 57

juridiske resonnementer, begrunnelser og konklusjoner, men fungerer også som et referat fra behandlingen. Jeg har forstøkt å analysere jordskifteavgjørelsene og jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Ved analyse av jordskifteavgjørelsene har jeg benyttet prinsippene for domsanalyse<sup>55</sup> som et rammeverk, men gjort egne tilpasninger etter hva jeg har funnet relevant. Så vidt det er meg bekjent, har ikke denne fremgangsmåten vært benyttet tidligere. For denne oppgaven har det imidlertid vært et godt verktøy for å tolke rettsspørsmålene og resonnementene. Ved analyse av rettsreglene om fordeling av planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven har jeg lagt vekt på hva som fremkommer av lovtekst, lovforarbeider og rettspraksis om de konkrete bestemmelsene fra jordskifteretten og lagmannsretten. I noen grad benyttes rettsoppfatninger der det anses relevant. Jordskifteavgjørelsene og rettsreglene analyseres deskriptivt og normativt. Den deskriptive analysen redegjør for det som analyseres og den normative analysen vurderer også det som har blitt analysert. Hensikten med denne tilnærmingen er å beskrive det som analyseres, for å videre å vurdere og diskutere det som fremkommer av analysen.<sup>56</sup>

### 1.3.2 Rettskildebildet

Den juridiske metoden består av å vise til hvilke momenter man legger til grunn for sine vurderinger ved rettslige spørsmål.<sup>57</sup> Tolkning av rettskildene vil være grunnlaget for denne oppgaven. Da rettskildebildet på dette området ikke er preget av omfattende rettspraksis, foruten jordskifteavgjørelsene som analyseres, vil bakgrunnen for oppgavens innhold hovedsakelig bygge på lovtekster, lovforarbeider og oppfatninger i den juridiske litteraturen.

Den mest sentrale rettskilden i oppgaven er Lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova), samt Lov av 21. desember 1979 nr. 79 om jordskifte o.a. (jordskifteloven). Sistnevnte jordskiftelov er opphevd, men vesentlig ettersom saken om Kilen Syd ble krevd etter denne. Det har også vært nødvendig å ta utgangspunkt i lovforarbeider for å forstå rettsreglenes innhold. Sentrale lovforarbeider er Prop. 101 L (2012-2013) og Ot.prp. nr. 78 (2004-2005).

Rettsoppfatninger har blitt benyttet for å nyansere og underbygge redegjørelser og tolkninger. Av juridisk litteratur er det hovedsakelig jordskiftelovens kommentarutgave<sup>58</sup> som har blitt

---

<sup>55</sup> Internett: <https://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR3000/v09/JUR3000-1-2/undervisningsmateriale/materiale-til-kurs/Domsanalyseoppgaver.pdf> (lest 10.05.18)

<sup>56</sup> Tuseth og Winge (2014) s. 57

<sup>57</sup> Eckhoff (2001) s. 15-20.

<sup>58</sup> Bjerva mfl. (2016)

anvendt. Videre har det vært nyttig for den generelle forståelsen av bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning å se til artiklene: «Jordskifte i byer og tettsteder»,<sup>59</sup> «Fordeling av planskapt netto verdiøkning – noen refleksjoner»,<sup>60</sup> «Jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt verdier – fungerer de?»,<sup>61</sup> og «Jordskifte i byer og tettsteder».<sup>62</sup> Samtlige kilder vurderes som sentrale for oppgavens tematikk.

### 1.3.3 Validitet og reliabilitet

Validitet betyr gyldighet. Å vurdere validitet innebærer å ta stilling til hvorvidt studiens resultat gir grunnlag for å trekke gyldige slutninger om saksgjenstanden for undersøkelsen. En gyldig slutning forutsetter reliabilitet.<sup>63</sup> Definisjonen på reliabilitet er pålitelighet. Å vurdere reliabilitet handler om å identifisere om studien er til å stole på, herunder etterprøvbareheten av undersøkelsen.<sup>64</sup>

Kildematerialet i oppgaven består i hovedsak av rettsbøkene fra Vestfold jordskifterett og Agder lagmannsrett, samt jordskifteloven og lovforarbeidene. Problemstillingene som reises omhandler i det vesentlige å analysere utfordringer ved saken om Kilen Syd og jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Konklusjonene i oppgaven som utgjør undersøkelsens resultat er basert på det som fremkommer av lov, lovforarbeider og rettspraksis. Det er lite rettspraksis om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Det kan anses som en svakhet at jeg kun har studert en sak og at denne ikke er rettskraftig, men det var det eneste som var tilgjengelig. De tolkninger som gjøres og påfølgende konklusjoner, foretas på bakgrunn av hvordan jeg vurderer materialet og rettskildedefaktorene. Det innebærer at mine oppfatninger ikke har blitt utfordret og at andre som studerer materialet vil kunne trekke ulike slutninger. Likevel styrker det validiteten at jeg har analysert jordskifteavgjørelsene fra både jordskifteretten og lagmannsretten. Det anses derfor som rimelig å hevde at slutningene jeg trekker kan vurderes som gyldige for undersøkelsens formål. Det burde likevel nevnes at jeg har tatt et metodisk valg om å ikke gjennomføre empiriske undersøkelser og intervjuer. Tidligere masteroppgaver med temaet fordeling av planskapt netto verdiøkning har benyttet andre tilnæringsmåter, med større grad av empiri. Dette gjelder blant annet oppgaven «Fordeling av planskapt netto verdiøkning: En casestudie av utfordringer ved verdsetting etter jordskiftelova §

---

<sup>59</sup> Nord (2009) s. 485-511

<sup>60</sup> Holth og Sky (2017)

<sup>61</sup> Hauge, Holth og Sky (2017) s. 107-110

<sup>62</sup> Holth (2015) s. 207-220

<sup>63</sup> Internett: <https://snl.no/validitet> (lest 05.12.18)

<sup>64</sup> Internett: <https://www.naob.no/ordbok/reliabel> (lest 05.12.18)

3-31»,<sup>65</sup>der saken om Kilen Syd var sentral. Oppgaven ble imidlertid skrevet før saken var ferdig behandlet i jordskifteretten og omfatter derfor ikke jordskifteavgjørelsen. Denne oppgaven har et bredere kildemateriale fra saken om Kilen Syd, som følger av at jeg har hatt tilgang på jordskifteavgjørelsene fra Vestfold jordskifterett og Agder lagmannsrett.

Fundamentet i oppgaven bygger på offentlig publiserte og tilgjengelige rettskildefaktorer. Ved studier av utfordringer ved fordeling av planskapt netto verdiøkning kan lovtekst, lovforarbeider og rettspraksis innhentes uten restriksjoner. Påliteligheten som følger av at rettskildene som benyttes til analysene er etterprøvbare, anses å styrke reliabiliteten i oppgaven. Det som i mindre grad kan oppdrives er egne observasjoner fra lagmannsretten som kan ha formet mine tolkninger. Jeg har også fått tilgang til ankeerklæringer og rettslige disposisjoner fra advokatene som bisto partene i Kilen Syd. Dette materialet er ikke offentliggjort og svekker etterprøvbareheten og påliteligheten i oppgaven.

#### 1.3.4 Disponering

I kapittel 1 gir jeg en introduksjon til temaet fordeling av planskapt netto verdiøkning. Jeg fremstiller problemstillingene som skal besvares i oppgavens konklusjon og hvilke avgrensninger som er gjort. Jeg redegjør for lovhistorien for å vise til utviklingen som har vært i lovgivningen. Metoden og fremgangsmåten blir beskrevet for at lesere skal kunne sette seg inn i hvordan oppgaven er utarbeidet. Jeg har også vurdert oppgavens validitet og reliabilitet, samt beskrevet disponeringen for den videre fremstillingen.

I kapittel 2 viser jeg til det teoretiske rammeverket. Her gis informasjon som anses relevant for å forstå bakgrunnen for oppbygningen av regelverket, samt innholdet i oppgaven. Sentralt her er jordskifteretten, forholdet til forvaltningen og virkemiddelet. På denne måten får leseren et innblikk i hvilke institusjonelle forutsetninger som ligger til grunn for anvendelse av bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Dette innebærer blant annet hva jordskifteinstituttet er og hva som følger av bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning, samt hvilken funksjon forvaltningen utgjør som planmyndighet og hvordan jordskifteloven og plan- og bygningsloven er sammenkoblet.

I kapittel 3 er fokuset rettet mot jordskifteavgjørelsen om Kilen Syd fra Vestfold jordskifterett. Først gjør jeg en deskriptiv analyse av hva avgjørelsen omhandler, videre analyserer jeg denne

---

<sup>65</sup> Internett: <https://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/2457334> (lest 11.12.18)

normativt for finne frem til de utfordringene som jeg behandler ved vurdering og diskusjon. Målet er å kunne avdekke hvilke utfordringer som har gjort seg gjeldene ved behandling av jordskiftesaken etter jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av arealverdier i Vestfold jordskifterett, jf. hovedproblemstillingen.

Kapittel 4 omhandler jordskifteavgjørelsen om Kilen Syd fra Agder lagmannsrett. Temaet behandles etter samme innfallsvinkel som i kapittel 3 og i lys av hovedproblemstillingen. Selv om det er samme sak som analyseres, vil det være variasjoner i saksgjenstand og tolkning. Det er både likheter og ulikheter mellom de to jordskifteavgjørelsene, da ikke alle forhold er påanket. Ved å analysere begge avgjørelsene får jeg en dybdeforståelse av utfordringene, men også en mulighet til å se hvordan både jordskifteretten og lagmannsretten behandler rettsspørsmålene. Etter å ha fremstilt jordskifteavgjørelsen ved en deskriptiv analyse, vil jeg i den normative analyse vurdere og diskutere de utfordringene jeg har funnet.

I kapittel 5 fremstilles jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum ved en deskriptiv analyse, samt normativ analyse der jeg ved vurdering og diskusjon behandler det som fremkommer av lovtekst, lovforarbeider og rettspraksis. Bestemmelsen bygger på jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Bestemmelsen behandles etter delproblemstilling 1, der jeg forsøker å finne ut i hvilken grad lovgivningen etter jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum gir veiledning om bruk i transformasjonsområder.

I kapittel 6 tar jeg for meg jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum i lys av delproblemstilling 2. Regelen viderefører jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum. Bestemmelsen gir at jordskifteretten skal verdsette eiendommenes egenskaper ut ifra utbyggingsformål. Jeg forsøker å finne ut hvilken vekt jordskifteretten i denne sammenheng skal legge på tidligere reguleringsplaner. Fremstillingen gjøres ved en deskriptiv analyse og en normativ analyse der rettsregelen vurderes og diskuteres.

I kapittel 7 analyserer jeg jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum i henhold til delproblemstilling 3. Jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum tilsvarer jordskifteloven (1979) § 29a første ledd. Bestemmelsene gir regler om fordeling av utbyggingsretter på eller inntil en parts eiendom. Jeg har forsøkt å klargjøre hvilke alternativer jordskifteretten har der eksisterende bygninger gjør at fordelingen ikke går opp.

I kapittel 8 vil jeg peke på de utfordringene jeg har funnet i og besvare problemstillingene gjennom konklusjoner som bygger på de foregående kapitlenes analyser og diskusjon. Ved denne tilnærmingen gjør jeg et ydmykt forsøk på å fremheve sentrale momenter ved jordskifteavgjørelsene om Kilen Syd fra Vestfold jordskifterett og Agder lagmannsrett, samt jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum, § 3-31 tredje punktum og § 3-32 andre ledd første punktum.

## 2. Jordskifte og fordeling av planskapt netto verdiøkning

---

### 2.1 Jordskiftedomstolen

Jordskifteretten er etter jordskifteloven (2013) § 1-4 jf. domstolloven<sup>66</sup> § 2 en særdomstol med positivt avgrenset kompetanse. Det innebærer at jordskifteretten kun kan fatte avgjørelser i saker der kompetansen er uttrykt ved lov.<sup>67</sup> Domstolloven gjelder i tilfeller der jordskifteloven (2013) kapittel 2 ikke har egne regler.<sup>68</sup> Jordskifterettens oppgaver og kompetanse følger i det vesentlige av jordskifteloven. Jordskifteretten kan kun behandle saker som er krevd av eiere eller rettighetshavere etter jordskifteloven (2013) § 1-5.<sup>69</sup> Jordskifteretten skiller seg fra de ordinære domstolene ved at formålet for jordskiftevirksomheten er å endre eiendomsutformingen og rettsforholdene med hensikt om privatøkonomisk vinning. Ordinære domstoler skal ta stilling og avgjøre hva som er juridisk riktig ved en tvist. Det er også en vesentlig forskjell ved at partene i en jordskiftesak har en ikketaps-garanti. Nå brukes begrepet «vern mot tap».<sup>70</sup> Ikke-taps garantien jf. jordskifteloven (2013) § 3-18 gjelder imidlertid for de ordinære jordskiftesakene og ikke sakstypen om fordeling av planskapt netto verdiøkning.

#### 2.1.1 Jordskifte

Jordskifte er et sammenfattet begrep på ulike prosesser for endring av grunneiendom og rettighetsforhold. Samtlige sakstyper for jordskifteretten går ut på å endre eiendommer eller anvendelse av eiendommer og tilhørende rettigheter. For at jordskifteretten skal kunne gjennomføre jordskifte må det foreligge at minst én eiendom er utjenlig, eller vil bli utjenlig på grunn av et tiltak. Jordskiftevirkemidlene i jordskifteloven (2013) kapittel 3 må kunne benyttes til å løse problemet.<sup>71</sup> Jordskifterettens sakstyper er opplistet i jordskifteloven (2013) § 1-4. Bestemmelsen gjelder hva det kan reises sak om for jordskifteretten. Etter § 1-4 første ledd bokstav a kan jordskifteretten benytte virkemidlene i kapittel 3 til å endre utjenlige eiendoms- og bruksrettsforhold. Dette er de rettsendrende virkemidlene som omtales som «jordskifte». Regelen gjelder også for fordeling av planskapt netto verdiøkning. Etter § 1-4 første ledd bokstav b har jordskifteretten hjemmel til å gjennomføre rettsutgreiing for å avklare rettigheter og eiendomsforhold etter § 4-1. Jordskifteretten har etter § 1-4 første ledd bokstav c kompetanse til å fastsette grenser. Både rettsutgreiing etter § 1-4 første ledd bokstav b og grensefastsetting

---

<sup>66</sup> Lov om domstolene (domstolloven)

<sup>67</sup> Holth (2015) s. 208

<sup>68</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 16

<sup>69</sup> Holth (2015) s. 208-209

<sup>70</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 42

<sup>71</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 13



etter § 1-4 første ledd bokstav c omtales som jordskifterettens rettsfastsettende oppgaver. Etter bestemmelsens bokstav d har jordskifteretten kompetanse til å holde skjønn etter jordskifteloven kapittel 5. Jordskifteretten kan holde skjønn som egen sak eller i kombinasjon med annen sakstype.<sup>72</sup>

### 2.1.2 Jordskiftelovens rettsendrende virkemidler

Jordskiftelovens rettsendrende virksomhet fremgår av jordskifteloven (2013) kapittel 3 og omtales som «jordskifte». Jordskifteretten skal ved et jordskifte løse utjenlige eiendomsforhold. Virkemidlene i jordskifteloven (2013) kapittel 3 er jordskifterettens verktøy i denne sammenheng. Det må være virkemidler som kan avbøte situasjonen for at saken skal kunne behandles. De ordinære virkemidlene fremgår av §§ 3-4 til 3-10 og bestemmelsene kan benyttes enkeltvis eller i kombinasjon.<sup>73</sup> Jordskiftelovens rettsendrende virkemidler kan anvendes for ny utforming av eiendom, fastsette bruksordninger, avløse bruksretter, fastsette grenser og avklare eiendoms- og bruksretter for å tilrettelegge en mer effektiv utnyttelse og optimalisert bruk av eiendommene.<sup>74</sup> Jordskifteretten er forpliktet til å fastsette at det foreligger utjenlige eiendoms- eller rettighetsforhold, men har kompetanse til å avgjøre hvilke virkemidler som er egnet for å løse de utjenlige forholdene. For at jordskifteretten skal kunne gjennomføre et jordskifte ved bruk av virkemidlene, må retten påse at de kumulative vilkårene i jordskifteloven (2013) er oppfylt. Etter § 3-2 må det være utjenlige eiendomsforhold, etter § 3-3 må jordskifteretten kunne sikre mer tjenlige eiendomsforhold og etter § 3-18 må jordskifteretten sikre vern mot tap.<sup>75</sup>

Jordskifteretten har også kompetanse til å behandle saker etter jordskifteloven (2013) kapittel 3 sammen med krav etter kapittel 4 og 5. I Prop. 101 L s. 423, fremgår det at det må være et samsvar mellom den utjenligheten jordskifteretten skal avbøte og virkemidlene som er stilt til rådighet. Jordskifteretten kan med dette ikke gå utover det som er nødvendig for å løse saken, jf. § 3-16. Kompetansereglene som behandler den materielle delen av jordskifte, er klart avskilt fra saksbehandlingsreglene som tar for seg de prosessuelle reglene. Det er rekvirentens krav og partenes anførsler og påstander som danner utgangspunktet for virkemiddelbruken, jf. § 6-9 første og andre ledd. Hovedsakelig er jordskiftelovens virkeområde fastsatt å gjelde for hele

---

<sup>72</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 33

<sup>73</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 17

<sup>74</sup> Internett: [https://www.domstol.no/globalassets/upload/jordskifte/internett/publikasjoner/folder\\_jordskifte\\_byer-og-tettsteder\\_skjerm.pdf](https://www.domstol.no/globalassets/upload/jordskifte/internett/publikasjoner/folder_jordskifte_byer-og-tettsteder_skjerm.pdf). (Lest 23.01.18)

<sup>75</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 17

landet etter § 3-2, med enkelte presiseringer etter § 3-1 andre ledd, som gjelder jordskifte i bygdeallmenninger og statsallmenninger.<sup>76</sup>

### 2.1.3 Jordskifteprosessen ved fordeling av planskapt verdier

#### 2.1.3.1 *Kravet*

I henhold til jordskifteloven (2013) § 3-30 første og andre punktum kan jordskifteretten fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer i tilfeller der planmyndigheten etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 i reguleringsplanen har gitt bestemmelse om en slik fordeling. Videre er det hjemmelshaver av eiendommen som krever sak for jordskifteretten jf. jordskifteloven (2013) § 1-5. Kommunen har i kraft av plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 hjemmel til å fastsette at det skal skje en fordeling i området som omfattes av planen, men kommunen som planmyndighet kan ikke kreve sak. Annerledes er det dersom kommunen er grunneier i reguleringsområdet for fordeling. I slike tilfeller innehar kommunen en dobbeltrolle som planmyndighet og grunneier, en situasjon som krever aktsomhet i henhold til forvaltningslovens regler.<sup>77</sup>

For ordinære jordskiftesaker etter jordskifteloven (2013) kapittel 3 §§ 3-4 til 3-10 gjelder de materielle vilkårene i jordskifteloven (2013) §§ 3-2, 3-3 og 3-18. Vilrårene er kumulative og må være oppfylt for at et jordskifte kan gjennomføres. Det innebærer blant annet at det må være utjenlige eiendomsforhold på stedet, der jordskifteretten kan skape mer tjenlige eiendomsforhold, samt at ingen av partene lider tap som følge av jordskiftesaken.<sup>78</sup> Fordeling av planskapt netto verdiøkning inngår i jordskifteloven (2013) kapittel 3, men regnes som en egen sakstype. De materielle vilkårene jf. jordskifteloven (2013) §§ 3-2, 3-3 og 3-18 gjelder derfor ikke for saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Det er imidlertid et eget materielt vilkår for denne sakstypen som fremgår av jordskifteloven (2013) § 3-32 første ledd. Bestemmelsen gir at hver eier skal ha den planskapt verdiøkningen som fastsettes etter jordskifteloven (2013) § 3-31 andre punktum.<sup>79</sup>

#### 2.1.3.2 *Tvister og uklarheter*

Ved fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven (2013) §§ 3-30 til 3-32 kan det ved en del tilfeller være knyttet tvister og uklarheter til grenser og eiendomsforhold i

---

<sup>76</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 53-54

<sup>77</sup> Holth og Sky (2017) s. 303

<sup>78</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 17

<sup>79</sup> Holth og Sky (2017) s. 303

fordelingsområdet. Jordskifteretten har hjemmel etter jordskifteloven (2013) § 3-13 til å ta stilling til eventuelle tvister. Bestemmelsen gir regler om at jordskifteretten kan fastsette eiendomsrettsforhold og bruksrettsforhold. Videre kan jordskifteretten ved enighet mellom partene om hele eller deler av grunnlaget for jordskifteløsningen legge dette til grunn for sin vurdering. Jordskifteloven (2013) § 3-13 anses å være en generell bestemmelse som gjelder for saker etter jordskifteloven kapittel 3, samt sakstypen om fordeling av planskapt verdier.<sup>80</sup>

Det kan være snakk om betydelige arealverdier i områder som omfattes av en reguleringsplan med bestemmelse om fordeling av planskapt verdier. Følgene kan være høy grad av konflikt mellom partene. Jordskifterettens behandling av tvister og uklarheter jf. jordskifteloven (2013) § 3-13 i saker om fordeling av planskapt verdier avgjøres ved dom etter jordskifteloven (2013) § 6-23 første ledd og vil være rettslig bindende. Jordskifterettens hjemmel til å ta stilling til tvister og uklarheter vil kunne være særlig nyttig i transformasjonsområder. Følgene av en omregulering kan være endringer i reguleringsformål. Der arealer har vært utnyttet til forskjellig bruk, vil det kunne være gjennomført fradelinger og etablering av rettigheter. Jordskifteretten er nødt til å bringe klarhet i disse forholdene for å kunne iverksette prosessen med fordeling av arealverdier mellom eiendommene. Jordskifteretten har imidlertid ikke hjemmel til å ta stilling til reguleringsplanenes gyldighet, rekkefølgekrav eller reguleringsbestemmelser. Tvister av denne karakteren må avgjøres av de alminnelige domstolene.<sup>81</sup>

### *2.1.3.3 Grunnlaget for jordskifteløsningen og verdsettingen*

Det har vært en endring i begrepsbruken ved ikrafttredelse av jordskifteloven (2013). Det som nå omtales som «grunnlaget for jordskifteløsningen» tilsvarer «skiftegrunnlaget» etter jordskifteloven (1979). Etter jordskifteloven (2013) § 6-24 femte ledd må jordskifteretten begrunne valg av grunnlag for jordskifteløsningen. Begrepet «skiftegrunnlag» gjaldt for saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning i henhold til jordskifteloven (1979). I § 28 fjerde ledd første punktum var det egne bestemmelser om hvordan skiftegrunnlaget skulle fastsettes etter denne sakstypen. Det var eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål uavhengig av reguleringsplan som var utgangspunktet for skiftegrunnlaget. Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum.<sup>82</sup>

---

<sup>80</sup> Holth og Sky (2017) s. 304

<sup>81</sup> Holth og Sky (2017) s. 304

<sup>82</sup> Holth og Sky (2017) s. 304-305

Etter jordskifteloven (1979) § 41 tredje ledd hadde jordskifteretten hjemmel til å fordel utbyggingsverdier, men det fremgikk ikke av lov eller forarbeider hvordan utbyggingsverdiene skulle fastsettes. Ved vurdering av verdsetting måtte de generelle verdsettingsreglene etter jordskifteloven (1979) legges til grunn. Reglene om verdsetting ved fordeling av arealverdier etter jordskifteloven (2013) fremgår av § 3-31. Bestemmelsen gir retningslinjer for hvordan jordskifteretten skal verdsette etter denne sakstypen. For å finne den planskapede verdiøkningen skal jordskifteretten ta stilling til to verdier. Den første verdien er verdien av jordskifteområdet før ny vedtatt reguleringsplan. Den andre verdien er verdien av jordskifteområdet der gjeldende regulering legges til grunn. Etter jordskifteloven (2013) § 3-31 første punktum må den samlede planskapede netto verdiøkningen i fordelingsområdet verdsettes. Begrepet «netto» verdiøkning betyr at kostnadene til blant annet planlegging, opparbeidelse og infrastruktur skal trekkes fra verdiøkningen. Den totale verdiøkningen som eiendommer i området får som følge av reguleringsplanen, er den summen som skal fordeles. I tilfeller der jordskifteretten finner at reguleringsplanen gir en verdireduksjon istedenfor en verdiøkning, må saken avvises da det materielle vilkåret jf. jordskifteloven (2013) § 3-32 første ledd ikke kan oppfylles.<sup>83</sup>

Hvordan jordskifteretten skal verdsette hver parts del av verdiøkningen følger av jordskifteloven (2013) § 3-31 andre punktum. I henhold til forarbeidene, Prop. 101 L (2012-2013) s. 188, må jordskifteretten fastsette en brøk eller tilsvarende fordelingsnøkkel for å gjennomføre fordelingen. Videre skal jordskifteretten påse at hver eier får tildelt arealer med den verdien som følger av jordskiftelovens bestemmelser. Fordelingen jordskifteretten skal gjennomføre i fordelingsområdet er mellom eiendommene. I Prop. 101 L (2012-2013) s. 437 står det at dette ikke gjelder for bruksretter, men at fordelingen er mellom eierne. Videre skal jordskifteretten verdsette alle eiendommene ut ifra egenskapene eiendommene har til utbyggingsformål. Verdsettingen gjøres uavhengig av reguleringsplanen. Om hvilke egenskaper som skal legges til grunn ved denne vurderingen, har departementet i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23-24 uttalt at det blant annet gjelder beliggenhet, tilgjengelighet, adkomst og opparbeidelseskostnader. I henhold til Prop. 101 L (2012-2013) s. 24 er reglene om verdsetting i jordskifteloven (2013) i all hovedsak videreført fra jordskifteloven (1979) § 28 tredje ledd og fjerde ledd. Hvilke vurderinger jordskifteretten skal ta utgangspunkt i når det gjelder eiendommenes «fysiske» egenskaper, vil bero på stor variasjoner alt etter hva slags området det dreier seg om. Forarbeidene nevner ikke hvordan jordskifteretten skal ta stilling til for eksempel eksisterende næringsvirksomhet i et transformasjonsområde. Spesielt for slike

---

<sup>83</sup> Holth og Sky (2017) s. 304

områder er at området kan ha vært regulert fra tidligere. Eldre reguleringsplaner vil kunne gi utslag på verdsettingen. I hvilken grad jordskifteretten skal legge vekt på tidligere reguleringsplaner ved verdsetting etter eiendommens egenskaper vil etter gjeldende lovgivning bære preg av rettens skjønn.<sup>84</sup>

#### *2.1.3.4 Utformingen*

Jordskifteloven (2013) § 3-32 gir regler om hvordan jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning. Bestemmelsen innebærer at verdiforskjellene mellom eiendommene skal utjevnes ved at grunneierne skal tildeles utbyggingsretter. Fordelingen er en stor del av hensikten med bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Formålet med fordelingen er blant annet at reguleringsplanen skal kunne realiseres. Utformingen eller fordelingen henger tett sammen med verdsettingen. Bestemmelsens rettslige utgangspunkt er at de planskaptede arealverdiene tilfaller eiendommen som får utbyggingsarealer. Tildelingen av utbyggingsretter følger derfor av reguleringsplanen. Jordskifteretten har etter jordskifteloven (2013) § 3-32 hjemmel til å overføre rettigheter i et reguleringsområde. Ved fordeling skal tildeling av utbyggingsretter primært legges på eller inntil egen eiendom jf. jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd. Det vil imidlertid ikke alltid være mulig å følge dette prinsippet og utbyggingsrettigheter må formodentlig legges ut på annen eiendom. Eiendomsretten til arealet følger da med utbyggingsrettigheten jf. jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd andre punktum. Det er jordskifteretten som må avgjøre hvor utbyggingsrettene skal ligge. Det er likevel viktig å bemerke at jordskifteretten er rettslig bundet av reguleringsplanen som gir utbyggingsrettene jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Jordskifteloven (2013) § 3-32 gir imidlertid ingen anvisning på hvordan jordskifteretten skal gå frem ved plassering av utbyggingsrettigheter. I forarbeidene, Prop. 101 L (2012-2013) s. 438 jf. Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) vises det til at kommunen i reguleringsplanen skal legge ut utbyggingsretter i form av tomter og at jordskifteretten bistår med verdsetting og tildeling av tomter.<sup>85</sup>

#### *2.1.3.5 Tvangsgjennomføring*

Saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning avgjøres ved jordskifteavgjørelse jf. jordskifteloven (2013) § 6-23 fjerde ledd bokstav f. En jordskifteavgjørelse har samme rettsvirkning som en dom. Etter jordskifteloven (2013) § 28 jf. tvisteloven<sup>86</sup> §§ 19-13 til 19-16 gir jordskifteavgjørelse tvangsgrunnlag.<sup>87</sup> Dette betyr at en rettskraftig jordskifteavgjørelse kan

---

<sup>84</sup> Holth og Sky (2017) s. 305-306

<sup>85</sup> Holth og Sky (2017) s. 309-310

<sup>86</sup> Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

<sup>87</sup> Holth og Sky (2017) s. 311

kreves gjennomført og i ytterste konsekvens håndheves med tvang.<sup>88</sup> For sakstypen om fordeling av planskapt netto verdiøkning er det hovedsakelig tvangsgrunnlag for tildelingen av utbyggingsrettigheter på annenparts eiendom. I tilfeller der det er benyttet pengeerstatning istedenfor utbyggingsrettigheter vil tvangsgrunnlaget også gjelde for utbetaling av pengeerstatningen. Tvangsgrunnlaget følger av slutningen i rettsboken. For saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning vil det være begrenset hva jordskifteretten kan inkludere i slutningen. Ved gjennomføring av saker i transformasjonsområder kan dette medføre utfordringer ved at det er tiltak som kreves iverksatt, men som det i jordskifteloven ikke er dekkende lovhjemler til å innta i slutningen. Jordskifteretten kan ikke kreve tvangsgjennomføring uten å vise til rettslig grunnlag, selv om det mot formodning skulle være en del av slutningen.<sup>89</sup>

## 2.2 Forholdet til forvaltningen

### 2.2.1 Reguleringsbestemmelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning

Jordskifteloven (2013) § 3-17 gir regler om hva jordskifteløsningen kan omfatte og det fremkommer av Prop 101 L s. 166 at bestemmelsen er ment å avklarer forholdet mellom domstol og forvaltning. Bestemmelsen er materiell, men også en saksbehandlingsregel, ved at den legger til grunn at offentlige tillatelser må være gitt før jordskifteløsningen bestemmes av jordskifteretten.<sup>90</sup> Jordskifteloven (2013) § 3-17 gjelder generelt for jordskiftesaker etter jordskifteloven (2013) kapittel 3. Den sentrale koblingen mellom jordskifteretten og forvaltning følger imidlertid av plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13.

For at jordskifteretten skal kunne fordele planskapt netto verdiøkning må planmyndigheten fastsette en reguleringsbestemmelse i reguleringsplanen om fordeling.<sup>91</sup> Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 gir regler om hva reguleringsplanens bestemmelser til arealformål og hensynssoner kan omfatte. Punkt nummer 13 behandler krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning i planområdet, i henhold til jordskifteloven (2013) § 3-30 andre punktum. Paragrafen ble endret ved ikrafttredelse av jordskifteloven 1. januar 2016. Kommunen kan etter bestemmelsene i § 12-7 nr. 13 gjennom reguleringsplan fremsette krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike fellestiltak innenfor deler av, eller hele planområdet.

---

<sup>88</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 225

<sup>89</sup> Holth og Sky (2017) s. 311

<sup>90</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 101-103

<sup>91</sup> Holth og Sky (2017) s. 302

Paragrafen gir kommunen hjemmel på to følgende områder. Kommunen kan fastsette at det ved verdiøkning etter reguleringsplan skal skje en fordeling og kommunen kan foreta en geografisk avgrensning av området for fordeling. Avgrensningen fremgår av reguleringsplanen. Videre er det jordskifteretten som har kompetanse til å gjennomføre fordelingen av verdiøkningen etter jordskifteloven (2013) § 3-30.<sup>92</sup> Det fremgår av jordskifteloven (2013) § 3-30 hvilken kompetanse jordskifteretten har og bestemmelsen angir hvilken rollefordeling som skal legges til grunn mellom planmyndigheten og jordskifteretten.<sup>93</sup>

### 2.2.2 Geografisk avgrensning

I jordskiftesaker etter jordskifteloven (2013) §§ 3-4 til 3-10 er det jordskifteretten som foretar den geografiske avgrensningen jf. jordskifteloven (2013) § 6-9 første ledd. Dette gjelder ikke for saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Etter denne sakstypen er det planmyndigheten som foretar den geografiske avgrensningen av jordskifteområdet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 jf. jordskifteloven (2013) § 3-30 tredje punktum. Koblingen mellom plan- og bygningsloven og jordskifteloven setter rollefordelingen mellom planmyndigheten og jordskifteretten på spissen. Løsningen som er valgt av lovgiver byr på ulike utfordringer som stiller krav til kunnskap om virkemidlet for at det skal kunne benyttes i tråd med hensiktene. Planmyndigheten må være bevisst hvilke muligheter og begrensninger som ligger i bruken av bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Dette gjelder spesielt ved utforming av reguleringsbestemmelser. Videre er det viktig at planmyndigheten har kunnskap om eiendomsfaglige og eiendomsrettslige forhold ved avgrensning av området for fordeling. Dersom den geografiske avgrensningen ikke er hensiktsmessig, vil det potensielt kunne forhindre realisering av reguleringsplanen og motvirke lovens intensjon.<sup>94</sup>

## 2.3 Fordeling av planskapt netto verdiøkning

Vilkåret for å fordele planskapt netto verdiøkning er at planmyndigheten i reguleringsplan har fastsatt reguleringsbestemmelse om fordeling av verdier og kostnader mellom eiendommene reguleringsplanen berører, samt at den geografiske avgrensningen er gjort av planmyndighet. Fordeling av planskapt netto verdiøkning er en egen sakstype og omfattes ikke av de kumulative vilkårene i jordskifteloven (2013) § 3-2, § 3-3 og § 3-18. Jordskifteretten har imidlertid kompetanse til å kombinere saker om fordeling av netto verdiøkning med andre sakstyper etter

---

<sup>92</sup> Tyrén (2018) Internett: <https://dpx.kommentarutgaver.no/dpx/content/planogbyggningsloven/9/4/3/7/> (Lest 19.03.18.)

<sup>93</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 126

<sup>94</sup> Holth og Sky (2017) s. 303

kapittel 3, 4 og 5. I slike tilfeller vil de ovennevnte vilkårene være gjeldende.<sup>95</sup>

### 2.3.1 Kompetanse

Jordskifteloven (2013) § 3-30 gir regler om jordskifterettens kompetanse til å fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer er omfattet av en reguleringsplan. Bestemmelsen bygger på jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h.<sup>96</sup> Begrepet «planskapt netto verdiøkning» i bestemmelsens første punktum, forstås som planskapt verdier som følge av en vedtatt reguleringsplan, der kostnader til fellestiltak er trukket fra. Den netto planskapt verdien er forholdet mellom den planskapt verdien og de kostnader som medføres av planen.

Jordskifteretten skal fordele den planskapt verdiøkningen «mellom eiendommer». Dette tilsier at det er eiendommene som legges til grunn ved jordskifterettens fordeling av planskapt netto verdiøkning. Verdiøkningen som følge av planen skal utjevnes ved fordeling mellom eiendommer med en verdiøkning, til eiendommer uten en verdiøkning.<sup>97</sup> Bakgrunnen for reglene om planskapt netto verdiøkning er at det i et planområde vil kunne være skjevheter i hvilke eiendommer som får ta del i verdiskapningen. Det vil ofte være behov for at arealer disponeres til ulike fellestiltak, som da påvirker verdien negativt på disse eiendommene. Hensikten er at samtlige arealer skal få sin del av verdiøkningen. Bestemmelsen gjelder også i de tilfeller der det er forskjellig størrelse på eiendommenes verdiøkning, det skal være en sammenheng mellom hvor stor eller liten planskapt verdi som tilfaller den enkelte eiendom, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 494.

For at jordskifteretten skal kunne fordele planskapt netto verdiøkning er det et vilkår etter andre punktum at planmyndigheten med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 har gitt en reguleringsbestemmelse i reguleringsplanen om at planskapt netto verdiøkning skal fordeles. Regelen fastsetter rollefordelingen mellom planmyndigheten og jordskifteretten.<sup>98</sup>

I Bestemmelsens tredje punktum er det videre et vilkår at planmyndigheten har fastsatt den geografiske avgrensingen av området for fordeling. Med uttrykket «geografisk avgrensning» menes her at området er avklart og definert av planmyndighetene og at jordskifteretten må forholde seg til avgrensningen som er fastsatt. Vilråene i andre og tredje punktum er begge kumulative, det innebærer at de begge må være oppfylt for at jordskifteretten skal ha

---

<sup>95</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 125

<sup>96</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>97</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 186

<sup>98</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 186



kompetanse til å fordele planskapt netto verdiøkning.<sup>99</sup>

### 2.3.2 Verdsetting

Etter jordskifteloven (2013) § 3-31 første punktum skal jordskifteretten «verdsette samlet planskapt netto verdiøkning i området for fordeling». Bestemmelsen bygger på jordskifteloven (1979) § 29a.<sup>100</sup> Uttrykket «samlet planskapt netto verdiøkning», innebærer at totalbeløpet som skal fordeles, er den samlede summen av verdiøkningen for eiendommene.<sup>101</sup> Ved verdsettingen skal jordskifteretten fastsette verdiøkningen i området som er regulert av reguleringsplan.<sup>102</sup> Begrepet «verdsetting» forstås som å finne rett verdi for eiendommene og fastsette denne. Uttrykket «netto verdiøkning» betyr at det er verdiøkningen der kostnadene har blitt trukket fra,<sup>103</sup> og ble også benyttet i jordskifteloven (1979) § 29a. Departementet oppgir at innholdet skal forstås på samme måten også etter denne bestemmelsen.<sup>104</sup>

Etter paragrafens andre punktum skal jordskifteretten «verdsette hver parts andel av verdiøkningen». Bestemmelsen bygger på jordskifteloven (1979) § 28 tredje ledd.<sup>105</sup> I henhold til Prop. 101 L (2012-2013) s. 188 må dette gjøres ved å fastsette en brøk eller tilsvarende fordelingsnøkkel som utgangspunkt for fordelingen av verdiøkningen. Fordelingsnøkkel vil da bli utslagsgivende for hvilken del av den planskapt netto verdiøkningen eierne skal ha. I jordskifteloven (1979) § 28 tredje ledd var ordlyden at «hver eier skal få sin del av verdiøkningen». Dette har blitt justert i bestemmelsen til å «verdsette de delene som hver part skal ha av verdiøkningen». Departementet begrunnet dette med at hensikten er at jordskifteretten skal verdsette partenes del av verdiøkningen.<sup>106</sup>

Av tredje punktum følger tilnæringsmåten for å finne frem til brøken (fordelingsnøkkel) som skal fordeles på partene. Bestemmelsen bygger på jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum.<sup>107</sup> Jordskifteretten skal verdsette eiendommene etter deres egenskaper for utbyggingsformål, der formålet eiendommene er avsatt til i reguleringsplanen utelukkes. Betydningen av begrepet «utbyggingsformål» må ses i sammenheng med de vurderingene jordskifteretten skal vektlegge ved verdsettingen. Det er i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23 vist

---

<sup>99</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 127

<sup>100</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>101</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 188

<sup>102</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 188

<sup>103</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 127-128

<sup>104</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 437

<sup>105</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>106</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 188

<sup>107</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

til at eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål skal vurderes på bakgrunn av beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, atkomst og hage. Det må derfor antas, at de nevnte kvalitetene skal gi føringer for egenskaper som skal vektlegges ved verdsetting etter eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål. Uttrykket «uavhengig av hva som fremgår av reguleringsplanen» utdypes ikke særskilt, annet at det skal legges til grunn at eiendommens egenskaper til utbyggingsformål skal vurderes ut i fra de samme forutsetningene.<sup>108</sup>

### 2.3.3 Fordeling

Jordskifteloven (2013) § 3-32 første ledd første punktum sier at jordskifteretten skal fordel planskapt netto verdiøkning til hver part, slik det følger av § 3-31 andre punktum.

Bestemmelsen bygger på jordskifteloven (1979) § 28 tredje ledd.<sup>109</sup> Hensikten med regelen er at verdiforskjellene skal bli utjevnet.<sup>110</sup> Det fremkommer av Prop. 101 L s. 438 at utjevning av verdiforskjeller er når fordelingen er en overføring av planskapt netto verdiøkning, fra eier av eiendom med utbyggingsareal til eier av eiendom uten tilsvarende egenskaper.

Jordskifteretten skal etter andre ledd første punktum ved fordelingen tildele utbyggingsretter på eller inntil parten eiendom. Bestemmelsen bygger på jordskifteloven (1979) § 29a.<sup>111</sup> Uttrykket «så langt råd er» gir jordskifteretten rom for å utøve skjønn i denne sammenheng. I Prop. 101 L (2012-2013) s. 438 er det vist til uttalelser i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 45, der det fremkommer at vilkåret for at en utbyggingsrett kan legges ut på partens eiendom, er at det er i samsvar med den angitte arealutnyttelsen etter vedtatt plan. I tilfeller der dette ikke kan løses, må jordskifteretten tildele utbyggingsretten på annen eiendom. Det fremheves i Prop. 101 L (2012-2013) s. 439 at det ikke følger noen plikt om utbygging der det tildeles utbyggingsretter, men dersom retten utnyttes, gjelder dette alle bygningsformål i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1. I andre ledd andre punktum er det gitt bestemmelser om at utbyggingsrett tildelt på en annen parts eiendom, gir eiendomsrett til denne tomten. Bestemmelsen er en videreføring av jordskifteloven (1979) § 29a.<sup>112</sup> Eiendomsretten følger således utbyggingsretten. Det fremkommer av Prop. 101 L (2012-2013) s. 189 at bestemmelsens tredje ledd skal ivareta utnyttelse av utbyggingsretter, der enkelte av delhaverne i en utbyggingsrett, er motstridende til utbyggingen.<sup>113</sup>

---

<sup>108</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 438

<sup>109</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>110</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 131 og 133

<sup>111</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>112</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>113</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 132-133

Jordskifteloven (2013) § 3-32 tredje ledd første punktum er en videreføring av jordskifteloven (1979) § 29a andre ledd.<sup>114</sup> Bestemmelsens tredje ledd første punktum skal forstås som en prioriteringsregel. Dersom planskapt netto verdiøkning kun utgjør en del av en utbyggingsrett skal retten tilfalle den største delhaver, hvis retten fraskrives, tildeles den neste delhaver etter størrelse. Om samtlige delhavere ikke gjør krav på utbyggingsretten, blir tomten retten angår et sameie mellom delhaverne.<sup>115</sup> Formålet med tredje ledd er å påse at utbyggingsretter utnyttes, på tross av uenighet mellom delhaverne.<sup>116</sup>

Jordskifteloven (2013) § 3-32 tredje ledd andre punktum er en videreføring av jordskifteloven (1979) § 29a andre ledd.<sup>117</sup> Tredje ledd andre punktum gjelder der ingen av delhaverne fremmer et krav om å tildeles utbyggingsretten. I slike tilfeller blir arealene med utbyggingsretten et sameie mellom delhaverne. Regelen i jordskifteloven (2013) § 3-32 tredje ledd tredje punktum omfatter tilfeller der delhaver med størst del av utbyggingsretten tildeles hele retten etter jordskifteloven (2013) § 3-32 tredje ledd første punktum. De andre delhaverne med mindre del av utbyggingsretten skal da motta oppgjør for planskapt netto verdiøkning i penger.<sup>118</sup> Bestemmelsen er en videreføring av jordskifteloven (1979) § 29a tredje ledd.<sup>119</sup>

---

<sup>114</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>115</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 439

<sup>116</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 133

<sup>117</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>118</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 131-134

<sup>119</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

## DEL II – ANALYSE OG DISKUSJON

### 3. Kilen Syd – Vestfold jordskifterett

---

#### 3.1 Innledning

I dette kapittelet behandler jeg hovedproblemstilling: «*Hvilke utfordringer reiser bruk av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i saken om Kilen Syd?*». Fremgangsmåten er en deskriptiv og normativ analyse av jordskifteavgjørelsen om Kilen Syd fra Vestfold jordskifterett. Det vil si at jeg først vil redegjøre for jordskifteavgjørelsen, før den videre vurderes og diskuteres. Det tas derfor utgangspunkt i hva som fremkommer av rettsboken. Fremstillingen tar sikte på å få frem hvilke rettsspørsmål som behandles og jordskifterettens rettskildebruk, samt hvordan jordskifteretten resonnerer, begrunner og konkluderer.

#### 3.2 Deskriptiv analyse av jordskifteavgjørelsen

Den første saken om fordeling av planskapt netto verdiøkning ble behandlet av Vestfold jordskifterett og omtales som Kilen Syd. Saken ble krevd etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h og gjaldt fordeling av arealverdier og kostnader i et utbyggingsområde.<sup>120</sup> Saken ble fremmet i tråd med gjeldende reguleringsplan fra 2014. Tidligere var det to reguleringsplaner i området fra 1983 og 2001. Jordskifteretten måtte ta stilling til områdets verdi før og etter gjeldende reguleringsplan for å finne verdiøkningen som skulle fordeles på partene.<sup>121</sup> Jordskifteretten måtte videre ta stilling til flere rettslige problemstillinger som ikke nevnes i jordskifteloven eller lovforarbeidene.

##### 3.2.1 Kravet

Sak 0700-2015-0028, heretter benyttes lovdatareferansen JTON-2015-0028 Kilen Syd, gjaldt krav om sak etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h.<sup>122</sup> Saken ble krevd for Vestfold jordskifterett 30.05.16 etter gjeldende reguleringsplan for Kilen sør-øst (PlanID – 070420100032) vedtatt 19.03.2014.<sup>123</sup> Rekvirent var Kilen Syd AS mfl. og de øvrige parter var Tønsberg kommune, samt Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS.<sup>124</sup> Saken omhandlet

---

<sup>120</sup> JTON-2015-0028 s. 1

<sup>121</sup> JTON-2015-0028 s. 3

<sup>122</sup> JTON-2015-0028 s. 1

<sup>123</sup> JTON-2015-0028 s. 3

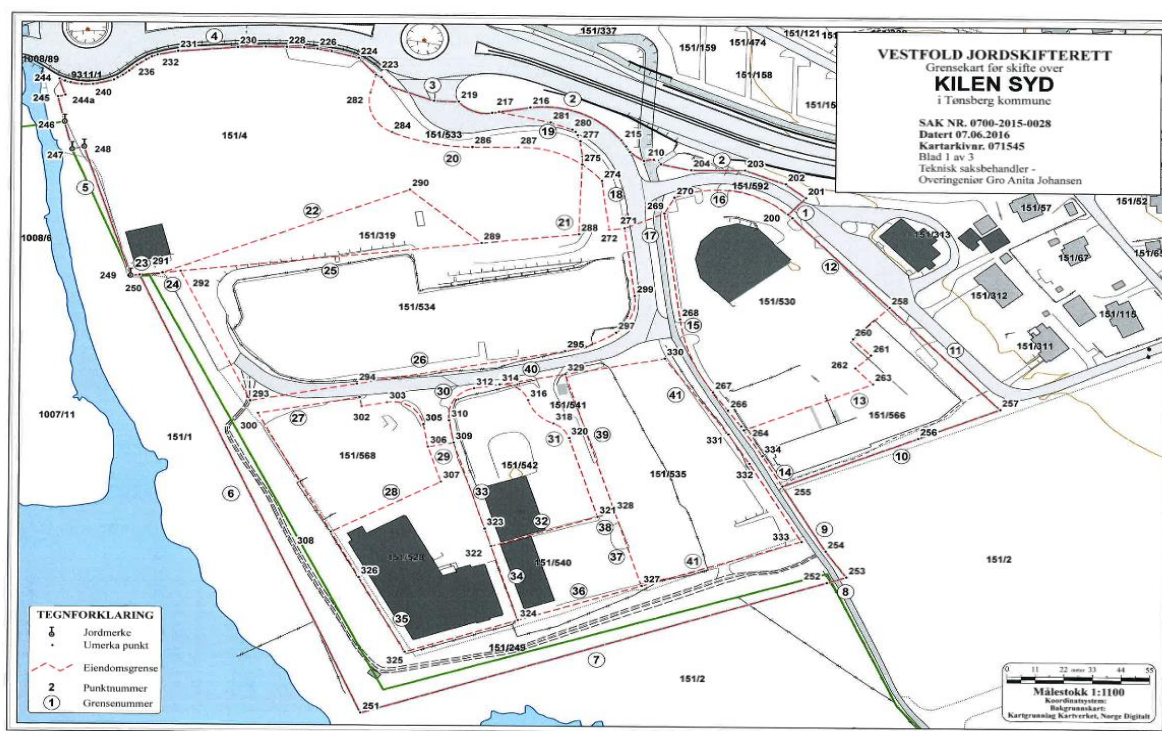
<sup>124</sup> JTON-2015-0028 s. 2

hvordan jordskifteretten skulle fordele arealverdier og kostnader i et utbyggingsområde, som tidligere hadde vært regulert. En slik situasjon var ikke beskrevet i forarbeidene, Ot.prp. nr.78 (2004-2005) eller jordskifteloven (1979). Jordskifteretten har i avgjørelsen om Kilen Syd hovedsakelig sett hen til formålet med jordskifteloven § 2 første ledd bokstav h. I de tilfeller der forarbeidene ikke ga svar, benyttet jordskifteretten de øvrige bestemmelser i jordskifteloven. Jordskifteretten har videre tatt utgangspunkt i at tidligere regulering ga uttrykk for arealenes egnethet til utbygging.<sup>125</sup> Jordskifteavgjørelsen besto av to regulerende vedtak, ett vedtak om verdsetting og ett om skifteplan og fordeling av utbyggingsverdiene.<sup>126</sup>

### 3.2.1.1 Geografisk avgrensning og avklaring av rettighetsforholdene

Jordskifteretten foretok den geografiske avgrensningen av fordelingsområdets yttergrense. Avgrensningen av området fulgte gjeldende reguleringsplan for Kilen sør-øst vedtatt i 19.03.2014, i samsvar med jordskifteloven (1979) § 25. Eiendomsgrensene i fordelingsområdet ble behandlet og rettskraftig avgjort i vedtak om eiendomsgrenser, vedtatt 09.09.2016 etter jordskifteloven (1979) § 26.<sup>127</sup>

Figur 1: Grensekart før skifte over Kilen Syd.<sup>128</sup>



<sup>125</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>126</sup> JTON-2015-0028 s. 3

<sup>127</sup> JTON-2015-0028 s. 3

<sup>128</sup> JTON-2015-0028 s. 25

### *3.2.1.2 Fordelingsområdet*

Jordskifteretten beregnet eiendommenes areal innenfor fordelingsområdet ved å legge vedtatte eiendomsgrenser til grunn. Det var jordskifterettens vurdering at arealenes påregnelige utnyttelse fulgte av reguleringsbestemmelsene og formålene i reguleringsplan. Videre så jordskifteretten at utnyttelsesgraden uttrykkes ved fordelingen mellom gulvareal og tomteareal innenfor et område. Tidligere reguleringsplaner legger imidlertid ulike tilnærminger til grunn for å vurdere utnyttelsesgraden som følger av reguleringsbestemmelsene. Det er angitt potensiell utnyttelse i de regulerte byggeområdene beregnet i bruttoareal (BTA) eller bruksareal (BRA). Partene har fremlagt ulike beregninger av påregnelig utnyttelse (BTA) i byggeområdene etter tidligere reguleringsplaner. Jordskifteretten tok utgangspunkt i egne BTA-verdier og fant at det ga uttrykk for påregnelig utnyttelse av områdene i reguleringsplanene fra 1983 og 2001.<sup>129</sup>

### *3.2.1.3 Eldre reguleringsplaner*

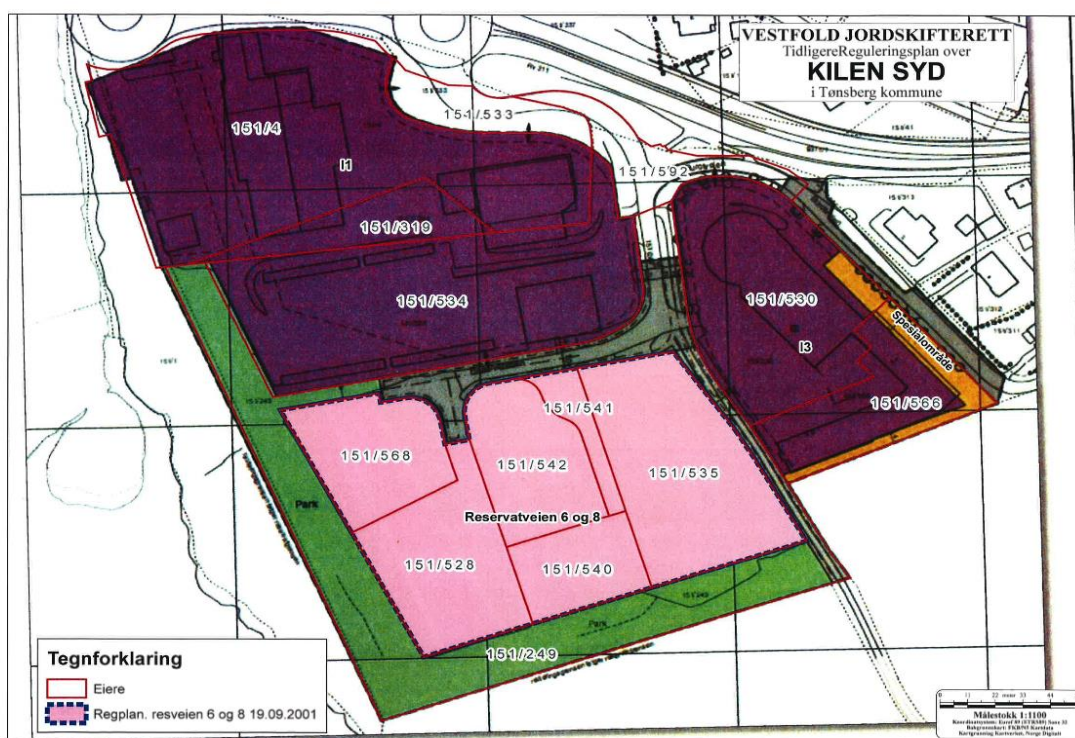
Fordelingsområdet (skifteområdet) var tidligere omfattet av to eldre reguleringsplaner, som ble vedtatt 19.03.1983 og 19.09.2001. Planen fra 1983 er nær identisk med området i gjeldende reguleringsplanplan av 19.03.2014, foruten et mindre område i øst som ikke omfattes i planen fra 2014. Reguleringsplanen fra 2001 gjelder kun et mindre areal av planen fra 1983.<sup>130</sup>

---

<sup>129</sup> JTON-2015-0028 s. 9-10

<sup>130</sup> JTON-2015-0028 s. 3

Figur 2: Tidligere reguleringsplan over Kilen Syd.<sup>131</sup>



#### 3.2.1.4 Det materielle vilkåret

Jordskifteretten viste til at utgangspunktet for ordinære jordskiftesaker er at ingen part skal lide tap etter bestemmelsene i jordskifteloven (1979) § 3 første ledd bokstav a. For saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er det i tillegg et vilkår i jordskifteloven (1979) § 3 første ledd bokstav b, som gir regler om at partene skal være sikret en verdiøkning som følge av gjennomført jordskiftesak. Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-32.<sup>132</sup> Saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h kan ikke fremmes dersom vilkåret i jordskifteloven (1979) § 3 første ledd bokstav b ikke er til stede, og må i slike tilfeller avvises.<sup>133</sup> Jordskifteretten fant at vilkåret var oppfylt og at saken kunne fremmes.

#### 3.2.2 Grunnlaget

«Tidligere reguleringsplaner er grunnlag for beregning av partenes skiftegrunnlag».<sup>134</sup>

<sup>131</sup> JTON-2015-0028 s. 26

<sup>132</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>133</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>134</sup> JTON-2015-0028 s. 7

### 3.2.2.1 Fordelingsnøkkelen

Jordskifteretten vurderte det slik at jordskifteloven (1979) § 28 ga bestemmelser om hvordan jordskifteretten skal verdsette i jordskiftesaker. Etter første ledd skal grunnlaget for jordskifteløsningen fastsettes med utgangspunkt i arealets grunnverdi. Etter skiftet har eier krav på å få tilbake denne verdien. I paragrafens tredje og fjerde ledd er det to spesialbestemmelser for verdsetting i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Etter tredje ledd er det i tillegg til garantien mot tap, fastsatt at partene har krav på sin del av verdiøkningen. Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-31 andre punktum.<sup>135</sup> Jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum gir regler om at skiftegrunnlaget ikke fastsettes etter grunnverdien, men at det i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, er egenskapene til utbyggingsformål som er utgangspunktet for skiftegrunnlaget.<sup>136</sup> Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum.<sup>137</sup> Jordskifteretten viser til omtale av verdsetting i forarbeidene Ot.prp. nr. 78 (2004-2005). Lovforarbeidene gir ingen konkrete svar på hvordan jordskifteretten skal verdsette etter bestemmelsene i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Om verdsetting fremkommer det i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) på side 23 at:

*«Den forholdsmessige andel for den enkelte part beregnes ved at eiendommen verdsettes som utbyggingsgrunn uavhengig av planen»<sup>138</sup> og «Ved verdsetting av arealene som utbyggingsgrunn, bør etter departementets vurdering for eksempel beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage mv. inngå i vurderingen».<sup>139</sup>*

I saken om Kilen Syd er det en gjeldende reguleringsplan fra 2014 og to eldre reguleringsplaner fra 1983 og 2001. Gjeldende plan gir uttrykk for verdiøkningen. Lovforarbeidene nevner ikke et slikt tilfelle, der før-situasjonen i området er omfattet av tidligere regulering, men beskriver en tilstand der arealene endres fra uregulert til regulert og de «fysiske egenskaper» skal da vurderes. Jordskifterettens oppfatning var at det også må tas hensyn til rettslige forhold og andre føringer for utnyttelse av arealet og ikke kun de fysiske egenskapene. Jordskifteretten fant at reguleringsplaner gir uttrykk for utnyttelsen av et område og vektla dette tyngre enn vurdering av egnethet med utgangspunkt i eiendommenes fysiske egenskaper. Den angitte bruken fastsatt i

---

<sup>135</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>136</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>137</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>138</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>139</sup> JTON-2015-0028 s. 7



reguleringsplaner var førende for arealenes verdi, og dermed utslagsgivende for den påregnelige utnyttelsen. Jordskifterettens oppfatning var at skiftegrunnlaget som partene tok med seg inn i skiftet, skulle fastsettes på bakgrunn av tidligere regulering.<sup>140</sup>

Jordskifteretten vurderte det slik at arealet som var regulert i den eldre reguleringsplanen fra 1983, som ikke omfattes av gjeldende reguleringsplan, skulle holdes utenfor saken. Eiendommen gnr. 151/592 eies av Tønsberg kommune. I 2001 ble det vedtatt en ny reguleringsplan som omfattet deler av området i planen fra 1983. I planene er reguleringsformålene i byggeområdene avsatt til industri og lager. I den eldste planen fra 1983 er det også områder regulert til friområde, trafikkområde og spesialområde. De to tidligere reguleringsplanene har ikke tilsvarende utnyttelsesgrad. Jordskifteretten vurderte utnyttelsesgraden som grunnlag for å fastsette påregnelig utnyttelse og eiendommenes verdi.<sup>141</sup>

Som følge av manglende rettspraksis så jordskifteretten videre hen til bestemmelser om verdsetting i ny jordskiftelov. Bestemmelsene i jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-30 flg. Rettens syn var at vurderinger i henhold til slike sakstyper var aktuelle også i dette tilfellet.<sup>142</sup>

### *3.2.2.2 Utbyggingsformål*

*«Jordskifteretten skal i denne type saker se hen til situasjonen i skiftefeltet slik den var før gjeldende reguleringsplan, og vurdere arealenes egnethet i forhold til utbygging.*

*Jordskifteretten har kommet til at reguleringsplaner som gjaldt innenfor skifteområdet før gjeldende reguleringsplan gir uttrykk for områdets egnethet for utbygging».*<sup>143</sup>

Ved jordskifterettens vurdering av egnethet til utbyggingsformål følger verdien av reguleringsformål og utnyttelsesgrad i de tidligere reguleringsplaner fra 1983 og 2001. Retten stilte spørsmålstegn ved om arealene kun skulle anses som byggeområder eller om den nåværende bruken også skulle vektlegges. I henhold til reglene i jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum var det egenskapene eiendommen hadde til utbyggingsformål som utgjorde skiftegrunnlaget. Retten tok utgangspunkt i at det var maksimal utnyttelse av

---

<sup>140</sup> JTON-2015-0028 s. 7-8

<sup>141</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>142</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>143</sup> JTON-2015-0028 s. 7

eiendommen som ga uttrykk for egnethet til utbygging etter reguleringsplan, da dette ga eiendommens potensial og derfor eiendommens verdi.<sup>144</sup>

Tre eiendommer i skiftefeltet hadde påstående bygninger. I henhold til reguleringsplanen ble det kun angitt riving for deler av Reservatveien 4 og Reservatveien 8. Jordskifteretten fant i sin vurdering av arealenes egnethet til byggegrunn, at påstående bygninger var en negativ verdi på bakgrunn av påfølgende rivekostnader. Dette gjaldt ikke for tilfeller der bygningene kunne utnyttes i henhold til reguleringsformålet, i slike tilfeller ville det gitt en positiv verdi.

Jordskifteretten vurderte at dersom eksisterende virksomhet på eiendommer med bygninger har vært i tråd med tidligere regulering, og har tilført arealene en verdi, kan verdien for bygning og areal utgjøre partens samlede verdi innført i jordskifte.<sup>145</sup>

Jordskifteretten vurderte også hvordan det potensielt kunne inntas bygningsverdier i skiftegrunnet, alternativt at skiftet kunne gjennomføres etter en samlet bruksverdi, slik det var mulig å gjøre ved jordskifte i skog jf. jordskifteloven (1979) § 28 annet ledd.

Jordskifteretten vurderte imidlertid at dette var motstridig ordlyden i bestemmelsen om skiftegrunnet, da den ga at fastsettelsen skulle foretas etter egenskapene eiendommen hadde til utbyggingsformål. Jordskifteretten kunne ikke finne at bygningene var egnet til utbygging og konkluderer med følgende tolkning:

*«Bygningsverdiene må derfor behandles særskilt, og skiftegrunnet fastsettes ut fra ren tomteverdi».*<sup>146</sup>

### 3.2.2.3 Offentlig areal

Tønsberg kommune er eier av areal som i tidligere reguleringsplan fra 1983 var avsatt til offentlige trafikkområder og friområde. Etter reguleringsplanen fra 2014 er eiendommene regulert til offentlige formål, som også omfatter kjøreveg (KV), gatetun (GT2), gang-/sykkelveg (GS1 og GS2), annen veggrunn, friområde (FRI) og lekeplass (LEK1 og LEK2). Arealer som tidligere var avsatt til friområde er etter gjeldende reguleringsplan regulert til naturvernområde i Presterødkilen naturreservat. Jordskifteretten valgte å se bort fra reguleringsformål og vurderer de offentlige arealene som helhet.<sup>147</sup>

---

<sup>144</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>145</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>146</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>147</sup> JTON-2015-0028 s. 13-14

I egnethetsvurderingen tok retten utgangspunkt i tidligere reguleringsplaner. Jordskifteretten fant at Tønsberg kommunes eiendommer avsatt til offentlig område ikke var egnet til utbygging som følge av reguleringsstatusen. Etter tidligere reguleringsplaner hadde de offentlige områdene hatt en utvidende rolle, utover det å skulle betjene byggeområdene.<sup>148</sup>

Jordskifteretten så videre hen til intensjonen med jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h i sin vurdering. Formålet med bestemmelsen er «Å utligne verdier som skapes i plan mellom partene som stiller areal til disposisjon for å realisere verdier i en plan».<sup>149</sup> Jordskifteretten kunne ikke finne at offentlig vei dekkes av denne bestemmelsen, og at det derfor ikke kan stilles krav om andel av den planskapt verdien. Jordskifteretten fastsatte at det etter egnethetsvurderingen ikke kunne gis andel i verdiøkningen for eier av offentlig areal, da parten gikk inn i skiftet med null i verdi, samt at parten heller ikke ville lide tap jf. jordskifteloven (1979) § 3 a. Jordskifteretten vurderte at Tønsberg kommune ikke kunne inkluderes i den delen av saken som gjaldt fordeling av planskapt verdi.<sup>150</sup>

### 3.2.3 Verdsetting

*«Jordskifteretten skal ta stilling til to verdier. En verdi av skiftefeltet før skiftet, sett bort fra gjeldende reguleringsplan som skaper verdiøkningen, jf. jordskifteloven § 28 fjerde ledd, samt en verdi av skiftefeltet der gjeldende reguleringsplan legges til grunn, jf. jordskifteloven § 29 a. Begge verdsettingene er nødvendige for å kunne ta stilling til verdiøkningen. Verdiøkningen skal fordeles på partene».*<sup>151</sup>

Jordskifteretten utformet et vedtak om verdsetting etter jordskifteloven (1979) § 19 andre ledd og § 17 a andre ledd.<sup>152</sup> For å fastsette verdiøkningen som skulle fordeles på partene, tok jordskifteretten utgangspunkt i to verdier. Den ene verdien var verdi av fordelingsområdet før skiftet, ekskludert gjeldende reguleringsplan, som ga verdiøkningen jf. jordskifteloven § 28 fjerde ledd. Den andre verdien var verdi av fordelingsområdet inkludert gjeldende reguleringsplan jf. jordskifteloven (1979) § 29a. Partene ble bistått av sakkyndige som fremla to rapporter. BER verdivurdering AS gjennomførte verdivurdering for rekvirenten Kilen Syd AS

---

<sup>148</sup> JTON-2015-0028 s. 14

<sup>149</sup> JTON-2015-0028 s. 14

<sup>150</sup> JTON-2015-0028 s. 14-15

<sup>151</sup> JTON-2015-0028 s. 3

<sup>152</sup> JTON-2015-0028 s. 3

m.fl. Partene Reservatveien 4 AS, Reservatveien 8 AS og Tønsberg kommune hadde bistand av Prosjektforum AS for verdivurdering og verditakst.<sup>153</sup>

### 3.2.3.1 Påregnelig bruk

Jordskifteretten viste i sin vurdering av påregnelig bruk til jordskifteloven (1979) § 19, som ga bestemmelser om at alt som skifter eier i en jordskiftesak skal verdsettes. Jordskifteretten la til grunn følgende om verdsetting etter paragrafens andre ledd, og støtter seg til Austenå og Øvstedal (2000) s. 147 i sin tolkning av bestemmelsen:

*«Verdsettinga skal skje på grunnlag av arealbruken på skiftetidspunktet, men retten skal ta omsyn til påreknelege endringar i bruken, dei investeringane dette fører med seg og investeringar som er nødvendige for å gjennomføre jordskifte».*<sup>154</sup>

Videre vurderte jordskifteretten i henhold til forarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 32, at dette gjelder for de «ordinære» jordskiftesakene. For saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, vil det ikke medføre en fordelingseffekt å fordele etter påregnelig bruk, da det er reguleringsplanen som vil angi påregnelig bruk i slike tilfeller. Jordskifteretten tolker det dit hen at denne forskjellen belyses ved innholdet i spesialbestemmelsen jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum.<sup>155</sup>

Jordskifteretten vurderte at regelen om at skiftetidspunktet er tidspunkt for verdsetting, måtte ses som et unntak for saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. For denne sakstypen fant jordskifteretten at det er nødvendig å se bort fra gjeldende reguleringsplan for å unngå at det påvirker verdsettingen, da skiftegrunnlaget skal fastsettes med utgangspunkt i egnethet til utbygging. Jordskifterettens vurdering var at de verdiene som fulgte eiendommen på skiftetidspunktet, måtte fastsettes ved gjennomføring av skiftet, slik at verdiene ble ivaretatt.<sup>156</sup>

### 3.2.3.2 Påstående bygninger

*«Forarbeidene til bestemmelsene omtaler ikke en situasjon der skiftetfeltet også var regulert før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, eller hvordan eventuelle påstående bygninger skal*

---

<sup>153</sup> JTON-2015-0028 s. 3

<sup>154</sup> JTON-2015-0028 s. 10

<sup>155</sup> JTON-2015-0028 s. 10

<sup>156</sup> JTON-2015-0028 s. 11

*vurderes. Jordskifteretten støtter seg til bestemmelsene for øvrig i jordskifteloven i de tilfeller det ikke er egne bestemmelser knyttet til denne sakstypen».*<sup>157</sup>

Jordskifteretten kom til at bygningen som ble forutsatt delvis revet, skulle kompenseres og at kostnadene dette medførte skulle regnes som en felleskostnad. Videre fastsatte jordskifteretten at bygget skulle være revet inne 3 år fra saken var rettskraftig.<sup>158</sup>

Lovforarbeidene, Ot.prp. nr.78 (2004-2005) omtalte ikke hvordan jordskifteretten skulle håndtere påstående bygninger etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Jordskifteretten stilte seg tvilende til hvordan spørsmålet skulle behandles. Jordskifteretten støttet seg til jordskifteloven (1979) § 3 første ledd bokstav a, som inneholdt bestemmelser om ikketap-garanti i ordinære jordskiftesaker. Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-18, men gjelder ikke saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Jordskifteretten fremhevet følgende om regelen:<sup>159</sup>

*«Ikke-tap-garantien tilsier at dersom en part har påstående bygninger med seg inn i skiftet skal verdien på bygningene ivaretas slik at parten også sitter igjen med verdi tilsvarende bygningene etter skiftet».*<sup>160</sup>

Hvorvidt bygningene skulle rives eller ikke, fulgte i saken om Kilen Syd av reguleringsplanen. Jordskifterettens oppfatning var at bygningenes verdi ble opprettholdt i de tilfeller der det ikke var forutsatt rivning av bygninger. Partene kunne avgjøre om de ønsker å fortsette virksomheten eller gjennomføre utbyggingsrettene de ble tildelt.<sup>161</sup>

Jordskifteretten så situasjonen annerledes for bygningen som var forutsatt delvis revet etter reguleringsplanen. I dette tilfellet var parten nødt til å foreta rivning som følge av at planen skulle kunne realiseres. Jordskifteretten så dette som et fellestiltak som var nødvendig for gjennomføringen. Verdien på bygningen ble tatt inn i skiftet, det var derfor et krav at parten fikk godtgjørelse av bygningsverdien som gikk tapt.<sup>162</sup>

---

<sup>157</sup> JTON-2015-0028 s.7

<sup>158</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>159</sup> JTON-2015-0028 s. 12

<sup>160</sup> JTON-2015-0028 s. 12

<sup>161</sup> JTON-2015-0028 s. 12

<sup>162</sup> JTON-2015-0028 s. 12

Jordskifteretten vurderte det som utfordrende å ta stilling til bygningsverdien og tomteverdien hver for seg. Jordskifteretten la derfor til grunn en skjønnsmessig vurdering av verdien på bygningen, samt rivekostnadene. Kostnadene ble fordelt på partene og fastsatt som et fellestiltak. Jordskifteretten avgjorde at bygningene skulle rives innen 3 år.<sup>163</sup>

### 3.2.3.3 Verdi før skiftet

Verdivurderingsrapportene som ble fremlagt i jordskifteretten tok utgangspunkt i påregnelig utnyttelse ved verdsettelse av eiendommene. De sakkyndige la vekt på tidligere reguleringsplaner fra 1983 og 2001 ved vurdering av verdi før skiftet, og så bort fra påstående bygninger. Det var likevel forskjeller både når det gjaldt de sakkyndiges fremgangsmetode og verdiberegningene. Den påregnelige utnyttelsen i m<sup>2</sup> bruttoareal (BTA) ble fremstilt på følgende måte av jordskifteretten og de sakkyndige:<sup>164</sup>

Figur 3: Påregnelig utnyttelse i m<sup>2</sup> bruttoareal (BTA).<sup>165</sup>

Område	Areal innenfor regulert byggeområde			Beregnet BTA			Samlet verdiberegning	
	Prosjektforum m2	BER m2	JSR m2	Prosjektforum m2	BER m2	JSR m2	Prosjektforum kr	BER kr
I1 og I3	31 404	29 018	30353	11784	10734	11303	43 229 000	28 315 000
R 6 og R8	15 969	15 969	15969	14400	14291	14346	45 538 000	15 670 000
Sum							88 767 000	43 985 000

Jordskifteretten fant at forskjeller i arealverdiene kunne bero på at det var lagt til grunn ulike leiepriser og eierkostnader, samt forskjellig realavkastningskrav. Jordskifteretten tok en skjønnsmessigvurdering med utgangspunkt i partenes fremlagte verdier og beregnet en gjennomsnittsverdi for å finne utnyttelsesmulighetene innenfor de enkelte byggeområdene. Videre vurderte jordskifteretten at det ikke kunne tas utgangspunkt i salgsprisen ved beregning av tomteverdi, da uavklarte forhold på eiendommen kunne spille inn.<sup>166</sup>

### 3.2.3.4 Samlede verdier før skiftet

Jordskifteretten tok utgangspunkt i tidligere reguleringsplan og beregnet følgende verdier som gjeldende for partenes skiftegrunnlag:<sup>167</sup>

<sup>163</sup> JTON-2015-0028 s. 13

<sup>164</sup> JTON-2015-0028 s. 11

<sup>165</sup> JTON-2015-0028 s. 11

<sup>166</sup> JTON-2015-0028 s. 12

<sup>167</sup> JTON-2015-0028 s. 15

Figur 4: Partenes samlede verdier før skiftet – skiftegrunnlaget.<sup>168</sup>

	Kilen Syd AS mfl.	Reservatveien 4	Reservatveien 8	Tønsberg kommune
<b>Sum pr part</b>	55 277 215 kr	4 516 875 kr	7 717 500 kr	0
<b>Andel pr eier</b>	81,88%	6,69%	11,43%	0

### 3.2.3.5 Verdi etter skiftet

«For å finne netto planskapt verdi må verdien skapt av gjeldende reguleringsplan fastsettes. Fra denne trekkes så verdi av området sett bort fra gjeldende reguleringsplan samt felles kostnader. Etter dette kan partenes verdier samt andeler av planskapt verdi beregnes og fordeles».<sup>169</sup>

Jordskifterettens fremgangsmåte for å finne netto planskapt verdi var å fastsette verdien som følge av gjeldende reguleringsplan. Jordskifteretten vurderte så områdets verdi og felles kostnader utenom gjeldende reguleringsplan. Differansen var den planskapt verdien som skulle fordeles mellom partene. Jordskifteretten kunne videre beregne og fordele partenes verdier, samt deres andeler av planskapt verdi. Partene hadde fremlagt sakkyndige rapporter fra henholdsvis BER og Prosjektforum AS, der de redegjorde for sitt syn på arealenes verdi etter gjeldende reguleringsplan. Partenes fremlagte verdivurderinger etter gjeldende reguleringsplan var ikke samsvarende.<sup>170</sup> Rapportene fremstilte følgende verdier:

Figur 5: Sakkyndige rapporter BER og Prosjektforum AS.<sup>171</sup>

Område	Prosjektforum	BER
	Totalverdi kr	Totalverdi kr
FK 1	109 194 000	12 710 000
FK 2	25 887 000	2 650 000
BK	13 929 000	15 030 000
BB 1-3	56 442 000	47 400 000
BB 4-6	19 074 000	26 390 000
<b>Sum</b>	<b>224 526 000</b>	<b>104 180 000</b>

Jordskifteretten påpekte at det var flere forhold som kunne virke inn på verdivurderingen, og gjorde en skjønnsmessig vurdering av verdien per m<sup>2</sup> bruttoareal (BTA), som ble lagt til grunn for beregning av totalverdien.<sup>172</sup>

<sup>168</sup> JTON-2015-0028 s. 15

<sup>169</sup> JTON-2015-0028 s. 15

<sup>170</sup> JTON-2015-0028 s. 15

<sup>171</sup> JTON-2015-0028 s. 15

<sup>172</sup> JTON-2015-0028 s. 16

### 3.2.4 Utforming

#### 3.2.4.1 Jordskifteløsningen

Jordskifteretten utformet skifteplan etter bestemmelsene i jordskifteloven (1979) kapittel 6. Jordskifteretten viste til at hensikten med jordskifte er å utforme mer tjenlige eiendommer etter jordskifteloven (1979) § 29 første ledd. Ved jordskifte omformes eiendommene, nye eiendommer etableres og partene mottar areal med tilsvarende verdi som de opprinnelige eiendommene.

I de tilfeller der det for jordskifteretten ikke er mulig å omforme eiendommene som del av en tjenlig løsning, er det i jordskifteloven (1979) § 30 andre ledd en unntaksbestemmelse som gir regler om at det heller kan benyttes «penger eller anna». Vilkåret for å benytte denne bestemmelsen er at en tjenlig skifteplan ikke er gjennomførbar, samt at jorcoverføringen ikke må være til ulempe for den angitte eiendommen. Jordskifteretten så i sin vurdering hen til lovforarbeidene, Ot.prp. nr.78 (2004-2005) der det på s. 84 oppgis at: *«unntaket bare kan brukes når det gjelder små verdier som ikke har særlig betydning for eiendommene det gjelder»*. I henhold til juridisk litteratur på området er det imidlertid ingen slik begrensing etter lovens ordlyd, jf. Austenå og Øvstedal (2000) s. 185.<sup>173</sup>

Etter lovens lovforarbeider, Ot.prp. nr.78 (2004-2005) på s. 34, skal skifteplanen etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, gi en eller flere utbyggingsretter med utgangspunkt i partens rettmessige andel av netto verdiøkning i skiftefeltet, som plasseres på eller inntil partens eiendom. Hensikten er at eiendommen skal utformes på en tjenlig måte etter påregnelig bruk i tråd med jordskifteloven (1979) § 29. Jordskifteretten tolket forarbeidene dit hen at utbyggingsretter regnes som selvstendige byggetomter. Jordskifteretten fastslo at utbyggingsrettene må ses i samsvar med skiftegrunnet slik at verdien gir én samlet eiendom som tilfaller parten. Ved utforming av skifteplan la jordskifteretten reguleringsplanen til grunn. Eiendomsgrensene følger planens formålsgrenser. Jordskifteretten har utlagt partenes tomter og andeler i henhold til deres eiendommer, i samsvar med eiendomssituasjonen før skiftet.<sup>174</sup>

#### 3.2.4.1.1 Påstående bygninger

Jordskifteretten viste til at det er reguleringsplanen som angir at bygget på Reservatveien 8 skal rives. For den delen av bygningsmassen vurderte jordskifteretten at det skulle tilkjennes

---

<sup>173</sup> JTON-2015-0028 s- 17-18

<sup>174</sup> JTON-2015-0028 s. 17 -18



kompensasjon. Delen av bygget som sto på området BK ville ikke bli berørt. Etter gjeldende reguleringsplan hadde eier av Reservatveien 4, bebyggelse som fordelte seg på områdene BB2 og BK. Jordskifterettens oppfatning var at en tjenlig skifteplan, var avhengig av at deler av bygget som sto på området BK, måtte rives. Jordskifteretten vurderte at Reservatveien 8 overtok området BK og at området BB2 ble overdratt til Reservatveien 4. Jordskifteretten viste i sin begrunnelse til jordskifteloven (1979) § 29 første ledd, der det ved utforming av eiendom skulle være «*tenleg etter tida og tilhøva*». Videre la jordskifteretten vekt på at det i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, skal tildeles utbyggingsretter samlet «*så langt rå er*» jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd. Fristen for å rive bygningen tilhørende Reservatveien 4, ble fastsatt til 3 år fra saken var rettskraftig.<sup>175</sup>

#### 3.2.4.2 Utbyggingsretter

Jordskifteretten viste til partenes krav om å overføre eierandeler til rekvirenten mot oppgjør i penger etter jordskifteloven (1979) § 30 annet ledd. I sin vurdering la jordskifteretten vekt på jordskifteloven (1979) § 29 a tredje ledd og lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005). Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-32 tredje ledd tredje punktum.<sup>176</sup> Ordlyden i jordskifteloven (1979) § 29 a tredje ledd var følgende: «*når partane er samde, kan jordskifteretten overføre areal mot vederlag i pengar i slike høve som nemt under annet ledd*». Etter forarbeidene fremkommer det at:

*«Der det etableres sameier i tomter kan partene avtale at disse skal overføres til en av partene under saken. På denne måten kan jordskifteretten «oppløse» sameiet som del av saken».*<sup>177</sup>

Jordskifteretten tolket lovtekst og lovforarbeider dit hen at jordskifteloven (1979) § 29a gir hjemmel til vederlag for utbyggingsretter, samt at det etter paragrafens tredje ledd kan overføres utbyggingsretter mot vederlag i penger, dersom partene er enige om det. Når det gjaldt jordskifteloven (1979) § 30 annet ledd forsto jordskifteretten lovforarbeidene slik, at bestemmelsen kan benyttes i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, i de tilfeller der det ved små andeler ikke lar seg gjøre å utforme en tjenlig skifteplan. Definisjonen av hva som er små andeler måtte etter jordskifterettens oppfatning bedømmes etter den enkelte sak. Jordskifteretten fant i dette tilfellet at andelens størrelse var så liten at den ga en utjenlig

<sup>175</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>176</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 335

<sup>177</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 34

skifteplan. Det ville derfor være hensiktsmessig å overføre andelen i penger. Jordskifteretten vurderte at dette kunne gjennomføres uten at det vil medføre ulempe for partene jf. jordskifteloven (1979) § 30 annet ledd. Jordskifteretten fant imidlertid ikke at det var lovhjemmel til å oppløse sameie som del av saken med oppgjør i penger etter jordskifteloven (1979) § 29a tredje ledd, dette som følge av manglende enighet mellom partene.<sup>178</sup>

### 3.2.5 Kostnader

#### 3.2.5.1 Fellestiltak

Jordskifteretten skulle fordele kostnader etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1 og § 12-5 nr. 1. Bestemmelsen omfattet «*kostnader ved ulike sams tiltak i og for områder for bebyggelse og anlegg*».<sup>179</sup> I spørsmålet om hva som regnes som fellestiltak, så jordskifteretten i sin tolkning til beskrivelsen i «Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder». I veilederen vurderes lokale friområder i tilknytning til et konkret byggeområde, samt offentlig vei etter opparbeidelseskrav i plan- og bygningsloven § 67, som «sams tiltak». Reguleringsplanen for Kilen Syd har rekkefølgebestemmelser i § 11. Det fremkommer av § 11.2, krav om at Presterødkrysset anlegges som rundkjøring, samt utbedringer av kjørevei og gang- og sykkelforbindelser. Jordskifteretten vurderte at realiseringen av reguleringsplanen fulgte av oppfylte rekkefølgebestemmelser. Vilkårene som settes i rekkefølgebestemmelsene ble vurdert som «sams tiltak» av jordskifteretten, og kostnadene som medfølger kan fordeles på partene.<sup>180</sup>

Jordskifteretten vurderte at tiltak som legges til grunn for at reguleringsplanen skal kunne realiseres, regnes som fellestiltak i området. Jordskifteretten kom til at det var nødvendig å rive deler av bygget på Reservatveien 8 (gnr.151/528) og Reservatveien 4 (gnr.151/528) for å gjennomføre en tjenlig skifteplan. Jordskifteretten fastsatte følgende kostnader som skulle fordeles på partene:<sup>181</sup>

---

<sup>178</sup> JTON-2015-0028 s. 19-20

<sup>179</sup> JTON-2015-0028 s. 21

<sup>180</sup> JTON-2015-0028 s. 21

<sup>181</sup> JTON-2015-0028 s. 22

Figur 6: Kostnader for fellestiltak for fordeling mellom partene.<sup>182</sup>

	Kostnader fellestiltak		
1	Omlegging VA		17 833 513 kr
2	Adkomst	KV, GS1 og GS2	5 220 036 kr
3	Fellestiltak	Lek1+2, GT1, GT2, f_TV, f_PRK	6 191 219 kr
4	Ny trafo		1 095 327 kr
5	Fjernvarme		3 687 500 kr
6	Tiltak utenfor planområdet	Kilen-Stensarmen	770 000 kr
		Presterødkrysset	34 600 000 kr
7	MVA		-9 400 000 kr
8	Del av bygning Reservatveien 8		6 000 000 kr
9	Del av bygning Reservatveien 4		3 500 000 kr
	<b>Sum</b>		<b>69 497 595 kr</b>

### 3.2.5.2 Jordskiftekostnadene

Jordskifteretten fordelte jordskiftekostnadene etter jordskifteloven (1979) § 74 med utgangspunkt i gebyrer på kravstidspunktet. Jordskifterettens fastsatte følgende beløper:

Figur 7: Jordskiftekostnadene beregnet av jordskifteretten.<sup>183</sup>

Registreringsgebyr, 3 R (2 R betalt tidligere)	3 * 860 kr	2580 kr
Partsgebyr § 2 bokstav h, 5 R pr part. 3 parter	3 * 5 * 860 kr	12 900 kr
Partsgebyr § 2 bokstav b og § 88, 1,8 R pr part. 4 parter	4 * 1,8 * 860 kr	6192 kr
Grenselengdegebyr, 2 R pr påbegynte 0,5 km	2 * 860 kr * 7	12 040 kr
Meddommerutgifter		56 790 kr
<b>Sum</b>		<b>90 502 kr</b>

Jordskifteretten vurderer jordskiftekostnadene adskilt fra kostnadene til fellestiltak. Videre skulle kostnadene for gjennomføring av jordskiftesaken legges til grunn etter den enkelte parts nytte av saken.

Jordskifteretten har i sakens jordskiftedel avklart eksisterende eiendomsgrenser. Kostnader tilknyttet grensefastsettelse var nødvendig for å realisere reguleringsplanen og ble fordelt på partene i denne delen av saken. Det var jordskifterettens oppfatning at sakens nytte tilkommer partene som fikk andeler av verdifordelingen. Ved avklaring av eiendomsgrenser for fastsettelse av skiftefeltets yttergrense var det også involvert parter som ikke ble tildelt arealverdier.

<sup>182</sup> JTON-2015-0028 s. 22

<sup>183</sup> JTON-2015-0028 s. 22

Jordskifteretten la andelsfordelingen til grunn for vurderingen av hvilken nytte den enkelte part hadde av saken.<sup>184</sup>

Jordskiftekostnadene ble fordelt slik:

Figur 8: Jordskiftekostnadene fordelt etter nytte av saken.<sup>185</sup>

Gnr./ bnr. før skiftet	Eier	Skal betale
151/4, 151/319, 151/534, 151/568, 151/535, 151/542 og del av 151/541	Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS, Tolvkanten AS	74 101 kr
151/540, del av 151/541	Reservatveien 4 AS	6 055 kr
151/528	Reservatveien 8 AS	10 346 kr
151/249, 151/533, 151/592	Tønsberg kommune	0 kr
9311/1	Vestfold fylkeskommune v/ Statens vegvesen	0 kr
151/1	Margrethe Steel Brøndrup, Berit Imeland, Christian Steel, Mette Steel	0 kr
151/2	Gabriel Kirsebom	0 kr

### 3.2.6 Oppsummering

Jordskifterettens vurderinger bygger i all hovedsak på faktum i saken, jordskifteloven (1979), lovforarbeidene, Ot.prp. nr.78 (2004-2005) og annen relevant juridisk litteratur. I de tilfeller der det var manglende bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning, benyttet jordskifteretten de øvrige bestemmelser i jordskifteloven (1979) og så til omtale av bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven (2013). Jordskifteretten har vurdert at tidligere reguleringsplaner som omfattet området ga uttrykk for arealenes egnethet for utbygging.<sup>186</sup>

Jordskifteretten har i saken om Kilen Syd verdsatt eiendommene i skiftefeltet uten gjeldende reguleringsplan. Jordskifteretten har beregnet partenes andeler med utgangspunkt i verdien eiendommene hadde før skiftet og sett dette i henhold til den totale verdien i skiftefeltet. Deretter har jordskifteretten verdsatt eiendommene i skiftefeltet med gjeldende reguleringsplan. Verdien i området er høyere med gjeldende reguleringsplan, i forhold til tidligere reguleringsplaner. Jordskifteretten har videre fordelt de samlede verdien som følge av verdiøkningen etter gjeldende reguleringsplan på partene. Andelene av verdiøkningen har blitt

<sup>184</sup> JTON-2015-0028 s. 22-23

<sup>185</sup> JTON-2015-0028 s. 23

<sup>186</sup> JTON-2015-0028 s. 7

lagt ut som utbyggingsetter. Tomter og andeler i disse, har blitt lagt på eller inntil partenes eiendommer i tråd med eiendomssituasjonen før skiftet.<sup>187</sup>

Jordskifteretten har vurdert det som nødvendig for gjennomføring av planen, at deler av bygningen på Reservatveien 8 AS og en del av bygningen på Reservatveien 4 AS, rives for å utforme en tjenlig skifteplan. Jordskifteretten har fordelt kostnader til fellestiltak og jordskiftekostnadene etter andelsfordelingen for de planskapede verdiene, da verdiene gir uttrykk for hvilken nytte partene har hatt av saken.<sup>188</sup>

### 3.3 Normativ analyse av jordskifteavgjørelsen

#### 3.3.1 Rettsspørsmålene og rettskildebruken

Jordskiftesaken gjaldt krav om sak etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Jordskifteavgjørelsen omhandler fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader. Sakens avgjørelse er delt i to vedtak. Vedtak om verdsetting ble gjort etter jordskifteloven (1979) § 19 annet ledd og § 17a annet ledd.<sup>189</sup> Vedtak om utforming av skifteplan og fordeling av kostnader gjorde jordskifteretten etter jordskifteloven (1979) kap. 6<sup>190</sup> og plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1 og § 12-5 nr. 1.<sup>191</sup>

##### *3.3.1.1 Rettslige problemstillinger*

De materielle rettsspørsmålene jordskifteretten har blitt stilt ovenfor i saken kan deles inn i tre hovedproblemstillinger:

1. Hvordan jordskifteretten skal verdsette
2. Hvordan jordskifteretten skal utforme skifteplan
3. Hvordan jordskifteretten skal fordele kostnader

##### *Hvordan jordskifteretten skal verdsette*

For at jordskifteretten skal kunne fordele arealverdier må verdiøkningen fastsettes ved verdsetting. I spørsmålet om verdsettingen har jordskifteretten måtte ta stilling til hvordan eldre

---

<sup>187</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>188</sup> JTON-2015-0028 s. 22-23

<sup>189</sup> JTON-2015-0028 s. 3

<sup>190</sup> JTON-2015-0028 s. 17

<sup>191</sup> JTON-2015-0028 s. 21

reguleringsplaner og påstående bygninger skal behandles. Forarbeidene gir ingen retningslinjer på hvordan jordskifteretten skal vurdere slike tilfeller.<sup>192</sup>

#### *Hvordan jordskifteretten skal utforme skifteplanen*

Jordskifteretten har tatt stilling til hvordan skifteplanen skal utformes. De rettslige spørsmålene har vært hvilke vurderinger som ligger til grunn for å få en tjenlig skifteplan, samt hvordan utbyggingsrettene skal fordeles.<sup>193</sup>

#### *Hvordan jordskifteretten skal fordele kostnader*

Ved fordeling av kostnader har jordskifteretten vurdert hva som regnes som fellestiltak og hvilke tiltak som er nødvendig for å realisere planen. Jordskifteretten har videre tatt stilling til hvordan jordskiftekostnadene skal fordeles og hvilken nytte partene har hatt av saken.<sup>194</sup>

#### *3.3.1.2 Metodiske problemstillinger*

Jordskifterettens rettskildebruk har reist flere problemstillinger. I hovedsak har det dreid seg om lite dekkende ordlyd i lovteksten, mangelen på omtale i lovforarbeidene, samt snevert utvalg av relevant rettspraksis. Flere av de rettsspørsmål som jordskifteretten har vurdert, har ikke vært nevnt eksplisitt av lovgiver, dette har resultert i en større grad av tolkning og skjønn. Der bestemmelsene om fordeling av planskapt verdier kommer til kort, har jordskifteretten sett seg nødt til å støtte seg på de øvrige bestemmelsene i jordskifteloven. Den mest sentrale rettskilden foruten lovteksten, uttales å være forarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) og annen relevant juridisk litteratur.<sup>195</sup>

### 3.3.2 Vurdering og diskusjon av jordskifterettens resonnementer

#### *3.3.2.1 Verdsetting*

Jordskifteretten viser overordnet til at verdiøkningen som skal fordeles på partene stadfestes ved at to verdier fastsettes. Det er verdien av jordskifteområdet uten gjeldende reguleringsplan jf. jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum, og verdien av jordskifteområdet med gjeldende reguleringsplan jf. jordskifteloven (1979) § 29a.<sup>196</sup> Dette er fremgangsmåten jordskifteretten benytter ved verdsetting i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd

---

<sup>192</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>193</sup> JTON-2015-0028 s. 18-19

<sup>194</sup> JTON-2015-0028 s. 21-22

<sup>195</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>196</sup> JTON-2015-0028 s. 3

bokstav h. Hensikten er å vurdere jordskifteområdet slik det var før gjeldende reguleringsplan, for å kunne fastslå arealenes egnethet for utbygging. Da forarbeidene ikke omhandler områder som har vært regulert tidligere, tolker jordskifteretten det dit hen at tidligere reguleringsplaner gir uttrykk for arealenes egnethet for utbygging.<sup>197</sup> Selv om forarbeidene tilsynelatende tilsikter en situasjon der området ikke har vært regulert, er det jordskifterettens tolkning at reguleringsplanene må legges til grunn i denne vurderingen. Jordskifteretten begrunner dette med at det ved reguleringsplaner legges opp til en optimalisert bruk av arealene. Jordskifteretten ser tidligere reguleringsplaner som førende for utnyttelse og verdi. Jordskifteretten underbygger sin tolkning ved å vise til vurderinger om verdien før gjeldende reguleringsplan etter ny lovgivning, og ser det som relevant for tolkningen da bestemmelsene er videreført. I Bjerva mfl. (2016) s. 129 fremkommer det om dette forholdet at det er de «...faktiske forhold, rettslige forhold og eventuelle tidligere planer» som ved tidligere avsetning til byggeområder må legges til grunn i vurderingen.<sup>198</sup>

Jordskifteretten viser til at det er jordskifteloven (1979) § 28 som er utgangspunkt for verdsetting i jordskiftesaker.<sup>199</sup> Bestemmelsen gir at eieren har krav på å få verdien tilsvarende grunnverdien for arealet tilbake ved skifte. Dette er utgangspunktet ved ordinære jordskiftesaker. I saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er det i tillegg et krav etter jordskifteloven § 28 tredje ledd at eieren av eiendommen også får sin del av verdiøkningen. Bestemmelsens fjerde ledd fastsetter at vurderingen skal gjøres etter eiendommens egenskaper til utbyggingsformål. Lovforarbeidene går ikke i detalj på hva som inngår i denne vurderingen. I henhold til Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23 står det at:

*«Ved verdsetting av arealene som utbyggingsgrunn, bør etter departementets vurdering for eksempel beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostander for bolig, adkomst og hage mv. inngå i vurderingen».*

Jordskifterettens tolkning er at det ikke kun er de «fysiske» egenskapene som må vektlegges i denne sammenhengen, men at det i vurderingen også må tas hensyn til rettslige forhold og føringer for optimalisert bruk, som for eksempel reguleringsplaner.<sup>200</sup> Man kan stille spørsmålsteget ved jordskifterettens rettskildebruk i denne sammenheng. Jordskifteretten har kommet til at det er tidligere reguleringsplaner som gir uttrykk for arealenes egnethet til

---

<sup>197</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>198</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>199</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>200</sup> JTON-2015-0028 s. 8

utbygging. Det vises til rettsoppfatninger etter jordskifteloven (2012) i Bjerva mfl. (2016) s. 129 som underbygger synet om at «eventuelle tidligere planer» må legges til grunn i vurderingen. Jordskifteretten vektlegger denne betraktningen til fordel for hva som fremgår av lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) på s. 23. Der det er de «fysiske» egenskapene som er det sentrale. I utgangspunktet ville det vært føringene i forarbeidene som burde veid tyngst. På den annen side nevner ikke forarbeidene situasjoner der områdene tidligere har vært regulert. Når det er tilfellet i denne saken, kan det tale for å vektlegge andre rettskilder som nevner slike forhold.

Ved jordskifterettens vurdering av verdsettingen i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, er det i stor grad reguleringsplanene som er førende for hvilken verdi arealene har. Tolkningen gjøres som følge av at det i lovforarbeidene er vektlagt en situasjon der områdene tilsynelatende ikke tidligere har vært regulert. Lovgivers intensjon ved utforming av bestemmelsene avviker fra det som er tilfellet i saken om Kilen Syd. Reguleringsplanene fra 1983 og 2001 veier derfor tyngre i jordskifterettens vurdering av arealenes egnethet til utbyggingsformål, enn hva de «fysiske» egenskapene gjør i denne sammenhengen. Jordskifteretten begrunner dette med at reguleringsplanene legger føringer for arealenes maksimale utnyttelse. Eiendommene er det vesentlige i denne vurderingen, mindre sentralt er det hvordan eierne har valgt å utnytte sine eiendommer. Dette er derfor avgjørende for arealenes verdi.<sup>201</sup>

Interessant i denne sammenhengen er jordskifterettens vurdering av hvordan påstående bygninger skal behandles i verdsettingen. Jordskifteretten ser bygninger som en negativ verdi når arealene skal vurderes som byggegrunn, som følge av påfølgende rivekostnader. Bygninger som kan benyttes i tråd med reguleringsformålet vil motsatt ha en positiv verdi, da det tilfører eiendommen verdier som kan innføres i skiftet. Verken lovtekst eller lovforarbeider gir retningslinjer om hvordan jordskifteretten skal behandle bygninger i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Jordskifteretten har derfor få holdepunkter å bygge sin tolkning på, og det rettslige grunnlaget for vurderingene som blir gjort, kan ikke begrunnes ved lovhjemmel. Jordskifteretten viser her til hvilke vurderinger som kan gjøres ved jordskifte i skog etter jordskifteloven (1979) § 28 annet ledd. Det er likevel store forskjeller mellom bygninger og skog. Jordskifterettens konklusjon er at bygningsverdien må behandles uavhengig av tomteverdien, slik at skiftegrunnlaget kun består av tomteverdien.<sup>202</sup>

---

<sup>201</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>202</sup> JTON-2015-0028 s. 8



Ved verdsetting av arealene som skal skiftes, har jordskifteretten tatt stilling til hvilket tidspunkt verdsetting skal gjennomføres og hva som omfattes av begrepet «påregnelig bruk».

Utgangspunktet ved ordinære jordskiftesaker er at alt arealet som skifter eier skal verdsettes jf. jordskifteloven (1979) § 19. I slike saker er det arealbruken på skiftetidspunktet som gir grunnlaget for verdsettingen. Denne tilnærming vil ikke være hensiktsmessig i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, der det er reguleringsplanen som angir bruken. Jordskifteretten legger spesialbestemmelsen i jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum til grunn for sin tolkning. Jordskifteretten begrunner sin vurdering med at det må ses bort fra gjeldende regulering ved verdsetting av skiftegrunnlaget for å finne arealene egnethet til utbygging. Påregnelig bruk for saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h må vurderes uavhengig av reguleringsstatusen for å finne verdiøkningen. Verdsettingen må derfor foretas på skiftetidspunktet.<sup>203</sup>

Jordskifterettens vurderinger omkring verdsetting av bygninger viser på mange måter kjernen i de utfordringer som jordskifteretten har blitt stilt ovenfor i verdsettingsprosessen. Om verdsetting av bygninger sies det: *«jordskifteretten har vært i tvil om hvordan påstående bygninger skal behandles. Behandling av påstående bygninger i sak etter jordskifteloven § 2 bokstav h er ikke omtalt i forarbeidene»*.<sup>204</sup>

Jordskifteretten bygger sine resonnementer på ikketap-garantien og viser til lovhjemmel i jordskifteloven (1979) § 3a. Ikketap-garantien innebærer ved ordinære jordskiftesaker, at en part ved avsluttet jordskiftesak, skal være sikret å få tilbake verdien av bygninger som blir tatt med inn i skiftet. I mangel av dekkende lovhjemmel, viser jordskifteretten også til hvilke prinsipper som gjelder ved jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav b. Bestemmelsen gjelder utforming av eiendommer og bytte av grunn og rettigheter, blant annet ved jordskifte i skog. I slike saker er utgangspunktet at grunnverdien fastsettes for arealene, og verdien for påstående skog behandles ved pengeoppgjør. Alternativt kan skiftegrunnlaget etter jordskifteloven (1979) § 28 andre ledd utgjøre begge verdier, dersom det ikke utgjør en vesentlig endring i verdiforholdet, samt at løsningen er mer tjenlig.<sup>205</sup> Hvilken vekt jordskifteretten tillegger resonnementet er vanskelig å fastslå, men da prinsippene ved slike

---

<sup>203</sup> JTON-2015-0028 s. 10-11

<sup>204</sup> JTON-2015-0028 s. 12

<sup>205</sup> JTON-2015-0028 s. 12

saker nevnes i jordskifteavgjørelsen, er det rimelig å anta at det anses å ha et visst sammenligningsgrunnlag.

Jordskifteretten viser til at det er reguleringsplanen som angir hvorvidt bygningene skal rives eller ikke. Jordskifteretten vurderer det slik at dersom bygningene ikke er forutsatt revet i reguleringsplanen og ikke skifter eier, kan partene selv avgjøre om den tildelte utbyggingsretten skal benyttes eller om bygningene og virksomheten opprettholdes i nåværende form.

Jordskifterettens tolkning gir at verdien for disse bygningene er ivaretatt. En del av bygningene på området er i reguleringsplanen forutsatt revet. I dette tilfellet ser jordskifteretten at parten må avgi deler av bygningen for at planen skal kunne realiseres. Jordskifteretten vurderer dette som et fellestiltak, som følge av at arealet skal benyttes til park som betjener området. Rivingen av bygget er et krav for at reguleringsplanen skal kunne realiseres. Eieren har her ikke anledning til å fortsette sin virksomhet. Verdien av bygget må derfor kompenseres. I denne vurderingen følger det at alle verdiene som har blitt ført inn i skiftet, også må ivaretas ved utgangen av skiftet.<sup>206</sup> Jordskifteretten foretok en skjønnsmessig vurdering av bygningene som skulle rives, basert på de fremlagte verdivurderingene. Erstatningsgrunnlaget for bygget og rivingskostnader ble vurdert til å være et fellestiltak. Jordskifteretten tolker rivingstiltaket som en forutsetning for å utforme en tjenlig skifteplan. Konklusjonen er at bygget rives innen 3 år.<sup>207</sup>

Jordskifterettens vurderinger om verdsetting og rivning av bygninger byr på store utfordringer. Problemstillinger grunner hovedsakelig i at lovgivningen ikke behandler temaet.

Jordskifteretten er bunnet av reguleringsplanen som angir rivning av bygninger, men jordskifteretten har ingen lovhjemmel til å pålegge rivning av bygninger. Det er vanskelig å se hvordan jordskifteretten skulle ha løst de rettslige problemstillingene annerledes.

Jordskifteretten er nødt til å treffe en avgjørelse, selv ved mangler i lovverket. De spørsmål jordskifteretten her har blitt stilt ovenfor, fremhever utfordringer ved ulik kompetanse i jordskifteretten og forvaltningen. Utgangspunktet for de faglige vurderingene vil naturlig nok være av ulik karakter. Reguleringsplaner blir utarbeidet etter plan- og bygningsloven, jordskifteretten løser saker etter jordskifteloven. På tross av koblingen i pbl. § 12-7 nr. 13 jf. jskl. § 3-30, er det ulike formål og hensyn som legges til grunn. Da det tidligere var jordskifteretten som avgrenset jordskifteområdet, ble praksisen endret til at det nå er forvaltningen som gjennom reguleringsplanen foretar denne avgrensningen. Dette medfører at

---

<sup>206</sup> JTON-2015-0028 s. 12

<sup>207</sup> JTON-2015-0028 s. 13

jordskifteretten ikke har kompetanse til å endre jordskifteområdet, selv om avgrensningen skulle være uhensiktsmessig.

### 3.3.2.2 Skifteplan

Jordskifteretten viser overordnet til lovhjemmelen for utforming av skifteplan etter jordskifteloven (1979) kapittel 6. Jordskifteloven (1979) § 29 første ledd gir at: «*utforming av eiendom og omforming av bruksrett skal vere tenleg etter tida og tilhøva*».<sup>208</sup> Jordskifteretten trekker frem at formålet med jordskifte er å utforme tjenlige eiendommer. Jordskifteretten skal ved jordskifte omforme eiendommene, slik at arealenes verdi etter skiftet, tilsvarer eiendomsverdien før jordskiftesaken. Jordskifteloven (1979) § 30 andre ledd gir at:

*«Let det seg ikkje gjere å leggje ut eigedomane på tenleg måte etter skiftegrunnlaget, kan jordskifteretten overføre jord mot vederlag i pengar eller anna. Overføring av jord må ikkje nyttast i slikt omfang at det blir til ulempe for eigedomane det gjeld»*.<sup>209</sup>

Jordskifteretten tolker bestemmelsen dit hen at unntaket følger av første punktum og vilkåret følger av andre punktum. Jordskifteretten viser til at unntaket etter lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 84 gjelder små verdier uten betydning for eiendommene. I henhold til juridisk litteratur er imidlertid oppfatningen at loven ikke setter en begrensning i verdiens størrelse jf. Austenå og Øvstedal (2000) s. 185.<sup>210</sup>

Jordskifteretten viser til lovforarbeidene Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 34 som sier at det i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, skal lages en skifteplan der partene får en eller flere utbyggingsretter, tilsvarende sin andel av nettoverdiøkning i skiftefeltet. I henhold til lovforarbeidene skal utbyggingsrettene som følger av verdiøkning, legges ut på eller inntil egen eiendom, så langt det lar seg gjøre jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd. Hensynet i bestemmelsen er at eiendommene skal være tjenlige i henhold til påregnelig bruk. Jordskifteretten tolker forarbeidene dit hen at det med utbyggingsretter menes byggetomter. Jordskifteretten vurderer det slik at partene skal tildeles utbyggingsretter i form av hele tomter som tilsvarer deres andel av det samlede skiftegrunnlaget. I tråd med bestemmelsen i jordskifteloven (1979) § 29a første ledd, konkluderer jordskifteretten med at tomtene så langt det er gjennomførbart, legges ut på eller inntil egen eiendom. Jordskifteretten begrunner sitt

---

<sup>208</sup> JTON-2015-0028 s. 17

<sup>209</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>210</sup> JTON-2015-0028 s. 18

resonnement med følgende sitat: «*hele tomter er håndterbare for partene etter avsluttet jordskiftesak, de kan velge å beholde de ubebygde, bygge ut selv, eller selge de*». <sup>211</sup>

Jordskifteretten vurderer at utbyggingsrettene og skiftegrunnlaget legges ut samlet og begrunner dette med at grunneierens samlede verdier skal utgjøre en eiendom. Jordskifteretten viser videre til at det er reguleringsplanen som er førende for utforming av skifteplan. Jordskifteretten er derfor nødt til å forholde seg til denne og fordele verdiene mellom partene innenfor byggeområdene. Byggeområdene angis av formåls grensene som utgjør de fremtidige eiendomsgrensene. Jordskifteretten viser til at dersom fordelingen ikke går opp, kan det opprettes personlige sameier, som følge av at partene ikke kan tildeles hele utbyggingsretter. Jordskifteretten vurderer at det er jordskifteloven (1979) § 29a første ledd som angir hvor sameiet kan legges ut. Bestemmelsens andre ledd gir regler om at dersom verdiøkningen bare utgjør en del av en utbyggingsrett, kan denne overføres til annen deleier, rangert etter størst størrelse. Da det er reguleringsplanen som angir utbyggingsrettens beliggenhet, tolker jordskifteretten lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 34 dit hen, at det er jordskifteretten som avgjør hvilke utbyggingsretter som tilfaller partene, der disse ikke kan utlegges på eller inntil partenes eiendom, jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd. <sup>212</sup> Avslutningsvis uttaler jordskifteretten følgende:

*«En kunne se for seg en situasjon der byggeområdene ble delt i flere eiendommer. En slik oppdeling må i så fall framgå av reguleringsplanen, noe den ikke gjør i denne planen».* <sup>213</sup>

Sitatet illustrere effekten av reguleringsplanen og betydningen den har ved jordskifterettens utforming av skifteplan. Jordskifteretten kan i saker etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav h, ikke utforme skifteplan som motstrider reguleringsplanen. Jordskifteretten er bundet av forvaltningsavgjørelser, som følge av at reguleringsplanen er førende for utforming av skifteplanen. Jordskifteretten la tomtene og andeler i tomter på eller inntil partenes eiendommer i tråd med eiendomssituasjonen før skiftet. <sup>214</sup>

I spørsmål om påstående bygninger viser jordskifteretten til jordskifteloven (1979) § 29 første ledd. Bestemmelsen gir at eiendommene skal legges ut «tenleg etter tida og tilhøva». Videre viser jordskifteretten til at det for saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h

---

<sup>211</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>212</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>213</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>214</sup> JTON-2015-0028 s. 18

skal legges ut hele utbyggingsretter «så langt råd er» jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd. Jordskifterettens vurdering er at det ikke lar seg gjøre å utforme en tjenlig skifteplan og at deler av bygget på Reservatveien 4 må rives. Jordskifteretten begrunner sitt resonnement slik:

*«Retten ser ikke at det utformes en tjenlig skifteplan der en eksisterende bygning ligger over to ulike reguleringsområder og begge områdene ligger i sameie. Dette kan skape en gjensidig avhengighet mellom partene som kan vanskeliggjøre videre bruk og utnyttelse av arealene. Det vil etter rettens syn ikke være en tjenlig situasjon for partene».*<sup>215</sup>

Jordskifteretten støtter sin tolkning på hva som innebefattes av ordlyden i jordskifteloven (1979) § 29 første ledd. Det er tjenlighetsvurderingen som veier tyngst i spørsmålet om utforming av skifteplanen. Jordskifteretten tolker lovhjemmelen dit hen at bygninger ikke anses som tjenlig, de må derfor rives for at skifteplanen skal gå opp. Selv om løsningen kan tjene det formål at skifteplanen blir tjenlig, går jordskifteretten utover sin kompetanse ved å pålegge rivning, da det heller ikke vises til lovhjemmel for å gjennomføre et slikt tiltak.

Jordskifteretten har i saken tatt stilling til hvorvidt det kan gis oppgjør i penger. Tre av partene i saken har fremmet krav etter jordskifteloven (1979) § 30 andre ledd om at eierandelene skal overføres til rekvirenten mot oppgjør i penger. Jordskifteretten viser til lovhjemmelen i jordskifteloven (1979) § 29a tredje ledd som gir at: *«når partene er samde, kan jordskifteretten overføre areal mot vederlag i pengar i slike høve som er nemt under annet ledd».*

Jordskifteretten ser til omtale av bestemmelsen i lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 34 der det står at jordskifteloven (1979) § 29a tredje ledd er en *«utvidet rett til å bruke pengevederlag»*. Overføring av areal mot pengevederlag gir jordskifteretten hjemmel til å oppløse sameiet som del av saken. Jordskifteretten tolker at bestemmelsen er lovhjemmel for vederlag for utbyggingsretter og at jordskifterettens hjemmel gjelder der partene er enige.<sup>216</sup> Da det imidlertid ikke er enighet mellom partene om at sameiet skal oppløses mot at det gis oppgjør i penger, konkluderer jordskifteretten med at det ikke er hjemmel for å benytte jordskifteloven (1979) § 29a tredje ledd.<sup>217</sup>

Jordskifteretten tolker jordskifteloven (1979) § 30 annet ledd i tråd med lovforarbeidene og deler lovgivers intensjon i at bestemmelsen kan benyttes for saker etter jordskifteloven (1979) §

---

<sup>215</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>216</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>217</sup> JTON-2015-0028 s. 20

2 første ledd bokstav h, i tilfeller der det dreier seg om små andeler som forhindrer utforming av en tjenlig skifteplan. Jordskifteretten tolker bestemmelsen dit hen at hva som er små andeler, vil bero på en vurdering ut fra det konkrete tilfellet. I saken er den minste andelen på 3 % med en verdi på 385 046 kr. Jordskifteretten finner at andelen tilsvarende definisjonen av «små verdier» og at vilkåret for unntaket etter jordskifteloven (1979) § 30 andre ledd er oppfylt. Jordskifteretten begrunner tolkningen med at: *«andelen er så liten at den gir en utjenlig skifteplan, og at det er mulig å overføre denne andelen mot oppgjør i penger til en annen part uten ulempe for noen av partene»*.<sup>218</sup> Jordskifteretten finner at det kan gis oppgjør i penger med hjemmel i jordskifteloven (1979) § 30 andre ledd, men at det ikke kan gis oppgjør i penger for oppløsning av sameie etter jordskifteloven (1979) § 29a tredje ledd, da vilkåret om enighet mellom partene ikke er oppfylt.

Jordskifteretten har i vedtaket om utforming av skifteplan etter jordskifteloven (1979) kapittel 6, støttet seg på bestemmelsene i jordskifteloven (1979) § 29 første ledd, § 29a første, andre og tredje ledd, samt § 30 andre ledd. Jordskifteretten har anvendt lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) ved sin tolkning av rettsreglene og vurdert rettsspørsmålene i tråd med lovgivers angivelige intensjoner.

Jordskifterettens tolkning av jordskifteloven § 29 første ledd beror på en vurdering av hva som er «tenleg etter tida og tilhøva». Jordskifteretten vurderer at eksisterende bygninger må rives, for at utforming av skifteplan skal være tjenlig. Jordskifterettens begrunnelser er her mangelfulle, da det ikke vises til lovhjemmel for å pålegge rivning av bygninger. Det er rimelig å anta at jordskifteretten har søkt å finne svar på de rettslige spørsmålene, ved å støtte seg til hva de anser som formålet med bestemmelsen i jordskifteloven (1979) § 29 første ledd, samt hensikten med jordskifte som virkemiddel. Det vises til at jordskifte skal «bedre utformingen av eiendommer», samt at det er «et mål å få utformet mer tjenlige eiendommer» etter denne bestemmelsen.<sup>219</sup> Jordskifteloven sier ikke noe om hvordan jordskifteretten skal behandle påstående bygninger, men jordskifteloven sier noe om hvilke vurderinger jordskifteretten skal legge til grunn i sin tolkning. I mangel av passende lovhjemmel kan man anta at det ved utforming av skifteplan, er hensynet til tjenlighet som må veie tyngst i slike rettsspørsmål, ut ifra jordskifterettens tolkning og anvendelse av rettsregelen.

---

<sup>218</sup> JTON-2015-0028 s. 19-20

<sup>219</sup> JTON-2015-0028 s. 17

Jordskifteretten har tatt stilling til fordeling av utbyggingsretter og vist til lovhjemmel i jordskifteloven (1979) § 29a. Jordskifterettens forståelse av utbyggingsretter tolkes i tråd med lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 34. Jordskifteretten ser utbyggingsretter som selvstendige byggetomter. Etter jordskifteloven (1979) § 29a første ledd skal tomtene «*legges ut på eller inntil egen eiendom hvis mulig*». Jordskifteretten tolker jordskifteloven (1979) § 29a første ledd som hjemmel for å avgjøre hvilke utbyggingsretter som skal tildeles partene, der det ikke lar seg gjøre å utlegge denne på eller inntil partens eiendom. Jordskifteretten tolker videre jordskifteloven (1979) § 29a andre ledd som styrende for hvor sameier skal legges ut. Jordskifteretten vurderer at der det ikke lar seg gjøre å legge ut hele utbyggingsretter, kan det alternativt opprettes personlige sameier.<sup>220</sup>

Jordskifterettens hjemmel til å opprette personlig sameie, samt avgjøre hvor sameiet skal legges ut etter denne bestemmelsen, synes å ha bli vektet mindre i forhold til tjenlighetsvurderingen etter jordskifteloven (1979) § 29a første ledd. I spørsmål om påstående bygninger viser jordskifteretten til at det ikke utformes en tjenlig skifteplan der eksisterende bygninger blir liggende som sameie i ulike reguleringsområder. Jordskifteretten begrunner dette med at en gjensidig avhengighet er en utjenlig situasjon for partene. Jordskifteretten finner at en løsning der bygningene rives og områdene legges ut i eneeie skaper en tjenlig skifteplan.<sup>221</sup>

Jordskifteretten tolker jordskifteloven (1979) § 29a tredje ledd dit hen bestemmelsen gir jordskifteretten hjemmel til å overføre utbyggingsretter mot vederlag i penger ved enighet mellom partene. Jordskifteretten begrunner sin tolkning med at det etter Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 34 følger en «utvidet rett til å bruke pengevederlag» etter denne bestemmelsen. Jordskifteretten vurderer at bestemmelsen kan benyttes dersom vilkåret om at partene er enige er tilstede. Jordskifteretten finner ikke at det er hjemmelsgrunnlag etter jordskifteloven (1979) § 29a tredje ledd ved spørsmål om oppgjør i penger i dette tilfellet.<sup>222</sup>

Jordskifterettens tolkning av jordskifteloven (1979) § 30 andre ledd gjelder i hovedsak å fastsette hva som etter bestemmelsen kan sies å være «små verdier». Regelen er en unntaksbestemmelse i de tilfeller der det ikke lar seg gjøre å legge ut tjenlige eiendommer. Jordskifteretten tolker at vilkårene for å benytte bestemmelsene er tilstede i denne saken. Jordskifteretten begrunner sin vurdering med at andelen er så liten at det vil føre til en utjenlig skifteplan og at et oppgjør i penger ikke vil være en ulempe for resterende parter. Av

---

<sup>220</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>221</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>222</sup> JTON-2015-0028 s. 20

jordskifterettens resonnementer i rettsspørsmålene om oppgjør i penger, bygger begrunnelsene hovedsakelig på hvilke vurderinger som gir en tjenlig skifteplan. Jordskifterettens tolkninger bærer preg av at det ved tvil er hovedformålet med jordskifte som virkemiddel som veier tyngst. Resonnementene og begrunnelsene forankres i hva som vurderes som en tjenlig utforming av eiendommene.

### 3.3.2.3 Kostnader

Jordskifteretten har etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1 og § 12-5 nr. 1 fordelt «*kostnader ved ulike sams tiltak i og for område for bebyggelse og anlegg*». <sup>223</sup> I spørsmål om hva som regnes som «sams tiltak», ser jordskifteretten til «*Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder*» av Miljøverndepartementet mfl. Her fremkommer det at «*dersom det er lokale friområder som skal betjene det aktuelle byggeområdet så må det kunne betraktes som et «sams tiltak*». <sup>224</sup> Videre sies det at offentlig veg kan regnes som et sams tiltak dersom det er et opparbeidelseskrav jf. plan- og bygningsloven § 67. I gjeldende reguleringsplan for området følger rekkefølgebestemmelsene av § 11. Jordskifteretten tolker rekkefølgebestemmelsene som vilkår for at reguleringsplanen kan realiseres. Tiltakene som følger av rekkefølgebestemmelsene ser jordskifteretten som «sams tiltak», da de er «i og for» planen, er dette rammene for hva som kan belastes planen og fordeles på partene. Jordskifteretten vurderer at planen må ses som en helhet, der den samlede verdiøkningen og de samlede kostnadene inngår i samme regnestykket. <sup>225</sup>

Jordskifterettens konklusjon er at «*felles tiltak «i og for» området er tiltak som er nødvendig for å realisere planen*». <sup>226</sup> På bakgrunn av dette kommer jordskifteretten til at deler av bygningene på Reservatveien 8 og Reservatveien 4 skal rives for at planen skal realiseres. Jordskifteretten begrunner sitt resonnement med at rivning av bygninger er nødvendig for at det skal være en tjenlig skifteplan. Jordskifteretten vurdering grunner i at det ikke anses som hensiktsmessig at de blir tre byggeområder i tre sameier. Jordskifteretten finner det mest hensiktsmessig å samle ett byggeområde i ett sameie. <sup>227</sup> Rivning av del av bygninger på Reservatveien 4 og Reservatveien 6 ble lagt til grunn som kostnader til fellestiltak for fordeling mellom partene. <sup>228</sup>

---

<sup>223</sup> JTON-2015-0028 s. 21

<sup>224</sup> JTON-2015-0028 s. 21

<sup>225</sup> JTON-2015-0028 s. 21

<sup>226</sup> JTON-2015-0028 s. 22

<sup>227</sup> JTON-2015-0028 s. 22

<sup>228</sup> JTON-2015-0028 s. 22



Det er rimelig å hevde at jordskifteretten strekker seg langt i å oppfylle vilkåret om en tjenlig skifteplan. Spørsmålet er om jordskifteretten strekker seg for langt, da løsningene jordskifteretten kommer til, går utenfor jordskiftelovens lovhjemler. Jordskifterettens resonnementer og begrunnelser bygger i all hovedsak på jordskifterettslige prinsipper. Utfordringene er at vurderingene som gjøres etter bestemmelsene, stiller andre rettslige spørsmål, enn det som nevnes i lov og lovforarbeider. Hvorvidt saken kunne vært løst innenfor rammene av jordskiftelovens lovhjemler, uten å pålegge rivning av bygninger, kan det kun spekuleres i. Hva som kan anses som en tjenlig skifteplan er et definisjonsspørsmål som må besvares etter det konkrete forholdet. I denne saken ble det tolket dit hen, at hensynet til en tjenlig skifteplan, veide tyngst.

Jordskifteretten fordelte jordskiftekostnader etter jordskifteloven (1979) § 74.

Jordskiftekostnadene skal fordeles uavhengig av kostnadene som følge av felles tiltak, da disse beregnes på kravtidspunktet. Jordskifteretten vurderte at kostnader tilknyttet gjennomføringen fordeles etter partenes nytte av saken.

Jordskifteretten vurderte at realisering av reguleringsplan og gjennomføring av jordskiftesaken gjorde det nødvendig å fastsette eksisterende eiendomsgrenser. Kostnadene som følge av dette inngår i jordskiftedelen av saken. Jordskifteretten tolket at partenes nytte av saken gjenspeiles av hvem som får andeler ved verdifordelingen. Parter som ikke omfattes av fordeling av arealverdier har ved fastsettelse av skiftefeltets yttergrense fått avklart sine eiendomsgrenser. Jordskifteretten fordelte jordskiftekostnadene basert på partenes nytte av saken og begrunnet dette med at *«jordskiftekostnadene er en kostnad som er nødvendig for å få realisert den planskapede verdien»*. Partene som ikke fikk andeler i verdifordelingen, men som fikk avklart eiendomsgrensene, ble ikke inkludert i fordelingen av jordskiftekostnader selv om de var en del av jordskiftedelen av saken.<sup>229</sup>

### 3.3.3 Oppsummering

Saken om Kilen Syd er spesiell, nettopp fordi det er den første jordskiftesaken som er krevd etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Avgjørelsen har avdekket svakheter og mangler i lovgivningen.<sup>230</sup> Bestemmelsene om fordeling av arealverdier ble tilført jordskifteloven (1979) ved lovendring i 2007, men det har ikke blitt krevd sak etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, for jordskifteretten før i 2015. Det faktum at

---

<sup>229</sup> JTON-2015-0028 s. 22-23

<sup>230</sup> Hauge, Holth og Sky (2017) s. 108

jordskifteretten har hatt lite relevant rettspraksis å se til, samt at lov og lovforarbeider ikke gir svar på flere utfordringer som jordskifteretten har blitt stilt ovenfor, har medført at jordskifteretten har vært nødt til å tolke de rettsregler som er gjeldende så godt det lar seg gjøre. På grunn av manglende rettspraksis å vise til, utgjør hovedvekten av rettskilder lov, lovforarbeider og juridisk litteratur. Jordskifteretten har i stor grad sett hen til formålet med jordskifte generelt og formålet med bestemmelsene om fordeling av arealverdier spesielt. Jordskifterettens resonneringer bygger i stor grad på hvilken tolkning jordskifteretten tillegger de ulike rettskildene.

Saken om Kilen Syd har på mange måter vært «ildprøven» for bestemmelsene om fordeling av arealverdier. Regelverket har blitt anvendt på et komplekst saksforhold i et transformasjonsområde. Dersom bestemmelsene tidligere hadde vært utprøvd på mindre komplekse saker, slik at det var relevante tolkninger av rettsreglens anvendelse i praksis å vise til, hadde det kanskje lettet utfordringene. Det skal ikke gå ubemerket hen at Vestfold jordskifterett er de første til å prøve bestemmelsene på reelle forhold. Jordskifteavgjørelsen bærer preg av å være en forgangsavgjørelse. Jordskifteretten uttaler innledningsvis i avgjørelsen at lovforarbeidene ikke omtaler en situasjon der områdene har vært regulert tidligere, samt der det er påstående bygninger. Jordskifteretten velger derfor å støtte seg på jordskiftelovens øvrige bestemmelser.<sup>231</sup> Det er en klar utfordring at det ikke er gjeldende bestemmelser som dekker disse saksforholdene. På den annen side, har jordskifteavgjørelsen om Kilen Syd vært et viktig bidrag til å bevisstgjøre hvilke vurderinger som må gjøres ved transformasjonstilfeller. Selv om det er utfordringer ved et manglende regelverk, vil erfaringene som nå er gjort kunne være et viktig bidrag til å resonnerer rettslig rundt hvordan slike saksforhold skal håndteres etter jordskiftelovens bestemmelser i fremtiden.

I saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h skal jordskifteretten vurdere skiftefeltet før gjeldende reguleringsplan og vurdere arealenes egnethet for utbygging jf. jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum. Fordi jordskifteområdet er omfattet av to tidligere reguleringsplaner, vurderer jordskifteretten at tidligere reguleringsplaner gir uttrykk for hvilken egenhet området har for utbygging.<sup>232</sup> Jordskifterettens tolkning av hvordan eldre reguleringsplaner skal håndteres og den vekten som tillegges disse, vil kunne være et viktig moment i forståelsen av hvordan bestemmelsen skal tolkes. Jordskifteretten begrunner betydningen av eldre reguleringsplaner med at planene gir uttrykk for en optimalisert bruk og

---

<sup>231</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>232</sup> JTON-2015-0028 s. 7

med dette angir arealenes egnethet og verdi.<sup>233</sup> Det faktum at lovgivningen ikke nevner hvordan områder som tidligere har vært regulert i saker om fordeling av arealverdier skal behandles, samt at reguleringsplaner er rettslig bindende til de blir erstattet, gjør jordskifterettens resonnement forståelig. Det ville vært mer kontroversielt å ikke tillegge eldre reguleringsplaner vekt. Når det er få rettslige holdepunkter å legge til grunn for tolkningen, er det naturlig at jordskifteretten forsøker å finne lovgivers vilje ved å vekte de saksforholdene som er tilstedeværende.

Mer kontroversielt er pålegget om rivning av eksisterende bygninger. Jordskifteretten har i saken pålagt rivning av bygninger innen tre år uten å vise til lovhjemmel. Forarbeidene nevner ikke hvordan jordskifteretten skal håndtere eksisterende bygninger.<sup>234</sup> At lovgiver ikke har tatt høyde for at det kan være bygninger i et området der det er gitt reguleringsbestemmelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning er en tydelig mangel ved bestemmelsene. Behovet for fordeling av arealverdier vil nettopp være et nyttig virkemiddel i komplekse transformasjonsområder. Jordskifteretten har uttrykt tvil om hvordan en slik situasjon bør løses. Det er utfordrende å konkretisere hvorfor jordskifteretten har resonnert seg frem til at det kan pålegges rivning uten å ha dekning for en slik avgjørelse i gjeldende lovhjemler. Det kan likevel tyde på at jordskifteretten har følt seg bundet av reguleringsplanen som angir hvilke bygninger som er forutsatt revet.<sup>235</sup>

Vurderingen om rivning av bygninger ble gjort som følge av at fordelingen av arealverdier ikke gikk opp. I slike situasjoner er utgangspunktet at det skal opprettes personlige sameier. Jordskifteretten fant imidlertid at det ikke ble utarbeidet en tjenlig skifteplan der eiendommene ble liggende i sameie mellom to ulike områder. Jordskifteretten så det som ugunstig at det ble etablert en gjensidig avhengighet mellom partene. Sentralt for denne vurderingen var hensynet til videre bruk og utnyttelse av arealene.<sup>236</sup> Reguleringsplanen forutsatte rivning og reguleringsplanen er en forutsetning for jordskifterettens utforming av skifteplan.<sup>237</sup> De ovennevnte forhold illustrerer en tydelig utfordring jordskifteretten blir stilt ovenfor ved anvendelse av bestemmelsene. På den ene siden skal jordskifteretten utforme en tjenlig skifteplan og fordele utbyggingsretter i nærhet til partenes eiendom. Løsningen kan fungere i teorien, men vil naturligvis være vanskeligere å håndheve i praksis. Alternativet er at det blir

---

<sup>233</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>234</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>235</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>236</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>237</sup> JTON-2015-0028 s. 18-19

opprettet et sameie, men problemet er at det ikke skaper en mer hensiktsmessig situasjon for fremtidige eiendomsforhold. Det kan hindre fremdriften og realiseringen av planen. Likevel er det ikke tilstrekkelige tvangsgrunnlag for å pålegge andre løsninger. Jordskifteretten må vekte hvilke hensyn som skal veie tyngst i vurdering av flere uhensiktsmessige løsninger. I dette tilfellet resulterte det i at bygningene ble forutsatt revet.

## 4. Kilen Syd – Agder lagmannsrett

---

### 4.1 Innledning

I dette kapitlet behandler jeg hovedproblemstillingen: «*Hvilke utfordringer reiser bruk av jordskifteovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i saken om Kilen Syd?*». Fremgangsmåten er en deskriptiv og normativ analyse av jordskifteavgjørelsen om Kilen Syd fra Agder lagmannsrett. Det vil si at jeg først vil redegjøre for jordskifteavgjørelsen, før den videre vurderes og diskuteres. Det tas derfor utgangspunkt i hva som fremkommer av rettsboken. Fremstillingen tar sikte på å få frem hvilke rettsspørsmål som behandles, samt hvordan lagmannsretten resonnerer, begrunner og konkluderer.

### 4.2 Deskriptiv analyse av jordskifteavgjørelsen

Saken gjelder anke over jordskifteavgjørelsen 0700-2015-0028, om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h.<sup>238</sup> Etter jordskifteloven (2013) § 8-10 har lagmannsretten full prøvingskompetanse over ankens innhold. Jordskifteretten behandlet saken etter jordskifteloven (1979), lagmannsretten legger denne loven til grunn ved prøving av materielle og prosessuelle forhold jf. § 9-6. Ankesaken behandles etter jordskifteloven (2013).<sup>239</sup> Vestfold jordskifterett avsa jordskifteavgjørelse 6. april 2017. Partene Tønsberg kommune, samt Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS fremmet anke til lagmannsretten 24. mai 2017. Ankene ble behandlet i Agder lagmannsrett 6. til 8 mars 2018. Lagmannsretten utarbeidet etter jordskifteloven (2013) § 6-21 forslag til jordskifteavgjørelse 25. mai 2018. Lagmannsrettens jordskifteavgjørelse ble avsagt 31. august 2018. Jordskifteavgjørelsen ble videre anket til Høyesterett og er ikke rettskraftig.

Jordskifteavgjørelsen i sin helhet er ikke påanket. Ankepartenes anker til lagmannsretten gjaldt følgende:

- Anken fra Tønsberg kommune gjaldt jordskifterettens avgjørelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h og § 29a, jf. jordskifteloven (2013) § 3-30.<sup>240</sup> Tønsberg kommune anket over feil i jordskifterettens vurdering ved verdsettelse av kommunens arealer til null. Ankeparten var også uenig i avgjørelsen om Presterødkrysset.<sup>241</sup>

---

<sup>238</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 1

<sup>239</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>240</sup> Tønsberg kommune (2017) s. 3

<sup>241</sup> Tønsberg kommune (2017) s. 3

- Anken fra Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS gjaldt mangler ved jordskifterettens verdsettelse som følge av at verdi før skiftet og verdi etter skiftet ikke er fastsatt. Ankeparten mener jordskifteretten kun har fastsatt andel og fordeling av utbyggingsretter.
- Kilen Syd mfl. anket ikke over jordskifterettens avgjørelse, men er av den oppfatning at også andre forhold enn utbyggingsverdier etter tidligere reguleringsplaner må tas med i vurderingen av egenskapene til utbyggingsformål.

Lagmannsretten har vurdert jordskifteavgjørelsen fra Vestfold jordskifterett og mener at saken er løst på en grundig og god måte. Lagmannsretten har likevel i enkelte rettslige spørsmål en annen oppfatning. Det gjelder blant annet:

- Mindre relevans av eldre reguleringsplaner ved beregning av skiftegrunnlaget
- Reduksjon av verdien på områdene FK1 og FK2 etter gjeldende reguleringsplan
- Oppheving av pålegg om rivning av bygninger på Reservatveien 4 og Reservatveien 8.<sup>242</sup>

De rettslige spørsmålene lagmannsretten har tatt stilling til er hovedsakelig to verdier. Først har eiendommene blitt vurdert uavhengig gjeldende plan, der egenskapene til utbyggingsformål etter jordskifteloven (1979) § 28 har blitt lagt til grunn. Lagmannsretten har da kommet frem til eiendommenes tilhørende andel før skiftet. Deretter har lagmannsretten fastsatt verdien på arealene etter gjeldende reguleringsplan. I denne beregningen inngår også kostnadene til felles tiltak. Tilslutt har lagmannsretten tatt stilling til hvordan verdiene skal fordeles, slik at hver eier får igjen tilsvarende andel som de hadde før skiftet. Andelene har blitt fordelt som utbyggingsretter etter jordskifteloven (1979) § 29a.<sup>243</sup>

#### 4.2.1 Saken

Jordskiftesaken ble krevd 30. juni 2015 for Vestfold jordskifterett etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Rekvirent av saken var Kilen Syd mfl.<sup>244</sup> Etter gjeldende reguleringsbestemmelser i § 10 punkt 10 var det vilkår om fordeling av arealverdier og kostnader til felles tiltak. Jordskifteretten fattet vedtak om verdsetting, skifteplan og fordeling av kostnader 6. april 2017.<sup>245</sup> Vedtak etter jordskifteloven (1979) er det som etter jordskifteloven (2013) heter jordskifteavgjørelse.<sup>246</sup> En jordskifteavgjørelse har samme rettsvirkning som en dom jf. jordskifteloven (2013) § 6-23.

<sup>242</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>243</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>244</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 7

<sup>245</sup> JTON-2015-0028 s. 1-3

<sup>246</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s.

Jordskifteretten verdsatte arealene før gjeldende reguleringsplan med utgangspunkt i tidligere reguleringsplaner. Verdien av eiendommene utgjorde partenes skiftegrunnlag. Videre verdsatte jordskifteretten eiendommene etter gjeldende regulering. Jordskifteretten kom til at Tønsberg kommune ikke var en del jordskiftesaken som omhandlet fordeling av andeler i planskapt netto verdiøkning. På bakgrunn av verdsettingen etter gjeldende reguleringsplan, ble det fordelt andeler i arealverdier som gjenspeilet partenes verdier før skiftet. Den minste andelen ble gjort opp i penger. For at reguleringsplanen kunne realiseres ble det avgjort at deler av Reservatveien 4 og Reservatveien 8 måtte rives. Bygningen var i strid med reguleringsformålet. Fristen for rivning av bygningene ble satt til 3 år og gjennomført som et felles tiltak. Kostnadene ble fordelt på partene.<sup>247</sup>

#### *4.2.1.1 Saksgangen*

Lagmannsretten holdt saksforberedende møte 24. august 2017. Det ble avsatt tre dager til ankebehandlingen og befaring 6. til 8. mars 2018. Lagmannsretten fremmet forslag til jordskifteavgjørelse 25. mai 2018. Avsluttende rettsmøte ble gjennomført 11. juni 2018. 31. august 2018 avsa lagmannsretten jordskifteavgjørelsen.<sup>248</sup> Avgjørelsen er ikke rettskraftig da den ble anket til Høyesterett.

#### *4.2.1.2 Partene*

Kilen Syd mfl. er den største grunneieren i området og var rekvirent av saken for jordskifteretten. Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS er eier av ulike tomter, men har sammenfallende interesser. De representeres derfor av samme prosessfullmektig. Tønsberg kommune er eier av areal avsatt til friområde og veier i tidligere planer. Kommunen eier også område regulert til offentlig vei, som er holdt uten for saken.<sup>249</sup>

#### *4.2.1.3 Reguleringsplaner*

Gjeldende regulering i området er fra 2014. Før dette var området omfattet av to eldre reguleringsplaner fra 2001 og 1983. Reguleringsplanen fra 1983 hadde en utnyttelsesgrad på 0,3. Reguleringsformålene var industri, lager, forretninger og transport. Planen fra 2001 gjaldt for den delen som var regulert til industriområde i sør. Formålene var industri/lager, kontor og forretningsdrift. Utnyttelsesgraden var på 0,85.

---

<sup>247</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 8-10

<sup>248</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 14

<sup>249</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 4

I reguleringsplanen fra 2014 er områdene i nord, FK1 og FK2, regulert til forretning og kontor. Reguleringsbestemmelsene angir at det skal være større enheter. Det er eksisterende næringsbygg på områdene. I sør er områdene regulert til bolig-/blokkbebyggelse og uteoppholdsarealer. Presterødkilen ligger i sør. For områdene som grenser mot denne delen, er det angitt lavere byggehøyde. Arealene sør-vest i planen er regulert til bolig/kontor, med friområder mellom byggeområdet og Presterødkilen naturreservat.<sup>250</sup>

#### 4.2.2 Ankene

Det er ikke alle delene av jordskifteavgjørelsen som er påanket. For enkelte forhold som ble behandlet i Vestfold jordskifterett, er det enighet mellom partene. Dette gjelder i hovedsak kostnader for felles tiltak og beløpene, samt formålsgrensene i reguleringsplanen. Partene er uenige i at rivning av bygninger skal regnes som et felles tiltak. Det er også et spørsmål om hvorvidt kostnader til utbedring av Presterødkrysset skal fordeles på partene, da tiltaket muligens vil bli bompengefinansiert.

- Tønsberg kommunes anke gjelder manglende tildeling av andel i den planskapt verdiøkningen. Det er enighet om at parten burde tildeles andel i verdiøkningen for eiendommen som inngår i FK1.
- Anken fra Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS gjelder mangel av verdsetting etter skiftet. De er ikke trygge på at samtlige verdier er ivaretatt. Jordskifterettens pålegg om å rive bygninger innen tre år, anses som uholdbart for deres vedkommende.
- Kilen Syd mfl. er hovedsakelig tilfreds med jordskifterettens løsning. Deres syn er imidlertid at jordskifterettens egnethetsvurdering bør ta høyde for flere forhold enn tidligere regulering. De mener også at verdsettingen av områdene FK1 og FK2 er satt for høyt etter skiftet.<sup>251</sup>

##### 4.2.2.1 Tønsberg kommune

*«Jordskifterettens avgjørelse endres i samsvar med kommunens krav om andel av planskapt netto verdiøkning».*<sup>252</sup>

Tønsberg kommune viser til at jordskiftelovens bestemmelser og lovforarbeidene i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) ikke tar høyde for kompleksiteten i denne saken. Virkemidlene er utarbeidet for enklere situasjoner i ubebygde områder. Saken gjelder et transformasjonstilfelle der det er

---

<sup>250</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 6

<sup>251</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 12-13

<sup>252</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 14



eksisterende næringsvirksomhet og bygninger som må rives. Jordskifteloven og lovforarbeidene omtaler ikke en situasjon som er aktuell for denne saken. Spesielt her er forholdet mellom gamle reguleringsplaner og gjeldende reguleringsplan, samt håndtering av kostnader utenfor planområdet. Det er Tønsberg kommunens syn, at man på bakgrunn av mangler i lovverket, må se til ekspropriasjonsretten. Der jordskifteloven ikke besvarer de rettslige problemstillingene, må andre rettslige prinsipper legges til grunn. De peker på at parkprinsippet er særlig relevant i denne sammenheng. Pålegg om rivning av bygninger anses som et tvangsinngrep. Det er uheldig at partene må gi avkall på sine bygninger, og at de på et senere tidspunkt mottar erstatning i utbyggingsgrunn.<sup>253</sup>

Tønsberg kommune mener jordskifterettens skiftegrunnlag er uriktig. Tidligere reguleringsplaner gir et utgangspunkt for å fastslå verdien. Likevel må arealer som gir verdi etter ny plan vurderes. Kommunen eier eiendom som ikke er en del av den gamle planen, men som omfattes av den nye. Disse arealene må tilgodeses, da kommunen med sine eiendommer gir et bidrag til området som helhet. Arealet kommunen eier er avsatt til reguleringsformål som etter reguleringsbestemmelsene er en forutsetning for at området kan bygges ut. Dersom kommune ikke hadde bidratt med arealene, måtte de øvrige parter ha dekket disse formålene på sine eiendommer. Tønsberg kommune ser at deres eiendommer avsatt til friområder øker verdien på byggeområdet som helhet. Tønsberg kommune skal ha sin andel av planskapt verdi.<sup>254</sup>

Kommunen ser at bruttoverdien av gjeldende reguleringsplan tilgodeses kommunen basert på deres andel før skiftet. Kostnader til felles tiltak trekkes fra etter kommunens andel.<sup>255</sup> Tønsberg kommune mener jordskifteloven (1979) § 30 gir hjemmel for at deres andel ikke gis i form av utbyggingsrett jf. jordskifteloven (1979) § 29a, men at de isteden mottar verdiøkningen utbetalt i penger.<sup>256</sup>

#### *4.2.2.2 Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS*

*«Anke over jordskifte for Kilen Syd fremmes for Agder lagmannsrett».*<sup>257</sup>

---

<sup>253</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 14

<sup>254</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 14-15

<sup>255</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 15

<sup>256</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 15

<sup>257</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 15

Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS har til dels sammenfallende syn på saken som Tønsberg kommune. De mener at verdien på deres eiendommer er satt for lavt. Tidspunkt for verdsetting burde være på kravtidspunktet, der inngangsverdien fastsettes etter markedsverdien. Parten ser at det i tillegg til inngangsverdi og netto planskapt verdi, må fastsettes en utgangsverdi. Hensikten med dette er at verdiene blir ivaretatt. Partene skal ha sin andel av verdiøkningen og inngangsverdien. I tilfeller der verdiene bortkommer, vil det være ekspropriasjon. Slike forhold omfattes ikke av lovhjemmelen i jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Etter jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b skal det for denne sakstypen være en gevinst, dersom partene lider tap, må saken avvises.<sup>258</sup>

Parten mener at verdivurderingen gjort av BER er skjønnsmessig hva angår risiko og at dette henger sammen med tiltakshaverens krav til avkastning. Verdiene på områdene FK1 og FK2 er satt for lavt. De mener at det i området er grunnlag for langt høyere leieverdier, basert på sammenlikning med andre eiendommer. Risikoen/avkastningen bør reduseres, da dette vil gi høyere verdier. Dersom det benyttes omsetningsbasert leie vil dette gi økte inntekter i et lengre perspektiv.<sup>259</sup>

Reservatveien 4 AS benytter bygningen på sin eiendom til næringsvirksomhet. Bygningene er i forutsatt revet innen tre år. En slik situasjon innebærer at virksomheten trolig må opphøre. Parten får sin del av den planskapte verdiøkningen i form av tildeling av utbyggingsretter ved byggestart i området. Det er vanskelig å fastslå hvilket tidsperspektiv dette innebærer. Ekspropriasjonserstatningsloven § 7 skal det gis erstatning etter gjenanskaffelsesverdi. Det er det minste som burde kunne forventes. Alternativet kan imidlertid være mer gunstig enn hva som er tilfellet for parten etter jordskifterettens løsning.<sup>260</sup>

Reservatveien 8 AS benytter først og fremst bygningen på sin eiendom til utleie av næringslokaler. Parten har ikke interesse av å utvikle området BK, da virksomheten de driver ikke er boligorientert. En løsning der de må rive deler av bygget innen tre år, medfører at deres utleievirksomhet på stedet, trolig vil måtte opphøre. Da eieren ikke utnytter eiendommen til egen virksomhet, har de ikke et ekspropriasjonsrettslig vern og kan ikke påberope seg krav om erstatning for gjenanskaffelse.<sup>261</sup> Det er partens syn, at jordskifteretten ikke har lovhjemmel til å

---

<sup>258</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 15-16

<sup>259</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 16

<sup>260</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 16

<sup>261</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 16

gi pålegg om rivning av bygninger på Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS innen tre år.<sup>262</sup>

#### 4.2.2.3 Kilen Syd m.fl.

*«Det er ikke nødvendig å legge ned påstand om anke over jordskifteavgjørelse».*<sup>263</sup>

Kilen Syd mfl. ser seg i hovedsak tilfreds med jordskifterettens løsning, da den er økonomisk gjennomførbar. Parten mener at utnyttelsesgraden i planen reduserer lønnsomheten i utbyggingen, samt vanskeliggjør hensiktsmessige løsninger for Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS.<sup>264</sup>

Det er deres oppfatning at jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h ikke må forveksles med ordinært jordskifte eller ekspropriasjon. Bestemmelsene etter denne sakstypen bør ikke vike for andre lovhjemler, men heller tolkes der regelverket har mangler. I saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h fastsettes skiftegrunnlaget basert på eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål jf. jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd. Parten fremhever at vurderingen av eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål har sammenheng med fysiske og rettslige forhold. Denne vurderingen skiller seg fra tradisjonell verdsetting. Lovgiver har valgt å angi eiendommenes egenskaper som utslagsgivende, til fordel for andre begreper. Kilen Syd mfl. mener jordskifterettens verdsettelse av verdiene før skifte, basert på tidligere reguleringsplaner, er uhensiktsmessig detaljert. De ser fastsetting av disse verdiene, som et utgangspunkt for å fordele planskapt verdi.<sup>265</sup>

Kilen Syd mfl. er av den oppfatning at det etter ny reguleringsplan er satt for høye verdier på næringsarealene. Dette har sammenheng med det leienivået som kan forventes utenfor Tønsberg sentrum. Det er også angitt i reguleringsplanen at den største andelen av næringsareal er avsatt til hypermarked, som vil gi en lavere leiepris per m<sup>2</sup>. Parten ser det som lite sannsynlig at de vil ha noe mer en minimumsleie, selv med omsetningsbasert leieavtale. Kilen Syd mfl. ser ikke at jordskifteretten har tatt tilstrekkelig høyde for prosjektrisikoen tilknyttet utbyggeres krav til avkastning.<sup>266</sup>

---

<sup>262</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 16-17

<sup>263</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 17

<sup>264</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 17

<sup>265</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 17

<sup>266</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 18

Kilen Syd mfl. mener at Tønsberg kommunes eiendommer som etter tidligere reguleringsplaner er regulert til vei og friområde ikke er egnet til utbygging. For den eiendommen som ikke var omfattet av gammel plan, men som inngår i området FK1 etter ny plan, ser parten at arealene er egnet for utbygging og følgelig skal ha andel i den planskapte verdien. Kilen Syd mfl. ser ikke at det er lovhjemmel for at Tønsberg kommune kan motta sin andel av den planskapte verdiøkningen i penger. De viser til at jordskifteloven (1979) § 30 gjelder små beløp, samt at jordskifteloven (1979) § 29a forutsetter enighet.<sup>267</sup>

Det er Kilen Syd mfl. sin oppfatning at eierne av Reservatveien 4 og Reservatveien 8 skal gis kompensasjon for verdien av nåværende virksomhet eller verdien av utbyggingsgrunn. Dersom sistnevnte alternativ er aktuelt, må eierne selv bekoste rivning av bygninger. Kilen Syd mfl. ser det som et vilkår at eiendommenes verdi som utbyggingsgrunn, fratrukket kostnader til rivning og fellesutgifter, utgjør et større beløp enn verdien fastsatt etter gjeldende utnyttelse. Dersom det ikke er tilfellet har Reservatveien 4 og 8 krav på erstatning som en felleskostnad. Kilen Syd mfl. mener at Reservatveien 4 og 8 får en betydelig del av den planskapte verdien, krav om kompensasjon av tap bortfaller derav. Dersom Reservatveien 4 og 8 skal få dekket kostander til rivning av sine bygninger, mener Kilen Syd m.fl. at også deres kostander til rivning av bygninger skal dekkes.<sup>268</sup>

#### 4.2.3 Vurderinger

Lagmannsretten viser til hensikten med saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h som er å fordele verdiøkning etter ny reguleringsplan. Virkemiddelet skal tjene det formål å gjennomføre reguleringsplaner. Den sentrale er å etablere gode planfaglige løsninger, og i mindre grad la eiendomsgrensene legge føringer ved utarbeidelse av planer.

Lagmannsretten skal vurdere eiendommene før skiftet for å kunne fordele utbyggingsretter etter gjeldende plan jf. jordskifteloven (1979) § 28. Bestemmelsen legger til grunn at det er eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål som er utgangspunktet. Bestemmelsen har blitt videreført til jordskifteloven (2013) § 3-31.<sup>269</sup>

Lagmannsretten trekker frem at det er eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål som er sentralt ved jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Det er et klart skille mellom denne sakstypen, ekspropriasjon og tradisjonelt jordskifte. Det vises til at det likevel er

---

<sup>267</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 18-19

<sup>268</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 19

<sup>269</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

fellestrekk mellom fordeling av arealverdier og ekspropriasjon. Som følge av at det er mangler ved regelverket for verdsetting etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, ser lagmannsretten at det kan være aktuelt å vurdere hvilke verdsettingsmetoder som gjelder ved ekspropriasjon. I tilfeller der jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h ikke kan løses på en tilfredsstillende måte, er det lagmannsrettens oppfatning at ekspropriasjon kan benyttes for enkelte eiendommer.<sup>270</sup>

Lagmannsrettens forståelse av de tidligere reguleringsplanene, er at de ikke lenger var aktuelle. Det var et behov for å videreutvikle arealene og utarbeide en reguleringsplan som kunne imøtekomme nye behov. Lagmannsretten finner at en vurdering av arealenes egnethet for utbygging har sammenheng med arealenes verdi, slik en utbygger ville vurdert eiendommene før gjeldende reguleringsplan. De fysiske egenskapene ved arealene er utgangspunktet, av ny reguleringsplan følger mulighetene som kan iverksettes.<sup>271</sup>

#### 4.2.4 Verdier

##### *4.2.4.1 Verdier ut fra arealenes egnethet for utbygging*

Lagmannsretten vurderer det slik at Tønsberg kommunes arealer, som tidligere var avsatt til friområde og offentlig vei, ikke kan anses som egnet for utbygging. Lagmannsrettens verdsetting av arealene før gjeldende reguleringsplan bygger på arealenes egnethet til utbygging. Lagmannsretten begrunner sin vurdering med at tidligere reguleringsplaner ikke gir uttrykk for arealenes potensial. Verdien for området følger av hva som kan gjennomføres etter omregulering.<sup>272</sup>

Etter tidligere reguleringsplaner var det høyere utnyttelsesgrad i den sørlige delen av området. Arealenes beliggenheten gjør de egnet for boliger. Verdien av boligareal er høyere enn for næringsareal.<sup>273</sup>

I reguleringsplanen fra 1983 er områdene I1 og I3 avsatt til industri, lager, forretninger og kontor. Lagmannsretten vurderer det dit hen at arealene har samme verdi. Områdene var best egnet for næringsformål, som medfører lavere verdi enn for boliger. Lagmannsretten peker på at det er større usikkerhet for utvikling av næringsområder enn for utvikling av boligområder,

---

<sup>270</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

<sup>271</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

<sup>272</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 22

<sup>273</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 22

risikoen som følge av dette gir høyere avkastningskrav. Resultatet er at arealenes verdi må settes lavere. Lagmannsretten vurderte at arealene I1 og I3 i reguleringsplanen fra 1983 har en verdi på kr 800 per m<sup>2</sup>. Videre vurderer lagmannsretten at arealene som inngikk i reguleringsplanen fra 2001 basert på beliggenhet. Verdien på arealene ble fastsatt til kr 2000 og 2300 per m<sup>2</sup>. Tønsberg kommune eier et areal på 649 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke en del av reguleringsplanen fra 2001, men grenser til området I1 i reguleringsplanen fra 1983 og inngår i området FK1 i gjeldende reguleringsplan. Verdien ble fastsatt til kr 800 per m<sup>2</sup>. Lagmannsretten vurderte ikke påstående bygninger ved verdsettelsen.<sup>274</sup>

Lagmannsrettens verdsetting av arealenes egnethet for utbygging ble gjort slik:

Figur 9: Oversikt over verdier for skiftet, fordelt på eiendom.<sup>275</sup>

Bnr.	Ant. m <sup>2</sup>	kr per m <sup>2</sup>	Verdi kr	Merknad
4	11 829	800	9 463 200	Kilen Syd AS mfl.
249	10 929	0	0	Veg og friområde (Tønsberg kommune)
319	1 627	800	1 301 600	Kilen Syd AS mfl.
530	5 976	800	4 780 800	Kilen Syd AS mfl.
533	649	800	519 200	Tønsberg kommune
534	8 951	800	7 160 800	Kilen Syd AS mfl.
566	3 108	800	2 486 400	Kilen Syd AS mfl.
528	3 436	2 300	7 902 800	Reservatveien 8 AS
535	4 999	2 000	9 998 000	Kilen Syd AS mfl.
540	1 699	2 300	3 907 700	Reservatveien 4 AS
541	657	2 000	1 314 000	Kilen Syd AS mfl. og Reservatv. 4 AS
542	2 617	2 000	5 234 000	Kilen Syd AS mfl.
568	2 562	2 000	5 124 000	Kilen Syd AS mfl.
Sum	59 039		59 192 500	

Figur 10: Verdi og andeler for skiftet fordelt på partene.<sup>276</sup>

Part	Verdi	Andel
Kilen Syd AS mfl.	46 205 800	0,781
Tønsberg kommune	519 200	0,009
Reservatveien 4 AS	4 564 700	0,077
Reservatveien 8 AS	7 902 800	0,133
Sum	59 192 500	1,000

<sup>274</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 22

<sup>275</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 23

<sup>276</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 23

#### 4.2.4.2 Tønsberg kommunes eiendommer

Tønsberg kommune eier to eiendommer i området, bnr. 249 og bnr. 533. I reguleringsplanen fra 1983 er eiendommen bnr. 249 regulert til vei og friområde. Eiendommen bnr. 533 er ikke omfattet av denne planen og lagmannsretten ser det som sannsynlig at dette området er tiltenkt veiformål. I gjeldende reguleringsplan fra 2014 er et areal av eiendommen bnr. 533 på 649 m<sup>2</sup> inkludert i området FK1. Partene er enige om at det for denne delen av eiendommen skal gis en andel i den planskapte verdien. Lagmannsretten vurderer at arealets verdi tilsvarer tilgrensende eiendom bnr. 4. Lagmannsretten finner at eiendommen bnr. 249 ikke er egnet for utbygging, da det etter reguleringsplanen fra 1983 var avsatt til veiareal og friområde. Lagmannsretten deler ikke Tønsberg kommunes syn i at eiendommen skal ha andel i den planskapte verdien.<sup>277</sup>

Lagmannsretten begrunner dette med at *«arealenes egnethet for utbygging skal vurderes uavhengig av gjeldende plan»*.<sup>278</sup> Arealene som etter gammel plan var avsatt til offentlig vei og friområde kan ikke anses egnet for utbygging. Utgangspunktet etter jordskifteloven er at den planskapte verdien fordeles mellom partene i utbyggingsretter. Utbyggingsretter innebærer at det er tomter som kan bebygges. Kommunen kan ikke innta offentlig areal i skiftet og ved utgang av skiftet tildeles byggeklare tomter eller tilhørende andeler. Lagmannsretten ser heller ikke at situasjonen endres ved at Tønsberg kommune ønsker verdien av utbyggingsrettigheter utbetalt ved pengeoppgjør. Det sentrale er at kommunen, før gjeldende plan ble vedtatt, eide offentlig areal som hadde til formål å betjene fellesskapet. Det har for disse eiendommene aldri vært aktuelt å bebygge arealet for økt gevinst.<sup>279</sup>

Lagmannsretten vurderer at andel i den planskapte verdien ikke kan gis selv om arealene er til nytte for området. Arealene tjente allmennyttige formål etter eldre reguleringsplan og situasjonen er uendret etter gjeldende plan. Tønsberg kommune ser at parkprinsippet vil være aktuelt i denne saken, da det bygger på samme utgangspunkt, ved at eier av grunn for utbygging skal ha andel i verdiøkningen, uavhengig av regulering. Lagmannsretten vurderer at det i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, er egenskapene til utbyggingsformål som skal legges til grunn. Konklusjonen er at ubebyggelig areal ikke skal ha en andel av den planskapte verdien. Lagmannsretten ser at Tønsberg kommune får erstattet sine arealer i tråd med reguleringsformålet når området kan bebygges.<sup>280</sup>

---

<sup>277</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 23-24

<sup>278</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 24

<sup>279</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 24

<sup>280</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 24-25

#### 4.2.4.3 Verdier med gjeldende reguleringsplan

Lagmannsretten viser til at verdien som følge av ny reguleringsplan skal fordeles på hver enkelt eiendom, dette i samsvar med jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b. Bestemmelsen gir regler om at jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h ikke kan fremmes, dersom hver part ikke får sin del av verdiøkningen i skiftetfeltet. Lagmannsretten peker på at det er tilsvarende bestemmelser i jordskifteloven (2013) § 31 andre punktum. Etter denne bestemmelsen skal hver parts andel av verdiøkningen verdsettes.<sup>281</sup>

Partene i saken har fremmet at arealene må verdsettes etter tidligere regulering, etter gjeldende regulering inkludert nåværende eiendomsforhold, samt etter gjeldende plan og reetablerte eiendomsforhold. Lagmannsretten deler ikke dette synet, de finner at to verdsettinger er tilstrekkelig. Verdsettingen vil da være av eiendommenes egenskap til utbygging sett bort fra gjeldende plan. Deretter etter gjeldende plan og nye eiendomsgrenser. Lagmannsretten ser på bakgrunn av dette at det må tas høyde for bestemmelsen i jordskifteloven (1979) § 3 bokstav a, der det følger at saken ikke kan fremmes dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for eiendommene. For jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er det i tillegg et vilkår at samtlige eiendommer skal ha sin del av verdiøkningen jf. jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b. Lagmannsretten ser at det vil være nødvendig å sikre at vilkårene blir oppfylt etter jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b. Dette løses ved å vurdere hvorvidt verdien av partenes utnyttelse av eiendommene uten gjeldende reguleringsplan, ikke overstiger påregnelig bruk etter gjeldende reguleringsplan.<sup>282</sup>

Lagmannsretten finner at Reservatveien 8 AS mottar verdier tilstrekkelig for å innfri vilkårene etter jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b. Lagmannsretten ser at verdiene på boligområdene ved verdsettelsen i de sakkyndiges rapporter er relativt samsvarende med nivået jordskifteretten har fastsatt. Lagmannsretten stiller seg bak denne vurderingen. Lagmannsretten ser likevel at det er en viss usikkerhet knyttet til tallverdiene og velger å fastsette pris per kvadratmeter tomtegrunn. I spørsmål om verdsettelsen av områdene FK1 og FK2, er lagmannsretten av samme oppfattelse som jordskifteretten og de sakkyndige. De anser verdien som urealistisk for dette området og begrunner dette med nivået på leiepriser og risikorente ved forventet avkastning.<sup>283</sup>

---

<sup>281</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 25

<sup>282</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 26

<sup>283</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 26



Lagmannsretten er av den oppfatning at leieprisene i Kilen ikke er samsvarende med det som kan forventes i Tønsberg sentrum. De legger vekt på vitneforklaringer som oppgir at leieprisene må ses med modifikasjon som følge av reguleringsbestemmelsene. Det er etter gjeldende bestemmelser fastsatt at det skal være hypermarked i reguleringsområdet. Følgende av dette er at det kan forventes lavere pris per m<sup>2</sup>. Området FK2 har ikke samme begrensninger og føringer, utnyttelsen blir derav høyere for disse arealene. Lagmannsretten ser at det er knyttet høyere risiko til leiemarkedet for næringsarealer, dette medfører økt risiko for beregning av tomteprisbelastningen. Lagmannsrettens vurderinger knyttet til verdier med gjeldende reguleringsplan resulterer i at området FK1 verdsettes til kr 1 200 per m<sup>2</sup> og området FK2 verdsettes til kr 1 500 per m<sup>2</sup>.<sup>284</sup>

Jordskifteretten gjennomførte fordelingen på byggeområdene slik:

*Figur 11: Verdi på de ulike byggeområdene i gjeldende plan.<sup>285</sup>*

Område	Ant. m <sup>2</sup>	Kr per m <sup>2</sup>	Verdi kr	Andel
FK1	22 651	1 200	27 181 200	0,211
FK2	2 403	1 500	3 604 500	0,028
BK	1 897	8 500	16 124 500	0,125
BB1	2 989	8 500	25 406 500	0,197
BB2	1 404	8 500	11 934 000	0,093
BB3	1 586	8 500	13 481 000	0,105
BB4	1 768	8 000	14 144 000	0,110
BB5	877	8 000	7 016 000	0,054
BB6	1 262	8 000	10 096 000	0,078
Sum	36 837		128 987 700	1,000

#### 4.2.4.4 Fordeling av verdier

Lagmannsretten viser til jordskifteloven (1979) § 29a. Bestemmelsen gir regler om at den netto planskapt verdiøkningen, så langt råd er, skal utgjøre hele utbyggingsretter på eller inntil egen eiendom. Lagmannsretten ser at det er utfordrende å få dette til å gå opp. Etter jordskifteloven (1979) § 30 kan det gis oppgjør i penger for overføring av jord, i tilfeller der partene er enige om at dette gjennomføres og det ikke medfører en ulempe for eiendommene.<sup>286</sup>

<sup>284</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 26

<sup>285</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 27

<sup>286</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28

Lagmannsretten finner at en løsning der Reservatveien 8 AS blir eier av området BK og Reservatveien 4 AS blir eier av BB2 gir en arealer som tilgrenser deres nåværende eiendommer. Denne løsningen samsvarer også med verdien partene skal tildeles. Kilen Syd m.fl. blir eier av resterende byggeområder. Lagmannsrettens løsning gir følgende resultat i tall:<sup>287</sup>

Figur 12: Fordeling av utbyggingsområder.<sup>288</sup>

Part	Verdi før	Andel	Skulle mottatt e. andel	Har mottatt i areal	Differanse	Økt verdi av areal
Kilen S.	46 205 800	0,781	100 688 092	100 929 200	241 108	54 482 292
Tønsberg k.	519 200	0,009	1 131 400	0	-1 131 400	612 200
Reservatv. 4	4 564 700	0,077	9 947 040	11 934 000	1 986 960	5 382 340
Reservatv. 8	7 902 800	0,133	17 221 168	16 124 500	-1 096 668	9 318 368
Sum	59 192 500	1	128 987 700	128 987 700	0	69 795 200

Lagmannsrettens løsning gir en differanse mellom andelen til Tønsberg kommune og Reservatveien 8 AS og verdien av arealet de tildeles. Lagmannsretten ser at differansen burde gjøres opp i penger. Som følge av dette er det Kilen Syd mfl. og Reservatveien 4 AS som må betale et mellomlegg. Tønsberg kommune og Reservatveien 8 AS får oppgjør i penger. Lagmannsretten ser at det burde unngås at Reservatveien 4 AS blir pålagt å bekoste et betydelig beløp, de skisserer derfor en alternativ løsning der området BB2 legges i sameie og Reservatveien 4 AS tildeles sin rettmessige andel. Resterende tilfaller Kilen Syd mfl. eller Reservatveien 8 AS. Parten som tildeles resterende andel må da gi oppgjør i penger for differansen til Reservatveien 4 AS. Lagmannsretten ser likevel at differansen burde gjøres opp i penger. Som følge av dette legges området BB2 ut til Reservatveien 4 AS. Lagmannsretten ser at dette er i tråd med partens ønsker.<sup>289</sup>

<sup>287</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28

<sup>288</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29

<sup>289</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29

## 4.2.5 Konsekvenser

### 4.2.5.1 Påstående bygninger

Verdsettelse av eiendommene i områdene BK og BB2 som utbyggingsgrunn, medfører at bygningene forutsettes revet. Følgene av dette er at bygningene gir eiendommene en negativ verdi ved egnethet til utbygging og eiendommene får derfor en lavere verdi. Eiendommenes egnethet til utbygging kan vurderes uavhengig av bygninger. Da vil rivningskostander måtte bæres av eier av eiendommen. Lagmannsretten har kommet til at eiendommene vurderes uavhengig av påstående bygninger og at eier bekoster rivning av bygningene.<sup>290</sup>

Lagmannsretten vurderer at virkemiddelet for fordeling av planskapt verdi kan benyttes, selv i tilfeller der det er påstående bygninger på eiendommene. Vilåret for å benytte virkemidlet er at den økonomiske gevinsten ved utbyggingen overstiger ulempene ved å rive bygningene, og at verdiøkningen som følge av realisert reguleringsplan vil være høyere enn å opprettholde nåværende virksomhet. Dersom dette vilåret ikke kan oppfylles, burde planen sikre at bygningene står uendret til det er gunstig for eierne å rive. Dersom det ikke er gjennomførbart må tilfellet løses ved ekspropriasjon.<sup>291</sup>

Lagmannsretten viser til at ved ekspropriasjon etter ekspropriasjonserstatningslova § 3, skal grunneierne gis erstatning for det økonomiske tapet. Ved jordskifte med fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, skal det være fordeling av en gevinst. Dette forutsetter at partene må komme bedre ut enn ved ekspropriasjon.<sup>292</sup>

Verdien på eiendommene til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS økes betraktelig, men en realisering av verdien forutsetter at hele bygget på Reservatveien 4 og deler av bygget på Reservatveien 8 AS rives. Dette for at utbyggingen skal kunne gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan. Dersom eiendommene skal utvikles etter sitt fulle potensiale, må samtlige bygninger rives, slik at det da kan etableres boliger. Lagmannsretten viser til at hvis det skal gis et pålegg om å rive bygningene innen tre år, må det være sikkert at løsningen vil være gunstigere enn å fortsette virksomheten. Hvis lagmannsretten finner at det er gunstigere, vil likevel ikke vilåret etter jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b være oppfylt. Det er et usikkerhetsmoment ved at kostnadene og ulempene kan bli større enn nytten. Lagmannsretten finner følgende:

---

<sup>290</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29

<sup>291</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29-30

<sup>292</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

*«Slik lagmannsretten ser det, er tallmaterialet for svakt og usikkerheten for stor til å kunne slå fast at det er gunstigere å rive bygningene og endre eller avvikle virksomheten enn å drive videre. Lagmannsretten velger derfor å fjerne jordskifterettens pålegg om rivning innen tre år».*<sup>293</sup>

Som følge av at det ikke gis pålegg om rivning, vil det tilfalle partene Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS en betydelig verdiøkning og de kan på denne måten fortsette dagens virksomhet. De kan selv velge om de på et senere tidspunkt ønsker å utvikle eiendommene til utbyggingsformål eller selge til andre interessenter. Det vil også være mulig å gjennomføre et tvangserverv med hjemmel i reguleringsplanen. Konsekvensen av å endre pålegg om rivning, er at Kilen Syd mfl. ikke kan bygge ut før det foreligger en avtale med Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS om å rive bygningene. Eventuelt kan det eksproprieres dersom Tønsberg kommune stiller seg bak denne løsningen.<sup>294</sup>

Lagmannsretten endrer eiendomsgrensene slik at de er i tråd med reguleringsplanen og oppretter festetomter på eiendommene der det er bygninger slik at disse kan bli stående. Festetomtene er en midlertidig ordning som opphører når bygningene rives. Det påløper ikke festeavgift og tomtene kan ikke framfestes.<sup>295</sup>

Etter at lagmannsretten vurderte konsekvensene for eiendommene, ble det også tatt stilling til de økonomiske konsekvensene for hver enkelt eiendom.<sup>296</sup>

#### *4.2.5.2 Reservatveien 4 AS*

Som følge av at Reservatveien 4 AS drifter en virksomhet i bygningen på sin eiendom, ville de etter ekspropriasjonserstatningsloven § 7 ha krav på erstatning tilsvarende gjenervervskostnader for samme lokaler. Reservatveien 4 AS har en næringsvirksomhet der de økonomiske kriteriene må legges til grunn. Lagmannsretten viser til Høyesteretts uttalelse i Rt. 1991-371 s. 375:

*«Hvis det gis full erstatning for den subjektive bruksverdi, er det økonomiske tap dekket fullt ut, og det kan ikke bli spørsmål om erstatning av en mulig høyere gjenanskaffelsesverdi».*

---

<sup>293</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>294</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>295</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30-31

<sup>296</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 31

Videre ser lagmannsretten til Rt. 1995-1506:

*«Høyesterett har da lagt til grunn at når det gjelder en næringsvirksomhet drevet ut fra rent økonomiske kriterier, blir eieren holdt skadesløs når han får dekket det økonomiske tap han lider ved at virksomheten må opphøre».*<sup>297</sup>

Lagmannsretten vurderer på bakgrunn av dette at Reservatveien 4 AS har krav på bruksverdien av eiendommen. I tallform vil resultatet av at Reservatveien 4 AS overtar BB2 se slik ut:

Figur 13: Verdier av arealer for Reservatveien 4 AS.<sup>298</sup>

Verdi/kostnad	Beløp
Verdi av BB2	11 934 000
Må betale for å motta BB2 (differansen mellom verdien og det de skulle hatt etter andel)	-1 986 960
Andel av felleskostnader	-2 328 138
Riving	- 600 000
Netto verdi av mottatt areal (BB2)	7 018 902

Reservatveien 4 AS får følgende del av den planskapede verdiøkningen:

Figur 14: Andel av verdiøkning for Reservatveien 4 AS.<sup>299</sup>

Verdi med gjeldende plan	11 934 000
Verdi før gjeldende plan	-4 564 700
Differanse som må gjøres opp	-1 986 960
Andel av felles kostnad	-2 328 138
Netto andel av verdiøkning	3 054 202

#### 4.2.5.3 Reservatveien 8 AS

Lagmannsretten vurderer det som usikkert hvorvidt det vil være en mer lønnsom løsning for Reservatveien 8 AS, å rive bygningen på eiendommen med formål om å utvikle den, eller at nåværende virksomhet videreføres. Etersom rivning er en forutsetning for å overta området BK, kan det vanskelig fastslås om det vil gi høyere verdi å motta området BK, enn hva som følger av tapet rivningen medfører. Lagmannsretten kommer til at Reservatveien 8 AS ikke

<sup>297</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 31

<sup>298</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 31

<sup>299</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 32

pålegges å rive. Verdien av å overta området BK, vil for Reservatveien 8 AS utgjøre følgende beløp:

Figur 15: Verdier av areal for Reservatveien 8 AS.<sup>300</sup>

Verdi/kostnad	Beløp
Verdi av området BK	16 124 500
Mottar i tillegg til BK (differansen mellom det de skulle hatt etter andel og verdien av arealet)	1 096 668
Andel av felleskostnader	- 4 030 672
Riving	-1 200 000
Netto verdi av mottatt areal (BB2)	11 990 496

Reservatveien 8 AS sin del av den planskapede verdiøkningen vil være:

Figur 16: Andel av verdiøkningen for Reservatveien 8 AS.<sup>301</sup>

Verdi med gjeldende plan	16 124 500
Verdi før gjeldende plan	-7 902 800
Differanse som må gjøres opp	1 096 668
Andel av felles kostnad	-4 030 672
Netto andel av verdiøkning	5 287 696

Lagmannsretten vurderer at det vil være en fordelaktig løsning for Reservatveien 8 AS. Parten må dekke en del kostnader, men vil motta velegnede tomter regulert til bolig og kontor.<sup>302</sup>

#### 4.2.5.4 Kilen Syd mfl.

Kilen Syd mfl. er den største grunneieren i området og mottar også størst verdier som følge av saken. På bakgrunn av at lagmannsretten har justert verdiene jordskifteretten fastsatte i sin verdsetting av arealene uavhengig av gjeldende reguleringsplan, vil parten få en mindre andel etter denne avgjørelsen. På bakgrunn av at de får lavere verdier, får de likevel mer igjen for andelen. Verdien av arealer for Kilen Syd mfl. ble fastsatt slik:<sup>303</sup>

<sup>300</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 32

<sup>301</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 32

<sup>302</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33

<sup>303</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33

Figur 17: Verdi av arealer for Kilen Syd AS mfl.<sup>304</sup>

Verdi/kostnad	Beløp
Verdi av FK1, FK2, BB1, BB3, BB4, BB5, BB6	100 929 200
Må betale for å motta områdene (differansen mellom verdien og det de skulle hatt etter andel)	- 241 108
Andel av felleskostnader	- 23 566 385
Netto verdi av mottatt areal (BB2)	77 121 707

Kilen Syd m.fl. fikk følgende del av den planskapt verdiøkningen:

Figur 18: Andel av verdiøkningen for Kilen Syd AS mfl.<sup>305</sup>

Verdi med gjeldende plan	100 929 200
Verdi før gjeldende plan	- 46 205 800
Differanse som må gjøres opp	- 241 108
Andel av felles kostnad	- 23 566 385
Netto andel av verdiøkning	30 915 907

Konsekvensene av at lagmannsretten opphever pålegget om rivning av bygninger, vil være mer hensiktsmessig for Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS, men vanskeliggjøre situasjonen for Kilen Syd mfl. Dersom pålegge om rivning hadde blitt opprettholdt ville det vært påregnelig å gjennomføre utbygging etter reguleringsplanen om tre år. Tilfellet nå er at partene må forhandle frem en løsning før byggeprosessen kan igangsettes. Partene kan selv inngå avtaler, dersom det ikke fører frem kan kommunen ekspropriere.<sup>306</sup>

#### 4.2.6 Kostnader

Partene er i utgangspunktet enige om kostnadene i saken. Kostnadsfordelingen gjøres når kostnadene oppstår. Lagmannsretten har justert prisstigning og renter som følge av at saken avsluttes på et senere tidspunkt og fastsetter renten til 1,7 % og prisstigningen til 1,4 %. Lagmannsretten vurderer at finansiering av Presterød-krysset faller utenfor sakens kostnadsberegninger. Utgiftene som følge av dette tiltaket er derfor ikke inkludert i lagmannsrettens beregning av felleskostnader for saken.<sup>307</sup>

Lagmannsretten fordelte felleskostnadene slik:

<sup>304</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33

<sup>305</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33

<sup>306</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 34

<sup>307</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 27

Figur 19: Felleskostnader.<sup>308</sup>

Kostnad	Oppr. kostn.	Prisstign.	rente	Sum
Omlegging VA	17 833 513		756 587	18 590 100
Atkomst	5 220 036	332 905		5 552 941
Fellestiltak	6 191 219	394 841		6 586 060
Ny trafo	1 095 327		46 469	1 141 796
Tilkn. fjernvarme	770 000	49 106		819 106
MVA-fradrag				-2 500 000
Sum				30 190 003

Lagmannsretten fordelte felleskostnadene etter andeler på denne måten:

Figur 20: Fordeling av felleskostnader etter andeler.<sup>309</sup>

Part	Andel	Beløp
Kilen Syd AS mfl.	0,781	23 566 385
Tønsberg k.	0,009	264 808
R4	0,077	2 328 138
R8	0,133	4 030 672
Sum	1	30 190 003

Partenes andeler ble fordelt etter verdien før gjeldende reguleringsplan. Partenes verdier ble først og fremst fordelt i form av areal og en mindre del i penger. Kostnadene ble fordelt etter andelene i området. Tønsberg kommune fikk derfor en del av felleskostnadene, uten om at det får tildelt areal. Lagmannsretten ser dette som mer hensiktsmessig enn at kostnadene trekkes fra Tønsberg kommunes utbetaling.<sup>310</sup>

#### 4.2.6.1 Sakskostnader

Jordskifteavgjørelsen ble fattet som et rettsendrende vedtak etter jordskifteloven (1979).

Avgjørelsesformen tilsvarer jordskifteavgjørelse etter jordskifteloven (2013). Etter jordskifteloven § 7-11 tredje ledd skal partene bekoste egen kostnader ved anke over jordskifteavgjørelse. Kostnadene i lagmannsrettens skal hovedsakelig betales av ankepartene. I de tilfeller der anken medfører endringer av betydning for jordskiftet, blir kostnadene fordelt av lagmannsretten etter partenes nytte. Lagmannsretten finner at det er endringer av betydning i

<sup>308</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 27

<sup>309</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28

<sup>310</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28



jordskiftesaken. Lagmannsretten fordeler derav kostnadene etter den nytte partene har hatt av jordskifteavgjørelsen vedtatt av lagmannsretten, basert på partenes andeler.<sup>311</sup>

Lagmannsretten fordelte sakskostnadene slik:

Figur 21: Andelene for fordeling av sakskostnader.<sup>312</sup>

<b>Part</b>	<b>Prosentandel</b>
Kilen Syd AS mfl.	78,06
Tønsberg k.	0,88
R4	7,71
R8	13,35
Sum	100,00

#### 4.2.6.2 Kostnader til fellestiltak

Lagmannsretten fastsatte følgende beløper som kostander til fellestiltak:<sup>313</sup>

Figur 22: Felleskostnader.<sup>314</sup>

<b>Kostnad</b>	<b>Sum</b>
Omlegging VA	18 590 100
Atkomst	5 552 941
Fellestiltak	6 586 060
Ny trafo	1 141 796
Tilkn. fjernvarme	819 106
MVA-fradrag	-2 500 000
Sum	30 190 003

Lagmannsretten fordelte felleskostnadene basert på partenes andeler slik:<sup>315</sup>

Figur 23: Fordeling av felleskostnader.<sup>316</sup>

<b>Part</b>	<b>Andel</b>
Kilen Syd AS mfl.	0,781
Tønsberg k.	0,009
R4	0,077
R8	0,133
Sum	1

<sup>311</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 34

<sup>312</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 34

<sup>313</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 35

<sup>314</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 35

<sup>315</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 35

<sup>316</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 35

#### 4.2.7 Oppsummering

Lagmannsretten har ikke vurdert alle forhold ved jordskifterettens jordskifteavgjørelse, da kun enkelte deler av jordskifteavgjørelsen var påanket. Lagmannsretten stiller seg i all hovedsak bak jordskifterettens vurderinger, men har i enkelte spørsmål gjorde andre tolkninger.

Lagmannsretten har valgt å ikke legge like stor vekt på de eldre reguleringsplanene ved beregning av skiftegrunlaget. Sentralt i denne vurderingen er lagmannsrettens tolkning av jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum som gir at *«skiftegrunlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei eigenskapane eigedomen har til utbyggingsføremål»*.<sup>317</sup>

Bestemmelsen tilsvarer jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum.

Lagmannsretten mener egenskapene må vurderes bredere enn kun å basere seg på tidligere planer. Resultatet av dette er at lagmannsretten kommer til andre verdier enn jordskifteretten. Lagmannsretten vurderer at verdien av områdene FK1 og FK2 må reduseres etter gjeldende reguleringsplan, da det er satt urealistisk høye verdier på bakgrunn av forventet leiepris og risikorente. Lagmannsretten begrunner dette med at det blant annet er reguleringsbestemmelser som legger begrensninger for hvor høye leiepriser det er mulig å oppnå, samt generell risiko knyttet til leiemarkedet for næringsarealer.<sup>318</sup> Lagmannsretten velger også å fjerne jordskifterettens pålegg om å rive bygningene på Reservatveien 4 og Reservatveien 8.<sup>319</sup>

Jordskifteretten uttrykte i jordskifteavgjørelsen stor tvil til hvordan påstående bygninger skulle behandles. De vurderte at bygningene måtte rives uten å vise til lovhjemmel. Problemstillingen knytter seg til at jordskifteloven (1979) og lovforarbeidene til denne ikke omtaler hvordan bygninger skal håndteres i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Lagmannsretten vurderer det dit hen at det ikke er grunner som taler for at virkemidlet for fordeling av planskapt verdi kan benyttes der det er oppført bygninger på eiendommene. Lagmannsretten vurderer at vilkåret i slike tilfeller er følgende:

*«...at det må være så god økonomi i utbyggingen at det utvilsomt er gunstigere å fjerne bygningene og innkassere verdiøkningen som ligger i å realisere planen, enn det er å fortsette driften i de eksisterende bygningene»*.<sup>320</sup>

---

<sup>317</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>318</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 26

<sup>319</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>320</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29-30

Lagmannsretten mener at der det ikke er tilfellet, vil alternativet være ekspropriasjon. Konsekvensen av å fjerne pålegg om å rive bygningene på Reservatveien 4 og Reservatveien 8, er at Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS må inngå en avtale med Kilen Syd mfl. om å fjerne bygningene før de kan bygge ut eiendommene, eller at Tønsberg kommune gir samtykke til å ekspropriere.<sup>321</sup>

### 4.3 Normativ analyse av jordskifteavgjørelsen

Den normative analysen tar sikte på å finne frem til rettskildespørsmålene og rettskildebruken til lagmannsretten. Formålet med å vurdere og diskutere lagmannsrettens resonnementer, er å redegjøre for rettens begrunnelser og konklusjoner, for å kunne trekke slutninger om hvordan lagmannsretten ved juridisk metode har løst sakens materielle rettsspørsmål. På denne måten kan utfordringer ved bruk av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning avdekkes og problemstillingen besvares.

#### 4.3.1 Rettsspørsmålene og rettskildebruken

Jordskifteavgjørelsen 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd, for Agder lagmannsrett gjelder anke over jordskifteavgjørelsen 0700-2015-0028 Kilen Syd, for Vestfold jordskifterett.<sup>322</sup> Tønsberg kommune har påanket jordskifterettens avgjørelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, jf. § 29a, jf. jordskifteloven (2013) § 3-30.<sup>323</sup> Reservatveien 4 og Reservatveien 8 har påanket jordskifterettens avgjørelse i sin helhet jf. jordskifteloven (2013) § 8-10. De la ned påstand om «overjordskifte» etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h jf. overgangsregelen i jordskifteloven (2013) § 9-6.<sup>324</sup> Lagmannsretten har hatt full prøvingskompetanse i ankebehandlingen jf. jordskifteloven (2013) § 8-10.<sup>325</sup>

##### *4.3.1.1 Rettslige problemstillinger*

De rettsspørsmålene lagmannsretten har blitt stilt ovenfor i ankebehandlingen av saken dreier seg i all hovedsak om å ta stilling til to verdier:

1. Verdien av eiendommene før vedtakelse av ny reguleringsplan
2. Verdier med gjeldende reguleringsplan

---

<sup>321</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>322</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 1

<sup>323</sup> Tønsberg kommune (2017) s. 3

<sup>324</sup> Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS (2017) s. 5

<sup>325</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

### *Verdien av eiendommene før vedtakelse av ny reguleringsplan*

Eiendommene skal vurderes uavhengig av gjeldende reguleringsplan. Etter jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum er det egenskapene eiendommene har til utbyggingsformål som skal legges til grunn for denne vurderingen. Lagmannsretten har vurdert skifteområdet som helhet og den enkelte eiendom. På bakgrunn av denne vurderingen har eiendommenes andeler før skiftet blitt fastsatt.<sup>326</sup>

### *Verdier med gjeldende reguleringsplan*

Lagmannsretten har beregnet arealenes verdier etter gjeldende reguleringsplan, samt kostnadene til fellestiltak. De fastsatte verdiene skal fordeles på hver eier, slik at det samsvarer med deres andeler før skiftet. Andelene skal så langt det er mulig fordeles som utbyggingsretter etter jordskifteloven (1979) § 29a.<sup>327</sup>

#### *4.3.1.2 Metodiske problemstillinger*

Lagmannsrettens rettskildebruk, har hovedsakelig vært knyttet til å utføre en presiserende lovtolkning av bestemmelsene som gjelder for sakstypen om fordeling av planskapt verdiøkning jf. jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Lagmannsretten har støttet seg på jordskifteloven (1979) og lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005). Lagmannsretten har også sett hen til tilsvarende bestemmelser i jordskifteloven (2013) og lovforarbeidene, Prop. 101 L (2012-2013). Rettspraksis benyttes kun i spørsmål om konsekvensene for Reservatveien 4 AS, der lagmannsretten viser til Høyesterettsdommer om erstatning for næringsvirksomhet. Da det er lite relevant rettspraksis å vise til for saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, er det foruten lov og lovforarbeider blitt trukket frem rettsoppfatninger om hvordan bestemmelsene skal forstås ut i fra juridisk litteratur. Lagmannsretten har også sett hen til ekspropriasjonsrettslige prinsipper og hvilke betingelser som gjelder etter ekspropriasjonserstatningsloven. Det gav utslag i at ekspropriasjon ble vurdert som et alternativ i flere av rettsspørsmålene.

Lagmannsrettens rettskildebruk tyder på at det i første omgang legges vekt på gjeldende lovhjemler i jordskifteloven. Der ordlyden gir rom for tolkning, underbygges resonnementene av aktuelle rettsoppfatninger. Jordskifteavgjørelsen bærer preg av at lagmannsretten ved sin lovtolkning har forsøkt å finne lovgivers intensjon og anvende bestemmelsene etter beste evne på de aktuelle rettsspørsmålene. Der bestemmelsene om fordeling av arealverdier etter

---

<sup>326</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>327</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

jordskifteloven kommer til kort, benytter de seg av rettsregler ved ekspropriasjon som alternative løsninger.

### 3.3.4 Vurdering og diskusjon av lagmannsrettens resonnementer

#### 3.3.4.1 Vurdering av eiendommene før vedtakelse av ny reguleringsplan

Lagmannsretten viser til at målsettingen i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 bokstav h er å fordele verdiøkningen som følger av nye reguleringsplaner og sikre gjennomføring.

Virkemiddelet skal fremheve god planfaglige løsninger og legge mindre vekt på eiendomsgrenser i planarbeidet.<sup>328</sup>

Eiendommene må vurderes før skiftet. Vurderingen gir grunnlaget for fordeling av utbyggingsrettigheter etter ny reguleringsplan. Lagmannsretten viser til lovhjemmelen i jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum.<sup>329</sup> Bestemmelsene ordlyd gir:

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

I forarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23, står det at:

*«Ved verdsetting av arealene som utbyggingsgrunn, bør etter departementets vurdering for eksempel beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage m.v. inngå i vurderingen».*

Lagmannsretten ser hen til lovhjemmelen i gjeldene jordskiftelov. Jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum er i all hovedsak videreført til jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum.<sup>330</sup>

*«Jordskifteretten skal verdsetje alle eigedommane ut frå eigenskapane dei har til utbyggingsformål og uavhengig av kva som går fram av reguleringsplanen».*

<sup>328</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>329</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

<sup>330</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

I forarbeidene til jordskifteloven (2013), Prop. 101 L (2012-2013) s. 437, fremkommer følgende om denne bestemmelsen:

*«Jordskifteretten skal da fastsetje ein brøk eller annan liknande fordelingsnøkkel til bruk for sjølve fordelinga av verdiauken.»*

Lagmannsretten viser videre til rettsoppfatninger om begrepet egenskaper:

*«Vi mener at en tidligere reguleringsplan er en av flere faktorer som må vurderes når jordskifteretten skal verdsette ut i fra begrepet egenskaper. Det er likevel ikke grunnlag for å hevde at en tidligere reguleringsplan skal gis forrang i forhold til fysiske egenskaper ved eiendommen. Det må være opp til rettens skjønn å vurdere forholdet mellom fysiske egenskaper og tidligere planer, både realiserte og urealiserte. Fysiske egenskaper vil uansett være sentralt når en skal vurdere «verdien» av en tidligere reguleringsplan».<sup>331</sup>*

Lagmannsrettens tolkning er at jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h skiller seg fra ekspropriasjon og tradisjonelt jordskifte i det vesentlige. Lagmannsretten begrunner dette med at det sentrale etter denne sakstypen, er at vurderingen beror på eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål. Videre er det et vilkår at eiendommene etter skiftet skal ha en høyere verdi enn før skiftet jf. jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b. Dette gjelder ikke etter reglene for ekspropriasjon. Lagmannsretten finner at det er andre relevante likhetstrekk, spesielt i henhold til verdsettingsregler. Lagmannsretten ser at der det er mangelfulle bestemmelser om verdsetting etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, kan verdsettingsregler for ekspropriasjon være retningsgivende. Lagmannsretten ser videre ekspropriasjon som en alternativ løsning for de eiendommene der jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h ikke er gjennomførbart.<sup>332</sup>

Lagmannsretten tolker de eldre reguleringsplanene fra 1983 og 2001 som utdaterte. En ny reguleringsplan var aktuelt for å videreutvikle arealene. Lagmannsretten ser at eiendommenes egnethet for utbygging burde vurderes ut fra verdien arealene ville hatt for en eiendomsutvikler før gjeldende reguleringsplan. Innfallsvinkelen tydeliggjør de fysiske egenskaper og de føringer

---

<sup>331</sup> Holth og Sky (2017) s. 306

<sup>332</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

reguleringsplanen ga for utbyggingspotensialet. Ny reguleringsplan vil stadfeste de faktiske mulighetene for utbygging.<sup>333</sup>

Lagmannsrettens tolkning av hvordan man skal vurdere eiendommene i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h jf. jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum, tyder på at de har lagt størst vekt på eiendommens egenskaper til utbyggingsformål og mindre vekt på tidligere reguleringsplaner. Lagmannsrettens resonnement gjøres i tråd med ordlyden i bestemmelsene og underbygges av rettsoppfatninger i juridisk litteratur.

Lagmannsretten legger til grunn en bredere vurdering i henhold til egenskapene.<sup>334</sup>

Lagmannsrettens tolkning av hvordan bestemmelsen skal forstås skiller seg fra tolkningen til jordskifteretten. Jordskifteretten mente på sin side at en reguleringsplan gjelder foran eiendommens fysiske egenskaper ved en egnethetsvurdering.<sup>335</sup>

Lagmannsretten verdsatte arealene med utgangspunkt i eiendommens egnethet for utbygging og uttaler følgende om sin tolkning av jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum:

*«Når det skal settes verdi på arealene uavhengig av gjeldende regulering, tar lagmannsretten utgangspunkt i egenskapene eiendommene hadde for utbygging. De gamle reguleringsplanene var utdaterte, og verdien må settes ut fra potensialet som lå i området med tanke på ny regulering».*<sup>336</sup>

Lagmannsretten finner at arealene Tønsberg kommune eier som er regulert til offentlig vei og friområde (park), ikke kan anses egent for utbygging og dermed ikke skal ha en del av den planskapt verdiøkningen.<sup>337</sup> Lagmannsretten begrunner sin tolkning med at friområdene hovedsakelig skal tjene allmennheten og ikke kun byggeområdet. Tønsberg kommune mener tilfellet bør behandles etter parkprinsippet som bygger på noen av de samme prinsippene som saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Lagmannsretten ser ikke dette relevant og legger til grunn at det er eiendommens egenskaper til utbyggingsformål jf. jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum som veier tyngst.<sup>338</sup>

---

<sup>333</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

<sup>334</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>335</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>336</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 22

<sup>337</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 22

<sup>338</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s.24-25

Lagmannsrettens tolkning av hvordan jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum bør forstås, tydeliggjør at det er egenskapene til utbyggingsformål som skal vektlegges ved denne vurderingen. Der jordskifteretten uttrykte tvil om hvilken vekt tidligere reguleringsplaner skulle tillegges, har lagmannsretten kommet frem til en forståelse der reguleringsplaner må vike for egenskapene til utbyggingsformål. Lagmannsrettens tolkning av bestemmelsen kan føre til at det vil være større forutsigbarhet ved anvendelse av sakstypen i transformasjonsområder. En betydelig utfordring ved saken om Kilen Syd har vært å fastslå hvordan man etter jordskifteloven (1979) § 28 skal verdsette der området tidligere har vært regulert. Når det fremkommer klart av lagmannsrettens jordskifteavgjørelse at det skal legges mindre vekt på tidligere regulering og større vekt på eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål, vil dette medføre at fordeling av planskapt netto verdiøkning kan benyttes for gjennomføring av reguleringsplaner uten at området anses som jomfruelig, altså uregulert.

#### 3.3.4.2 Verdier med gjeldende reguleringsplan

Lagmannsretten vurderer at hver eiendom skal tildeles sin del av verdien med gjeldende reguleringsplan. Andelene som fordeles etter gjeldende reguleringsplan, skal samsvare med andelene før skiftet. Lovhjemmelen lagmannsretten legger til grunn for sin vurdering følger av jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b. Bestemmelsen gir at:

*«Jordskifte kan ikkje fremmast for eigedomar som omfattast etter § 2 første ledd bokstav h og i, utan at kvar eigedom får sin del av verdauken i skiftefeltet».*<sup>339</sup>

Videre viser lagmannsretten til jordskifteloven (2013) § 3-31 andre punktum. Ordlyden her er at: *«jordskifteretten skal verdsetje dei delane som kvar part skal ha av verdiaken».*<sup>340</sup> Lagmannsretten trekker frem omtale av denne bestemmelsen i kommentarutgaven til jordskifteloven (2013), Bjerva mfl. (2016) s. 130:

*«Andre punktum innebærer at jordskifteretten skal fastsette de delene som hver enkelt eier skal ha av verdiøkningen. Jordskifteretten skal fastsette en brøk eller liknende fordelingsnøkkel til bruk for fordeling av verdiøkningen. I Prop. 101 L s. 188 er det presisert at bestemmelsen ikke innebærer at hver enkelt eier skal ha sin matematiske del sett i lys av*

<sup>339</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 25

<sup>340</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 25



*planen, men det sentrale er at jordskifteretten skal verdsette de delene som hver enkelt skal ha av verdiøkningen».*<sup>341</sup>

Ankepartene har fremmet at det må gjennomføres tre verdsettinger; før gjeldende plan, med gjeldende plan inkludert eksisterende eiendomsforhold, samt gjeldende plan og nye eiendomsforhold. Lagmannsretten deler ikke dette synet.

Lagmannsretten tolker rettskildedefaktorene dit hen at to verdsettinger er tilstrekkelig, i tråd med lovforarbeidene. Det som skal verdsettes i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, er eiendommenes egnethet uavhengig gjeldende plan, deretter verdsettes eiendommene etter gjeldende plan med endrede eiendomsforhold. Lagmannsretten begrunner sitt resonnement med å vise til følgende rettsoppfatning av Holth og Sky i Kart og Plan (2017) s. 305:

*«Jordskifteretten må ta stilling til to verdier for å komme fram til den planskapte verdiøkningen. En verdi av jordskifteområdet før vedtakelse av ny reguleringsplan, samt en verdi av jordskifteområdet der gjeldende reguleringsplan legges til grunn, jf. jskl. § 3-31».*<sup>342</sup>

Selv om lagmannsretten har kommet til at det er tilstrekkelig med to verdsettinger, trekker de frem at det er et tilleggsmoment som må vurderes. Dette gjelder nyttevurderingen som legges til grunn for ordinære jordskiftesaker. Etter jordskifteloven (1979) § 3 bokstav a, må ikke kostnadene og ulempene overstige nytten for noen eiendommer i en jordskiftesak. Det er for saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h et tilleggsvilkår i jordskifteloven (1979) § 2 bokstav b om at hver eiendom skal ha sin del av verdiøkningen. Lagmannsretten vurderer at det er nødvendig å påse at vilkårene er oppfylt ved å kontrollere at verdien som følge av partenes utnyttelse av eiendommen, uavhengig av gjeldende plan, ikke overstiger utnyttelsesverdien etter ny reguleringsplan.<sup>343</sup> Lagmannsrettens vurdering bygger på prinsippene som gjelder for ordinære jordskiftesaker jf. jordskifteloven (1979) § 3 bokstav a. Dette vilkåret gjelder i utgangspunktet ikke for sakstypen etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, da det er vilkåret i jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b som skal legges til grunn. Det sentral ved fordeling av arealverdier er at hver eiendom skal ha sin del av verdiøkningen og ikke

---

<sup>341</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 25

<sup>342</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 25-26

<sup>343</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 26

hvorvidt kostnadene overstiger ulempene. Hvorfor lagmannsretten velger å vektlegge jordskifterettens øvrige bestemmelser i denne sammenheng er utfordrende å besvare. Et tolkningsalternativ er at vurderingen gjøres for å sikre et godt materielt resultat, der det er knyttet usikkerhet til om verdiene i saken blir tilstrekkelig sikret.

Lagmannsretten bygger sine resonnementer om verdier med gjeldende reguleringsplan på en tolkning av jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b, jordskifteloven (2013) § 3-31 andre punktum og rettsoppfatninger. Lagmannsretten kommer til at to verdsettinger er tilstrekkelig, men at det må kontrolleres hvorvidt vilkårene i jordskifteloven (1979) § 3 bokstav a og b er oppfylt. Lagmannsretten finner at vilkårene er oppfylt for Reservatveien 8 AS på bakgrunn av størrelsen på verdien de mottar.<sup>344</sup> Lagmannsretten vurderer at det er knyttet usikkerhet til tallene som er lagt til grunn av jordskifteretten og de sakkyndige. Lagmannsretten ser det hensiktsmessig å fastsette en pris per kvadratmeter tomtegrunn, med det formål å fastsette verdien på de ulike byggeområdene i gjeldende plan. Lagmannsrettens løsning er i tråd med rettsoppfatningen om at *«jordskifteretten skal fastsette en brøk eller annen liknende fordelingsnøkkel til bruk for fordeling av verdiøkning»*.<sup>345</sup> Det fremstår liten tvil knyttet til at lagmannsretten skal foreta verdsetting i to omganger. Det vises til dekkende lovhjemler som underbygger lagmannsrettens tolkning på dette punktet. Det fremstår imidlertid mer usikker hvordan jordskifteretten skal fastsette verdien med gjeldende reguleringsplan og hvorfor de har valgt en løsning der det settes en pris per kvadratmeter tomtegrunn. Det tyder på at lagmannsretten i dette tilfellet har vurdert hva som er mest hensiktsmessig i henhold til saksgrunnlaget. Lagmannsrettens vurdering av verdier med gjeldende reguleringsplan bærer preg av å være fastsatt ved skjønn.

#### 3.3.4.3 Fordeling av verdier

Ved spørsmål om fordeling av verdier viser lagmannsretten til lovhjemmel i jordskifteloven (1979) § 29a første ledd. Etter bestemmelsen skal *«netto verdiauke så langt råd er, leggest ut som heile utbyggingsrettar på eller inntil eigen eigedom»*.<sup>346</sup> Lagmannsretten presiserer at det med utbyggingsretter menes tomter. Det er lagmannsrettens vurdering at det i de færreste tilfeller vil være gjennomførbart å fordele verdiene i tråd med bestemmelsens ordlyd.

Alternativet vil være at utbyggingsrettene ved enighet mellom partene, kan gjøres opp i penger. Lagmannsretten underbygger resonnementet sitt med at jordskifteloven (1979) § 30 gir

---

<sup>344</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 26

<sup>345</sup> Bjerva mfl. (2016) s. 130

<sup>346</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28

hjemmel til å overføre jord mot oppgjør i penger i de tilfeller der dette ikke er til vesentlig ulempe for eiendommene.<sup>347</sup>

Lagmannsrettens løsning for fordeling av verdier er at Reservatveien 8 AS tildeles området BK og Reservatveien 4 AS tildeles området BB2. Dette fordi de da vil motta arealer med omtrent samme plassering som deres opprinnelige eiendommer. Resterende område tildeles Kilen Syd mfl. Lagmannsrettens fordeling innebærer at Tønsberg kommune og Reservatveien 8 AS får mindre verdi enn hva som fremgår av andelene, og Reservatveien 4 AS og Kilen Syd mfl. får høyere verdi enn sine andeler. Det legges derfor til grunn at differansen gjøres opp i penger.<sup>348</sup>

Lagmannsrettens tolkning av jordskifteloven (1979) § 29a første ledd er i tråd med lovhjemmelens ordlyd. Lagmannsretten forsøker så langt det er mulig å legge utbyggingsrettene (tomtene) i nærheten av partenes eiendommer. Selv om det verdimeslig fører til en ubalanse ved tildeling av areal, ser lagmannsretten det mest formålstjenlig at differansen gjøres opp i penger, istedenfor at tomtene legges ut andre steder. Lagmannsrettens løsning gjør at partene får tildelt hele tomter i eneeie. Effekten av dette er at den gjensidige avhengigheten mellom partene blir redusert. Lagmannsrettens anvendelse av rettsregelen forstås som at hovedhensynet som legges til grunn er velfungerende tomtestrukturer som er håndterbare for partene. Hensynet til plassering av utbyggingsretter forsøkes innfridd, i den utstrekning det er fysisk mulig. Alternativet der dette ikke går opp er å benytte oppgjør i penger. Lagmannsrettens vurdering av om området skal legges ut i sameie, viker for hensynet til at det skal være hele utbyggingsretter. Jordskifteloven (1979) § 29a tredje ledd og § 30 gir begge hjemmel til å gjennomføre oppgjør i penger i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Bestemmelsene stiller ulike vilkår. Etter § 29a tredje ledd må partene være enige, mens etter § 30 må det ikke være til ulempe for eiendommene. Lagmannsretten viser i sitt resonnement til begge paragrafene, men gir ikke ytterligere begrunnelser for sin vurdering om å anvende oppgjør i penger, annet enn at det er mest hensiktsmessig.

#### *3.3.4.4 Konsekvenser*

I spørsmål om bebyggelsen på Reservatveien 4 og Reservatveien 8 har lagmannsretten kommet til at de vurderer eiendommene uavhengig av de påstående bygningene. Lagmannsretten finner at eierne må bekoste rivningen av bygningene, da eiendommenes verdi forutsetter at bygningene rives. Der jordskifteretten uttrykte tvil om hvordan man i saker etter

---

<sup>347</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28

<sup>348</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28-29

jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h skal behandle påstående bygninger, finner lagmannsretten at virkemiddelet kan anvendes også i tilfeller der det er påstående bygninger. Lagmannsretten bygger ikke resonnementet på rettskilder. Det er rimelig å anta at tolkingen baseres på lagmannsrettens forståelse av hvordan lovhjemlene i saker om fordeling av arealverdier burde forstås i tilfeller der det er bebyggelse i området. Lagmannsrettens vurdering er sentral for videre forståelse av hvilken rekkevidde rettsreglene kan tillegges.<sup>349</sup>

I tilfeller der det er påstående bygninger på eiendommene, ser lagmannsretten at vilkåret for å bruke virkemiddelet avhenger av økonomien i utbyggingen. En løsning der man fjerner bygningene og mottar verdiøkningen som følge av realisert reguleringsplan, må uten tvil være høyere enn å videreføre nåværende virksomhet. Alternativet vil være at reguleringsplanen åpner for at bygningene blir stående til det er relevant å rive de. Dersom ingen av overnevnte vilkår kan oppfylles, må det isteden gjennomføres ekspropriasjon. Lagmannsretten finner at erstatningsutmåling ved ekspropriasjon må ses som et sikkerhetsnett og begrunner dette med lovhjemmelen i ekspropriasjonserstatningsloven § 3, som gir grunneiere en rett til å få erstattet det økonomiske tapet. I tillegg til å få erstatning for tapet partene påføres, skal de ved fordeling av netto verdiøkning motta sin gevinst.<sup>350</sup>

Lagmannsrettens vurdering av å benytte ekspropriasjonsrettslige prinsipper, synes som å være et supplement til verdsettelsesbestemmelsen i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum tar utgangspunkt i verdsettelse etter eiendommenes egenskaper. Saksgjenstanden i Kilen Syd er imidlertid mer komplisert enn hva lov og lovforarbeider gir svar på. For å sikre at partene mottar tilstrekkelig erstatning, fremstår det hensiktsmessig å vurdere hva som er minste kriteriet for erstatning, i tillegg til fordeling av netto verdiøkning etter denne sakstypen. Ved å se til ekspropriasjonsrettslige utgangspunkt, synes lagmannsretten å utvide lovtolkningen for å fatte avgjørelser i tråd med lovgivers vilje og samtidig sikre gode resultater i saken. Å se til reglene som gjelder for ekspropriasjon gir lagmannsretten et bredere rettslig grunnlag å bygge sine resonnementer rundt, der jordskifteloven kommer til kort.

Lagmannsretten har vurdert at pålegget om å rive bygningene på Reservatveien 4 og Reservatveien 8 oppheves. Konsekvensen av dette er at Kilen Syd m.fl. må inngå avtaler med Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS for å få bygget ut deler av sine eiendommer,

---

<sup>349</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29

<sup>350</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29-30

eventuelt at Tønsberg kommune godkjenner ekspropriasjon.<sup>351</sup> Jordskifterettens pålegg om å rive bygningene hadde ikke belegg i gjeldende rettsregler. At pålegget oppheves av lagmannsretten er dermed et uttrykk for at avgjørelsen var uriktig rettsbruk. Lagmannsretten har vært tydelig i sine resonnementer på at saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, kan kreves også i områder med bebyggelse, og viste til at det er økonomien i utbyggingen som vil være det avgjørende. Det må være gunstigere å rive bygninger med formål å realisere reguleringsplanen som gir verdiøkning, enn å opprettholde eksisterende virksomhet.<sup>352</sup>

Lagmannsretten begrunner sin vurdering om å fjerne pålegget med høy usikkerhet og svakt tallmateriale. Lagmannsretten tar ikke stilling til rettsspørsmål om hvorvidt eierne kunne vært pålagt å rive, dersom ovennevnte vilkår var tilstedeværende.<sup>353</sup> Konsekvensene av lagmannsrettens vurdering om å fjerne pålegg om rivning er at det ikke vil være et like sterkt inngripende ovenfor grunneierne det gjelder, likevel medfører det en større usikkerhet for gjennomføring av reguleringsplanen, da det er opptil partene å bli enige om en avtale slik at det kan bygges ut i tråd med denne. Alternativt har lagmannsretten skissert en løsning der det kan benyttes ekspropriasjon. Både ekspropriasjon og fordeling av utbyggingsretter er inngripende uansett hvilke betegnelse man gir det rettslige grunnlaget. At lagmannsretten velger å vektlegge avtaleinngåelse, istedenfor å pålegge et tiltak der det ikke er et rettslig grunnlag, er forståelig med tanke på å sikre et godt resultat i saken og ikke minst sikre en juridisk forsvarlig jordskifteavgjørelse. Hvilken grad det skal være av tvang ved bruk av virkemiddelet om fordeling av netto planskapt verdi er en interessant problemstilling. Blant annet fordi virkemidlet skal sikre gjennomføring av reguleringsplaner. Å legge til rette for at det inngås avtaler mellom partene kan gi et bedre resultat, men vil også medføre en høyere grad av usikkerhet. Lagmannsretten sier følgende om at pålegg om rivning fjernes:

*«Om pålegget om å rive bygninger på Reservatveien 4 og Reservatveien 8 og fristen for å gjøre det var blitt opprettholdt, ville det ligget til rette for utbygging i tråd med planen etter tre år. Når pålegget om rivning fjernes, må det forhandles om en del forhold før byggingen kan starte. Det kan løses av partene i saken, eller det kan komme inn eksterne aktører. Det er også mulig at kommunen kan gå inn og ekspropriere for å få til utbygging i tråd med planen».*<sup>354</sup>

---

<sup>351</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>352</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29

<sup>353</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>354</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33-34

Utfordringen med lagmannsrettens løsning er at tidsperspektivet for når realiseringen av planen kan være en realitet, fremstår som uklart. Man er avhengig av at partene kommer frem til en løsning. I utgangspunktet var at krav om sak etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h skulle løse de rettslige problemstillingene, men fordi det ikke er tilstrekkelig lovhjemmel til å håndtere de rettsspørsmål som saken stiller, er det nødvendig for lagmannsretten å se på alternative løsninger. Lagmannsrettens vurderingen i henhold til håndtering av påstående bygninger har gitt klarhet i at virkemidlet om fordeling av planskapt netto verdiøkning kan benyttes, men det gir ikke klarhet i hvordan man skal benytte sakstypen til å løse de problemstillingene uten å supplere med andre rettsregler. Det er flere likhetstrekk mellom jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h og ekspropriasjon, men det var trolig ikke lovgivers intensjon ved utarbeidelse av bestemmelsene at det skulle være nødvendig å kombinere disse.

#### 4.3.2 Oppsummering

Lagmannsretten har hatt full prøvingskompetanse over jordskifteavgjørelsen jf. jordskifteloven (2013) § 8-10. Fordi saken ble krevd etter jordskifteloven (1979) er det denne som legges til grunn, men ankesaken behandles etter jordskifteloven (2013).<sup>355</sup> Det er ikke alle sider av jordskiftesaken som er påanket. Lagmannsrettens jordskifteavgjørelse tar derav ikke stilling til alle forhold som ble behandlet i Vestfold jordskifterett. Lagmannsretten har kommet til at jordskifteavgjørelsen fra Vestfold jordskifterett i det hovedsakelige er nøyaktig og godt utført. De ser likevel annerledes på noen punkter som har vært oppe til vurdering. Det dreier seg primært om spørsmål knyttet til hvilken vekt som skal tillegges eldre reguleringsplaner, verdien med gjeldende reguleringsplan, samt pålegget om rivning av bygningene på Reservatveien 4 og Reservatveien 8.<sup>356</sup> Jordskifteavgjørelsen fra lagmannsretten tydeliggjør i større grad sakens utfordringer og består i hovedsak av lagmannsrettens vurderinger om hva som er gjeldende rett i de påankede spørsmål. Rettsboken fra Vestfold jordskifterett gir en annen forståelse av prosessen og ikke kun rettslige resonnementer. Lagmannsrettens oppgave er å overprøve jordskifterettens rettsbruk og finne frem til hva som er den riktige forståelsen av gjeldende bestemmelser, noe jordskifteavgjørelsen bærer preg av.

Lagmannsretten deler ikke jordskifterettens syn på eldre reguleringsplaner. Lagmannsretten finner at planene var utdaterte og området måtte videreutvikles. Det er lagmannsrettens syn at

---

<sup>355</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>356</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

arealene burde vurderes ut i fra et eiendomsutviklingsperspektiv. Utgangspunktet gir føringer for hvilken verdi arealene ville hatt før gjeldende regulering. Konklusjonene er at lagmannsretten tillegger de eldre reguleringsplanene mindre vekt. Sentralt i denne vurderingen er jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum. Eiendommene skal vurderes ut ifra hvilke egenskaper de har til utbyggingsformål. Lagmannsretten finner at det må tas utgangspunkt i flere forhold enn kun hva tidligere reguleringsplaner gir.<sup>357</sup>

Lagmannsretten bygger sine resonnementer og begrunnelser på det samme regelverket som jordskifteretten, men supplerer også jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt verdier med å se til ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Det synes som at lagmannsretten har erkjent svakhetene ved regelverket og ser at det på enkelte områder er likheter mellom hvordan verdsetting og erstatningsutmåling gjøres etter jordskifteloven og ekspropriasjonerstatningsloven. Ekspropriasjon blir trukket frem som et alternativ der partene ikke klarer å komme frem til enighet. Lagmannsretten peker også på ekspropriasjon som et «sikkerhetsnett» ved vurdering av partenes erstatningsgrunnlag. I tillegg til å få erstattet det økonomiske tapet, skal partene i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, ha sin del av verdiøkningen.<sup>358</sup> Det fremstår som relevant å se til hvilke vurderinger som gjøres etter etablerte rettsregler for verdsetting ved ekspropriasjon, på områder der jordskiftelovens bestemmelser ikke gir svar.

Det hadde vært uvanlig vinkling dersom lagmannsretten fant at å pålegge rivning av bygninger uten å vise til dekkende lovhjemmel var en riktig forståelse av bestemmelsene. Likevel indikerer det at de ser seg nødt til å anvende ekspropriasjon som substitutt, at saken vanskelig kan løses med de bestemmelsene som er å finne i jordskifteloven. Interessant i denne sammenhengen er jordskifterettens begrunnelse for å pålegge å rive bygninger og lagmannsrettens begrunnelse for å se til ekspropriasjonsretten. Kort summert påpeker jordskifteretten at fordelingen av utbyggingsretter ikke går opp. For å få til en tjenlig skifteplan, anses det som ugunstig at eksisterende bygninger blir liggende på to ulike reguleringsområder. Begrunnelsen er at det skaper gjensidig avhengighet. Konsekvensen er at bygningene må rives.<sup>359</sup>

---

<sup>357</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21-22

<sup>358</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>359</sup> JTON-2015-0028 s. 18-19

Lagmannsretten påpeker at det er utfordrende å få fordelingen av utbyggingsretter etter jordskifteloven (1979) § 29a første ledd til å gå opp. Lagmannsretten vurderer heller en løsning der det gjennomføres et oppgjør i penger, slik at partene blir eiere av hver sine tomter. Lagmannsretten skisserer en løsning der området legges ut i sameie, men forkaster denne. Konsekvensen av lagmannsrettens vurdering er at pålegget om å rive bygningene fjernes. Dette innebærer at området ikke kan bygges ut og planen realiseres før partene har blitt enige om en avtale. Den gjensidige avhengigheten er derfor tilstedeværende, selv om pålegget om rivning fjernes. Løsningen kan forsvares ved at lagmannsretten er bundet av å anvende rettsreglene i tråd med lovens begrensninger. De kan ikke velge å unnlate å fatte en jordskifteavgjørelse eller å pålegge tiltak som ikke har hjemmel i lov. Løsningen er ikke optimal, men den begrunnes med gjeldende rettsregler. Da regelverket har mangler som har blitt tydeliggjort i et transformasjonsområde som Kilen Syd, kan det ikke forventes at lagmannsretten kan løse saken annet enn å tolke bestemmelsene og forsøke å finne en løsning som kan forsvares ved gjeldende rett.

Lagmannsrettens jordskifteavgjørelse bringer klarhet i hvordan spesielt bestemmelsene i jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum og jordskifteloven (1979) § 29a første ledd skal forstås. Det er rimelig å anta at lagmannsrettens tolking vil få en viss betydning for anvendelsene av reglene i fremtidige jordskiftesaker. Likevel må det nevnes at lagmannsrettens jordskifteavgjørelse er anket til Høyesterett og ikke er rettskraftig. Høyesteretts forståelse av bestemmelsene vil være avgjørende og gi presedensvirkning. Den tydeligste konsekvensen av jordskifteavgjørelsen fra lagmannsretten vil inntil videre være at jordskifteloven ikke gir hjemmel til å pålegge rivning av bygninger.



## 5. Jordskifteloven § 3-30 første punktum

---

### 5.1 Innledning

I dette kapitlet behandler jeg delproblemstillingen: «I hvilken grad gir lovgivningen etter jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum jf. jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, veiledning om bruk i transformasjonsområder?». Fremgangsmåten består av en deskriptiv og normativ analyse av jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum, lovforarbeidene og rettspraksis fra jordskifteretten og lagmannsretten. I den deskriptive analysen redegjør jeg for det som analyseres, før jeg i den normative analysen også vurderer og diskuterer det som fremkommer om rettsregelen.<sup>360</sup>

### 5.2 Deskriptiv analyse av jordskifteloven § 3-30 første punktum

#### 5.2.1 Bestemmelsen

«Jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer som er omfatta av ein reguleringsplan».<sup>361</sup>

Det følger av jordskifteloven § 3-30 første punktum at jordskifteretten kan «fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer som er omfattet av en reguleringsplan». Ordlyden fastsetter jordskifterettens kompetanse. Kompetansen til å fordele planskapt verdi, er gitt ved at to kumulative vilkår må være oppfylt. Planmyndigheten må ha vedtatt en reguleringsplan med reguleringsbestemmelse om jordskifte jf. plan- og bygningsloven 12-7 nr. 13 jf. § 3-30 andre punktum. Videre må planmyndigheten fastsette den geografiske avgrensningen etter tredje punktum. Lovteksten eller forarbeidene utdyper ikke avgrensninger i jordskifterettens kompetanse utover det som følger av de kumulative vilkårene i bestemmelsens andre og tredje punktum. Begrepet «Planskapt netto verdiøkning» innebærer at eiendommer får en verdiøkning som følge av planen. Planskapt netto verdiøkning er differansen mellom planskapt verdi, fratrukket de eventuelle kostnader til fellestiltak planen medfører. For at det skal være en verdiøkning tilsier dette at differansen må være positiv.<sup>362</sup>

Bestemmelsen bygger på kompetansen som fulgte av jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h,<sup>363</sup> som benyttet ordlyden «arealverdier» istedenfor «verdiøkning». Både

---

<sup>360</sup> Tuseh og Winge s. 57

<sup>361</sup> Jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum

<sup>362</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 437

<sup>363</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 437

«arealverdier» og «verdiøkning» er verdier som skapes som følge av gjennomføring av reguleringsplan. I henhold til Prop. 101 L s. 437 skal innholdet i begrepet forstås som tilsvarende, selv om ordlyden er endret. I Prop. 101 L s. 186 er det tydeliggjort at det ved fordeling av netto planskapt verdiøkning etter § 3-30 første punktum gjelder fordeling mellom eiendommer. Departementet beskriver fordeling av planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer som:

*«Overføring av framtidige verdier frå eigedommar som har ein planskapt netto verdiauke til eigedommar som ikkje har slik verdiauke, men som har areal som går inn under planen».*<sup>364</sup>

Jordskifteretten har kompetanse til å gjennomføre fordelingen mellom eiendommer som er omfattet av en reguleringsplan og utjevne verdiøkningen. Verdiøkningen skal fordeles fra eiendommer som har verdiøkning, til eiendommer som av planen ikke får verdiøkning. Det er tilstrekkelig for jordskifterettens kompetanse at eiendommene ligger i et regulert område der kommunen har stilt krav om fordeling av verdiøkningen.<sup>365</sup>

## 5.2.2 Anvendelsen

### 5.2.2.1 Jordskifteretten

Jordskifterettens tolkning av jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er mindre fremtredende hva angår vurderinger om bestemmelsen i jordskifteavgjørelsen. I hovedsak det vist til formålet og forståelsen av bestemmelsen i tilknytning til hvordan øvrige bestemmelser tolkes og hvorvidt bestemmelsen kan anvendes på det konkrete forholdet. Jordskifteretten benytter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h i det vesentlige som en begrunnelse for hvilke rettsspørsmål som er i tråd med intensjonen for sakstypen.

Bestemmelsen i jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum bygger på jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Jordskifteretten vurderte at jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h dreier seg om å «fordele arealverdier og fordele kostnader ved ulike sams tiltak i og for området for bebyggelse og anlegg etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1 og § 12-5 nr. 1 i plan- og bygningsloven». Jordskifteretten forstår bestemmelsen dit hen at

---

<sup>364</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 186

<sup>365</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 188

intensjonen med sakstypen er å fordele arealverdier og kostnader mellom et eller flere betjenende områder og byggeområder.<sup>366</sup>

Jordskifteretten viser i jordskifteavgjørelsen til at de tok utgangspunkt i forarbeidene til jordskifteloven (1979) Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) og aktuell litteratur i sin vurdering av bestemmelsen. Jordskifteretten begrunnet dette med lite relevant rettspraksis på området.<sup>367</sup> Jordskifteretten vurderte at formålet med § 2 første ledd bokstav h er å fordele arealverdier og kostnader ved ulike fellesanlegg.<sup>368</sup> Det var likevel flere forhold ved saken som forarbeidene ikke omtalte nærmere. Blant annet at jordskifteområdet har vært regulert før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, samt hvordan jordskifteretten skal vurdere eksisterende bygninger. I henhold til disse utfordringene uttalte jordskifteretten følgende:

*«Forarbeidene til bestemmelsene omtaler ikke en situasjon der skiftefeltet også var regulert før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, eller hvordan eventuelle påstående bygninger skal vurderes. Jordskifteretten støtter seg til bestemmelsene for øvrig i jordskifteloven i de tilfeller det ikke er egne bestemmelser knyttet til denne sakstypen».*<sup>369</sup>

Jordskifteretten fant at det i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, må gjøres en vurdering av skiftefeltet før gjeldende regulering. Hensikten er å vurdere arealenes egnethet for utbygging. Jordskifteretten tok utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan fra 2014 som skapte verdiøkningen. Videre så retten til reguleringsplanene fra 1983 og 2001. Da forarbeidene kun nevnte en situasjon som gikk fra uregulert til regulert, der «fysiske egenskaper» skulle legges til grunn, vurderte jordskifteretten at også rettslige forhold og andre føringer for utnyttelse måtte vurderes. Jordskifteretten kom til at de tidligere reguleringsplanene skal legges til grunn ved vurdering av arealenes egnethet til utbygging. Tidligere reguleringsplaner fastsetter arealenes verdi og er utgangspunktet for grunnlaget for skiftegrunnlaget.<sup>370</sup>

Tønsberg kommune eier areal som etter reguleringsplanen fra 1983 er regulert til offentlig trafikkområde og friområde. Etter gjeldende reguleringsplan fra 2014 er arealene regulert til kjørevei, gatetun, gang- og sykkelvei, annen veigrunn, friområde, samt offentlig lekeplass.

---

<sup>366</sup> JTON-2015-0028 s. 6

<sup>367</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>368</sup> JTON-2015-0028 s. 6

<sup>369</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>370</sup> JTON-2015-0028 s. 7-8

Jordskifteretten kom til at områdene avsatt til offentlige formål skulle vurderes samlet uavhengig av reguleringsformål. Konsekvensen av dette var at offentlig areal etter egnethetsvurderingen ble vurdert uegnet til utbygging på bakgrunn av reguleringsstatusen. Jordskifteretten fant at offentlig areal ikke svarer til intensjonen med bestemmelsen i jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h og at arealene ikke er en del av områdene som har krav på andeler av planskapt verdier.<sup>371</sup> Jordskifteretten uttalte følgende om Tønsberg kommunes eiendom:

*«Offentlig areal går inn i jordskiftet med null i verdi i forhold til en egnethetsvurdering, og gir ikke eier av arealet rett til en andel av verdiøkningen. Det er da rettens vurdering at det er tilstrekkelig at eieren ikke lider tap på å være part i saken».*<sup>372</sup>

Jordskifteretten konkluderte med at Tønsberg kommune ikke skulle være part i saksforholdene som gjelder fordeling av planskapt verdi.<sup>373</sup>

#### *5.2.2.2 Lagmannsretten*

Lagmannsretten tolker at målet med bestemmelsen i jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er å fordele verdiøkningen en ny reguleringsplan gir, samt bedre muligheten for gjennomføring av planen. Videre er det lagmannsrettens oppfatning at virkemiddelet skal tilrettelegge for gode planfaglige løsninger. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner burde det eksisterende eiendomsgrenser tillegges mindre vekt.<sup>374</sup>

Lagmannsretten vurderer at jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h i det vesentlige skiller seg fra ekspropriasjon og tradisjonelt jordskifte. Begrunnelsen er at det etter denne sakstypen er eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål som er det sentrale. I tillegg må eiendommene ha en høyere verdi etter skiftet enn før jf. jordskifteloven (1979) § 3 bokstav b. Lagmannsretten finner likevel at det er likheter mellom bestemmelsene om fordeling av planskapt arealverdier og ekspropriasjon. Fordi det er mangelfulle bestemmelser om verdsetting etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, er det lagmannsrettens vurdering at reglene om verdsetting ved ekspropriasjon kan være nyttige i denne sammenheng. Lagmannsretten finner at ekspropriasjon kan være en alternativ løsning i tilfeller der

---

<sup>371</sup> JTON-2015-0028 s. 13-14

<sup>372</sup> JTON-2015-0028 s. 14

<sup>373</sup> JTON-2015-0028 s. 15

<sup>374</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

gjennomføring av jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h ikke kan anvendes for enkelt eiendommer.<sup>375</sup>

I spørsmål om eksisterende bygninger finner lagmannsretten at virkemiddelet om fordeling av planskapt verdier kan benyttes og begrunner denne vurderingen på følgende måte:

*«Slik lagmannsretten ser det, er det ikke noe i veien for å bruke virkemiddelet for fordeling av planskapt verdi også om det står bygninger på eiendommene. Vilkåret er at det må være så godt økonomi i utbyggingen at det utvilsomt er gunstigere å fjerne bygningene og innkassere verdiøkningen som ligger i å realisere planen, enn det er å fortsette driften i de eksisterende bygningene. Om det ikke er tilfellet, er det en fordel at om planen legger til rette for at bygningene kan stå inntil det blir interessant for eierne å rive dem. Om det ikke lar seg gjøre å legge til rette for at bygningene kan stå, må situasjonen isteden løses for eksempel ved ekspropriasjon».*<sup>376</sup>

Lagmannsretten kommer til at det er riktig å fjerne pålegget om rivning innen tre år, men tar ikke stilling til hvorvidt pålegget kunne vært opprettholdt med begrunnelse om at det var økonomisk gunstigere.<sup>377</sup>

Tønsberg kommune eier eiendommene bnr. 249 som er regulert til vei og friområde i reguleringsplan av 1983 og bnr. 533 som ikke omfattes av reguleringsplan fra 1983, men som utgjorde en del av veien og etter reguleringsplan av 2014 er en del av områder FK1. Lagmannsretten legger partenes enighet til grunn om at Tønsberg kommune skal få andel i den planskapt verdien for eiendommen bnr. 533. For eiendommen bnr. 249 finner lagmannsretten at arealene ikke er egnet for utbygging. Om kommunens eiendom bnr. 249 sier lagmannsretten følgende:

*«...kommunen er eier av slike områder for å ivareta innbyggernes behov og ikke for å utvikle arealene for å oppnå en gevinst. Jordskifteloven har som utgangspunkt at den planskapt verdien skal fordeles som utbyggingsrettigheter, altså bebyggbare tomter. Slik lagmannsretten ser det, må det være utenfor hensikten med loven at kommunen skal gå inn med offentlig areal og kommune ut med bebyggbare tomter, eller andeler i slike...».*<sup>378</sup>

---

<sup>375</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

<sup>376</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29-30

<sup>377</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>378</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 24

Konklusjonen er at ubebyggelige arealer ikke skal ha en andel av den planskapte verdien jf. jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h.<sup>379</sup>

### 5.3 Normativ analyse av rettsregelen

#### 5.3.1 Vurdering og diskusjon av rettsregelen

##### *5.3.1.1 Bestemmelsen*

Etter jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum har jordskifteretten kompetanse til å fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer omfattet av en reguleringsplan.

Bestemmelsen avgrensner ikke jordskifterettens kompetanse, foruten at de kumulative vilkårene i andre og tredje ledd må være oppfylt. Jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum bygger som nevnt på jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Bestemmelsene i ny og gammel jordskiftelov bærer preg av å være «kan-regler», der ordlyden beskriver hva jordskifteretten har kompetanse til. Bestemmelsene sier imidlertid ikke noe om hvordan jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning, annet enn at det må innebære eiendommer som er omfattet av en reguleringsplan. Lovgivningen etter jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum nevner ikke et tilfelle der fordeling av planskapt netto verdiøkning skal gjennomføres i et transformasjonsområde. Det rettslige grunnlaget for jordskifterettens kompetanse er at eiendommene ligger i et regulert område, der kommunen har stilt krav om fordeling av verdiøkningen.<sup>380</sup>

Ved innføringen av sakstypen fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader ved ulike fellestiltak i jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, fremkommer det av lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2004) på s. 5 at bestemmelsen gjelder for nye eller eksisterende byggeområder. Begrepet eksisterende byggeområdet defineres her som «ett i hovedsak bebygde område». Det er vanskelig å se at lovgivers intensjon har vært at reglene ikke kan benyttes i områder som allerede er regulert, når det dreier seg om bebygde områder. Spørsmålet er hvorfor lovgiver ikke har gått videre inn på problemstillinger som kan oppstå i slike områder, da det ikke kommer til uttrykk i lovforarbeidene eller lovteksten. I Prop. 101 L (2012-2013) s. 185 kommenterer departementet merknader fra jordskifterettene i Eidsivating

---

<sup>379</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 25

<sup>380</sup> Prop. 101 L. (2012-2013) s. 188

jordskiftekrete og Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap, om at et utvalg burde drøfte reglene om fordeling av planskapt verdier, før det ble gjennomført en lovendring. Departementet uttalte imidlertid følgende om behovet for en gjennomgang av reglene:

*«Departementet er ikkje samd i dette. Reglane er relativt nye, og er blitt til etter omfattande utgreiingsarbeid med brei samansetjing slik desse høyringsinstansane no foreslår. Erfaringane frå konkrete saker, høyringsforslaget og høyringsuttalane utgjer etter departementets syn til saman eit godt grunnlag for å foreslå lovendingar òg på dette området».*<sup>381</sup>

Det kan synes som at lovgiver har funnet bestemmelsene om fordeling av planskapt verdier tilstrekkelige i sin utforming. Som det fremgår innledningsvis i kapittel om lovhistorien, har det vært et omfattende utredningsarbeid i forkant av innføringen av bestemmelsene. Hvilke erfaringer det siktes til fremstår noe uklart, ettersom saken om Kilen Syd<sup>382</sup> er den første saken som er krevd etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h.

### 5.3.1.2 Anvendelsen

Jordskifterettens tolkning av intensjonen med jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, er at bestemmelsen gir jordskifteretten kompetanse til å «fordele arealverdier og kostnader mellom et eller flere byggeområder og områder som skal betjene disse». Jordskifteretten underbygger sin tolkning ved å vise til at den er i samsvar med tolkningen av Miljøverndepartementet mfl.<sup>383</sup> Videre vurderer jordskifteretten at formålet med jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er å «fordele planskapt verdier og kostnader knyttet til fellesanlegg».<sup>384</sup> Jordskifterettens tolkning av bestemmelsens intensjon og formål er i tråd med lovtekstens ordlyd. Jordskifteretten uttrykker imidlertid tvil om hvordan bestemmelsen skal forstås ved bruk i et transformasjonsområde som Kilen Syd. Jordskifteretten viser til følgende utfordring som følge av mangler ved lovgivningen og de reelle problemstillingene saken reiser:

---

<sup>381</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 185

<sup>382</sup> JTON-2015-0028 og 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd

<sup>383</sup> JTON-2015-0028 s. 6-7

<sup>384</sup> JTON-2015-0028 s. 7

*«Forarbeidene til bestemmelsene omtaler ikke en situasjon der skiftefeltet også var regulert før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, eller hvordan eventuelle påstående bygninger skal vurderes».*<sup>385</sup>

Følgene av ovennevnte forhold medfører at jordskifteretten i stor grad forsøker å tolke hva som dekkes av jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h og hvordan bestemmelsen skal forstås i henhold til de rettslige problemstillingene i saken. Jordskifteretten går ikke direkte inn på hvordan de vurderer bestemmelsen i henhold til et transformasjonsområde, men viser i flere tilfeller til at saksgjenstandene ikke er omtalt i lovforarbeidene. Dette gjelder spesielt i sammenheng med vurderinger knyttet til verdsetting etter eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål der det er eldre reguleringsplaner, og ved fordeling av utbyggingsretter der det er påstående bygninger. Ved fastsettelse av skiftegrunnlaget kommer jordskifteretten til at det er tidligere reguleringsplaner som gir uttrykk for eiendommenes egnethet for utbygging. Forarbeidene sier ikke noe om hvordan eldre reguleringsplaner skal behandles. Det er jordskifterettens oppfatning at disse skal utgjøre grunnlaget for beregning av skiftegrunnlaget.<sup>386</sup> Ved fordeling av utbyggingsretter er det jordskifterettens vurdering at påstående bygninger på Reservatveien 4 og Reservatveien 8 må rives for at fordelingen av utbyggingsretter skal gå opp, uten å vise til dekkende lovhjemmel.<sup>387</sup> Dette går jeg nærmere inn på de to neste kapitlene.

Interessant i henhold til jordskifterettens tolkning av jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er vurderingen av offentlig areal og hvorvidt offentlig areal kan inkluderes i fordeling av planskapt verdier. Jordskifteretten la tidligere reguleringsplaner til grunn for egnethetsvurderingen, følgen av dette var at jordskifteretten fant at offentlig veiareal ikke skal ha andel i den planskapt verdien. Om dette sier jordskifteretten følgende:

*«Intensjonen med bestemmelsen i § 2 bokstav h er å utligne verdier som skapes i plan mellom partene som stiller areal til disposisjon for å realisere verdier i en plan. En offentlig vei, selv om det er en blindvei som ender i byggeområdet, ligger ikke innenfor intensjonen med bestemmelsen i jordskifteloven 2 bokstav h slik retten ser det».*<sup>388</sup>

Denne eiendommen som eies av Tønsberg kommune fikk derfor ikke andel i den planskapt verdien. Jordskifterettens vurderingen tyder på at det kun er areal som kan bygges ut som skal

---

<sup>385</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>386</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>387</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>388</sup> JTON-2015-0028 s. 14



ha andel av den planskapt verdien etter jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt verdier.

Lagmannsrettens tolkning av jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er at formålet med bestemmelsen er å legge til rette for gjennomføring av arealplaner, samt fordele verdiøkningen som følge av vedtatt reguleringsplan. Det er de gode planfaglige løsningene som er i fokus og det bør legges mindre vekt på eksisterende eiendomsgrenser i denne sammenhengen.<sup>389</sup>

Lagmannsrettens tolkning er i tråd med bestemmelsens ordlyd. Det rettsspørsmål som kan bringe klarhet om lagmannsrettens forståelsen av jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h jf. jordskifteloven § 3-30 første punktum, er hvorvidt offentlig areal skal ha en andel av den planskapt verdiøkningen etter denne sakstypen. Lagmannsretten finner ikke at Tønsberg kommunes eiendom regulert til vei i tidligere reguleringsplan er egnet for utbygging og derav ikke får en andel av den planskapt verdien. Begrunnelsen er at arealet ikke utgjør en bebyggbar tomt.<sup>390</sup> Vurderingen er i tråd med jordskifterettens tolkning. Virkemiddelet om fordeling av planskapt verdier gjelder, på bakgrunn av ovennevnte vurderinger, kun for areal som anses som bebyggbare.

Lagmannsretten tolker videre i henhold til bestemmelsen, at det er visse likhetstrekk mellom jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h og ekspropriasjon, selv om det er ulike vurderinger som skal legges til grunn.<sup>391</sup> Lagmannsretten syn på ekspropriasjon i henhold til bestemmelsene om fordeling av arealverdier er interessant, fordi man ved utredninger om virkemiddelet ønsket alternativer til ekspropriasjon. Da det tidligere måtte foreligge enighet om jordskiftekravet for å unngå at det skulle likne ekspropriasjon,<sup>392</sup> ble denne bestemmelsen fjernet ved innføringen av jordskifteloven (2013). Grensen mellom ekspropriasjon og fordeling av planskapt netto verdiøkning blir satt på spissen ved fordeling av utbyggingsretter etter jordskifteloven (2013) § 3-32 jf. jordskifteloven (1979) § 29a. I saken om Kilen Syd gjøres dette synlig ved at enkelt parter blir tvunget til å avgi areal mot kompensasjon i penger, til fordel for andre interesser. Lagmannsrettens tolkning av jordskifte etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h bærer preg av at rettsspørsmålene løses ved ekspropriasjon som alternativ i jordskifteavgjørelsen. Jordskifteloven (2013) og jordskifteloven (1979) har ikke lovhjemler for tvangsgrunnlag på lik linje med reglene om ekspropriasjon. Likevel kan det synes som om det er et behov for å løse saken, at det foreligger et tilstrekkelig

---

<sup>389</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>390</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 24

<sup>391</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

<sup>392</sup> Landbruksdepartementet (2003) s. 12

tvangsgrunnlag for gjennomføring av tiltak. At lagmannsretten vurderer ekspropriasjon som et alternativ for å løse rettsspørsmålene, bringer ikke videre klarhet i hvordan jordskiftelovens bestemmelser skal forstås, da det heller vil være en vurdering av ekspropriasjonsrettslige prinsipper i sammenheng med sakstypen for fordeling av planskapt verdier.

I spørsmål om hvordan påstående bygninger skal behandles konkluderer lagmannsretten imidlertid med at virkemiddelet for fordeling av planskapt verdi kan benyttes også i områder der det er eksisterende bygninger. Begrunnelsen er likevel tvetydig, da lagmannsretten vurderer at det da må være vilkår betinget i økonomisk gunstighet ved realisering av planen. Et slikt krav kan ikke gis med hjemmel i gjeldende lovgivning. Det vil i så måte være en skjønsmessig vurdering. Videre sier lagmannsretten at det vi være fordelaktig om bebyggelsen kan stå til det er lønnsomt å rive dem, men at dersom det ikke er mulig, kan det benyttes ekspropriasjon. Dersom virkemiddelet om fordeling av planskapt verdi skal kunne benyttes i områder med bygninger, burde det være retningslinje i jordskifteloven om hvordan slike situasjoner skal håndteres. Virkemiddelet for fordeling av planskapt verdier kan vanskelig anses egnet dersom det må løses ved ekspropriasjon.

### 5.3.2 Oppsummering

Jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum gir jordskifteretten kompetanse til å fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer som er omfattet av en reguleringsplan. Bestemmelsen gir ikke retningslinjer om hvordan jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning. Det er kun satt krav om at eiendommene må være omfattet av en reguleringsplan. Lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) og Prop. 101 L (2012-2013), nevner ikke noe om bruken av virkemiddelet i transformasjonsområder. Ved revisjon av jordskifteloven (2013) der bestemmelsene om fordeling av planskapt verdier i all hovedsak ble videreført, så ikke departementet at det var nødvendig med nærmere retningslinjer, på tross av at det ble bemerket at det kunne være et behov.<sup>393</sup>

Jordskifteretten og lagmannsretten tolket intensjonen og formålet med bestemmelsen i tråd med lovtekst og lovforarbeid. Fordi det var flere forhold som ikke var omtalt, bærer den øvrige tolkningen om hvordan bestemmelsen skal forstås og hvilke forhold den omfatter, preg av skjønn. Selv om jordskifteretten og lagmannsretten i det vesentlige gjør de samme vurderinger, får deres tolkninger ulike resultater. Dette gjelder spesielt i forhold til verdsetting og eldre

---

<sup>393</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 185

reguleringsplaner, samt fordeling av utbyggingsrettigheter og eksisterende bygninger. Jordskifteretten og lagmannsretten er konsekvente i spørsmål om hvordan offentlig veiareal skal behandles. De finner ikke at areal som er uegnet for utbygging skal ha andel av den planskapt verdien. Den største forskjellen mellom jordskifteavgjørelsene fra jordskifteretten og lagmannsretten, ligger muligens i at jordskifteretten forsøker å anvende de øvrige bestemmelsene i jordskifteretten for å løse saken. Lagmannsretten følger denne vurderingen til en viss grad, men ser heller at ekspropriasjon kan være et alternativ der jordskiftelovens bestemmelser ikke er tilstrekkelige.

## 6. Jordskifteloven § 3-31 tredje punktum

---

### 6.1 Innledning

I dette kapitlet behandler jeg delproblemstillingen: «Hvilken vekt skal jordskifteretten tillegge eldre reguleringsplaner ved verdsetting ut ifra eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål etter jordskifteloven § 3-31 tredje punktum jf. § 28 fjerde ledd første punktum?».

Fremgangsmåten består av en deskriptiv og normativ analyse av jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum, lovforarbeidene og rettspraksis fra jordskifteretten og lagmannsretten. I den deskriptive analysen redegjør jeg for det som analyseres, før jeg i den normative analysen også vurderer og diskuterer det som fremkommer om rettsregelen.<sup>394</sup>

### 6.2 Deskriptiv analyse av jordskifteloven § 3-31 tredje punktum

#### 6.2.1 Bestemmelsen

*«Jordskifteretten skal verdsette alle eiendommene ut fra egenskapene dei har til utbyggingsformål og uavhengig av kva som går fram av reguleringsplanen».*<sup>395</sup>

Etter jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum skal jordskifteretten verdsette eiendommene basert på egenskapene de har til utbyggingsformål uavhengig av reguleringsplanen.

Bestemmelsen er en videreføring av jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum og ordlyden skal forstås tilsvarende, selv om uttrykket er utvidet til «uavhengig av kva som går fram av reguleringsplanen». Jordskifteretten skal også etter jordskifteloven (2013) verdsette alle eiendommene ut fra samme forutsetninger, slik de kan benyttes til utbyggingsformål, uten å legge til grunn reguleringsplanen. På bakgrunn av dette kan jordskifteretten fastsette hvilken del av den planskapt netto verdiøkningen partene skal ha.<sup>396</sup> Jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum ga regler om verdsetting i saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Om denne paragrafen uttaler departementet at bestemmelsen var en «nokså» detaljert verdsettingsregel og at spesialregler for verdsetting kunne redusere jordskifterettens frihet til å verdsette. Bestemmelsen ble likevel videreført for sakstypen fordeling av planskapt netto verdiøkning etter som sakstypen skiller seg fra de tradisjonelle jordskiftesakene i kapittel 3.<sup>397</sup> Departementets resonnementer tyder på at jordskifteretten skal ha muligheten til å utøve skjønn i verdsettingen.

---

<sup>394</sup> Tuseh og Winge s. 57

<sup>395</sup> Jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum

<sup>396</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 188-189 og 438

<sup>397</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 189

## 6.2.2 Anvendelsen

### 6.2.2.1 Jordskifteretten

Jordskifteretten vurderte verdien av skiftefeltet, uavhengig av gjeldende reguleringsplan som skaper verdiøkningen, jf. jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum.

Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum. Jordskifteretten tolket spesialbestemmelsen om verdsetting for saker etter § 2 første ledd bokstav h i jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum, dit hen at det var egenskapene til utbyggingsformål som skulle vektlegges og ikke grunnverdien ved fastsettelse av skiftegrunnlaget.<sup>398</sup> Om verdsetting fant jordskifteretten at det var situasjonen i skifteområdet før gjeldende reguleringsplan som ga uttrykk for arealenes egnethet til utbygging. Ettersom det i saken var to eldre reguleringsplaner i skifteområde fastslo jordskifteretten at de eldre reguleringsplanene, ga uttrykk for arealenes egnethet for utbygging. Jordskifteretten la derfor reguleringsplanene til grunn for beregning av skiftegrunnlaget.<sup>399</sup>

Jordskifteretten så videre hen til omtale av verdsetting i forarbeidene Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23 om hvordan jordskifteretten skal verdsette. På samme side fremkommer det at:

*«Ved verdsetting av arealene som utbyggingsgrunn, bør etter departementets vurdering for eksempel beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage mv. inngå i denne vurderingen».*

Utenom at jordskifteretten skal ta utgangspunkt i fysiske egenskaper, er det ikke gitt retningslinjer på hvordan jordskifteretten skal verdsette i saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning.<sup>400</sup> Jordskifteretten tolket imidlertid uttalelsene i forarbeidene Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) dit hen at det ikke kun er de fysiske egenskapene ved eiendommene som må tillegges vekt, men også rettslige forhold og føringer for utnyttelsen av arealene. Jordskifteretten vurderte det slik at reguleringsplaner gir uttrykk for de muligheter og begrensninger som er i området og at dette veier tyngre enn å ta utgangspunkt i egnethetsvurderinger basert på fysiske egenskaper.<sup>401</sup>

---

<sup>398</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>399</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>400</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>401</sup> JTON-2015-0028 s. 8

Jordskifteretten kom til at ved en vurdering av egnethet til utbyggingsformål etter eldre reguleringsplaner, vil verdien avhenge av reguleringsformål og utnyttingsgrad. Jordskifteretten la jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd til grunn og viste til at bestemmelsens ordlyd er at skiftegrunnet skal fastsettes *«på grunnlag av dei eigenskapane egedomen har til utbyggingsføremål»*.<sup>402</sup> Jordskifteretten tolket ordlyden dit hen at det er den maksimale utnyttelsen av eiendommene som er sentral når eiendommene vurderes etter egnethet til utbygging i tråd med reguleringsplanen. Jordskifterettens konklusjon er at det ikke er relevant hvordan eier av eiendommen utnytter arealene, det vesentlige for verdien er hvilket potensial som følger av tidligere regulering.<sup>403</sup>

I henholde til egnethetsvurderingen kom jordskifteretten til at bygninger vil medføre en negativ verdi for arealene, da det vil påløpe rivekostnader for å fjerne bygningsmassen. Det sentrale for vurderingen er arealet som byggegrunn og bygningene er ikke egnet for utbygging. Følgene av dette er at verdien på bygningene må holdes utenfor og at skiftegrunnet fastsettes etter tomteverdien.<sup>404</sup>

#### 6.2.2.2 Lagmannsretten

Lagmannsretten kom til at det ved beregning av skiftegrunnet skal legges mindre vekt på de eldre reguleringsplanene. Sentralt for denne vurderingen var jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum. Regelen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum. Bestemmelsen gir at skiftegrunnet skal fastsettes på grunnlag av de egenskapene eiendommen har til utbyggingsformål. Lagmannsretten tolket ordlyden dit hen at det må legges til grunn en bredere vurdering enn kun de eldre reguleringsplanene. Resultatet av tolkningen ble at lagmannsretten kom til andre verdier enn jordskifteretten.<sup>405</sup>

Lagmannsretten skriver på s. 21 i rettsboken at *«hensikten med vurderingen av eiendommene før skiftet er å få et grunnlag for å fordele utbyggingsrettighetene etter ny plan»*. Tolkningen underbygges ved å vise til lovhjemmelen i jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum om at det er eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål som skal vektlegges. Videre trekker lagmannsretten frem hvilke vurderinger departementet har lagt til grunn for verdsetting av arealene som utbyggingss grunn i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23.

Lagmannsretten finner det relevant å se til gjeldende jordskiftelov av 2013 og tilsvarende

---

<sup>402</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>403</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>404</sup> JTON-2015-0028 s. 8

<sup>405</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

lovhjemmel i § 3-31 tredje punktum, da bestemmelsen viderefører jordskifteloven § 28 fjerde ledd første punktum. Om denne bestemmelsen skriver Holth og Sky i Kart og Plan på s. 306 følgende:

*«Vi mener at en tidligere reguleringsplan er en av flere faktorer som må vurderes når jordskifteretten skal verdsette ut i fra begrepet egenskaper. Det er likevel ikke grunnlag for å hevde at en tidligere reguleringsplan skal gis forrang i forhold til fysiske egenskaper ved eiendommen. Det må være opp til rettens skjønn å vurdere forholdet mellom fysiske egenskaper og tidligere planer, både realiserte og urealiserte. Fysiske egenskaper vil uansett være sentralt når en skal vurdere «verdien» av en tidligere reguleringsplan».*

Etter tolkning av rettskildefaktorene konkluderer lagmannsretten slik:

*«Når det skal settes verdier på arealene uavhengig av gjeldende reguleringsplan, tar lagmannsretten utgangspunkt i egenskapene eiendommene hadde for utbygging. De gamle reguleringsplanene var utdaterte, og verdien må settes ut fra potensialet som lå i området med tanke på ny regulering».<sup>406</sup>*

Lagmannsretten vurderte videre at verdsettingsbestemmelsene for saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er mangelfulle. Sakstypen har likhetstrekk med ekspropriasjon. På bakgrunn av dette fant lagmannsretten at reglene for verdsetting ved ekspropriasjon kan være et nyttig supplement i denne sammenheng.<sup>407</sup>

## 6.3 Normativ analyse av rettsregelen

### 6.3.1 Vurdering og diskusjon av rettsregelen

#### 6.3.1.1 Bestemmelsen

Jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje ledd gir at eiendommen skal verdsettes etter egenskapene ut ifra utbyggingsformål uavhengig av hva som fremgår av reguleringsplanen. Bestemmelsen er en videreføring av jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum. Lovforarbeidene til jordskifteloven (1979), Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23 viser til at det er vurderinger ved

<sup>406</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 22

<sup>407</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

eiendommens forutsetninger som skal legges til grunn. Lovforarbeidene til jordskifteloven (2013), Prop. 101 L. (2012-2013) går ikke nærmere i detalj om hvilke vurderinger som skal legges til grunn ved verdsetting etter denne bestemmelsen, men det uttales i lovforarbeidene, Prop. 101 L (2012-2013) s. 189 at verdsettingsregelen er «nokså detaljert». Videre på samme side sies det om bestemmelsen at man ikke har ønsket å redusere jordskifterettens frihet til å verdsette. Spørsmålet er om jordskifteretten har fått for mye frihet til å verdsette, og for få retningslinjer. Verdsetting er i likhet med juss ingen eksakt vitenskap, det sentrale er hvorvidt man redegjør for hvordan man kommer frem til resultatet. Ved tolkning av lovforarbeidenes uttalelser om bestemmelsene og hva som er følger av gjeldende rett, er det rimelig å anta at departementet har funnet det hensiktsmessig at det skal være rom for å gjøre skjønnsmessige vurderinger ved verdsetting i saker om fordeling av planskapt verdier.

### *6.3.1.2 Anvendelsen*

Jordskifteretten vurderte skiftefeltet uavhengig av gjeldende reguleringsplan etter jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum jf. jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum og fant at det var egenskapene til utbyggingsformål som skulle vektlegges.

Jordskifteretten tolket at eldre reguleringsplaner ga uttrykk for arealenes egnethet for utbygging, før gjeldende reguleringsplan som gav verdiøkningen.<sup>408</sup> Jordskifteretten vurderte lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23 dit hen at det ikke kun var eiendommens «fysiske» egenskaper som måtte legges til grunn i vurderingen. Fordi det ikke var gitt nærmere retningslinjer, var det jordskifterettens syn at eldre reguleringsplaner måtte tillegges en større tyngde i denne vurderingen.<sup>409</sup>

Jordskifteretten har i sin tolkning av jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum tatt utgangspunkt i hva som fremkommer av lovtekst og lovforarbeider. Da lovgivningen ikke nevner hvordan jordskifteretten skal ta stilling til eldre reguleringsplaner, blir jordskifteretten nødt til å utøve skjønn i sin vurdering av hvilken vekt eldre reguleringsplaner skal tillegges. Tolkningen kan sies å være i tråd med lovforarbeidene, i henhold til Prop. 101 (2012-2013) s. 189 der det tyder på at departementet har sett det hensiktsmessig at jordskifteretten ikke får redusert frihet i verdsettingen. Likevel kan man stille spørsmålsteget ved om det gir et godt resultat. At verdsettingsmetoder ikke er formalisert ved lov kan gjøre det vanskelig å etterprøve verdiene jordskifteretten kommer frem til. Det kan også føre til store variasjoner. Ved utredninger om virkemiddelet ble det nettopp pekt på at det var usikkert hvorvidt

---

<sup>408</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>409</sup> JTON-2015-0028 s. 8



jordskifteretten hadde verdsettingskompetanse i urbane områder. Å gjennomføre «riktig» verdsetting kan bli en utfordrende oppgave for jordskifteretten, dersom det ikke fremgår av loven hvordan jordskifteretten skal verdsette. På den andre siden er det vanskelig å standardisere verdsetting, da det i stor grad vil avhenge av varierende tallmateriale i de ulike sakene. Det er en krevende oppgave å utforme et regelverk som er både fleksibelt og detaljert.

Lagmannsrettens vurdering av jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum jf. jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum, ga utslag i andre vurderinger enn hva som fremkom av jordskifterettens tolkning. Lagmannsretten fant at eldre reguleringsplaner skulle tillegges mindre vekt i henhold til eiendommens egenskaper ut ifra utbyggingsformål. Resultatet ble en verdireduksjon på arealene.<sup>410</sup> Lagmannsretten ser i sin vurdering til omtale av bestemmelsen i lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23, men finner det mer relevant å vektlegge hva som fremkommer av rettsoppfatninger etter jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum. Holth og Sky fremhever at tidligere reguleringsplaner må vurderes i henhold til verdsetting etter egenskaper. Likevel er det ikke et argument for at tidligere reguleringsplaner skal vektlegges tyngre enn fysiske egenskaper. Vurderingen om hvilken vekt som skal tillegges fysiske egenskaper og tidligere reguleringsplaner må være opptil jordskifteretten å vurdere.<sup>411</sup> Lagmannsrettens skjønnsutøvelse i denne sammenhengen resulterer i at tidligere reguleringsplaner tillegges mindre vekt. Lagmannsretten vurderer likevel ikke at det er det fysiske egenskapene som er det mest sentrale i denne sammenhengen, men hvilket potensiale som eiendommene har i henholdt til ny regulering.<sup>412</sup> Lagmannsrettens tolkning av jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum gjøres derav ikke i tråd med hva som fremgår av lovforarbeidene. Det tyder på at resonnementene i større grad tar utgangspunkt i hva som fremgår av rettsoppfatninger etter jordskifteloven (2013). Likevel kommer lagmannsretten frem til en annen løsning, som følger av skjønnsutøvelse.

Lagmannsretten finner videre at bestemmelsen i jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum er mangelfulle. I denne sammenheng ser lagmannsretten at det kan være nyttig å benytte ekspropriasjon som et alternativ.<sup>413</sup> Selv om det ikke uttales eksplisitt, er det rimelig å anta at lagmannsretten har funnet det vanskelig å løse saksgjenstanden med hjemmel i jordskifteloven.

---

<sup>410</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>411</sup> Holth og Sky (2017) s. 306

<sup>412</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 22

<sup>413</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

### 6.3.2 Oppsummering

Etter jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum skal jordskifteretten verdsette eiendommene basert på egenskapene de har til utbyggingsformål, uavhengig av gjeldende reguleringsplan. Bestemmelsen gir ikke føringer for hvilken vekt jordskifteretten skal tillegge eldre reguleringsplaner. Det er i lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005), vist til at det eiendommenes fysiske forutsetninger som er det sentrale. Ved revisjon av jordskifteloven (2013) uttalte departementet at de anså verdsettingsregelen for å være «nokså» detaljert. Det ble lagt opp til at jordskifteretten skulle ha frihet til å utøve skjønn i verdsettingen.

Jordskifterettens tolkning av bestemmelsen i jordskifteloven § 28 fjerde ledd første punktum jf. jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum, var at eldre reguleringsplaner ga uttrykk for arealenes egnethet til utbygging. Jordskifteretten fant at påstående bygninger i denne sammenhengen vil gi en negativ verdi på arealene, som følge av at det vil medføre rivningskostnader for at eiendommene skal være egnet for utbyggingsformål.

Lagmannsretten delte ikke jordskifterettens syn ved vurdering av hvilken vekt som skal tillegges eldre reguleringsplaner. Lagmannsretten vurderte at de eldre reguleringsplanene var utdaterte og at det sentrale var eiendommenes potensiale i et utviklingsperspektiv.

Lagmannsretten legger i større grad vekt på hva som fremkommer av rettsoppfatninger om bestemmelsen etter ny jordskiftelov. Lagmannsretten konkluderer med at verdsettingsbestemmelsen etter jordskifteloven er mangelfull og anser derav ekspropriasjon som et nyttig alternativ i denne sammenheng.

## 7. Jordskifteloven § 3-32 andre ledd første punktum

---

### 7.1 Innledning

I dette kapitlet behandler jeg delproblemstillingen: «Hvilke alternativer har jordskifteretten etter jordskifteloven § 3-32 andre ledd første punktum jf. § 29a første ledd, i tilfeller der eksisterende bygninger medfører at fordeling av utbyggingsretter ikke går opp?».

Fremgangsmåten består av en deskriptiv og normativ analyse av jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum, lovforarbeidene og rettspraksis fra jordskifteretten og lagmannsretten. I den deskriptive analysen redegjør jeg for det som analyseres, før jeg i den normative analysen også vurderer og diskuterer det som fremkommer om rettsregelen.<sup>414</sup>

### 7.2 Deskriptiv analyse av jordskifteloven § 3-32 andre ledd første punktum

#### 7.2.1 Bestemmelsen

«Jordskifteretten skal ved fordeling etter første ledd, så langt råd er, tildele ein part utbyggingsrettar på eller inntil eiendommen parten har».<sup>415</sup>

Etter jordskifteloven § 3-32 andre ledd første punktum skal jordskifteretten tildele utbyggingsretter «så langt råd der» på eller inntil partenes eiendommer ved fordeling etter bestemmelsens første ledd første punktum. Innholdet i regelen tilsvarer jordskifteloven (1979) § 29a første ledd, men ordlyden er justert fra å «leggast ut» til å «tildele», betydningen av bestemmelsen skal imidlertid forstås på samme måten.<sup>416</sup> Begrepet utbyggingsrett innebærer ingen rett til å få tildelt en tomt. Utbyggingsretten grunner i at man kan bygge ut et avsatt område etter reguleringsplanen. Utbyggingsretten kan derfor i enkelte tilfeller blir lagt ut på en annen eiendom. Utbyggingsrettenes plassering fastsettes av jordskifteretten innenfor området for fordeling.<sup>417</sup> Hva som følger av betegnelsen «så langt råd er» er omtalt i forarbeidene til bestemmelsen i jordskifteloven (1979) § 29a, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) på side 45. Det fremkommer her at det med «så langt råd er» siktes til at jordskifteretten gis nødvendig rom for skjønn ved utleggelse av utbyggingsretter. I Prop. 101 L (2012-2013) s. 439 er det videre presisert at utbyggingsretten ikke nødvendigvis må ligge på egen eiendom, men at utbyggingsretten også kan tildeles utenfor egen eiendom. I slike tilfeller vil eiendomsretten

---

<sup>414</sup> Tuseh og Winge s. 57

<sup>415</sup> Jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum

<sup>416</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 438

<sup>417</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 438-439

følge arealet der utbyggingsretten er utlagt etter jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd andre punktum.<sup>418</sup>

## 7.2.2 Anvendelsen

### 7.2.2.1 Jordskifteretten

Jordskifteretten tolket forarbeidene Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) dit hen at utbyggingsretter utgjør selvstendige byggetomter. Jordskifteretten tildelte partene hele tomter i henhold til deres andel av skiftegrunnlaget og begrunnet vurderingen med at hele tomter er egnet også etter avsluttet jordskiftesak. I den grad det var mulig, så retten at tomtene skulle legges på eller inntil partens eiendom etter jordskifteloven (1979) § 29a første ledd.<sup>419</sup> Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum. Jordskifteretten vurderte at det er reguleringsplanen som avgjør utbyggingsrettens beliggenhet, men at jordskifteretten må fastsette hvor utbyggingsrettene skal legges ut, i tilfeller der de ikke kan legges på eller inntil partens eiendom etter jordskifteloven (1979) § 29a første ledd.<sup>420</sup> Videre vurderte jordskifteretten at utbyggingsrettene fastsatt etter andel av verdiøkningen, skal tildeles i tråd med skiftegrunnlaget og at verdien en grunneier har krav på, utgjør én samlet eiendom der partene blir grunneier i den tildelte tomten.<sup>421</sup> Jordskifteretten vurderte at utforming av skifteplan følger av reguleringsplanen og at de fremtidige eiendomsgrensene fastsettes etter byggeområdenes formålsgrenser.<sup>422</sup>

Jordskifteretten stilte seg tvilende til hvordan påstående bygninger skulle behandles og viste til at det er reguleringsplanen som fastsetter om byggingene er forutsatt revet eller ikke.

Jordskifterettens vurdering var at bygningene måtte rives for at man skal kunne realisere planen.<sup>423</sup> Jordskifteretten bygger ikke resonnementet om rivning av bygningene på et rettslig grunnlag, men begrunner vurderingen slik:

*«Retten ser ikke at det utformes en tjenlig skifteplan der en eksisterende bygning ligger over to ulike reguleringsområder og begge områdene ligger i sameie. Dette kan skape gjensidig avhengighet mellom partene som kan vanskeliggjøre videre bruk og utnyttelse av arealene. Det*

---

<sup>418</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 189

<sup>419</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>420</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>421</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>422</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>423</sup> JTON-2015-0028 s. 12-13

*vil etter rettens syn ikke være en tjenlig situasjon for partene. Retten vurderer der derfor slik at for å få en tjenlig skifteplan må den del av bygget tilhørende Reservatveien 4 som blir liggende på BK, rives».*<sup>424</sup>

#### 7.2.2.2 Lagmannsretten

Lagmannsretten vurderte i spørsmål om fordeling av verdier jf. jordskifteloven (1979) § 29a at verdiene skal fordeles slik at «...hver eier sitter igjen med en andel som tilsvarer andelen de hadde før skiftet. Andelen skal fortrinnsvis fordeles i form av utbyggingsretter, det vil si tomteareal...».<sup>425</sup> Resultatet av lagmannsrettens fordeling av verdier i form av utbyggingsretter jf. jordskifteloven § 29a, er hovedsakelig at lagmannsretten kommer til at det er riktig å fjerne jordskifterettens pålegg om rivning av bygningene på Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS.<sup>426</sup>

Lagmannsretten viser til lovhjemmelens ordlyd. Etter jordskifteloven (1979) § 29a første ledd skal «netto verdiauke så langt råd er, leggest ut som heile utbyggingsrettar på eller inntil eigen eigedom».<sup>427</sup> Lagmannsretten vurderer at de faktiske forhold sjeldent vil samsvare med dette utgangspunktet. Alternativet vil være å gjennomføre pengeoppgjør for utbyggingsrettene. Lagmannsretten vurderte muligheten for å legge ut området BB2 i sameie, men gikk bort fra dette. Lagmannsretten kommer til at det mest hensiktsmessige løsningen er at området BK overdras til Reservatveien 8 AS, området BB2 overdras til Reservatveien 4 AS og resterende byggeområder til Kilen Syd m.fl. Løsningen innebærer at differansen må gjøres opp i penger, men vil verdimesig gi det beste resultatet.<sup>428</sup>

Det er en forutsetning for verdien som utbyggingsgrunn på områdene BK og BB2 at bygningene rives. Lagmannsretten kom til at eiendommene skulle vurderes uavhengig av eksisterende bygninger og at eierne skal bære rivningskostnadene. Lagmannsretten har kommet til at virkemiddelet for fordeling av planskapt verdi kan benyttes også i tilfeller der eiendommene har eksisterende bygninger. Vilkåret er hvorvidt det er klart gunstigere å fjerne bygningene og motta verdiøkningen som følger av realisering av reguleringsplanen. Dersom vilkåret ikke kan oppfylles må planen gi at bygningene bli stående til det er en fordel å rive, eventuelt må det gjennomføres ekspropriasjon.<sup>429</sup>

---

<sup>424</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>425</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>426</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>427</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28

<sup>428</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28-29

<sup>429</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29-30

Lagmannsretten finner ikke tilstrekkelig grunnlag for å påse at vilkåret om at det er gunstigere å rive bygningene enn å fortsette dagens virksomhet og begrunner dette med at usikkerheten er for stor og tallmaterialet for svakt. Konklusjonene er at jordskifterettens pålegg om å rivning innen 3 år oppheves. Lagmannsretten går imidlertid ikke inn på hvorvidt pålegget kunne vært opprettholdt dersom de økonomiske forutsetningene ga at det var gunstigere enn å videreføre nåværende virksomhet. Resultatet av lagmannsrettens vurdering gir følgende konsekvenser:<sup>430</sup>

*«At pålegg om rivning fjernes, medfører at deler av eiendommene til Kilen Syd As m.fl. ikke kan bygges ut før de har avtaler med Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS om å fjerne bygninger, alternativt at de får Tønsberg kommune med på å ekspropriere».*<sup>431</sup>

Kilen Syd mfl. mottar størst verdi som følge av at de er den største grunneieren i området. Parten får likevel etter lagmannsrettens løsning en lavere andel enn hva som fulgte av jordskifterettens avgjørelse, men tildeles høyere verdi for andelen. Dette følger av at arealene verdsettes uavhengig av gjeldende reguleringsplan<sup>432</sup> og at lagmannsretten har vurdert at verdien av områdene FK1 og FK2 må reduseres etter gjeldende reguleringsplan.<sup>433</sup> At lagmannsretten vurderer at det er riktig å fjerne jordskifterettens pålegg om rivning inne 3 år innebærer en fordel for Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS, men en ulempe for Kilen Syd mfl. Løsningen vanskeliggjør utbyggingen i tråd med gjeldende reguleringsplan. Lagmannsretten begrunner avgjørelsen på følgende måte:

*«Om pålegget om å rive bygninger på Reservatveien 4 og Reservatveien 8 og fristen får å gjøre det var blitt opprettholdt, ville det ligget til rette for utbygging i tråd med planen etter tre år. Når pålegget om rivning fjernes, må det forhandles om en del forhold før byggingen kan starte. Det kan løses av partene i saken, eller det kan komme inn eksterne aktører. Det er også mulig at kommunen kan gå inn og ekspropriere for å få til utbygging i tråd med planen».*<sup>434</sup>

---

<sup>430</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>431</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>432</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33

<sup>433</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>434</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33-34

## 7.3 Normativ analyse av rettsregelen

### 7.3.1 Vurdering og diskusjon av rettsregelen

#### 7.3.1.1 Bestemmelsen

Jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum gir at utbyggingsretter skal tildeles «så langt råd er» på eller inntil partenes eiendommer. Bestemmelsen tilsvarer jordskifteloven (1979) § 29 a første ledd. Lovforarbeidene, Prop. 101 L s. 438 viser i omtale av bestemmelsen til lovforarbeidene til jordskifteloven (1979). I henhold til Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 45 er meningsinnholdet med «så langt råd er» at utbyggingsretten ikke nødvendigvis må plasseres på eller inntil egen eiendom, men det skal etterstrebtes å følge prinsippet. Jordskifteretten kan som følge av dette utøve nødvendig skjønn. Å tildele utbyggingsretter er en sentral del av formålet ved å fordele planskapt verdier etter jordskifteloven. Fordelingen må ses i lys av verdsettingen. Et viktig poeng i denne sammenheng er at lovgivningen om verdsetting etter jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum og fordelingen etter jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum, i stor grad legger til rette for at jordskifteretten skal utøve skjønn. Det er ikke i lovforarbeidene gått nærmere i detalj om hvordan jordskifteretten skal fordele utbyggingsretter. Dette kan medføre utfordringer, spesielt i et transformasjonsområder.

#### 7.3.1.2 Anvendelsen

Ved utforming av skifteplan vurderte jordskifteretten at det etter jordskifteloven (1979) § 29a første ledd jf. jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum, skal tildeles selvstendige byggetomter i tråd med reguleringsplanen. Jordskifterettens tolkning var i samsvar med lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005). Jordskifteretten vurderte at hele utbyggingstomter var en fordel for videre utnyttelse av eiendommene.

Jordskifteretten viste videre til at det er reguleringsplanen som er førende for utforming av skifteplanen, og at dersom fordelingen ikke går opp er alternativet å opprette personlige sameier.<sup>435</sup> Jordskifterettens utforming av skifteplan og fordeling av utbyggingsretter kompliseres ved at det i fordelingsområdet er påstående bygninger. Jordskifteretten stilte seg tvilende til hvordan bygningene skulle behandles, da det ikke er nevnt i lovforarbeidene.<sup>436</sup> Jordskifteretten vurderte at reguleringsplanen må legges til grunn ved utforming av skifteplan.<sup>437</sup> Reguleringsplanen angir hvilke bygninger som er forutsatt revet.<sup>438</sup>

---

<sup>435</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>436</sup> JTON-2015-0028 s. 12

<sup>437</sup> JTON-2015-0028 s. 18

<sup>438</sup> JTON-2015-0028 s. 12

Jordskifterettens konklusjon var at det ikke ble utformet en tjenlig skifteplan dersom bygningene ble liggende i sameie. Begrunnelsen var at det ville skape en gjensidig avhengighet mellom partene.<sup>439</sup> Bygningene på Reservatveien 4 og Reservatveien 8 ble pålagt revet innen tre år. Kostnader for erstatning og rivning ble regnet som et fellestiltak som skulle fordeles på partene.<sup>440</sup>

Jordskifterettens pålegg om å rivning av bygningene er ikke er ikke forankret i lovhjemler. Jordskifteretten har gått utenfor sin kompetanse ved å pålegge tiltak som ikke kan begrunnes med rettskilder. Resultatet tyder på at jordskifteretten ikke har evnet å løse saksgjenstanden ved bruk av jordskiftelovens bestemmelser. Det er en uheldig situasjon for partene. Det er tre vurderingsmomenter som kan tyde på å ha påvirket jordskifterettens vurderinger. For det første er det det faktum at reguleringsplanen legger føringer for utforming av skifteplanen og binder jordskifteretten i fordelingen av utbyggingsretter. For det andre har jordskifteretten tolket hva som er «tenleg etter tida og tilhøva» jf. jordskifteloven § 29 første ledd.<sup>441</sup> Bestemmelsen gjelder for jordskiftesaker generelt og har vært sentral ved jordskifterettens syn på hva som kan anses å være en tjenlig skifteplan. For det tredje har jordskifteretten tatt høyde for at utbyggingsrettene skal legges ut «så langt råd er» i nærhet til eiendommene jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd.<sup>442</sup> Av disse momentene er det rimelig å anta at hensynet til tjenlighet har blitt vektet tyngst. Det er verdt å bemerke at jordskifteretten kunne valgt en løsning der det ble opprettet personlige sameier, som følge av at fordelingen ikke gikk opp på grunn av påstående bygninger, likevel ser jordskifteretten at hensynet til den videre bruken må være avgjørende i dette spørsmålet og at bygningene da må rives for å motvirke gjensidig avhengighet mellom partene.<sup>443</sup>

Lagmannsretten tolker jordskifteloven (1979) § 29a første ledd dit hen at partene skal tildeles andeler i form av utbyggingsretter, det vil si tomteareal.<sup>444</sup> Tolkningen er i tråd med hva som fremkommer av lovforarbeidene. Lagmannsrettens resultat av fordeling av utbyggingsretter skiller seg likevel fra jordskifteretten, selv om begge instanser tolker lovforarbeidene i samme betydning hva angår utbyggingsretter. Lagmannsretten finner at jordskifterettens pålegg om å rive bygningene på Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS, skal oppheves. Om ordlyden i jordskifteloven (1979) § 29a første ledd er det lagmannsrettens oppfatning at det sjelden vil

---

<sup>439</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>440</sup> JTON-2015-0028 s. 13

<sup>441</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>442</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>443</sup> JTON-2015-0028 s. 19

<sup>444</sup> 17-11163AJA-ALAG Kilen Syd s. 20



være mulig at fordelingen går opp der utbyggingsrettene skal legges ut på eller inntil egen eiendom.<sup>445</sup>

De alternativer lagmannsretten skisserer er at der fordelingen ikke går opp, kan det gis oppgjør i penger eller opprettes sameier. Lagmannsretten vurderer at det ikke er hensiktsmessig å benytte seg av muligheten til å opprette sameier i dette tilfellet, og at differansen må gjøres opp i penger. Begrunnelsen er at det verdimeslig gir best resultat.<sup>446</sup>

Lagmannsrettens resonnementer tyder på at det er utfordrende å få fordelingen av utbyggingsretter til å gå opp i tråd med jordskifteloven (1979) § 29a første ledd. Videre virker det som at det ikke anses som en god løsning at det opprettes sameier. Et syn som også jordskifteretten ga uttrykk for i sin vurdering i dette spørsmålet. Om det er forhold ved arealene som gjør det ekstra utfordrende å gjennomføre fordelingen, eller om bestemmelsen ikke er tilstrekkelig utformet er vanskelig å besvare, men det er rimelig å anta at det er krevende å få fordelingen til å gå opp i tråd med lovteksten og lovforarbeidene, ved at både jordskifteretten og lagmannsretten kommer til at jordskifteretten (1979) § 29a første ledd ikke veier tyngst i henhold til vurderingen, men heller hensynet til hva som anses som et godt verdimeslig resultat og hva som anses mest tjenlig for videre utnyttelse.

Lagmannsretten kommer til at virkemiddelet for deling av planskapt verdi kan benyttes også i områder der det er eksisterende bygninger. Det er likevel tydelig at det kompliserer fordelingen av utbyggingsrettigheter, da verdien som utbyggingsgrunn avhenger av at bygningene rives og jordskifteloven ikke innehar slike lovhjemler. Lagmannsretten ser at det i slike tilfeller må settes et vilkår der det må være utvilsomt gunstigere å rive bygningene å motta verdiøkningen som følge av realisert reguleringsplan. Lagmannsretten ser unntakene fra dette vilkåret som at bygningene må kunne stå til det viser seg å være gunstig å rive eller at det gjennomføres ekspropriasjon.<sup>447</sup>

Lagmannsrettens tolkning om hvordan situasjonen om eksisterende bygninger skal håndteres indikerer at det vanskeliggjør fordelingen av utbyggingsretter, samt at det ikke er lovgivning som gir retningslinjer om hvordan det skal løses. Lagmannsretten gjør en skjønnsvurdering av hva de anser som et godt resultat. Det er likevel tvetydighet i tolkningen, der det på den ene

---

<sup>445</sup> 17-11163AJA-ALAG Kilen Syd s. 28

<sup>446</sup> 17-11163AJA-ALAG Kilen Syd s. 28-29

<sup>447</sup> 17-11163AJA-ALAG Kilen Syd s. 29-30

siden sies at virkemiddelet kan benyttes der det er eksisterende bygninger, men at saken ikke kan løses ved jordskiftelovens bestemmelser, men ved ekspropriasjon. Dersom bestemmelsene om fordeling av planskapt verdier ikke kan løse saken, er det et vurderings spørsmål hvorvidt man heller burde anvende ekspropriasjon fullt ut og ikke en kombinasjon. Det er vanskelig å se for seg at det var en slik løsning lovgiver hadde i tankene ved utforming av bestemmelsene. Likevel har det blitt avdekket svakheter ved regelverket, som gjør det utfordrende for lagmannsretten å løse saken på en annen måte. Lagmannsrettens tolkning av jordskifteloven (1979) § 29a første ledd gir i liten grad oppklarende resonnementer om hvordan bestemmelsen skal forstås, annet enn det som fremgår av lovtekst og lovforarbeider. Selv om det ikke sies direkte, kan man i likevel tolke bruken av ekspropriasjon som alternativ som et signal om at bestemmelsen i seg selv ikke gir svar på de rettsspørsmål som stilles.

Utfordringen ved at lagmannsretten ser ekspropriasjon som en løsning, er at den gjensidige avhengigheten fortsatt vil være tilstedeværende. Lagmannsrettens alternativer der fordelingen av utbyggingsretter ikke går opp, utgjør i hovedsak å vekte mellom utilstrekkelige løsninger. Dersom pålegger av rivning hadde blitt opprettholdt, ville det kunne anføres at det var uriktig rettsbruk. Dersom det opprettes personlige sameier vil det være en gjensidig avhengighet mellom partene. Ved bruk av ekspropriasjon vil det kunne oppleves inngripende.

Lagmannsrettens løsning legger i det hovedsakelige opp til at partene må komme til en enighet jf. sitat: *«når pålegget om rivning fjernes, må det forhandles om en del forhold før byggingen kan starte. Det kan løses av partene i saken, eller det kan komme inn eksterne aktører»*.<sup>448</sup> At partene selv blir ansvarlige for å løse utfordringene, som jordskifteretten i utgangspunktet skal avbøte ved fordeling av planskapt verdier er en klar mangel ved jordskiftelovens bestemmelser.

### 7.3.2 Oppsummering

Etter jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum skal jordskifteretten tildele utbyggingsretter «så langt råd er», på eller inntil partenes eiendommer. Bestemmelsen angir ikke hvordan jordskifteretten skal fordele utbyggingsrettigheter, annet enn at de fortrinnsvis skal plasseres på eller i nærheten av partenes eiendom. I henhold til lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005), skal jordskifteretten ha nødvendig rom for å utøve skjønn i denne vurderingen.

---

<sup>448</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33-34

Jordskifteretten tolket lovforarbeidene slik at utbyggingsrettigheter består av selvstendige byggetomter. Jordskifteretten fant at partene skal tildeles hele tomter på bakgrunn av deres andel av skiftegrunnlaget. Begrunnelsen var at hele tomter er egnet for videre bruk etter avsluttet jordskiftesak. Jordskifteretten vurderte at utbyggingsrettighetenes plassering følger av reguleringsplanen. Jordskifteretten stilte seg tvilende til hvordan eksisterende bygninger skulle håndteres i denne sammenheng. Reguleringsplanen gav hvilke bygninger som var forutsatt revet. Jordskifteretten fant at bygningene måtte rives for å realisere reguleringsplanen, da det ikke kunne utformes en tjenlig skifteplan der eksisterende bygninger ble liggende i to ulike reguleringsområder. Begrunnelsen var at det skapte gjensidig avhengighet.

Lagmannsretten vurderte at det ikke var riktig å pålegge rivning av bygninger og opphevet jordskifterettens pålegg. Lagmannsretten erkjente imidlertid at å fordele utbyggingsrettigheter på eller inntil partenes eiendom jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd jf. jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum, vil være utfordrende i praksis. Lagmannsrettens vurdering var at differansen heller burde gjøres opp i penger, da det ville gi et bedre verdimessig resultat. Konsekvensen av dette ble at bygningene ikke rives før det eventuelt er gunstig. Partene må derav bli enige om en løsning før området kan bygges ut i tråd med reguleringsplanen. Alternativet er at det gjennomføres ekspropriasjon.

## DEL III – AVSLUTNING

### 8. Konklusjon

---

#### 8.1 Innledning

I dette kapitlet besvarer jeg problemstillingene som er stilt innledningsvis og forsøker å gi en konklusjon av spørsmålene oppgaven reiser. Konklusjonene bygger på det som har fremkommet av analyse og diskusjon i oppgavens hoveddel. Da juss ikke anses for å være en eksakt vitenskap, bærer konklusjonene preg av tolkning med en ydmyk tilnærming,<sup>449</sup> i henhold til et komplekst saksforhold, samt rettsregler som tidligere ikke har blitt anvendt ved rettspraksis.

#### 8.2 Utfordringer ved bruk av jordskiftelovens bestemmelser i Kilen Syd

##### 8.2.1 Mangler i lovgivningen

*«Hvilke utfordringer reiser bruk av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i saken om Kilen Syd?».*

##### 8.2.1.1 Konklusjon

Ved behandling av jordskiftesaken om Kilen Syd i Vestfold jordskifterett har det fremkommet utfordringer ved bruk av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Hovedsakelig knytter utfordringene seg til manglende omtale av rettslige problemstillinger i lovtekst og lovforarbeider. Ettersom det er første saken som har blitt krevd etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h er det lite relevant rettspraksis å legge til grunn.<sup>450</sup> De utfordringene som har blitt avdekket i analysen gjelder i hovedsak lovgivningen, men også følgende av at Kilen Syd er et transformasjonsområde. Det rettslige grunnlaget for konklusjonen begrunnes i det vesentlige med følgende funn fra jordskifteavgjørelsen:

- *«Forarbeidene til bestemmelsene omtaler ikke en situasjon der skiftefeltet også var regulert før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, eller hvordan eventuelle påstående bygninger skal vurderes»<sup>451</sup>*
- *«Det er ikke gitt nærmere retningslinjer for hvordan det skal verdsettes»<sup>452</sup>*

---

<sup>449</sup> Tuseh og Winge (2014) s. 67

<sup>450</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>451</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>452</sup> JTON-2015-0028 s. 7

Utfordringene som følge av at forarbeidene ikke nevner en situasjon der området er omfattet av eldre reguleringsplaner gir utslag i tvil om hvilken vekt jordskifteretten skal tilegne eldre reguleringsplaner. Forarbeidene beskriver kun tilfeller der området tidligere har vært uregulert.<sup>453</sup> Jordskifteloven § 28 fjerde ledd første punktum gir at eiendommene skal verdsettes ut ifra egenskapene til utbyggingsformål.<sup>454</sup> Å verdsette på dette grunnlaget gir liten grad av retningslinjer for hvordan jordskifteretten skal verdsette. Resultatet av verdsetting gir utslag i ulike verdsettingsmetoder, der jordskifteretten utøver en skjønnsmessig vurdering.<sup>455</sup> Konsekvensen av at jordskifteretten har et stort rom for å utøve skjønn, er at verdsettingen kan være vanskelig å etterprøve.

Utfordringene som følge av bruk av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i saken om Kilen Syd i Vestfold jordskifterett, kan som følge av analysen tyde på at det er mangler ved lovgivningen vedrørende spørsmål om verdsetting, herunder håndtering av eldre reguleringsplaner og påstående bygninger. Utfordringene knytter seg til at saken gjelder et transformasjonsområde. At lovgivningen ikke gir retningslinjer om hvordan jordskifteretten skal løse slike rettsspørsmål gir utslag i flere underproblemstillinger. Blant annet at jordskifteretten pålegger rivning av bygninger uten å vise til dekkende lovhjemmel.<sup>456</sup> Begrunnelsen er at fordelingen av utbyggingsretter ikke gir en tjenlig skifteplan. Etter jordskifteloven (1979) § 29 første ledd skal eiendommene legges ut «tenleg etter tida og tilhøva» og for saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, innebærer det en fordeling på eller inntil egen eiendom, «så langt rå er» jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd.<sup>457</sup>

## 8.2.2 Ekspropriasjon som alternativ

*«Hvilke utfordringer reiser bruk av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i saken om Kilen Syd?».*

### 8.2.2.1 Konklusjon

Bruk av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i saken om Kilen Syd har avdekket utfordringer ved behandling i lagmannsretten. Lagmannsretten har hatt

---

<sup>453</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>454</sup> JTON-2015-0028 s. 7

<sup>455</sup> JTON-2015-0028 s. 11

<sup>456</sup> JTON-2015-0028 s. 12-13 og 19

<sup>457</sup> JTON-2015-0028 s. 19

full prøvingskompetanse over jordskifterettens jordskifteavgjørelse, men det er ikke alle forhold som er påanket. Av den grunn er det ikke en direkte kontinuitet mellom utfordringene som fremkom av behandlingen i Vestfold jordskifterett og de som gjør seg gjeldende i jordskifteavgjørelsen fra Agder lagmannsrett. Det er likevel noen forhold som er tilstedeværende i begge avgjørelsene, da begge instanser forholder seg til samme regelverk.

Lagmannsretten kom til at det er riktig å tillegge de eldre reguleringsplanene mindre vekt ved beregning av skiftegrunlaget jf. jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum. Dette resulterer i en reduksjon av verdien på områdene FK1 og FK2. Videre fant lagmannsretten at jordskifterettens pålegg om rivning av bygninger skal oppheves.<sup>458</sup> Det mest interessant med lagmannsrettens jordskifteavgjørelse i henhold til hovedproblemstillingen som reise i oppgaven, er muligens at utfordringene i mindre grad løses ved bruk av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning, men ved å se til ekspropriasjon som alternativ.<sup>459</sup> Det er en tydelig utfordring ved jordskiftelovens bestemmelser at de ikke er egnet til å løse saken, og at det er nødvendig å se til ekspropriasjonslova.<sup>460</sup> Dette sier ikke kun noe om utfordringene ved bestemmelsene, men også noe om manglene ved formålet med virkemiddelet, da det var ønskelig at jordskiftevirkemidlene ikke skulle fremstå som ekspropriasjonslignende inngrep.<sup>461</sup>

Hovedutfordringene ved lagmannsrettens anvendelse av jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i Kilen Syd, grunner i likhet med jordskifteavgjørelsen fra Vestfold jordskifterett i mangler ved lovgivningen og påfølgende kompleksitet i et transformasjonsområde. Dette innebærer hvordan lagmannsretten skal verdsette, håndtere eldre reguleringsplaner og påstående bygninger, samt fordele utbyggingsrettigheter. Det rettslige grunnlaget for konklusjonen begrunnes i det vesentlige med følgende funn fra jordskifteavgjørelsen:

- *«Bestemmelsene for verdsetting etter § 2 bokstav h er mangelfulle, og da kan det være nyttig å se hen til reglene for verdsetting ved ekspropriasjon. Videre kan ekspropriasjon være en alternativ løsning dersom jordskifte etter § 2 bokstav h ikke lar seg gjennomføre for enkelte eiendommer»<sup>462</sup>*

---

<sup>458</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 20

<sup>459</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

<sup>460</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30-31

<sup>461</sup> Landbruksdepartementet (2003) s. 12

<sup>462</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 21

- «Slik lagmannsretten ser det, er det ikke noe i veien for å bruke virkemiddelet for fordeling av planskapt verdi også om det står bygninger på eiendommene. Vilkåret er at det må være så god økonomi i utbyggingen at det utvilsomt er gunstigere å fjerne bygningene og innkassere verdiøkningen som ligger i å realisere planen, enn det er å fortsette driften i de eksisterende bygningene. Om ikke det er tilfellet, er det en fordel om planen legger til rette for at bygningene kan stå inntil det blir interessant for eierne å rive dem. Om det ikke lar seg gjøre å legge til rette for at bygningene kan stå, må situasjonen isteden løses for eksempel ved ekspropriasjon.»<sup>463</sup>
- «At pålegget om rivning fjernes, medfører at deler av eiendommene til Kilen Syd AS mfl. ikke kan bygges ut før de har avtaler med Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS om å fjerne bygningene, alternativt at de får Tønsberg kommune med på å ekspropriere»<sup>464</sup>
- «Fjerning av pålegget om rivning gjør det enklere for Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS å forvalte eiendommene hensiktsmessig måte. På den andre siden er det klart at det lager vanskeligheter for Kilen Syd AS mfl.»<sup>465</sup>
- «Om pålegget om å rive bygningene på Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS og fristen for å gjøre det var blitt opprettholdt, ville det ligget til rette for utbygging i tråd med planen etter tre år. Når pålegget om rivning fjernes, må det forhandles om en del forhold før byggingen kan starte. Det kan løses av partene i saken, eller det kan komme inn eksterne aktører. Det er også mulig at kommunen kan gå inn og ekspropriere for å få til utbygging i tråd med planen»<sup>466</sup>
- «I følge jordskifteloven (1979) § 29a skal netto verdiauke så langt råd er, leggest ut som heile utbyggingsrettar på eller inntil eigen eiendom. Med utbyggingsrettar er ment tomter. Det vil naturlegvis sjeldent gå opp»<sup>467</sup>

Henvvisning til sitatene er gjort med det formål å vise til utfordringene og kontinuiteten i lagmannsrettens tilbøyelighet til å benytte ekspropriasjon som et alternativ til bestemmelsene om fordeling av planskapt verdier. Der jordskifteretten påpekte at saksgjenstandene ikke var omtalt i forarbeidene, synes det som at lagmannsretten har erkjent manglene ved lovgivningen. Istedenfor å gjøre en utvidende tolkning av bestemmelsene, samt ikke vise til rettslig grunnlag for sine vurderinger, tyder det på at lagmannsretten ser ekspropriasjon som den mest

<sup>463</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 29-30

<sup>464</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 30

<sup>465</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33

<sup>466</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s.33-34

<sup>467</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 28

hensiktsmessige løsningen i de spørsmål der jordskiftelovens bestemmelser og lovforarbeider ikke gir tilstrekkelig lovhjemler.

En sentral utfordring ved lagmannsrettens anvendelse av ekspropriasjon er for det første at det tilføyer liten klarhet om hvordan jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning skal forstås. For det andre fremstår bruken av ekspropriasjon i kombinasjon med saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h som et alternativ og et «ris bak speilet». I henhold til oppheving av pålegg om rivning av bygninger på Reservatveien 4 og Reservatveien 8 synes det å være opp til partene å finne en løsning. Lagmannsretten uttaler at det er «klart at det lager vanskeligheter for Kilen Syd AS mfl.»,<sup>468</sup> samt at «når pålegget om rivning fjernes, må det forhandles om en del forhold før byggingen kan starte».<sup>469</sup>

Lagmannsrettens løsningen gir verdimessige gode løsninger, men den gjensidige avhengigheten er fortsatt tilstedeværende. Utfordringen med dette er at det kan hindre realiseringen av reguleringsplanen. Å gjennomføre utbygging i tråd med reguleringsplanen er et sentralt formål for saker etter jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h. Om det er en god rettslig løsning at pålegg om rivning av bygninger oppheves kan diskuteres. På den ene siden er det ikke riktig rettsbruk å pålegge tiltak uten å vise til rettslig grunnlag. På den annen siden medfører opphevingen at reguleringsplanens realisering kan bli ytterligere forsinket. Dersom pålegget hadde blitt opprettholdt ville det kunne ligget til rette for utbygging innen tre år. Situasjonen som følge av lagmannsrettens avgjørelse er at partene må forhandle seg frem til en løsning og alternativt benytte ekspropriasjon. Et slikt forhold reduserer effekten av virkemiddelet om fordeling av arealverdier.

### 8.2.3 Fordeling av planskapt netto verdiøkning og transformasjonsområder

*«I hvilken grad gir lovgivningen etter jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum jf. jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, veiledning om bruk i transformasjonsområder».*

#### 8.2.3.1 Konklusjon

Lovgivningen etter jordskifteloven (2013) § 3-30 første punktum jf. jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav h, gir i liten grad veiledning om bruk i transformasjonsområder.

Jordskifteretten og lagmannsretten har tolket bestemmelsen i tråd med lovtekst og lovforarbeider. Likevel gir det ikke retningslinjer om hvordan virkemiddelet skal anvendes. Det

<sup>468</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33

<sup>469</sup> 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd s. 33



som fremkommer av lovgivning er spørsmål det ikke stilles tvil ved. At jordskifteretten har kompetanse og kan fordele arealverdier. Utfordringen ligger i at lovgiver ikke har uttalt hvordan jordskifteretten skal ta stiling til spørsmål som følger av at saken gjelder et transformasjonsområde. Det er en svakhet ved bestemmelsen dersom det må være visse kriterier for i hvilke områder bestemmelsene kan benyttes. Formålet er at det skal være et verktøy for å realisere reguleringsplaner. Reguleringsplaner vil i så måte utarbeides i veldige forskjellige områder. At det fra tidligere er bygninger og reguleringsplaner i et område, er ikke en situasjon av spesielt uvanlig karakter. Det er dessuten nettopp i slike områder at det vil være behov for virkemidlet for fordeling av planskapt netto verdiøkning.

#### 8.2.4 Verdsetting og eldre reguleringsplaner

*«Hvilken vekt skal jordskifteretten tillegge eldre reguleringsplaner ved verdsetting ut ifra eiendommenes egenskaper il utbyggingsformål etter jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum jf. jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum?».*

##### 8.2.4.1 Konklusjon

Etter jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd første punktum jf. jordskifteloven (2013) § 3-31 tredje punktum skal egenskapene eiendommene har til utbyggingsformål legges til grunn. Hvilke vekt eldre reguleringsplaner skal tillegges, vil bero på en skjønnsmessig vurdering. Vurderingen gjøres uavhengig av gjeldende reguleringsplan. Jordskifteretten var av den oppfatning at eldre reguleringsplaner burde tillegges vekt da de ga uttrykk for eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål. Lagmannsretten delte ikke dette synet og anså de eldre reguleringsplanene for å være utdaterte. Lovteksten eller forarbeidene gir ikke føringer for hvilken betydning eldre reguleringsplaner har i denne sammenheng. Tolkningen av hvilken betydning eldre reguleringsplaner skal tillegges vil derfor innebære grader av skjønn. I saken om Kilen Syd har det resultert i to ulike tolkninger. Tolkningsresultatene har gitt utslag i forskjellige verdier. Det eneste som kan sies sikkert i denne sammenheng er at verken verdsettingsmetodene eller jussen gir svar på hvilken vurdering som er materielt riktig. Etter som saken skal behandles i Høyesterett vil trolig betydningen av hvilken vekt eldre reguleringsplaner skal tillegges, først kunne gis etter at jordskifteavgjørelsen er rettskraftig.

#### 8.2.5 Utbyggingsretter og eksisterende bygninger

*«Hvilke alternativer har jordskifteretten etter jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd, i tilfeller der eksisterende bygninger medfører at fordeling av utbyggingsretter ikke går opp?».*

### *8.2.5.1 Konklusjon*

Jordskifteretten har flere alternativer etter jordskifteloven (2013) § 3-32 andre ledd første punktum jf. jordskifteloven (1979) § 29a første ledd, i tilfeller der eksisterende bygninger medfører at fordeling av utbyggingsretter ikke går opp. Utfordringen ligger i om bestemmelsen gir grunnlag for å gi et godt resultat i saken. Alternativene kan synes å være å pålegge rivning av bygninger uten å vise til dekkende lovhjemmel, legge eiendommene ut i personlige sameier, gi oppgjør i penger for differansen eller å gjennomføre ekspropriasjon. Eventuelt en kombinasjon. Alternativene medføre enten uriktig rettsbruk, gjensidig avhengighet, eller en sterk grad av tvang. Jordskifteretten og lagmannsretten kom til ulike resultater i spørsmål om fordeling av utbyggingsretter i henhold til eksisterende bygninger. Jordskifteretten fant at det var riktig å pålegge rivning av bygninger, mens lagmannsretten kom til en løsning der partene måtte komme til enighet, alternativt at det ble løst ved ekspropriasjon. Spørsmålet er hvorvidt resultatene kan sies å skape et godt resultat. Det vil være inngripende og uriktig rettsbruk å tolke bestemmelsen dit hen at det gir hjemmel til å rive bygninger. Videre er den gjensidige avhengigheten tilstedeværende enten om det opprettes personlige sameier eller om partene må inngå avtaler. At utbyggingen i tråd med gjeldende reguleringsplan, avhenger av at partene kommer til enighet, vil kunne forsinke gjennomføringen. Hvordan er situasjon skal løses der fordeling av utbyggingsretter ikke går opp som følge av eksisterende bygninger vil være et definisjonsspørsmål som må vektles mellom ulike hensyn.

## 9. Kilderegister

---

### 9.1 Lovregister

#### **Domstolloven**

- Lov 13. august 1915 om domstolene (domstolloven – dl.).  
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1915-08-13-5?searchResultContext=6324&rowNumber=1&totalHits=10528>

#### **Jordskiftelova**

- Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova – jskl.).  
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2013-06-21-100?searchResultContext=4552&rowNumber=1&totalHits=3678>

#### **Jordskifteloven**

- Lov 21. desember 1979 nr. 77 om Jordskifte o.a. (jordskifteloven – jskl.).  
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NLO/lov/1979-12-21-77?searchResultContext=4552&rowNumber=2&totalHits=3678>

#### **Plan- og bygningsloven**

- Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.).  
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71?searchResultContext=5029&rowNumber=1&totalHits=6923>

#### **Strand- og fjellplanleggingsloven**

- Lov 10. desember 1971 nr. 103 om planlegging i strandområder og fjellområder (strand- og fjellplanleggingsloven).  
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NLO/lov/1971-12-10-103?searchResultContext=1150&rowNumber=1&totalHits=152>

#### **Tvisteloven**

- Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven -tvl.).  
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2005-06-17-90>

## 9.2 Lovforarbeidsregister

### **Prop. 101 L (2012-2013)**

- Prop. 101 L (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)* 518 s.

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/prop-101-l-201213?searchResultContext=2178&rowNumber=1&totalHits=19408>

### **Ot.prp. nr. 78 (2004-2005)**

- Ot.prp. nr. 78 (2004-2005). *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.* 48 s. Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-78-](https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-78-200405?searchResultContext=4214&rowNumber=3&totalHits=1530)

[200405?searchResultContext=4214&rowNumber=3&totalHits=1530](https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-78-200405?searchResultContext=4214&rowNumber=3&totalHits=1530)

### **Landbruksdepartementet (2003)**

- Landbruksdepartementet. *Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – «urbant jordskifte»*. Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet (2003). M-0724B.

### **NOU 2002: 09**

- NOU 2002: 9. *Jordskifterettenes stilling og funksjoner*. 116 s.

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NOU/forarbeid/nou-2002-9>

### **Miljøverndepartementet m.fl. (2001)**

- Miljøverndepartementet m.fl. *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*. Sluttrapport. (2001).

### **Landbruksdepartementet (1995)**

- Arbeidsgrupperapport. *Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver*. Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av landbruksdepartementet (1995).

## 9.3 Avgjørelsesregister

### **Jordskifteavgjørelser**

- 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd.

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/LASIV/avgjorelse/la-2017-111634?searchResultContext=1807&rowNumber=2&totalHits=275>

- JTON-2015-0028 Kilen Syd.

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/JSR/avgjorelse/jton-2015-28?searchResultContext=1807&rowNumber=3&totalHits=275>

## 9.4 Litteraturregister

### Bøker

- Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. 3 utg. Oslo: Universitetsforlaget. 443 s.
- Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget. 370 s.
- Eckhoff, T. (2001). *Rettskildelære*. 5. utg. Oslo: Universitetsforlaget. 414 s.
- Tuseth, B. S. & Winge, N. K. (2014). *Masteroppgaven i juss*. Oslo: Universitetsforlaget. 157 s.

### Artikler

- Holth, F., & Sky, P. K. (2017). Fordeling av planskapt netto verdiøkning – noen refleksjoner. *Kart og plan*. 17 (4): 300-313.
- Hauge, K. B., Holth, F., Sky, P. K. (2017). Jordskiftelovens bestemmelser om fordeling av planskapt verdier – fungerer de?. *Tidsskrift for eiendomsrett*. 17 (2): 107-110.
- Holth, F. (2015). Fordeling av planskapt verdier i Norge og Tyskland. *Kart og plan*. 15 (3): 207-220
- Nord, E. (2009). Perspektiver på jordskifte. I: Ravna, Ø. (red.). *Jordskifte i byer og tettsteder*, s. 485-511. 1 utg. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS. 685 s.

### Avhandling

#### *Nord (2008)*

- Nord, E. (2008). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Doktoravhandling. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap.

### Annet

#### *Det norske akademis ordbok*

- Tilgjengelig fra: <https://www.naob.no/ordbok/reliabel> (lest 09.12.18)

#### *Domstol*

- Tilgjengelig fra: [https://www.domstol.no/globalassets/upload/jordskifte/internett/publikasjoner/folder\\_jordskifte\\_byer-og-tettsteder\\_skjerm.pdf](https://www.domstol.no/globalassets/upload/jordskifte/internett/publikasjoner/folder_jordskifte_byer-og-tettsteder_skjerm.pdf). (lest 23.01.18)

#### *Domsanalyse*

- Tilgjengelig fra: <https://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR3000/v09/JUR3000-1-2/undervisningsmateriale/materiale-til-kurs/Domsanalyseoppgaver.pdf> (lest 10.05.18)

#### *Masteroppgave (2017)*

- Andressen, S. A. (2017). *Fordeling av planskapt netto verdiøkning – en casestudie av utfordringer ved verdsetting etter jordskiftelova § 3-31*. Masteroppgave. Ås: Norges miljø-

og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra:

<https://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/2457334> (lest 11.12.18)

*Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS (2017)*

- Nygard, O. (2017). *Anke til Agder lagmannsrett.*

*Store norske leksikon (2018)*

- Tilgjengelig fra: <https://snl.no/validitet> (lest 05.12.18)

*Tyrén (2018)*

- Tyrén, C. W. (2018). *Plan- og bygningsloven kommentarutgave.* (lest 19.03.18.)

*Tønsberg kommune (2017)*

- Berg, N. (2017). *Anke til Agder lagmannsrett.*



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway