



Forord

Med denne masteroppgaven markerer jeg avslutningen på min femårige utdanning ved Norges miljø og biovitenskapelige universitet på Ås. Utdanningen baserer seg på master i eiendomsfag. Oppgaven er skrevet våren 2015, og tilsvarer 30 studiepoeng. Veileder har vært førsteamanuensis Einar A. Hegstad.

I første omgang vil jeg rette en takk til Torbjørn Mykland og Olav Johansen ved Aust-Agder jordskifterett for ide til tema og videre utforming av problemstilling. Jeg vil videre rette en takk til de øvrige informantene fra Statens vegvesen, Jernbaneverket og de utvalgte jordskifteretter for å ha stilt opp til intervju og gjort det mulig for meg å belyse problemstillingen.

Deretter vil jeg rette en takk til førsteamanuensis Øystein Jacob Bjerva, dosent Fredrik Holt og førsteamanuensis Håvard Steinsholt for mange konstruktive diskusjoner underveis i arbeidet med oppgaven.

Jeg må også rette en takk til mine medstudenter for en fantastisk studietid og ikke minst for den tiden vi har hatt sammen på mastersalen.

Jeg ønsker også å rette en takk til familie og øvrige venner for motiverende ord.

Sist, men ikke minst, vil jeg rette en stor takk til veileder Einar A. Hegstad. Gjennom faglige innspill, konstruktive tilbakemeldinger og interesse for mitt valg av tema, har du gjort det umulige mulig.

Ås 12. mai 2015

Siri Jevnaker

Sammendrag

Tema for denne oppgaven er: *Å belyse erfaringer, muligheter og utfordringer knyttet til Statens vegvesen og Jernbaneverket sin bruk av tiltaksjordskifte.*

Tiltaksjordskifte er en sakstype hvor man kombinerer jordskiftelovens virkemidler med ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Arbeidet tar for seg de vurderingene Statens vegvesen og Jernbaneverket gjør når de skal overveie muligheten for å kreve tiltaksjordskifte. Deretter retter oppgaven et fokus på den nytten tiltaksjordskifte kan gi både samfunnet og den enkelte grunneier.

Oppgaven fokuserer på de muligheter og utfordringer som knytter seg til bruken av tiltaksjordskifte. Avslutningsvis trekkes det frem eventuelle suksesskriterier som bør være til stede for å kunne oppnå et godt resultat.

Oppgaven har rotfeste i en jordskifteavgjørelse fra Aust-Agder jordskifterett. De erfaringer, muligheter og utfordringer som går frem av samtaler med informanter fra saken er grunnlaget for å belyse hvilke vurderinger som legges til grunn for å kreve eller ikke kreve tiltaksjordskifte.

Det er i arbeidet også vist til domsavgjørelsen for *Regionfelt Østlandet* avgjort av Eidsivating lagmannsrett. Avgjørelsen reiser en del prinsipielle spørsmål om bruken av tiltaksjordskifte.

Abstract

The theme of this thesis is; *To study experiences, opportunities, and challenges from land consolidation as used by Statens vegvesen and Jernbaneverket.*

In this work, the meaning of land consolidation is to combine the rules and principles of land valuation in land consolidation cases with the rules and principles of money compensation from eminent domain processes.

This thesis is investigating why Statens vegvesen and Jernbaneverket are demanding land consolidation. It is also looking for the opportunities and challenges that are present. At the end, I will discuss the criteria of success.

The thesis is based on a case from Aust-Agder land consolidation court. Interviews of informants from this case are used to study arguments for or against land consolidation.

The thesis also refers to a decision from Eidsivating Court of Appeal for land consolidation cases that presents some fundamental questions about the possibility for judicial reconsideration of land values used in land consolidation.

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1. Innledning	1
1.1 Tema.....	1
1.2 Problemstilling	3
1.3 Avgrensning	5
1.4 Fremgangsmåte og metode	6
1.4.1 Fremgangsmåte.....	6
1.4.2 Metodevalg	8
1.4.2.1 Kvalitativ metode	8
1.4.3 Valg av informanter.....	8
1.4.4 Validitet og reliabilitet.....	10
1.4.5 Etske avveininger	10
1.5 Oppbygging av oppgave	10
Kapittel 2. Relevant teori	13
2.1 Innledning	13
2.2 Når et offentlig anlegg går over annen manns grunn.....	13
2.3 Grunnerververens tre knagger	14
2.3.1 Innledning.....	14
2.3.2 Ordinært grunnerverv	14
2.4 Jordskifteretten og de alminnelige domstoler	16
2.5 Arealkompensasjon for jordbruks- og naturområder	16
2.5.1 Bakgrunn	16
2.5.2 Arbeidsgruppens vurderinger	17
2.6 Jordskifte etter jordskifteloven av 1979	21
2.6.1 Jordskifte	21
2.6.2 Vilkår for å fremme jordskifte.....	22
2.6.2.1 Utjenlig eiendom	22

2.6.2.2 Tilgjengelige virkemidler	23
2.6.2.3 Garantien mot tap	23
2.7 Gevinst ved bruk av jordskifte	23
2.8 Kombinert sak	24
2.8.1 Innledning	24
2.8.2 Historisk oversikt.....	24
2.8.3 Tiltaks- og vernejordskifte	25
2.8.4 Tiltaksjordskifte – jordskifteloven av 1979 § 1 annet ledd bokstav a) jf. § 6	26
2.8.5 Jordskifte- og skjønnsdel	27
2.9 Gevinsten ved å kombinere jordskifte og skjønn	29
2.10 Rettsmiddelordningen, jf. jordskifteloven av 1979.....	29
2.11 Eidsivating lagmannsretts vurdering av kontrollskjønnets betydning	32
2.11.1 Presentasjon av dommen	32
2.11.2 Lagmannsrettens syn	32
2.12 Jordskifte etter jordskifteloven av 2013	34
2.12.1 Innledning	34
2.12.2 Fremmingsvedtaket	34
2.12.3 Virkemidler.....	36
2.13 Tiltaksjordskifte jf. jordskiftelov av 2013 kapittel 5.....	36
2.14 Rettsmiddelordning, jf. jordskifteloven av 2013.....	37
Kapittel 3. Presentasjon av case.....	39
3.1 Ny E18 fra Øygardsdalen til Nørholm i Grimstad	39
Kapittel 4. Presentasjon av funn samt drøfting.....	45
4.1 Innledning	45
4.2 Del 1 – Hvorfor blir det krevd tiltaksjordskifte?.....	45
4.2.1 Uttalelser i forbindelse med avgjørelsen <i>Nye E18</i>	45
4.2.2 Uttalelser fra øvrige aktører.....	46

4.2.3 Drøfting	48
4.3 Del 2 – Hvilke muligheter ser jordskifterettene, Statens vegvesen og Jernbaneverket ved bruk av tiltaksjordskifte?.....	51
4.3.1 Uttalelser i forbindelse med avgjørelsen <i>Nye E18</i>	51
4.3.2 Uttalelser fra øvrige aktører.....	52
4.3.3 Drøfting	53
4.4 Del 3 – Hvilke utfordringer ser jordskifterettene, Statens vegvesen og Jernbaneverket ved bruk av tiltaksjordskifte?.....	55
4.4.1 Uttalelser i forbindelse med avgjørelsen <i>Nye E18</i>	55
4.4.2 Uttalelser fra øvrige aktører.....	56
4.4.3 Drøfting	58
4.5 Del 4 – Er det noen særlige suksesskriterier for et vellykket tiltaksjordskifte?....	65
4.5.1 Uttalelser i forbindelse med avgjørelsen <i>Nye E18</i>	65
4.5.2 Uttalelser fra øvrige aktører.....	65
4.5.3 Drøfting	66
Kapittel 5. Sammenfattet drøfting	69
Kapittel 6. Avsluttende refleksjoner	73
Kapittel 7. Kilder	75
Litteraturliste	75
Register over forarbeider og NOU'er	76
Register over avgjørelser.....	76
Register over anvendte lover.....	76
Vedlegg	76

Liste over figurer

Figur 1 Illustrasjon av ulemper som kan oppstå som effekt av et tiltak underlagt samferdselsformål	1
Figur 2 Molland etter skifte	3
Figur 3 Illustrasjon av Nye E18	13
Figur 4 Viser en forenklet oversikt over hvordan grunnervet skjer.....	15
Figur 5 Illustrasjon av ankeordningen	30
Figur 6 Nye E18 mellom Grimstad og Kristiansand	39
Figur 7 Strekningen mellom Øygardsdalen og Nørholm.....	41
Figur 8 Modeller som knytter seg til hva som skal være emnet for kontrollskjønnnet	61
Figur 9 Modell som viser før og etter situasjon, der part A ikke er ekspropriert.....	63

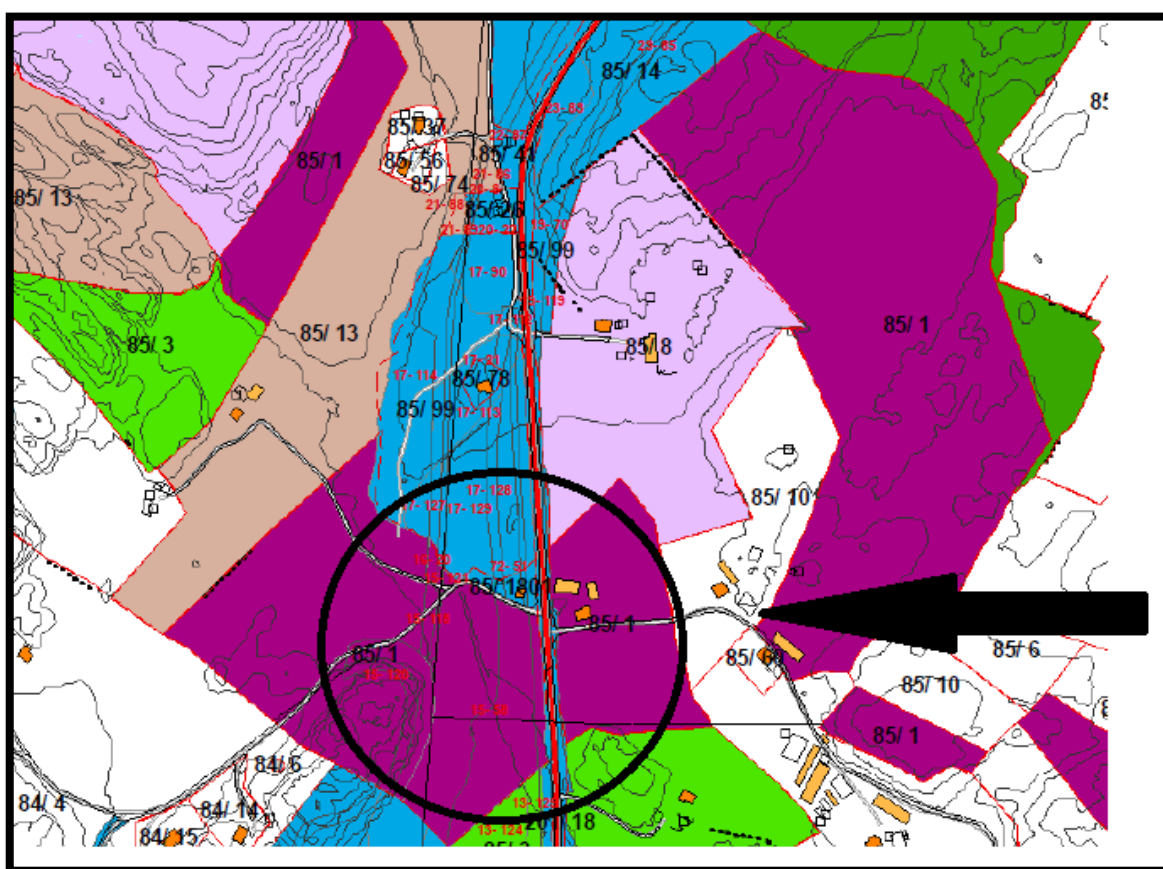
Liste over vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide	
Vedlegg 2: Informasjonsbrev til DA	
Vedlegg 3: Oversikt over jordskifterettene og hvem som har fremmet tiltaksjordskifte	
Vedlegg 4: Informasjonsbrev til SVV og JBV	
Vedlegg 5: Kvittering fra personvernforbundet	

Kapittel 1. Innledning

1.1 Tema

Når utbygging til samferdselsformål går over annen manns eiendom, må det erverves eierskap til grunnen. Det er tiltakshavers jobb å vurdere hvordan man skal gå frem for å få eiendomsretten til eiendommen. Temaet for denne oppgaven er muligheten det offentlig har til å kreve jordskifte, når eiendomsforholdene *vil bli* utjenlige som følge av tiltaket. Oppgaven tar utgangspunkt i jordskifteavgjørelsen *Ny E18 - Øygardsdalen - Nørholm* i Grimstad, forkortet *Nye E18*.



Figur 1 Illustrasjon av ulemper som kan oppstå som effekt av et tiltak underlagt samferdselsformål. (Aust-Agder jordskifterett, Eierstatus før jordskifte i Molland 2005)

Figur 1 viser valgt trase for, den nå anlagte, nye E18. Jeg har, på bakgrunn av *Nye E18*, sett på hvilke vurderinger som ble gjort, og de utfordringer man stod ovenfor, mens den konkrete saken pågikk. Jeg kommer tilbake til jordskifteavgjørelsen *Ny E18 - Øygardsdalen – Nørholm* i kapittel 3. Det jeg ønsker å anskueliggjøre med Figur 1 er ulemper ved eiendomsforholdene som kan oppstå ved gjennomføring av tiltak til samferdselsformål. Det er brukt ulike farger på teigene for å illustrerer de ulike

grunneierne, samt hvilken teig(er) som tilhører hvem. Ser man på det ene arealet til gnr. 85 bnr. 1 i Figur 1 (markert med svart ring) får man et bilde av hvordan et slikt tiltak kan splitte en teig. Splittelsen, slik som anvist i figuren, medfører ulemper og vil gjøre eiendomsforholdene utjenlige for videre drift av eiendommen. For å muliggjøre for omlegging av E18 ble det krevd såkalt *kombinert sak* for Aust-Agder jordskifterett.

En kombinert sak består av en kombinasjon av jordskifterettens alminnelige virkemidler og gjennomføring etter de ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Jordskifteretten har hjemmel til å gjennomføre ulike typer kombinerte saker. Det skilles mellom to hovedtyper, såkalt *tiltaksjordskifte* og *vernejordskifte*, se kapittel 2.8.3. Et tiltaksjordskifte tar utgangspunkt i å iverksette offentlige og private tiltak, mens vernejordskifte følger offentlig regulering av rådighetsinnskrenkning ovenfor grunneier. Ved utføring av tiltaksjordskifte verdsetter jordskifteretten berørte areal for å finne skifteverdiene, og benytter skifteverdiene for å utarbeide en skifteplan for området. Det utmåles så en ekspropriasjonserstatning for det som ikke ble gjort opp overfor ekspropriaten(e) gjennom jordskiftedelen. Jeg kommer nærmere inn på jordskifte- og skjønnsdelen i kapittel 2.8.5. Ved vernejordskifte utmåles det erstatning for den rådighetsinnskrenkning et slikt vernevedtak vil medføre.

Figur 1 viser hvordan forholdene var før jordskifteretten begynte arbeidet med skifteplan og må ses i sammenheng med Figur 2, som illustrerer forholdene etter jordskifte. Setter man disse to figurene opp mot hverandre ser man hvordan jordskifteretten, i dette tilfellet, løste ulempene nye E18 påførte eiendommene. De endret blant annet på eiendomsgrensene og flyttet på teiger. Illustrasjonene er hentet fra saken *Nye E18*.

Å belyse erfaringer, muligheter og utfordringer knyttet til Statens vegvesen og Jernbaneverket sitt bruk av tiltaksjordskifte.

For å nærme meg denne hovedproblemstilling, har jeg tatt utgangspunkt i følgende delproblemstillinger

- Hvorfor blir det krevd tiltaksjordskifte?
- Hvilke muligheter ser jordskifterettene, Statens vegvesen og Jernbaneverket ved bruk av tiltaksjordskifte?
- Hvilke utfordringer ser jordskifterettene, Statens vegvesen og Jernbaneverket ved bruk av tiltaksjordskifte?
- Er det noen særlige suksesskriterier for et vellykket tiltaksjordskifte?

Det første spørsmålet som bør belyses er de mulighetene en grunneier har for å erverve grunn gjennom alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon. I de tilfeller alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon vanskelig lar seg gjennomføre reiser dette et interessant spørsmål om når Statens vegvesen og Jernbaneverket ser muligheten for å endre forhandlingsarena og anvende jordskifte for gjennomføring av tiltak.

Når et større offentlig tiltak skjærer gjennom landskapet oppstår det ofte ulemper knyttet til eiendomsstrukturen som kan påføre landbrukseiendommer arronderingsulemper og vanskeliggjøre driftsforholdene. En tiltakshaver kan bygge over- og underganger for å bøte på ulempene, men dette kan være kostnadmessig dyrt. Det interessante vil være hvordan tiltaksjordskifte kan bidra til å redusere eller i beste fall fjerne de påførte ulempene.

Det vil videre være interessant å løfte frem eventuelle ulemper som følge av tiltaksjordskifte. Det vil her rettes fokus mot årsakene være for at det ikke blir krevd. Er det eventuelle ulemper i forhold til gjennomføringsprosessen.

Det fremgår av empirien at det ikke alltid er grunnlag for å kreve kombinert sak for gjennomføring av utbyggings tiltak. Det er i den sammenheng interessant å se på hvilke faktorer som bør foreligge for å oppnå best effekt av et tiltaksjordskifte.

Ettersom vi nærmer oss ikrafttreden av ny jordskiftelov av 2013 har jeg valgt å se på de endringer som er gjort i forhold til fremmingsvedtaket og ankeordningen. Jeg vil også se om det foreligger noen særlige endringer om selve bruken av tiltaksjordskifte.

1.3 Avgrensning

Dette er en 30-poengs masteroppgave, som skal ferdigstilles på fem måneder. Tiden jeg har til rådighet setter begrensninger for hvor omfattende jeg kan gå til verks, derfor har jeg utformet noen delproblemstillinger. De fungerer som avgrensning, i den forstand at de setter føringer for hva jeg mener vil være relevant å undersøke for å belyse hovedproblemstillingen.

Som det fremgår innledningsvis skiller man mellom tiltaksjordskifte og vernejordskifte. Det har for meg vært viktig å avgrense meg i forhold til hvilken type kombinert sak jeg har ønsket å se på. Jeg har tidligere nevnt at saken *Nye E18* har vært en inspirasjonskilde for hva jeg ønsker å belyse. Saken er et eksempel på samferdselsjordskifte, som går innunder kategorien tiltaksjordskifte. Altså har en naturlig avgrensning vært å se på bruken av tiltaksjordskifte benyttet i forbindelse med samferdselsutbygging. Jeg har i oppgaven konsekvent valgt å bruke termen tiltaksjordskifte og ikke samferdselsjordskifte.

En alternativ vinkling for oppgaven kunne vært å belyse partenes sitt syn på prosessen rundt sakstypen, tiltaksjordskifte. I så fall ville det vært mer naturlig å begrense seg til caset *Nye E18*, for så å gjennomføre en før-, underveis-, og etteranalyse av prosjektet. En tilsvarende studie ble gjennomført av Gulliksen (Gulliksen 2012). Hun tok for seg jordskifteavgjørelsen *Regionfelt Østlandet Gråfjellet*. Jeg har valgt å gjennomføre et studie med fokus på fagpersoners erfaringer, vurderinger og muligheter, slik det fremkommer av problemstillingen. Jeg har derfor valgt å se bort ifra berørte grunneiere, i den forstand at de ikke er blitt kontaktet som et ledd i arbeidet.

Ved valg av offentlige aktører som informanter, har jeg vært i kontakt med Statens vegvesen og Jernbaneverket, henholdsvis SVV og JBV. Valget bygger på informasjon fra de ulike jordskifterettene i landet om hvem som vanligvis rekvirerer tiltaksjordskiftesaker. Majoriteten av de tiltaksjordskiftesakene jordskifterettene får inn, er fremmet av Statens vegvesen og Jernbaneverket. Jeg har derfor valgt å begrense meg til de to utbyggerne.

1.4 Fremgangsmåte og metode

1.4.1 Fremgangsmåte

Som det fremgår innledningsvis tar dette arbeidet utgangspunkt i jordskifteavgjørelsen *Nye E18 - Øygardsdalen – Nørholm*. Jeg hadde til å begynne med gjennomgående samtaler med jordskifterettsleder Mykland og jordskiftedommer Johansen, som begge jobber i Aust-Agder jordskifterett. De ga meg en utvidet forståelse av hvordan de gjennomførte omleggingen av nye E18 på strekningen Øygardsdalen – Nørholm. Disse samtalene, som inngår som del av empirien, har gitt meg inspirasjon for utforming av hovedproblemstilling. Slik det fremgikk var man godt fornøyd med sluttresultatet av jordskifteløsningen i forbindelse med *Nye E18*. Forutsetningen for det videre arbeidet knytter seg til å belyse de utfordringene og mulighetene som oppstod i caset, for så å se dem opp mot andre tiltakshavere og jordskiftedommeres erfaringer. Samtalene jeg har hatt med Mykland og Johansen har bidratt til utarbeidelse av intervjuguide, (Vedlegg 1). Når problemstillingen var utformet sendte jeg inn utfylt skjema til personvernforbundet. Undersøkelsen er godkjent, se vedlegg 5.

For å kunne belyse hovedproblemstillingen med tilhørende delproblemstillinger, startet jeg med å gjennomføre en kartleggingsrunde (Fangen & Sellerberg 2011). Dette for å finne de steder og miljøer som i størst omfang benytter tiltaksjordskifte som virkemiddel. Jeg var relativt tidlig innstilt på å benytte kvalitativ metode for å innhente informasjon, se kapittel 1.4.3. For å utføre en fullstendig dataanalyse, har det vært viktig å kontakte en utvidet gruppe aktører med ulike bakgrunner og arbeidsoppgaver (Silverman 2011). Fokuset har vært å se på de vurderinger som gjøres i forkant av kravet om tiltaksjordskifte, samt momenter for selve gjennomføringsprosessen. Studiets formål og forskningsspørsmål, i tillegg til gjennomført kartlegging og samtaler med Mykland og Johansen, har spilt en avgjørende rolle for valg av aktører. Jeg har tatt utgangspunkt i informanter fra jordskifterettene, Statens vegvesen og Jernbaneverket, se kapittel 1.4.4. Jeg ser på dem som kompetente aktører som sitter inne med den faglige kunnskapen og erfaringen jeg behøver for å besvare problemstillingen.

Jeg avgjorde tidlig benytte intervju for å samle inn empiri og var innforstått med at prosessen både ville være omfattende og tidkrevende. Derfor har jeg vært avhengig av å gjøre en utvelgelse av informanter fra hver arbeidsgruppe.

Jeg utarbeidet en intervjuguide, se vedlegg 1, med spørsmål som gav meg tilgang på konkrete, faktiske og aktuelle beskrivelser. I forkant av hvert intervju sendte jeg informantene et skriv med problemstilling og påfølgende delproblemstillinger samt noen spørsmål som skulle gi dem en pekepinn om hvilke opplysninger jeg konkret var ute etter.

Gjennom analyseprosessen har jeg bearbeidet materialet fra intervjuene for så å *syntetisere* det. Det vil si å sammenfatte resultatene. Denne prosessen har gjort det mulig å benytte intervjuene på en god måte for å se nye sammenhenger. Som en del av prosessen har jeg kodet materialet ved å ta utgangspunkt i nøkkelord som har gjentatt seg i intervjuene.

Ved gjennomføring av intervjuene har jeg ikke benyttet båndopptaker, men heller skrevet ned det informantene sier. Det har til tider vært vanskelig å få ned alle detaljene i notatene, jeg har derfor, så fort det har latt seg gjøre, renskrevet intervjuene for ikke å miste viktig informasjon. Å skrive ned intervjuene underveis kan ha påvirket påliteligheten, ved at svarene til respondentene har blitt farget av mitt språkbruk og forståelse. Jeg har derfor, i de tilfellene det har vært nødvendig, kontaktet informantene for å forsikre meg om at jeg har forstått dem rett. I ettertid ser jeg at jeg kunne ha vært tjent med å ta opp intervjuene, dette kunne ha spart meg for arbeid samt at det kunne ha styrket reliabiliteten.

Det har ikke latt seg gjøre å oppsøke alle informantene personlig, siden de har vært spredt rundt i Norge. Jeg har derfor vært nødt til å ta noen av intervjuene over telefon. Utfordringen ved gjennomføre telefonintervju er at det til tider kan være vanskelig å notere det informantene sier, samt at det kan være støy på linjen slik at signalene blir dårlige som gjør at deler av samtalen forsvinner eller blir uklar.

I kapittel 4 har jeg valgt å navngi informantene der det faller seg naturlig.

Etter gjennomført analyse av intervjuene, sitter jeg igjen med empiri som gir grunnlag for å belyse de momenter problemstillingen reiser. Respondentene har vært saklige og besvart spørsmålene på en tilfredsstillende måte. Jeg har derfor ikke valgt å utvide intervjugruppen.

1.4.2 Metodevalg

For å kunne belyse hovedproblemstillingen på best mulig måte, har valg av metode for innsamling av informasjon vært sentral. Som sluttresultat håper jeg å kunne belyse når tiltaksjordskifte vil være et aktuelt virkemiddel, hvilke vurderinger som legges til grunn og hvilke utfordringer som knytter seg til denne sakstypen. Valg av metode har tatt utgangspunkt i hva jeg ønsker å finne ut.

1.4.2.1 Kvalitativ metode

Problemstillingen har satt føringer for mitt metodevalg. Gjennom kvalitativ metode har jeg klart å innhente informasjon om aktørenes erfaringer, tanker, forventninger og holdninger til sakstypen, tiltaksjordskifte. Jeg har ønsket å fange opp de muligheter og utfordringer som knytter seg til å kombinere jordskifterettens virkemidler med ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Dette er informasjon det er vanskelig å tallfeste og måle, derfor vil kvantitativ metode være mindre hensiktsmessig.

Slik delproblemstillingene mine er utformet har intervju vist seg å være en god måte å tilegne seg informasjon på og har gjort det mulig å belyse hovedproblemstillingen.

I boken *Kvalitative metoder: empiri og teoriutvikling* (Hansen et al. 2012) fremgår det at det ved bruk av kvalitativ forskning kan være vesentlige forskjeller på hva man ønsker å få ut av intervjuene. Oppgaven min er inspirert av så kalt *opplevelsesorientert paradigme som fenomenologi*. Det vil si at man er ute etter nøyaktige beskrivelser av hvordan bestemte fenomener oppleves fra et førstepersonsperspektiv (Hansen et al. 2012). Mitt fokus har vært å benytte «*intervjuet som et medium som kan uttrykke menneskelige erfaringer*» (Hansen et al. 2012 s. 20). Derfor har jeg gjennomført dybdeintervjuer av respondentene. På den måten har jeg klart å få frem sammenhenger og forskjeller. Den avsluttende drøftingen springer således ut av de gjennomførte intervjuene, når disse har blitt sett i sammenheng med hverandre og annen faglitteratur.

1.4.3 Valg av informanter

I kapittel 1.4.1 har jeg forklart hvordan jeg kom fram til de utvalgte aktørene. Jeg skal nå gjøre rede for valg av informanter innenfor de valgte etatene.

Jordskiftedomstolene

Vi har i alt 34 jordskifteretter og 5 jordskifteoverretter. I høst sendte jeg ut en mail til blant annet domstoladministrasjonen (DA), jf. vedlegg 2, for å skaffe en oversikt over hvilke jordskifteretter som har behandlet tiltaksjordskifte, se vedlegg 3. På bakgrunn av

innhentet informasjon fra DA forhørte jeg meg med samtlige jordskifteretter om hvor mange tiltaksjordskiftesaker hver av dem hadde gjennomført. Av de 39 rettene, var det 28 som responderte, og kun 8 av dem som hadde fremmet denne sakstypen. På grunn av tidspress har det ikke latt seg gjøre å snakke med alle 8 jordskifterettene. Jeg har derfor vært nødt til å gjøre et utvalg. Utvalget baserer seg på jordskifteretter med bred erfaring, det være seg; Østfold jordskifterett ved dommere Per Christian Riseng, Sigmund Pedersen og Guro Bryggen, Vestfold jordskifterett ved tidligere dommer Hans Stordal, Akershus- og Oslo jordskifterett ved tidligere dommer Harald Haraldstad og Sør-Rogaland jordskifterett ved dommer Trond Berge. Jeg har valgt å kontakte den/de dommeren(e) som har hatt ansvaret for selve gjennomføringen av et tiltaksjordskifte. Gjennom samtalene fikk jeg også tilgang på rettsbøker. Rettsbøkene har gitt meg en indikasjon på den kompleks saksgangen, samt hvilke muligheter og utfordringer som knytter seg til selve gjennomføringen av et tiltaksjordskifte.

Jeg har også vært i kontakte med Helgeland jordskifterett. De hadde nylig har mottatt sitt første krav om tiltaksjordskifte. Etter samtaler med dommeren valgt jeg å se bort i fra dem. Dommeren uttalte at det var for tidlig å si noe om saken, sånn som ting så ut nå var det mye som tydet på at den ikke ville bli behandlet som et tiltaksjordskifte.

Offentlige aktører

I både Statens vegvesen og Jernbaneverket vil informantgruppen være noe større enn i jordskifterettene. Det er mange aktører som er delaktige og som har en sentral rolle i forbindelse med gjennomføringen av et samferdselstiltak. Jeg har valgt å kontakte den/de grunnerververen(e) som har hatt hovedansvaret for å kreve tiltaksjordskifte.

Statens vegvesen er fordelt på fem regioner, og det er regionvegkontorene som har ansvaret for gjennomføring av grunnervervet. I den forbindelse sendte jeg ut en mail til de ulike seksjonssjefene for eiendomsavdelingen ved de ulike regionene, se vedlegg 3. Dette var for å skaffe meg en oversikt over hvor i landet det er krevd tiltaksjordskifte. Jeg har vært i kontakt med samtlige regioner, men har valgt å konsentrere meg om de regionene som har krevd denne sakstypen. I både region sør og øst har det i flere tilfeller blitt krevd tiltaksjordskifte, mens nord nylig krevde sin første sak.

Seksjonssjefene har vært behjelpelige med å anbefale kontaktpersoner. Jeg har på bakgrunn av innhentede opplysning hatt kontakt med region sør ved Dag Skram, region øst ved Sven Erling Næss og region nord ved Per Christian Enger.

Region vest har opplyst om at de ikke har krevd tiltaksjordskifte på en stund. På grunn av tidsklemma har jeg valgt å ikke ta videre kontakte med dem. Den samme begrunnelsen gjelder for region midt.

Jernbaneverket har ansvaret for planlegging og bygging av jernbane i Norge. Etter anbefaling fra Jernbaneverket tok jeg kontakt med Trond Håvard Lie. Han har hatt en aktiv rolle i grunnervervet på jernbanesiden, og har i flere tilfeller krevd tiltaksjordskifte for retten. Jeg var også i kontakt med Finn Schmith, som tidligere jobbet som grunnerverver for Statens vegvesen region sør, men som nå har tilsvarende stilling i Jernbaneverket.

1.4.4 Validitet og reliabilitet

Forholdet til validitet og reliabilitet dreier seg i all hovedsak om at resultatene som hentes fra intervjuene er gyldige og pålitelige. Som det fremgår i det foregående har jeg vært i kontakt med aktører i både jordskifteretter, SVV og JBV. Jeg har valgt å ta kontakt med flere informanter innenfor hver aktør-gruppe, for å styrke gyldigheten og påliteligheten til oppgavens sammenfattede drøfting.

1.4.5 Etiske avveininger

På bakgrunn av valgte informanter har jeg foretatt en konkret vurdering i forhold til vurderinger om etikk og moral. Siden jeg er ute etter å belyse fagpersoners muligheter og utfordringer i forhold til bruk av tiltaksjordskifte, ser jeg ikke på dette som sensitiv informasjon der etiske avveininger bør gjøres.

1.5 Oppbygging av oppgave

Kapittel 1 omtales som innledningskapittelet og gir en introduksjon om oppgavens tema og problemstilling. Jeg har, som en del av innledningen, gått inn på hva som har inspirert meg til å skrive om det valgte temaet. Videre gjøres det en utgreiing om valg av metode, samt hvordan jeg har gått frem ved valg av informanter. Jeg avslutter kapittelet med oppgavens oppbygging.

Kapittel 2 omfatter relevant teori. Her skal leseren få en introduksjon om aktuelle temaer som oppgaven tar for seg. Jeg har valgt å innlede om fremgangsmåtene for erverv av grunn, ved å benytte alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon. Deretter har jeg sett grundigere på bruken av arealkompensasjon. Leseren gis videre en innføring om jordskifte og de kompetanseområder det omfavner, deretter spisser jeg meg mot

sakstypen kombinert sak. Jeg har valgt å starte med en historisk oversikt, slik at leseren får en introduksjon til bakenforliggende årsaker for vedtaket om denne sakstypen. Deretter presenteres leseren for de to typene kombinerte saker; tiltaksjordskifte og vernejordskifte. Avslutningsvis snevrer jeg inn på oppgavens tema; tiltaksjordskifte. Jeg går så inn på de to momentene; jordskifte og skjønn. Skjønnsresultatet i forbindelse med tiltaksjordskifte, *Regionfelt Østlandet*, ble anket til Eidsivating lagmannsrett, jf. rettsavgjørelse *LE-2012-90057-2*. Siden avgjørelsen reiser prinsipielle spørsmål som kan ha betydning for fremtidig bruk av tiltaksjordskifte, har jeg valgt å gi en innføring i saken og de vurderinger lagmannsretten bygger sin konklusjon på. Avslutningsvis skal jeg se på eventuelle endringer som fremkommer av ny jordskiftelov av 2013, og om disse endringen kan ha betydning for videre rettspraksis.

Innledningsvis fremgår det at oppgaven tar utgangspunkt i jordskifteavgjørelsen *Ny E18 - Øygardsdalen – Nørholm*, som ble løst som et samferdselsjordskifte av Aust-Agder jordskifterett. I kapittel 3 vil saken bli presentert.

I kapittel 4 har jeg fremlagt resultater av de intervjuene jeg har utført med de aktuelle informantene. Jeg har videre valgt å gjennomføre en drøfting for hver delproblemstilling.

Kapittel 5 tar for seg en sammenfattet drøfting. Her vil jeg trekke ut momenter fra drøftingene for hver delproblemstilling og se de opp mot hovedproblemstillingen.

Kapittel 6 presenterer mine avsluttende refleksjoner. Her vil jeg reflektere om det arbeidet jeg har gjort og hva jeg har lært. Videre ønsker jeg å reflektere rundt de faglige temaene og spørsmålene som oppgaven reiser.

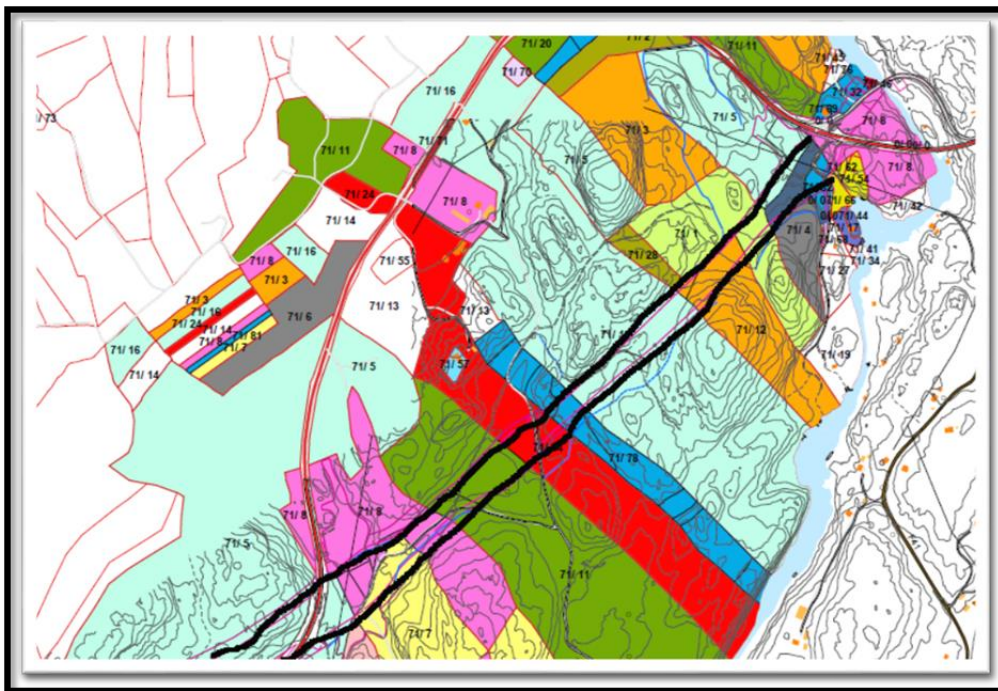
Kapittel 2. Relevant teori

2.1 Innledning

Dette kapitlet tar først for seg den ordinære grunnervvsprosessen, for deretter å belyse forskjellen mellom jordskifteretten og de alminnelige domstoler. Videre skal det ses på hvordan tiltakshaver, ved å tilby areal, kan bidra til å redusere ulemper som vil forekomme ved utbygging. Deretter belyses det hvordan bruken av jordskifterettens kompetanse og virkemidler kan være en nøkkelfaktor for å få til gode løsninger som både kan ha en samfunns- og privatøkonomisk nytte. Jeg vil i den sammenheng trekke frem bruken av kombinert sak. Deretter skal jeg gi en kort innføring i lagmannsrettsavgjørelsen, *LE-2012-90057-2*. Avslutningsvis vil jeg se på enkelte momenter i jordskifteloven av 2013.

2.2 Når et offentlig anlegg går over annen manns grunn

Et offentlige tiltak om bygging av vei- og jernbane, fører ofte til store inngrep i jordbruks- og naturområder. Dette medfører tap, forringelse og fragmentering av områdene. Illustrasjonen nedenfor viser infrastrukturen (sort linje) og hvordan den skjærer seg gjennom landskapet og splitter opp arealer. Kartet er hentet fra planlegging av nye E18 gjennom Tjore før skiftet.



Figur 3 Illustrasjon av Nye E18 (Aust-Agder jordskifterett, Eierstatus før skifte i Tjore 2005)

2.3 Grunnerververens tre knagger

2.3.1 Innledning

Denne oppgaven handler i hovedsak om bruken av jordskifte kombinert med ekspropriasjonerstatning for gjennomføring av tiltak. Før jeg går inn på bruken av kombinert sak, skal det her gis en innføring i den ordinære grunnervervsprosessen.

2.3.2 Ordinært grunnerverv

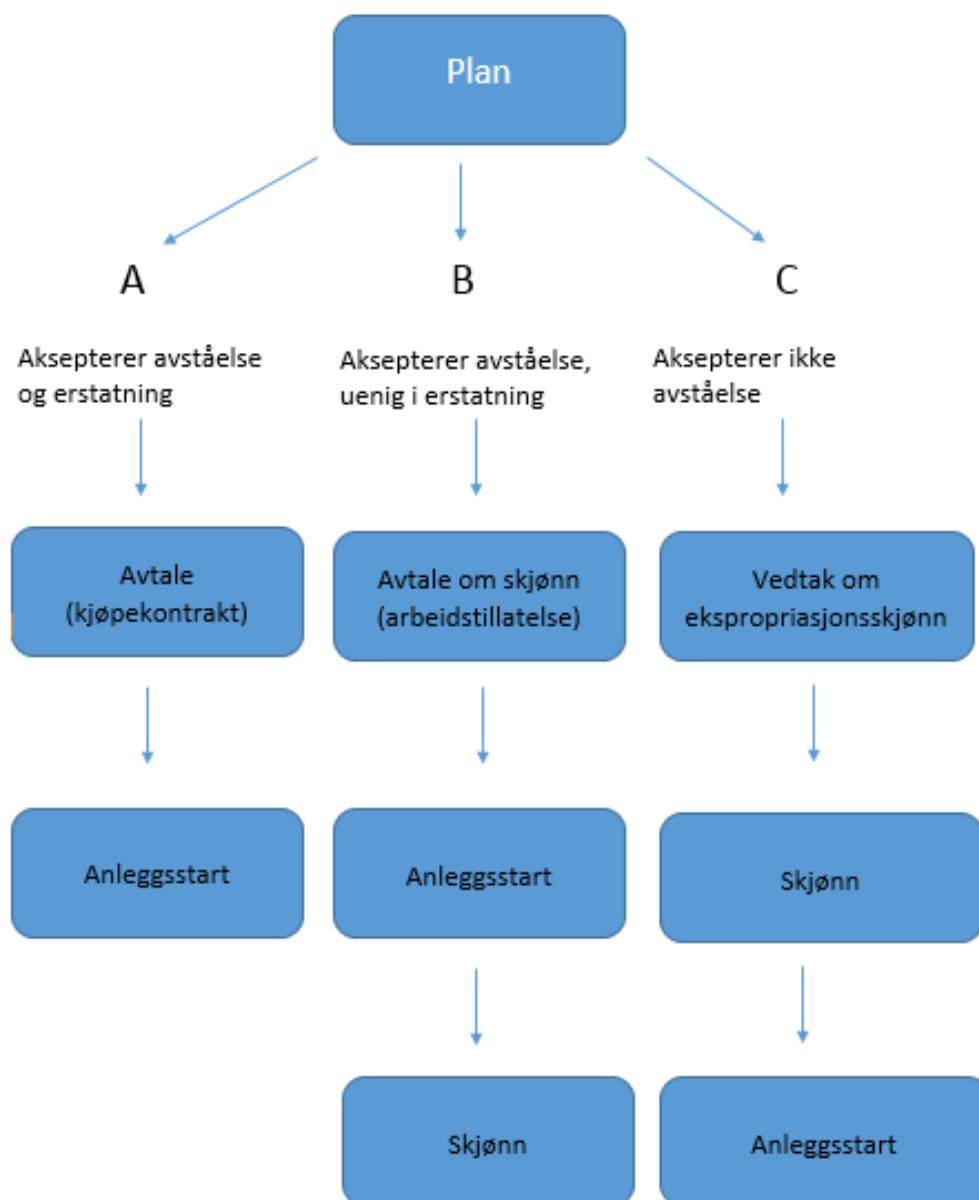
Når reguleringsplanen er vedtatt begynner arbeidet med å erverve grunn som berøres av tiltaket. Det er tre måter å erverve grunn på (1) kjøpekontrakt, (2) forhåndstiltredelse eller (3) ekspropriasjon.

Hovedregelen er at utbygger skal forsøke å forhandle seg frem til en minnelig avtale med grunneier. Dette følger både av oreigningslova av 1959 § 12 annet ledd og interninstrukser for både Statens vegvesen og Jernbaneverket (Jernbaneverket 2015; Statens Vegvesen 2015). Grunnerverver og grunneier skal i første omgang forsøke å bli enige om arealavståelsen og erstatningssummen gjennom samtaler. Det følger av ekspropriasjonerstatningslova av 1984 § 4 at verdsettingen skal ta utgangspunkt i salgsværdien eller bruksværdien. Salgsværdien reguleres av lovens § 5, første ledd lyder slik «*Vederlag etter salsværdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljus sal*». Bruksværdien fremgår av § 6 der det står følgende i første ledd første punktum «*Vederlag etter bruksværdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eigedomen ved slik pårekleleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden*».

Å forhandle seg frem til en minnelig løsnung vil bespare omkostninger ved ekspropriasjon, som igjen sparer domstolen for arbeid (Statens Vegvesen 2014). Skulle man ikke komme frem til enighet om erstatningssum, kan erververen be om forhåndstiltredelse. Det vil si at utbygger tiltrer arealet slik at utbyggingsprosessen ikke blir ytterligere forsinket. Erstatningen fastsettes ved skjønn når anlegget står ferdig.

Det vil ikke alltid la seg gjøre å forhandle seg frem til en minnelig avtale. I tilfeller som dette vil det være grunn til å begrense arbeidet med selve forhandlingen og heller ekspropriere de berørte arealene. Det vil si at man gjennom tvang, erverver rettigheten til arealene. Dette betraktes som en omstendelig prosess (Statens Vegvesen 2015).

Nedenfor gis det en oversikt over hvordan grunnerverv kan skje. Illustrasjonen er hentet fra Statens vegvesen sin egen hjemmeside (Statens Vegvesen 2011).



Figur 4 Viser en forenklet oversikt over hvordan grunnervet skjer (Statens Vegvesen 2015)

Erverver kan også gjennomføre frivillig makebytte, som har de samme rammevilkårene som ved kjøp-salg transaksjoner. Grunnerverver må ta hensyn til dokumentavgift, konsesjon, odelsrett og pant.

Ytterligere et alternativ er å kontakte jordskifteretten i de tilfellene makeskifte er aktuelt. Ved å benytte jordskifteretten ser man bort ifra dokumentavgift, konsesjon, odelsrett og pant. Bytteprosessen blir sådan konsesjonsfri, mens odels- og panteretten følger eiendommen over i den nye situasjonen, og dokumentavgiften bortfaller. At noe faller bort ved bruk av jordskifte kan knyttes opp mot tapsgarantien. Eiendommen skal ikke tape på å være en del av et jordskifte, den skal ha minst like høy verdi som før jordskifte (Sevatdal & Sky 2003).

Jeg kommer tilbake til gevinsten som følger bruken av jordskifte i kapittel 2.7, men først vil jeg si noe om forskjellen mellom jordskifteretten og den alminnelige domstol.

2.4 Jordskifteretten og de alminnelige domstoler

Jordskifteretten er en særdomstol som må ha positiv hjemmel for gjennomføring en sak. Jordskifterettens kompetanse knytter seg til jus, jordskiftefaget og teknologi (Øygaard et al. 2009). Med en slik kombinert kompetanse er jordskifteretten gitt mulighet til å løse komplekse og sammensatte eiendomsrettslike spørsmål i en og samme sak. Dette kan gi både grunneierne og samfunnet gevinster (Øygaard et al. 2009). Ved å benytte jordskifteretten får partene avgjort tvisten, samt merket, målt og kartfestet grensene. Dette er med på å oppdatere og gi korrekt eiendomsinformasjon både ved kart og eiendomsbeskrivelser. At eiendomsopplysningene er riktige er viktig både for privat og offentlig sektor. Jordskifteretten har spilt en viktig rolle for å holde eiendomsinformasjonen vedlike.

De alminnelige domstoler kan også løse eiendomsrettslige spørsmål. Ved å benytte alminnelig domstol får partene avgjort tvisten seg imellom, men retten tar ikke ansvar for selve oppmålingen (Øygaard et al. 2009). Dette kan medføre nye tvister knyttet til usikkerhet. Retten tar ikke ansvar for registrering, som gjør at eiendomsregistret og tinglysningssystemet blir ikke oppdatert i forhold til de endringer som eventuelt foreligger. Dette gjør at nytteeffekten for både partene og samfunnet bli betydelig redusert ved behandling av eiendomsrettslige spørsmål i de alminnelige domstoler (Øygaard et al. 2009).

2.5 Arealkompensasjon for jordbruks- og naturområder

2.5.1 Bakgrunn

Slik det fremgår i det foregående oppstår det flere utfordringer ved utbygging av tiltak til samferdselsformål, spesielt i forhold til jernbane- og vegprosjekter. Disse utbyggingsformålene er i større grad avhengig av stiv linjeføring som fører til lite fleksibilitet i form av trasévalg og utforming.

I 2012 satte Samferdselsdepartementet sammen en arbeidsgruppe som skulle utrede om det faglige grunnlaget for å benytte arealkompensasjon som virkemiddel i norsk statlig

samferdselssektor. Avhandlingen tok utgangspunkt i inneværende og ny Nasjonal Transportplan 2014-2023. Under hovedmålet for miljøer i Nasjonal Transportplan 2014-2023 legger Regjeringen til grunn at man skal begrense inngrep i dyrket jord og bidra til å redusere tapet av naturmangfold. Rapporten har fått navnet *Fysisk kompensasjon for jordbruks- og naturområder ved samferdselsutbygging* og ble ferdigstilt i 2013 (Tronstad et al. 2013).

Rapporten har vurdert kompensasjon, i den form at man «*kompenserer fysisk for viktige funksjoner i jordbruks- og naturområder som går tapt, [...]*» (Tronstad et al. 2013 s. 8). Det har ikke blitt sett på økonomisk kompensasjon til grunneiere.

Det fremgår at vi lever i et presset samfunn der økt utbygging, stigende befolkningsvekst samt klimaendringer legger press på naturressursene. I følge rapporten er kun 3 % av norsk areal jordbruksareal. $\frac{1}{3}$ av dette er kornareal, og derfor en begrenset kilde som må tas vare på. For å ivareta disse ressursene ser man behovet for å vurdere andre virkemidler. Det være seg for eksempel kompensasjon av tapt arealer for å bøte på de utfordringene som oppstår i forbindelse samferdselsprosjekter. I henhold til Nasjonal Transportplan 2014-2023 er det aktørene innenfor transportetatene og Avinor som skal ha ansvaret for å synliggjøre både alternativer og konsekvenser av valg som berører dyrket jord.

Avhandlingen (Tronstad et al. 2013) ser på hvordan utbygger kan bidra til å redusere tap, forringelse og fragmentering av områder som rammes av infrastrukturutbygging.

2.5.2 Arbeidsgruppens vurderinger

Arbeidsgruppen har vurdert muligheten for kompensere ved å se på 1) hvilke natur- og jordbruksverdier det er aktuelt å kompensere for, 2) hvordan bestemme kvalitet, størrelse og plassering av erstatningsareal, 3) hvilke kompensasjonstiltak som egner seg, 4) kompensasjon som insentiv og verktøy i planprosess, 5) økonomiske vurderinger, 6) hvordan sikre langsiktighet og bærekraft for kompensasjonstiltakene, 7) hvordan kompensasjon bør gjennomføres og 8) juridiske vurderinger (Tronstad et al. 2013 kapittel 2). Jeg anser arbeidsgruppens vurderinger og anbefalinger som relevante for min drøfting, og vil derfor legge frem arbeidsgruppens resultater.

Hvilke natur- og jordbruksverdier det er aktuelt å kompensere for

I forhold til *naturbruksområder* mener arbeidsgruppen at utbygger bør kartlegge hvilke verdier de berørte områdene har. Det er her vist til en metode (Tronstad et al. 2013 s.

27) der man ser på ulike kompensasjonsgrader for å vurdere når kompensasjons bør benyttes. I forhold til kompensasjon av *jordbruksområder* viser arbeidsgruppen til det nasjonale jordvernsmålet, der det fokuseres på å redusere omdisponering av dyrket jord, jf. jordlova av 1995 § 9. De mener det i forkant av hver samferdselsutbygging bør gjennomføres en arealanalyse, som går ut på å kartlegge størrelse og type jordbruksareal i planområdet. Tilgangen på tilgjengelig erstatningsareal i et området kan sette begrensninger for mulig kompensasjon. Ved vurdering bør både kompensasjonsgrad og kompensasjonsmulighet vurderes ut ifra en totalbelastning på jordbruksområde som det aktuelle samferdselsprosjektet medfører.

Hvordan bestemme kvalitet, størrelse og plassering av erstatningsareal

I forhold til *naturområder* legger arbeidsgruppen til grunn at det må foretas en konkret vurdering av hvert enkelt prosjekt. Formålet må være å gjennomføre en kompensasjon på et større areal, slik at man klarer å kompensere for de tapte naturverdiene. Det bør være en likhet mellom arealet som fjernes og erstatningsarealet. Vurderingen bør ta utgangspunkt i hva kompensasjonstiltaket gjelder. For *jordbruksareal* bør vurderingen bygge på et forholdstall mellom tapt areal og erstatningsareal. Det må foreta en konkret vurdering for hvert prosjekt. «*Det som er vesentlig er at produksjonspotensialet opprettholdes på samme nivå på erstatningsarealet, sett i forhold til det arealet som går tapt [...]. Konkrete vurderinger knyttet til arrondering, arealstørrelse og utforming av restarealer vil være nødvendig i hvert enkelt prosjekt, og bør tas hensyn til ved vurdering av størrelse og kvalitet på erstatningsarealet*» (Tronstad et al. 2013 s. 30). Det som skal sikres er god arrondering og størrelsen på arealet. På den måten vil det være mulig å opprettholde økonomisk lønnsom drift på nytt areal. Det er lite lønnsomt å flytte små mengder jord, om man ser hen til *transaksjonskostnadene*.

Transaksjonskostnader må i denne sammenheng forstås som de kostnadene og ressursene som oppstår ved en transaksjon (Sevatdal & Sky 2003), som i dette tilfelle vil være å flytte jord. Det knyttes ikke de samme begrensningene til nydyrking. «*Det som må sikres, er at erstatningsarealet er økonomisk drivverdig, enten ved at det legges i tilknytning til eksisterende dyrka mark, eller at erstatningsarealet er tilstrekkelig stort for å kunne drive hensiktsmessig*» (Tronstad et al. 2013 s. 31).

Hvilke kompensasjonstiltak er mest egnet

Det er viktig at «*erstatningsarealene sikres for fremtiden slik at det ikke blir bygd ned etter kort tid*» (Tronstad et al. 2013 s. 31). Det vil si at man må forsikre grunneieren om

at de nye arealene ikke vil bli bygd ned i nærmeste fremtid. Dersom det er tilfelle, faller hensikten med å kompensere bort.

Kompensasjon som insentiv og verktøy i planprosess

Ser utbygger tidlig i prosessen at kompensasjon vil være et hensiktsmessig virkemiddel, ser ikke arbeidsgruppen noe negativt ved at det vurderes på et tidlig planstadium.

Vurderingen kan bygge på gjennomført konsekvensutredning i forbindelse med valg av veitraseplassering. Det bør likevel ikke tas forhastede konklusjoner. Arbeidsgruppen viser til at mange avgjørelser må la vente på seg og vil skje i tråd med planleggingen etter plan- og bygningsloven av 2008 (Tronstad et al. 2013). «Derfor bør selve vedtaket om eventuell kompensasjon tas senere i planleggingsprosessen etter at en rekke andre forhold er avklart» (Tronstad et al. 2013 s. 35).

Økonomiske vurderinger

Lønnsomheten bør vurderes i henhold til hvilke muligheter som kan bidra til redusert planleggingstid. Kompensasjonstiltakene må også vurderes opp mot konsekvenser og kostnader til alternative løsninger som f. eks bygging av tunneler og bruer, kalt krysningspunkter (Tronstad et al. 2013).

Når en planprosess utsettes for heftelser slik at det oppstår forsinkelser som medfører utsatt byggestart, kan dette føre til merkostnader. Arbeidsgruppen peker på at kompensasjon kan være et nyttig virkemiddel for å løse fastlåste konflikter som ofte oppstår i planleggingsprosessen for større utbyggingsprosjekter med flere aktive interessegrupper (Tronstad et al. 2013).

Hvordan sikre langsiktighet og bærekraft for kompensasjonstiltakene

I første rekke må områdene sikres mot omdisponering til andre arealformål.

Arbeidsgruppen har kommet frem til følgende «[...] etter at lokalisering av erstatningsarealet er fastlagt, og den fremtidige arealbruken i hovedsak derved avklart, kan områdets formelle juridiske arealplanstatus forankres i kommuneplanenes arealdel. Erstatningsarealer både for jordbruks- og naturvernområder kan legges ut til hensynssoner med tilhørende retningslinjer, jfr. Pbl. §11-8, bokstav c, som angir restriksjoner som har betydning for bruken av arealene» (Tronstad et al. 2013 s. 38).

Det bør komme tydelig frem hvilke interesser det skal tas hensyn til.

Hvordan kompensasjon bør gjennomføres

I henhold til naturmangfoldloven av 2009 § 11 er det tiltakshaver som skal bære kostnadene ved miljøforringelse. Det vil si at samferdselssektoren skal stå for kostnadene ved kompensasjonstiltak.

Videre har arbeidsgruppen kommet frem til at det på sikt kan lønne seg å opprette kompensasjonsbanker. Det er pekt på at dette vil kunne bidra til effektiv gjennomføring av kompensasjonen. *«Prinsippet med kompensasjonsbanker er at i stedet for at det utføres kompensasjonstiltak i forbindelse med hvert enkelt nedbyggingsområde, kjøper utbyggeren kvoter hos en kommersiell aktør, eventuelt en ideell organisasjon, som fungerer som en kompensasjonsbank. [...]. Fordelen ved kompensasjonsbanker er i tillegg at kvaliteten ofte er bedre, tiltak samles i større prosjekter, systemer er mer transparent og likeverdig og prosedyrene er enklere for utbyggere»* (Tronstad et al. 2013 s. 39).

Når det dreier seg om kompensasjon av *jordbruksområder*, oppfordrer arbeidsgruppen tiltakshaver selv til å gjennomføre kompensasjonstiltakene ved å være i dialog med berørte grunneiere.

Juridiske vurderinger

Det er, jf. jordskiftelov av 1979, lagt opp til at tiltakshaver kan beslutte å benytte jordskifte for å gjennomføre tiltak. Om dette sier arbeidsgruppen følgende *«Dette kan gjennomføres som enkelt jordskifte som kun omfatter vurdering av arealene eller som kombinert jordskifte med skjønn som inkluderer økonomisk vurdering i tillegg. Det kan også ytes økonomisk erstatning for beslaglagt areal og det er da prinsippene i ekspropriasjonserstatningsloven som legges til grunn»* (Tronstad et al. 2013 s. 40). Det kan, som et alternativ til jordskifte, inngås privatrettslige avtaler mellom grunneiere om salg/kjøp av arealer.

Slik det fremgår av rapporten, knyttes vurderingene i all hovedsak til bruken av erstatningsareal og økonomi. Når utbygger velger å erstatte grunneiers tapte areal med annet areal, er det viktig at produksjonspotensialet ivaretas (Tronstad et al. 2013). Det skal ikke være noe forskjell mellom det tapte arealet og det nye, slik det også fremgår av jordskifteloven § 3 a. Det må derfor gjøres en vurdering av de enkelte arealene med tanke på arrondering, arealstørrelse og utforming. Selv om den bakenforliggende

faktoren for å kompensere med nye arealer i størst grad har en samfunnsmessig betydning, bør grunneieren få fordelene ved erstatningsarealet (Tronstad et al. 2013).

Det økonomiske aspektet handler om hvordan man på best mulig måte kan redusere prosjektkostnadene. Vurderingen må derfor gjøres i forhold til alternative løsninger som for eksempel over- og underganger. I 1994 ble det utarbeidet en rapport som så på kostnadene rundt utbyggingsprosjekter og hvordan disse kunne reduseres. I rapporten *Vegjordskifte; effekt og fremdrift* (Steinsholt 1994) har man sett på kostnadene knyttet til alternative løsninger. Det fremgår av rapporten (1994) at man ved å benytte kompensasjon av arealer, kan kutte ned på antall krysningspunkter. Dette vil redusere anleggskostnadene, i tillegg kommer sparte vedlikeholdskostnader. Å benytte arealkompensasjon forstås som et billigere alternativ enn pengeerstatning. Erfaring tilsier at det man betaler for kjøp av tilleggsareal, normalt vil være lavere pr. daa enn grunnverdiestatningen for tilsvarende areal (Steinsholt 1994).

2.6 Jordskifte etter jordskifteloven av 1979

Det skal her gis en utgreiing om jordskifte og bruken av det. Jeg tar her for meg jordskifteloven av 1979, og kommer konsekvent til å omtale den som jordskifteloven. I kapittel 2.12 vil jeg se nærmere på den nye jordskifteloven av 2013. I de tilfeller jeg omtaler jordskifteloven av 2013, vil dette blir presisert nærmere.

2.6.1 Jordskifte

Jordskifte går i all hovedsak ut på å endre selve eiendommen eller bruken av den (Sky 2009). Dette skjer ved at jordskifteretten løser opp sameie, former nye eiendommer, avløser bruksrettigheter eller deler eiendommer etter bestemte verdiforhold ved å anvende virkemidlene i jordskifteloven § 2 (Mæland 2013).

Det er to hovedgrupper av saker som går for jordskifteretten, den rettsendrende og den restfastsettende. Det rettsendrende omfatter å endre på eiendom- og rettighetsstrukturen slik at utnyttelsen av eiendommen blir bedre. I de rettsfastsettende sakene er formålet å fastsette rettsforholdene uten å endre dem.

Jordskifteretten er underlagt de alminnelige domstolprinsippene, som blant annet dreier seg om kontradiksjon, hurtighet og proporsjonalitet.

2.6.2 Vilkår for å fremme jordskifte

Å fremme en sak for jordskifteretten vil si å ta saken opp til behandling. Det er parten(e) som selv avgjør om en sak skal opp for jordskifteretten (Reiten 2009). Den muligheten jordskifteretten har til å fatte en beslutning, knytter seg til det saksfeltet partene tar opp (Sevatdal & Sky 2003). Det er her et viktig skille mellom forvaltningen og jordskifterettens kompetanse (Sevatdal & Sky 2003).

Retten vurderer om jordskifte kan fremmes på bakgrunn av jordskifteloven §§ 1, 2 og 3. § 1 består av to ledd, første ledd lyder *«Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøva, [...]»*. Annet ledd bokstav a og b lyder *«[...] gjeld når tilhøva vil bli utenlege som følge av: a) gjennomføring av tiltak, bygging, utbetring, vedlikehald og drift av anlegg, herunder nedlegging av private jernbaneovergangar. b) offentlig regulering av eigarrådvelde»*.

Første ledd omfatter jordskifte, jf. jordskiftelovens alminnelige virkemidler, mens annet ledd bokstav a omfatter bruken av jordskifte i forbindelse med gjennomføring av offentlige tiltak. Annet ledd bokstav b omfatter bruk av jordskifte i forbindelse med vernesak. Jeg vil ikke gå videre inn på første ledd her, foruten å se på hvordan den knyttes opp mot jordskifteloven §§ 2 og 3. Jeg kommer tilbake til bestemmelsens annet ledd bokstav a) i kapittel 2.8.4.

Sky (2009 s.372) presiserer at man må *«[...] normalt se totalresultatet for flere eiendommer under ett, for å kunne endre de utjenlige eiendomsforholdene. Likevel vil det i gitte situasjoner være tilstrekkelig at bare en eiendom er utjenlig, for å sette i gang et jordskifte. [...] Vernet for den enkelte eiendom mot å bli trekt inn i et jordskifte kan dels fremgå av jskl. § 1, men er mer sentralt i jskl. § 3 bokstav a eller b»*. I både §§ 1 og 3 legges det vekt på *eiendom* og ikke *eier*. Det gjør at retten foretar en objektiv vurdering med vekt på eiendommen som driftsenhet og ikke eieren av eiendommen. Som et siste vilkår må jordskifteretten kunne benytte ett av virkemiddelene i § 2 for å løse de utjenlige forholdene (Reiten 2009).

2.6.2.1 Utjenlig eiendom

Retten skal legge til grunn en objektiv vurdering, som bygger på hva en normalisert eier av en slik eiendom vil anse som tjenlig. Hvilken vurdering jordskifteretten skal legge til grunn må bygge på hva som er vanlig i området og hva kommuneplanens arealdel sier

og hva som er påregnelig. Vurderingen bygger på den delen av eiendommen som inngår i området det er krevd jordskifte for (Reiten 2009).

2.6.2.2 Tilgjengelige virkemidler

Har retten kommet frem til at den aktuelle eiendommen eller deler av den er vanskelig å utnytte på tjenlig måte, jf. jordskifteloven § 1, må de vurdere hvilket av virkemidlene i jordskifteloven § 2 som kan bedre forholdene. Retten må i vedtaket om fremming, konkret stadfeste hvilke virkemidler de vil benytte. I dagens jordskiftelov finner man virkemidlene i § 2.

2.6.2.3 Garantien mot tap

Jordskifteloven § 3 a er en sentral bestemmelse som skal sikre at ingen eiendom påføres tap. Bestemmelsen omtales som ikke-taps garantien. Det vil si at skiftenytten skal være minst like stor som kostnadene og ulempene ved saken. Nyttens skal vurderes for hver enkelt eiendom som blir berørt og kan ha ulikt utfall. Det kan dreie seg om å samle jorden slik at det blir lettere å drive jordbruksnæring med reduserte kostnader og arbeidsinnsats, men kan også omfatte å gi tilgang på ressurser som før jordskifte ikke var mulig å utnytte (Reiten 2009).

2.7 Gevinst ved bruk av jordskifte

I 2006 ble det satt sammen en arbeidsgruppe i regi av Domstoladministrasjonen (DA). Arbeidsgruppen skulle se nærmere på jordskifterettens ressursbehov. I 2008 ble fase 2 av prosjektet satt i gang. I denne delen av prosjektet ble det sett på muligheter for å bedre ressurs situasjonen og ressursfordelingen i jordskifteretten. I rapporten *Gevinstbetraktninger ved jordskifte* (Øygard et al. 2009), som er en del av prosjektets fase 2, har arbeidsgruppen sett på 1) konfliktnivået, 2) samfunnsgevinsten og 3) hva den enkelte oppnår ved å kreve jordskifte.

Jeg skal her se på gevinsten ved å bruke jordskifte, mens jeg i kapittel 2.9 ser på gevinsten ved å kombinere jordskifte med skjønn.

«Rapporten synliggjør at store verdier og gevinster kan utløses ved jordskifte, og at samfunnsbesparelsene er betydelige» (Øygard et al. 2009 s. 20)

Det er konkludert med at jordskifte, som virksomheten, er en viktig ressurs for samfunnet og bidrar til effekter og gevinster på mange nivåer. Jordskifterettene er en

viktig bidragsyter for at eiendomsregistrene oppdateres og er troverdige (Øygard et al. 2009). Videre konkluderer rapporten med at gevinsten både kan være av økonomisk, arronderingsmessig, rettslig, miljømessig og sosial art. Det er for så vidt ikke nødvendigvis er de økonomiske gevinstene som er de viktigste, man bør også se på muligheten for å redusere eventuelle konflikter som kan oppstå (Øygard et al. 2009).

2.8 Kombinert sak

2.8.1 Innledning

I et historisk perspektiv har jordskifterettene fått utvidet myndighetsutøvelse ved at de har blitt tillagt en rekke nye sakstyper (Reiten 2000 s.163). Reiten (2000) peker på muligheten til å kombinere jordskiftelovens tradisjonelle virkemidler med erstatningsutmåling i penger ved ulike typer grunnerverv og rådighetsinnskrenkninger. Det er dette som omtales som kombinert sak (Sky 2009).

«En viktig intensjon var å skape nye virkemidler som gav grunneiere og offentlige aktører mulighet til mer fleksible ordninger enn kun å holde skjønn og utmåle erstatning i penger» (Reiten 2000 s.163). Ved å gi jordskifteretten mulighet til å behandle skjønn, samtidig som de gjennomfører jordskifte med grunnlag i jordskiftelovens virkemidler, «[...] har meningen vært å etablere et mer fleksibelt system, enn bruk av de tradisjonelle skjønnsrettene» (Reiten 2000 s.164). Ordningen skaper også bedre prosessøkonomi ved at en og samme rettsinstans behandler både skjønn- og jordskifterettslige spørsmål.

Jeg vil her gjøre rede for departementets uttalelser om å kombinere jordskifte og skjønn, jf. Ot.prp.nr.32 1963-1964. Videre vil jeg se på ulike typer kombinerte saker. Avslutningsvis vil jeg kort gå inn på jordskifte- og skjønnsdelen som omfatter denne sakstypen.

2.8.2 Historisk oversikt

Ved gjennomføring av tiltak til samferdselsformål har det blitt sett på muligheter for å minimere de skadevirkningene som eiendommer vil bli påført som følge av tiltaket (Steinsholt 1994).

I 1964 forelå det en lovendring av § 60 i veilova av 21. juni 1963 nr. 23. Endringen går frem av Ot.prp.nr.32 1963-1964, som er forarbeider til bestemmelsen § 60 annet ledd i

veilova. Departementet kom med følgende uttalelser om hvorfor skjønn og jordskifte burde sammenfattes; «Regionalplankomiteen for Oslo-området har hansame dei problema ein her kjem inn på i ei utgreiing som er kalle Motorveger og landbruksarealer, lagt fram i mars 1962. Frå s. 12-14 og s. 22 siterer ein følgjande som gir ein klår framstilling av målet og brukbare midlar til løysing av problema»: «Samfunnet satser meget på ytre rasjonalisering i landbruket. [...]. God arrondering kan rives ned når nye veger skjærer seg frem. En kan motvirke dette ved at samfunnet mer direkte griper inn med omforming og jordskifte, samtidig med planlegging av motorveger. [...] også tidligere har veger og jernbaner gjort skade på landbrukseiendommene. [...]. Men på to måter er det viktigere nå enn tidligere å gjøre noe mer med dette. For det første merker moderne, maskinelt jordbruk ulempene langt sterkere enn tidligere, og dernest kan motorveger overhode ikke krysses i plan. Det blir derfor langt alvorligere følger enn tidligere, og den ordningen vi har for omforming og skjønn strekker neppe lenger til. [...] Det synes klart at store skadevirkninger for jordbruket og store erstatninger for det offentlige kan unngås, hvis en søker å oppnå makeskifte, jordskifte og avløsning og ordning av bruksretter i de tilfeller hvor det blir nødvendig å dele opp eiendommer og skjære av private veger. Men slik ordning må planlegges i god tid og noenlunde samtidig med at traseen stikkes ut. Forslaget til makeskifte og jordskifte bør være utarbeidet når erstatningsskjønnet skal holdes, fremfor at skjønnet på egenhånd skal påby tiltak for å unngå skadevirkninger».

Regelen om å samkjøre jordskifte og skjønn, jf. veilova § 60 har blitt videreført til jordskifteloven § 6.

2.8.3 Tiltaks- og vernejordskifte

Det vil her foreligge en fremstilling om grunnlaget for å benytte kombinert sak i andre sammenhenger enn ved samferdselsutbygging.

Fra starten av gjaldt kombinerte saker kun tiltak som var listet under samferdselsformål, herunder tiltak til vei- og jernbaneformål. I 1998 forelå det en lovrevisjon som åpnet for at alle utbyggingstiltak skulle kunne gjennomføres som kombinerte saker (Reiten 2000). Lovrevisjonen knyttet seg blant annet til rapporten *Ekstern kvalitetsrevisjon av grunnerverv i Gardermoprojektet* (Silkose et al. 1996), som ble utarbeidet i etterkant av Gardermoprojektet. Rapporten konkluderte med at arealbytte var å anbefale fremfor ekspropriasjon. Revisjonen fremgikk av Ot.prp.nr.57 1997-1998, der departementet

viser til følgende på side 38 *«Den erfaringen jordskifterettene har fått med samferdselsjordskifte, og til den særlige kompetansen den har med makeskifte (arealbyte) og verdsetting av jord- og skogbrukseigedomar. Departementet konkluderer på dette grunnlag med at den eksklusive heimelen som nokre av samferdselsstyresmaktene (veg og jernbane) i dag har til å krevje oreigningsjordskifte vert utvida til å gjelde for offentlege styresmakter reint generelt»*. Departementet viste til erfaringer fra Europa, der man hadde oppnådd gode resultater ved å bruke aktører, tilsvarende jordskifteretten, for å utarbeide skifteplanløsninger. Videre ble det vist til erfaringene fra Tyskland, Nederland og Frankrike. Her ble det pekt på at man, ved å benytte jordskifte, ville oppnå en bedre totalløsning samt en smidigere grunnervvervsprosess, som samfunnet kan være tjent med.

Dette har ført til at vi i dag skiller mellom to typer kombinerte saker; tiltaks- og vernejordskifte (Reiten 2000). For tiltaksjordskifte gjelder jordskifteloven § 1 annet ledd a), mens jordskifteloven § 1 annet ledd b) gjelder vernejordskifte.

2.8.4 Tiltaksjordskifte – jordskifteloven av 1979 § 1 annet ledd bokstav a) jf. § 6

Det fremgår av jordskifteloven § 1 annet ledd bokstav a) at jordskifte kan benyttes dersom et offentlig tiltak vil medføre at eiendommer blir utjenlige (Austenå & Øvstedal 2000). Jordskifteloven § 1 annet ledd bokstav a) lyder som følger

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

a) gjennomføring av tiltak, bygging, utbetring, vedlikehald og drift av anlegg, herunder nedleggjing av private jernbaneoverganger».

Slik Austenå og Øvstedal (2000 s.29) uttrykker det er *«høve til å halde jordskifte når tiltak og offentlig regulering av eigarrådveldet medfører at tilhøva blir utenlege»*.

Videre går det frem at *«utforminga av eigedomane og gjennomføring av utbygningstiltak og andre tiltak eller innskrenkning i eigerrådvelde kan skje i samanheng, og eventuelt oreigningsskjønn kan bygge på eigedomstilhøva slik dei blir etter jordskifte»*(Austenå & Øvstedal 2000s.29). Det må også her vurderes om vilkårene for å fremme jordskifte, jf. jordskifteloven §§ 1,2 og 3 a er oppfylt. Det må kunne bevises at forholdene *vil bli* vanskelige å utnytte.

Slik det følger av jordskifteloven § 6 første ledd kan jordskifteretten holde ekspropriasjonsskjønnet som en del av jordskiftesaken i de tilfeller jordskifte holdes

samtidig eller i sammenheng med offentlig regulering, jf. § 1 annet ledd bokstav a. Landbruksdepartementet har i NOU 1976:50 på side 50 sagt følgende «Paragrafen er ny i jordskifteloven, men den tilsvarer § 60 annet ledd i vegloven og kjem i staden for denne. Den gjeld for jordskifte som blir kravt med heimel i § 1 annet ledd. Hovudinnhaldet er at dersom jordskifte blir halde med heimel i § 1 annet ledd, og tiltaka som der er nemnde medfører eigedomsinngrep, skal jordskifteretten halde oreigningsskjønnet for eigedomane i skriftefeltet som del av jordskiftesaka etter reglane i jordskiftelova». Det fremgår av oreigningslova § 2 at det offentlige kan ekspropriere grunn og rettigheter til ulike formål. Austenå og Øvstedal (2000) har uttrykt at jordskifterettens mulighet til å holde ekspropriasjonsskjønn kun gjelder ekspropriasjon til utbyggingsformål.

De viser her til departementets uttalelser i Ot.prp.nr.32 1963-1964 om at man gjennom jordskifte kan muliggjøre for at skadevirkninger på jordbruket kan minimeres eller i beste fall unngås, se kapittel 2.8.2. På den måten kan kombinert sak være et alternativ til ordinært grunnerverv og ekspropriasjon. Ved å erstatte for ulemper gjennom jordskifte kan man redusere den pengeerstatningen som grunneieren skal ha utmålt ved ordinært grunnerverv eller ekspropriasjon.

Som det fremgår ovenfor, er tiltakshavers ønske ved krav om kombinert sak å tilby grunneier naturalerstatning. Dette er ikke et vilkår for å kunne kreve denne sakstypen, men kan være et viktig element for å få til en vellykket gjennomføring (Tronstad et al. 2013). Utmåling av erstatning jf. de ekspropriasjonsrettslige prinsipper oppstår i de tilfeller der jordskifteretten ikke kan kompensere fullt ut med arealbytte (Steinsholt 1994).

2.8.5 Jordskifte- og skjønnsdel

I NOU 2002:09, side 30 har departementet uttalt følgende om hvordan jordskiftedommeren skal utlede en kombinert sak. «Gjennom virkemidlene i jordskifteloven § 2 skal jordskifteretten avbøte skader og ulemper som utbyggings- eller vernetiltaket påfører eiendommene. Deretter holder jordskifteretten et skjønn, basert på alminnelige ekspropriasjonsrettslige regler, for å fastsette erstatning for det økonomiske tap som ikke ble erstattet fullt ut gjennom jordskiftedelen av saken».

Videre følger det av NOU 2002:09, side 37 at «saksbehandlingsreglene reguleres av jordskifteloven § 6 b annet, tredje og fjerde ledd. Hovedbestemmelsen i annet ledd

bygger på en sontring mellom jordskifte- og skjønnsdel. [...] Denne delingen av en og samme sak i en jordskiftedel og en skjønnsdel er ikke absolutt. Saksbehandlingsreglene åpner for å kunne behandle skjønn og jordskifte som en integrert og kombinert prosess, og ikke nødvendigvis som to adskilte prosesser, jf. jordskifteloven § 17 a annet ledd siste punktum. I forarbeidene legges det til grunn at i de fleste av disse sakene vil jordskiftetfeltet også omfatte erstatningsareal som eksproprianten har ervervet. Disse arealer vil fordeles til ekspropriatene gjennom jordskiftedelen – til full eller delvis erstatning. Skjønnen tar stilling til om ekspropriatene har fått full erstatning gjennom jordskiftedelen. I tilfelle full erstatning ikke er gitt, fastsetter skjønnet resterstatningen i et pengevederlag etter alminnelige ekspropriasjonsrettslige regler».

Jordskiftelovens bestemmelse § 17 a annet ledd siste punktum lyder slik «I kombinerte saker etter § 6 kan vedtak om bonitering, verdsettning og skifteplan utstå til hovudforhandlinga for skjønn dersom partene er samde om det».

Jordskiftedelen

Jordskifteretten behandler jordskiftedelen basert på jordskiftelovens regler og prinsipper for verdsettning av arealer i jordskiftesammenheng, jf. jordskifteloven § 19 annet ledd. Ved jordskifte er det eiendommen som omformes slik at den kan gi samme eller bedre lønnsomhet for eieren. Jordskifteretten foretar en objektiv vurdering, jf. kapittel 2.6.2, som bunner i at retten vurderer eiendommen og ikke den aktuelle grunneier. Retten tar høyde for jordskifteloven § 3 a, som innebærer at eiendommen må omformes slik at den får den samme eller bedre positiv gevinst etter skiftet. Det skal legges til grunn en objektiv vurdering av bruksverdien ved tjenlig bruk (Austenå & Øvstedal 2000).

Skjønnsdelen

I skjønnsdelen skal jordskifteretten fastsette erstatning for de grunnavståelser som det ikke er kompensert for ved jordskifte. Ekspropriasjonserstatningsskjønnet skal ta for seg eieren av eiendommen, det er han som skal gis full erstatning for sitt økonomiske tap. På den måten sikres de som avstår grunn og rettigheter full erstatning etter ekspropriasjonsrettslige regler og prinsipper. De forhold som det er mulig å få erstattet vil være blant annet økte driftsavstander, arronderingsulemper grunnet veien og tilsvarende andre særulemper. Skjønnen tar for seg de ulemper som ikke lot seg bøte på gjennom jordskiftedelen.

2.9 Gevinsten ved å kombinere jordskifte og skjønn

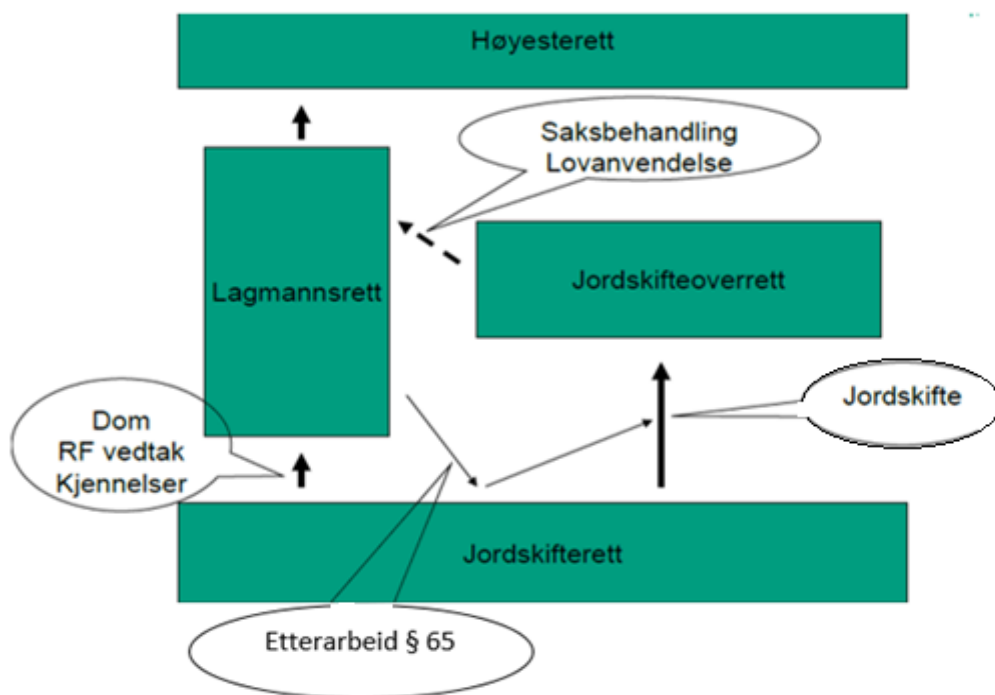
Jeg har innledningsvis vist til hvilke ulemper fremføring av vei- og baneanlegg kan ha for eiendomsforholdene. Det vil være mulig å opprette alternative løsninger som over- og underganger på tvers av veien samt tilhørende driftsveier langs veien, men dette vil kunne redusere bruksverdien på de gjenværende arealene (Øygard et al. 2009). Ved å benytte jordskifte kan man på en bedre måte unngå at ressursene i et område reduseres. Jordskifteretten vil kunne redusere skadeomfanget av et samferdselstiltak ved å forandre på eiendomsstrukturen (Øygard et al. 2009). På den måten kan jordskifte, når det benyttes sammen med alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon, unngå eller redusere de ulempene vei- og banegjennomføring påfører (Øygard et al. 2009). Rapporten konkluderer med at ressursene i et område reduseres kraftig, dersom det ikke foretas et jordskifte.

2.10 Rettsmiddelordningen, jf. jordskifteloven av 1979

Reglene om rettsmidler finner man i jordskifteloven kapittel 7. Dagens ankeordning er et tosporet system. Det vil si at det kan ankes til både lagmannsretten og jordskifteoverretten. Jordskifteloven opererer med ulike avgjørelsesformer som følge av prosessreglene. Det er dette som fører til ulike ankeregler.

- Avgjørelser som angår rettsfastsetting, ankes til lagmannsretten
- Avgjørelser som angår jordskifte, ankes til jordskifteoverretten
- Avgjørelser som angår skjønn, ankes til lagmannsretten

Bjerva (Bjerva 2014) har illustrert ankeordningen slik



Figur 5 Illustrasjon av ankeordningen (Bjerva 2014)

Rettsmiddelordningen forankres av § 61 i jordskifteloven. Det er den som styrer hvilken ankeinstans som skal benyttes. Det går frem av jordskifteloven § 61 tredje ledd a-h) om hvilke avgjørelser som kan ankes til lagmannsretten. De avgjørelsene som ikke omfattes av § 61 tredje ledd ankes til jordskifteoverretten, jf. jordskifteloven § 61 fjerde ledd.

I forbindelse med utarbeidelse av jordskifteloven § 61 ble det stilt spørsmål om skjønnet skulle ankes til jordskifteoverretten eller lagmannsretten. Det var enighet blant høringsinstansene om at overskjønnet burde behandles av lagmannsretten, siden det er skjønnsprosessloven av 1917 som gjelder. Departementet uttalte seg om dette i Ot.prp.nr.57 1997-1998, side 59 at det er av hensyn til partenes rettsikkerhet at de skal få mulighet til å prøve skjønnsdelen for en ankeinstans.

Departementet viser til at formuesgode ofte kan være selve eiendommen, og at ekspropriater i enkelte tilfeller får erstattet skader og ulemper gjennom tilleggsjord og eiendomsutforming. De viser til at jordskifteretten bygger erstatningen på verdsetting og bonitering og at dette ikke kan overprøves. I så tilfelle har departementet uttalt at lagmannsrettens mulighet til å prøve saken vil bli redusert dersom tilgangen på tilleggsjord øker. Departementet mener så at det må være muligheter for at de rettslige spørsmålene som reises i kombinerte saker kan prøves for juridiske fagdommere i lagmannsretten. Kombinerte saker skiller seg fra andre jordskiftesaker, siden de omfatter spørsmål som har utgangspunkt i Grunnloven § 105. Departementet uttrykker

følgende i Ot.prp.nr.57 1997-1998, side 59 «det er ikkje utan vidare gitt at jord som går i byte, skal verdsettast etter bruksverdi. Det vil kunne oppstå vanskelege ekspropriasjonsrettslege spørsmål i tilknytning til omreguleringar m.v., jf. § 6 fjerde og femte ledd». Videre presiserer de at «fordelane av å kunne prøve rettsbruk og saksbehandlingsreglar for juridiske fagdommarar i grunnlovsspørsmål – med minst mogleg bruk av tid og pengar- må [...] vege tyngre enn motomsyna».

Slik departementet ser det og som det fremgår på side 59 i Ot.prp.nr.57 1997-1998 «vil ikkje jordskifteretten ha tilsvarande spelerom for skifteplanløysingar i eit oreigningsjordskifte i høve til eit ordinære jordskifte etter § 2 bokstav b. Dette har samanheng med at det dømes linjeføringa til jernbane og offentleg veg set skrankar for jordskifteretten sitt skjønn med omsyn til skifteplanløysningar. Etter departementet si vurdering vil dette også setje skrankar for ei fullgod overprøving av skifteplanen. Anlegget er bygd når saka kjem til jordskifteoverrett».

Departementet presiserer i Ot.prp.nr.57 1997-1998, side 59 at lagmannsretten skal kunne prøve rettsbruken, saksbehandlingen og erstatningsutmålingen fullt ut så langt det er påanket. Begrensningen knytter seg til prøving av eiendomsutforming og de elementene som har sammenheng med denne. Lagmannsretten kan heller ikke prøve boniteringen, verdsettingen og de skjønnsmessige sidene ved utforming.

På bakgrunn av departementets uttalelser om ankeordningen, ble det foretatt en endring av jordskifteloven § 61. I § 61 nestsiste punktum fremgår det at «I saker som nevnt i § 6 b andre ledd første punktum, kan rettsbruken, saksbehandlingen og erstatningsutmålinga ankast til lagmannsretten». Skjønnsdelen, som del av en kombinert sak, skal med dette ankes til lagmannsretten. I forhold til å prøve jordskiftedelen i kombinerte saker er muligheten begrenset til de temaene som er opplistet i § 61 tredje ledd, jf. annet ledd siste punktum.

I forbindelse med jordskiftedelen utarbeides det en skifteplan. Endringen av § 61 har ført til at en vedtatt skifteplan ikke kan overprøves. Det vil ikke være mulig å få overprøvd de jordskiftesfaglige vurderingen av jordskifteoverretten. At en part ikke kan overprøve jordskiftedelen kan by på utfordringer i forhold til vurderingen om ekspropriaten er tilkjent full erstatning. Dette endres i ny jordskifteloven av 2013, jeg kommer tilbake til den nye rettsmiddelordningen i kapittel 2.14

2.11 Eidsivating lagmannsretts vurdering av kontrollskjønnets betydning

Jeg vil her kort gjøre rede for Eidsivating sin avgjørelse, *LE-2012-90057-2*, om hva som er emnet for et kontrollskjønn i et tiltaksjordskifte. Først gis det en presentasjon av dommen, og videre en presentasjon av lagmannsrettens vurderinger og konklusjon. De konklusjoner retten legger til grunn, bygger blant annet på relevante rettskilder. Jeg kommer ikke til å gi en lengre utredning om de aktuelle rettskildene, siden lagmannsretten alt har gjort rede for dem i avgjørelsen.

2.11.1 Presentasjon av dommen

I Eidsivating sin avgjørelse; *LE-2012-90057-2*, kom lagmannsretten til at skjønnsdelen, som del av et tiltaksjordskifte, også skal ta stilling til om naturalerstatningen som fremkommer av jordskiftedelen, tilsvarer full erstatning. Staten og grunneierne var uenige om hvordan ekspropriasjonsskjønnet skulle vurderes. Staten la til grunn at skjønnsdelen og jordskiftedelen skulle behandles separat. Grunneierne på sin side mente de hadde krav på pengeerstatning i de tilfeller ekspropriasjonsverdiene på mottatt areal var lavere enn verdiene på avgitt areal.

2.11.2 Lagmannsrettens syn

På side 63 konkluderer lagmannsretten med at statens rettsoppfatning ikke kan være riktig. I avgjørelsen på side 63 viser lagmannsretten til utsagn fra ulike forarbeider hvor det fremgår at det er *«tale for at kontrollskjønnnet også skal ta stilling til om de mottatte formuesgoder- naturalerstatningen – er av en slik erstatningsrettslig verdi at det grunnleggende ekspropriasjonsrettslige kravet om full erstatning er oppfylt»*.

Lagmannsretten viser, på side 63, til et utsagn om kombinerte saker fra Ola Rygg *«I saker etter § 6 er det erstatninga som skal gjere jordskiftet lovmessig – det er den samla verknaden av jordskiftet og erstatninga som må vurderast i høve til vilkåra i § 3 a). Kombinerte saker etter § 6 er meint å vere noko anna enn eit vanleg jordskifte. Ein kan sjå det som eit oreignings-skjønn med innsalg av jordskiftemessige tiltak, der nokre av ulempene vert avbøtte med eigedomsutforming og tildeling av nye areal og restulempene oppgjort med erstatning i penger»*.

I forhold til de forarbeidene lagmannsretten viser til i avgjørelsen er det et gjennomgående trekk om at jordskifte og skjønn henger sammen, og at de må forstås som to sider av samme sak, se *LE-2012-90057-2*, side 64.

Lagdommeren har også tatt opp forholdet mellom jordskiftlov § 3 a) og Grunnlov § 105. Det pekes på at deler av jordskiftemiljøet har forholdt seg mer aktivt til ikke-tapsgarantien i jordskifteloven enn Grunnloven § 105. Dette kan være en av grunnene til at spørsmålet om hva som er emne for kontrollskjønnen ikke er besvart i de forarbeider lagmannsretten viser til, se LE-2012-90057-2 side 65. Det fremgår av LE-2012-90057-2, side 65 at lagmannsretten bygger på uttalelser fra NOU 1976:50 og en Oppgaverapport fra 1995 hvor det fremgår at Grunnloven § 105 også må vurderes, dersom en ekspropriert påtvinges erstatning i form av annen eiendom. Eidsivating lagmannsrett vurderer det slik at jordskifteretten ikke bare må vurdere om det på avgitt areal foreligger formuesgoder som har høyere ekspropriasjonsrettslig verdi enn den verdien som foreligger gjennom skifteplanen. Vurderingen må også foretas på de mottatte verdiene. Det er vist til departementet uttalelser i Ot.prp.nr.57 1997-1998, side 58 *«Det som skil disse sakene fra andre jordskiftesaker, er at dei omfatter spørsmål som tek utgangspunkt i grunnlova § 105»*.

Det sentrale, i henhold til lagmannsretten, vil være om det foreligger en tvungen eiendomsavståelse som erstattes dels med naturalia og dels i penger. Det pekes på at erstatning i form av naturalia kan forgå på mange måter. For eksempel ved direkte makebytte eller som et jordskifte etter de jordskifterettslige reglene. Lagmannsretten mener *«at det jordskifterettslige likevel anses som underordnet det ekspropriasjonsrettslige – det er ekspropriasjon som finner sted, og så benytter man av ulike grunner det jordskifterettslige regelverk og apparat ved tildeling av naturalerstatning. Det er som sagt lagmannsrettens vurdering at løsningen synes å ligge i en vurdering av hva som er hovedformålet med et tiltaksjordskifte. Slik lagmannsretten ser det er hovedformålet ekspropriasjon, og så benyttes jordskifte som et virkemiddel»* se LE-2012-90057-2, side 65.

Staten la til grunn den rettsoppfatningen ekspropriatene anførte som innebar forskjellsbehandling mellom partene i jordskifte. Det skiltes altså mellom de som ble direkte berørt av tiltaket, ekspropriater, og de som kun ble trukket inn for å få til et godt skiftefelt.

Lagmannsretten konkluderte med at jordskifterettens rettsavgjørelse var uriktig.

2.12 Jordskifte etter jordskifteloven av 2013

2.12.1 Innledning

1. januar 2016 vil den nye jordskifteloven tre i kraft. Den avløser dermed dagens jordskiftelov fra 1979. Bakgrunnen for å lage en ny lov er blant annet at dagens lov ikke har hatt en gjennomgående revidering. Man har med tiden sett at det har vært behov for å utforme en lov som er enklere å forstå for de som skal bruke den. Det er særlig lagt vekt på at mange parter i jordskiftesaker er selvprosederende. Både språk og systemantikk er endret og gjort mer forståelig.

I hovedsak omfatter endringene de materielle reglene. Loven fører videre de rettsendrende virkemidlene. Ankeordningen blir også endret.

Jeg ønsker her å komme inn på momenter som har med vilkår, virkemidler og ankeordning.

2.12.2 Fremmingsvedtaket

I likhet med dagens lovverk må jordskifteretten ha uttrykkelig hjemmel for å utøve kompetanse. I den nye jordskifteloven av 2013 kommer dette frem av § 3-1.

Kompetansen fordeler seg på fire områder. På bakgrunn av Prop. 101 L 2012-2013 ser grupperingen slik ut 1) Jordskifteretten velger virkemiddel på bakgrunn av partenes uttalelser, 2) Retten kan gi bestemmelser om bruken av en bruksrett om den er til hinder for tjenlig jordskifteløsning, 3) Jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdauke. 4) de skal fordele tap

Det fremgår av Prop. 101 L 2012-2013, side 18 at de grunnleggende vilkårene for jordskifte videreføres. Jordskiftedommeren må ta stilling til om det ligger føre *«utenleige eigedoms- eller bruksstilhøve på ein eller fleire av dei eigedommane som inngår i jordskifte. Jordskifte skal og gi ei samla netto nytte, og jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene eller ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett»*.

Departementet peker på at det ikke bør være nok å benytte jordskifte for å løse problemer i en sak, jf. § 3-1. Det må foreligge utjenlige eiendomsforhold, jf. § 3-2. Det fremgår av Prop. 101 L side 125 at vilkåret om utjenlige eiendomsforhold i § 3-2 både skal gjelde eiendom og bruksrett. Slik departementet ser det, må jordskifteretten *«gjere ei samla vurdering av alle relevante moment. I vurderinga må jordskifteretten sjå på det partane peiker ut som vanskeleg, og vurdere om virkemidla i lova kan bøte på dette»*.

Saken skal avvises, jf. § 6-23 fjerde ledd, dersom jordskifteretten kommer frem til at ingen av eiendommene er vanskelige å bruke.

På lik linje med jordskifteloven § 1 første og andre ledd skiller jordskifteloven av 2013 § 3-2 mellom tilfeller der eiendomsforholdene er vanskelige å bruke etter tid og tilhøve på det tidspunktet kravet kommer inn til retten og når det er påregnelig at eiendommen eller bruksretten vil bli utjenlig som følge av et offentlig eller privat tiltak.

§ 3-3 bygger på jordskifteloven av 1979 om at jordskiftet samlet sett må føre til tjenlige forhold i hele jordskifteområdet. Dette understrekes av jordskifteloven av 2013 § 3-18 som gir vern mot tap. Det fremgår av Prop. 101 L 2012-2013, side 127 *«At jordskifte berre kan gjennomførast dersom jordskiftet samla sett fører til meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet, er likevel etter departementets vurdering noko anna enn vilkåret i gjeldande jordskiftelov om at ingen eigedom kan lid tap [...] Vurderinga av om jordskiftet samla sett fører til meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet, byggjer på at det må føre til positiv nytte i jordskifteområdet å bruke samfunnsressursar på å bøte på dei utenlege tilhøva partana har peikt på»*. Det må forstås slik at den ressursbruken som omfatter et jordskifte bare kan benyttes dersom det fører til nytte.

§ 3-18 bygger på at eiendommen eller bruksretten som omfattes av jordskifte ikke kan tas med dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten.

De materielle reglene er videreført i ny lov og fremgår av §§ 3-2, 3-3 og 3-8. Etter jordskifteloven av 1979 skal retten vurdere om fremmingsvedtaket er oppfylt i første rettsmøte. I den nye loven er særskilt vedtaket om fremming fjernet. Beslutningen om en sak ikke oppfylder §§ 3-2 og 3-3 treffes i jskl. 2013 som en jordskifteavgjerd, mens retten treffer en formløs beslutning dersom vilkårene er oppfylt. I Prop. 101 L 2012-2013, side 274 kan følgende siteres som begrunnelse *«Dette betyr i praksis at beslutningen treffes uten en forutgående prosess med oppfordring til partene om å uttale seg til spørsmålet, og uten at retten behøver å begrunne avgjørelsen. På den måten unngår man unødvendig prosess og tidsbruk slik man kan få med dagens fremmingsvedtak»*.

2.12.3 Virkemidler

Det fremgår av Prop. 101 L 2012-2013, side 113 at *«Formålet med eit jordskifte er å gi eigarar og bruksrettshavarar ein reiskap for å bøte på vanskar dei har med å bruke eigedommen på tenleg måte»*.

På bakgrunn av Prop. 101 L 2012-2013 har reglene for hva retten kan gjøre stegvis blitt tilpasset tid og tilhøva. Det er ført inn en nytt virkemiddel om å skipe nytt sameie, som vil være aktuelt ved blant annet ny infrastruktur som vei og parkeringsplass. Ved å skipe et sameiet unngår man tilfeller der noen eier infrastrukturen og andre har bruksrett, som igjen kan skape usikkerhet knyttet til hvilken betydning det vil ha for drift og vedlikehold.

I den nye loven fremkommer virkemidlene i §§ 3-4 til 3-12.

2.13 Tiltaksjordskifte jf. jordskiftelov av 2013 kapittel 5

I ny jordskiftelov av 2013 fremgår det av kapittel 5 at man kan behandle skjønn og andre avgjerder etter andre lover. Siden denne oppgaven omhandler bruken av tiltaksjordskifte blir det nærliggende å se på reglene som omfatter skjønn og andre avgjørelser i sammenheng med jordskifte, jf. jordskifteloven av 2013 § 5-1.

Et tradisjonelt ekspropriasjonsskjønn holdes av de alminnelige domstolene. Kapittel 5 gir jordskifteretten eksklusiv kompetanse til å holde skjønn i forbindelse med en jordskiftesak. Kompetansen, jf. § 5-1 er den samme som i jskl 1979 (Holt 2014). Det fremgår at det ved tiltaksjordskifte er ekspropriasjonsadgang og at det er det som danner utgangspunktet for skjønnsaken. På lik linje som dagens jordskiftelov av 1979, vil man i et tiltaksjordskifte benytte virkemidlene i jordskifteloven av 2013. Virkemidlene vil *«bidra til å løse arronderingsmessige og praktiske problemer som måtte oppstå når det skal gjennomføres tiltak»* (Holt 2014 s.3). Jordskiftedommeren kan, jf. jordskifteloven av 2013 § 5-1, holde skjønn og foreta erstatningsutmåling etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Skjønnet skal utmåle erstatning som om det hadde vært et ekspropriasjonsinngrep. *«Med et ekspropriasjonsrettslig utgangspunkt må legges til grunn at grunneier skal sikres full erstatning, jf. Grunnloven § 105. Dette innebærer at verdsettelsen av arealer i jordskiftedelen av disse sakene skal tas inn i vurderingen av hvilken erstatning grunneier har krav på for å oppnå full erstatning»* (Holt 2014 s.3). Videre fremgår det at jordskifteretten, med andre ord, må *«[...] påse at det tap som ikke*

er kompensert gjennom jordskiftet, kompenseres gjennom et pengevederlag. Jordskifteretten skal anvende ekspropriasjonsrettslige prinsipper i skjønnet. Det innebærer at jordskifteretten også må vurdere jordskiftedelen i lys av ekspropriasjonsrettslige prinsipper» (Holt 2014 s.3). Det vil kunne resultere i at man i skjønnsdelen prøver om det vil kunne gis høyere erstatning enn det som ble gjort i jordskiftedelen. Holt (2014 s.3) har vist til følgende eksempel; dersom jordskifteretten har lagt til grunn bruksverdi ved arealbytte i jordskiftedelen, må jordskifteretten vurdere om salgsverdi ville gitt høyere erstatning, for deretter å legge denne til grunn ved utmåling av pengevederlag. Videre vil også ekspropriasjonserstatningsloven § 8 og 9 komme til anvendelse.

2.14 Rettsmiddelordning, jf. jordskifteloven av 2013

Dagens lovverk opererer med et tosporet system, jf. kapittel 2.10. Rettsmiddelordningen endres i nye jordskifteloven av 2013. I den nye ordningen skal det kun opereres med en ankeinstans for anke over alle typer jordskifteavgjørelser, slik det fremgår av Prop.101 L. Det pekes på at dagens ankesystem er komplisert. Det har ført til mye usikkerhet om hva som er rett ankeinstans.

I Prop. 101 L, side 367 forklares retten til å anke slik «[...] retten til å anke er i første rekke å ta vare på rettstryggleiken for partane». Departementet slår fast en ordning med én ankeinstans, alt skal gå direkte til lagmannsretten, men at sammensettingen av retten i den konkrete saken vil avhenge av type avgjørelse. Sammensettingen av lagmannsretten fremgår av jordskifteloven av 2013 § 8-7. Å innføre et enssporet system vil øke rettstryggheten til partene.

Etter dagens lovverk kan ikke jordskiftedelen i et tiltaksjordskifte overprøves, dette endres i ny lov, noe som vil fremme kvaliteten på avgjørelsen. Lagmannsretten, som ankeinstans, vil kunne prøve alle sider av skjønns- og jordskifteavgjørelsen, se jordskifteloven av 2013 §§ 8-1, 8-7, 8-10 og 8-11.

Kapittel 3. Presentasjon av case

3.1 Ny E18 fra Øygardsdalen til Nørholm i Grimstad

Innledningsvis fremgår det at jordskifteavgjørelsen, *Ny E18 – Øygardsdalen – Nørholm*, har vært en inspirasjon for utforming av problemstillingen, og oppgavens hovedfokus. Jeg har derfor, på bakgrunn av avgjørelsens betydning for oppgavens utforming, valgt å gi en presentasjon av hvordan man løste omlegging av E18. Redegjørelsen tar utgangspunkt i rettsboken fra Aust-Agder jordskifterett sak: 0900-2002-0003 og informasjonsheftet *OPS-prosjektet E18 Grimstad- Kristiansand* (Statens Vegvesen Vegdirektoratet 2005).

Den første strekningen mellom Grimstad og Kristiansand ble bygd ut på 1950-tallet som tofelts vei. I Nasjonal Transportplan 2006-2015 ble det fastsatt at gamle E18 skulle erstattes med nye E18. Byggestart for prosjektet var 2006 og det ble ferdigstilt sommeren 2009.



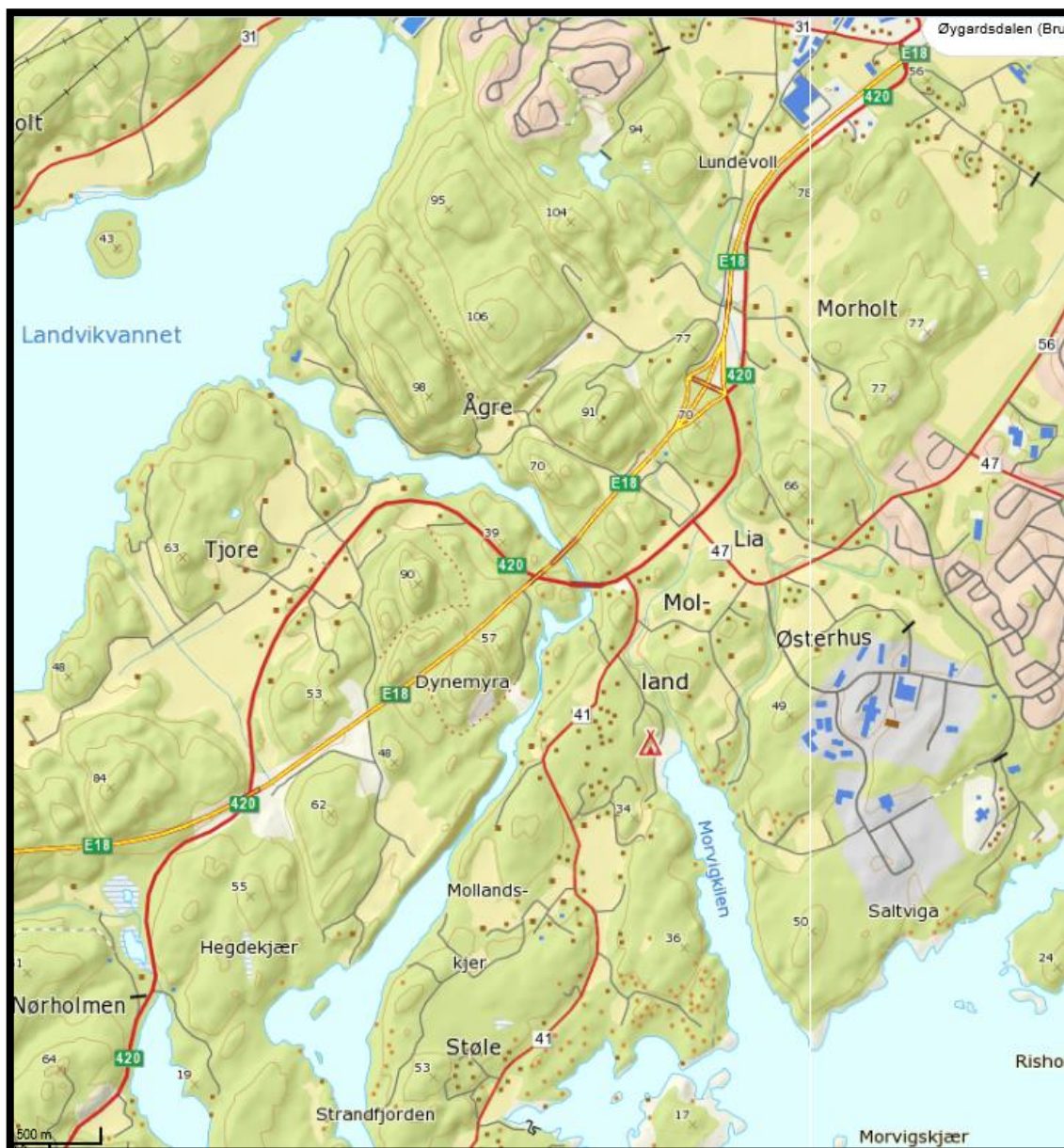
Figur 6 Nye E18 mellom Grimstad og Kristiansand (Statens Vegvesen Vegdirektoratet 2005 s.9)

Figur 6 illustrerer den nye strekningen mellom Grimstad – Kristiansand

Det var forhåndsbestemt at veiprojektet skulle gjennomføres som et Offentlig Privat Samarbeid (OPS). Statens vegvesen forklarer OPS-prosjekt slik på sin internettside (Statens Vegvesen 2012) «OPS innebærer at et privat selskap har totalansvaret for veistrekningen i 20-30 år. Selskapets oppgave er å sørge for at veien er åpen og

tilgjengelig og holder den standard som er avtalt i kontrakt mellom selskapet og Statens vegvesen».

I forbindelse med planleggingen av den nye E18 var et av hovedformålene å «*ivareta bomiljøet og det biologiske mangfoldet langs veien*» (Statens Vegvesen Vegdirektoratet 2005 s.8). For å gjennomføre prosjektet på en tilfredsstillende måte valgte tiltakshaver, Mykland, å kreve tiltaksjordskifte for jordskifteretten. Det var utarbeidet konsekvensutredninger, som ble godkjent av Vegdirektoratet i 1998. I tillegg utarbeidet man konsekvensutredninger som grunnlag for reguleringsplanene (Statens Vegvesen Vegdirektoratet 2005). På grunn av reguleringsplanene, ble prosjektet som omfattet nye E18 mellom Grimstad og Kristiansand, delt i fire saker. Aust-Agder jordskifterett behandlet tre av sakene, mens Marnar jordskifterett behandlet en. Denne presentasjonen tar for seg avgjørelsen som omfattet strekningen mellom Øygardsdalen og Nørholm.



Figur 7 Strekingen mellom Øygardsdalen og Nørholm (Kartverket 2009)

Hoveddelen av strekingen passerer områder med eldre kulturlandskap. Det var forutsatt at veianlegget ville påføre betydelige landskapsinngrep som ville medføre barrierevirkninger for landbruk, skogbruk og friluftsinnteresser (Statens Vegvesen Vegdirektoratet 2005). For å redusere på disse ulempene var det i planene innarbeidet driftskryssinger og nye driftsveier for landbruket, samt over- og underganger.

Tiltakshaver så allerede i prosjektets tidlige fase at det ville egne seg å kreve sak for jordskifteretten, og var, i forkant av jordskifterettens behandling av saken, i gang med å erverve arealer i veiens nærområde. Kjøp av byttearealer startet i god tid før valg av veitrase og reguleringsplan var på plass.

Det var Statens vegvesen, med daværende eiendomssjef Torbjørn Mykland, som krevde saken for Aust-Agder jordskifterett, behandlingen begynte 27.11.2002.

Det ble enighet om at de berørte grunneierne skulle få dekket utgiftene til juridisk bistand. Grunneierne skulle la seg representere av samme advokat. For å unngå skyhøye advokatregninger avklarte man tidlig i prosessen hvilken rolle advokaten skulle ha, og når det var aktuelt for hans tilstedeværelse.

Retten kartla den enkelte eiendoms situasjon og eiers ønske(r). Sentrale drøftingstemaer var eiendomsgrenser, driftsform, rettighets- og driftsforhold, samt interesser for kjøp/salg. På den måten kunne retten kartlegge eventuelle uoverensstemmelser. I dette tilfelle oppstod det to uoverensstemmelser. Disse ble behandlet som separate saker.

Jordskifteretten kom frem til at den nye traseen E18 ville medføre barrierevirkninger ved at den ville skjære av eksisterende driftsveier for tømmer- og skogproduksjon. Dette ville gjøre områdene vanskelige å utnytte eller i verstefall utjenlige for fremtidig bruk. Jordskifteretten utarbeidet, sammen med en innleid veiplanlegger, forslag til nye tiltaksveier slik at situasjonen ikke skulle bli dårligere etter utbyggingen av nye E18. Statens vegvesen besluttet å etablere tiltaksveien slik jordskifteretten bestemte.

For å kunne etablere nye tiltaksveier, ble det på vegne av jordskifteretten, sendt en søknad til Grimstad kommune, søknaden ble behandlet av naturforvaltningsnemda og landbruksnemda.

Retten åpnet for å utarbeide vedtekter for de veiene, som etter planene, skulle benyttes av flere eiendommer.

2. desember 2003 ble det fattet vedtak om at saken skulle utvides. Utvidelsen skyldtes praktiske årsaker. Siden det var rekvirert fire ulike saker for strekningen var det viktig å finne naturlige slutt/startstreker mellom sakene. På den måten unngikk man at teiger ble delt på tvers av sakene og at en grunneier ble part i to saker.

Retten videre arbeid var å foreta bonitering og verdsetting av grunn og påstående skog i veilinjen og på de aktuelle arealene. Slik det fremgår, var det rekvirert fire saker for strekningen. Det ble fastsatt et fellesmøte for å diskutere frem et opplegg for beregning av grunnverdier for skog og dyrket mark. Bakgrunnen for møtet var å utarbeide en noenlunde felles mal for verdsettingen, siden det ble utført arbeid parallelt i flere saker for samme strekning. Siden grunnlaget for makebyttene var grunnverdien, så man

nytt av at det ble brukt samme verdimål. Foruten en felles mal for verdisettingen, jobbet jordskifteretten i den enkelte sak helt uavhengig.

Statens vegvesen eide i alt 6 parseller, som helt eller delvis skulle brukes som kompensasjonsarealer. Jordskifteretten benyttet disse arealene til fordeling som kompensasjon for grunnavståelsen. Det viste seg at Statens vegvesen ikke hadde klart å erverve tilstrekkelig med arealer for å dekke den arealmengden som medgikk til veien. I henhold til den skifteplanen retten utarbeidet, gikk de fleste partene i minus. De avgav mer areal enn de mottok.

Kapittel 4. Presentasjon av funn samt drøfting

4.1 Innledning

Det skal her gis en presentasjon av den empirien jeg har innhentet gjennom samtaler med informantene. Materialet baserer seg på intervjuer som har blitt bearbeidet slik det fremgår av kapittel 1.4. Jeg har valgt å benytte delproblemstillingene som underoverskrifter, dette er med på å gi kapittelet en ryddig og strukturert oppbygning, som har gjort det mulig for meg å organisere empirien. Jeg har for hver delproblemstilling avsluttet med å knytte empiri og teori sammen som utleder til en drøftelse.

4.2 Del 1 – Hvorfor blir det krevd tiltaksjordskifte?

4.2.1 Uttalelser i forbindelse med avgjørelsen *Nye E18*

Hvorfor velge tiltaksjordskifte

På bakgrunn av de samtaler jeg har hatt med jordskifterettsleder Mykland peker han på at større utbyggingsprosjekter har gode prognoser når de løses som tiltaksjordskifte. Mykland opplevde at sluttresultatet i caset *Nye E18* var positivt både for grunneierne og det offentlige. Han viste til tidligere samtaler med grunneiere, der de fleste uttrykkelig ønsket å motta areal som erstatning for tapt areal fremfor penger.

Ved å benytte tiltaksjordskifte åpnet man for mulighet til å endre på eiendomsstrukturen gjennom jordskiftedelen. Dette reduserte arronderingsulempene betraktelig. Videre oppnådde man ryddige eiendomsforhold, siden jordskifteretten matrikkelførte de endringene som ble gjort. Dette førte til at prosjektet ble gjennomført *fullt ut*.

Mykland viste til at man ved å benytte tiltaksjordskifte, på sikt vil oppnå en større samfunnsmessig gevinst og en privatøkonomisk nytte. Ved å kreve tiltaksjordskifte, la man til rette for å ivareta partenes ønsker og behov gjennom jordskiftedelen. Skifteplanen blir utarbeidet på bakgrunn av partenes uttalelser.

Alternative løsninger

Mykland peker på at gjennomføringsprosessen kunne vært utført som makebytter gjennom kjøp/salg, men at etterarbeidet da ikke ville blitt like godt og tilfredsstillende, som ved gjennomføring i regi av jordskifteretten. Skal utbygger gjennomføre prosessen

selv kan det føre til ugunstige omstendigheter i etterkant. Et annet alternativ er å gjennomføre et *jordskifte light*, der SVV gjør avtaler med grunneiere og jordskifteretten bistår i de tilfellene det oppstår makeskifter.

4.2.2 Uttalelser fra øvrige aktører

Aktører fra Jernbaneverket og Statens vegvesen

Hvorfor velge tiltaksjordskifte

Gjennom samtaler med aktører fra Jernbaneverket og Statens vegvesen fremgår det at tiltaksjordskifte blir vurdert benyttet dersom eiendommene *vil bli* utjenlige på grunn av et utbyggingstiltak og partene, samt samfunnet vil ha en nytteeffekt. Det fremgår av informantene at traseen bør skape ulemper i området. De legger til at det er særlig aktuelt å benytte tiltaksjordskifte i landbruksområder med aktive bønder. I forhold til passive bønder som leier bort jordareal vil man kunne oppnå et bedre resultat ved å bruke alminnelige erstatningsregler.

Aktørene legger også vekt på *goodwill-effekten*. Ved å tilby en erstatningsutmåling som både innebærer bytte av grunn og pengeerstatning, gis utbygger mulighet til å rydde opp i de skadene større tiltak forårsaker. Informantene gir uttrykk for at det er viktig å fikse på de arronderingsulempene som oppstår. Dette gjør at man i større grad vil kunne oppnå et bedre og mer tilfredsstillende resultat ved jordskifte enn ved ekspropriasjon.

Det er også gjort tanker om at verdsettingen i regi av jordskifteretten blir mer korrekt.

Utbyggerne gir også positive tilbakemeldinger om dommerens arbeid i forhold til skifteplanen. Ved å endre på eiendomsstrukturen erfarer utbyggerne at kostnadene knyttet til over- og underganger blir minimert. Dette vil være med på å redusere transaksjonskostnadene.

Videre understreker de at grunneierne har tillit til jordskiftedommerens arbeid.

Jordskifteretten har kompetansen, erfaringen og den faglige interessen, i motsetning til skjønnsretten. Ved å kreve ekspropriasjon fremmes saken for den alminnelige domstol, de sitter ikke inne med den samme faglige kunnskapen som jordskifteretten. Det kan medføre utfordringer. Informantene viser til at det er kostnadmessig positivt ettersom jordskifteretten gjennomfører oppmålingen, registreringen og tinglysningen. Dette gjennomfører jordskifteretten, men ikke tingretten.

Aktørene har uttrykt at å gjennomføre et tiltaksjordskifte (i de tilfeller det tillater seg) er å foretrekke fremfor ekspropriasjon. Det skyldes at resultatene av et tiltaksjordskifte vil oppleves som mer tilfredsstillende.

Alternative løsninger

SVV har uttalt at i de tilfeller anlegget kan tilpasses omgivelsene *smertefritt* med hensyn på kurvatur, avkjørsler og krysninger, bør alternative ervervs måter vurderes. Det viser seg, gjennom samtaler med JBV og SVV, at begge aktørene først og fremst ønsker å få til minnelige avtaler med grunneierne. Klarer man ikke å få til minnelige avtaler, må grunnervet gjennomføres ved ekspropriasjon. Da tilbys grunneier erstatning for avstått areal og påførte ulemper i form av kroner og øre. Ekspropriasjon forstås som en brutal, men effektiv prosess og som gjøre det mulig å begrense rentekostnadene.

Informantene i JBV og SVV peker på muligheten til å gjennomføre mindre makebytter, men at dette oppleves som noe ressurskrevende for utbygger siden de selv må gjennomføre oppmåling, registrering og tinglysning. En annen faktor som spiller inn og som blir sett på som en utfordring fra tiltakshaver, er at alle partene må være enige for å få til et avtalebasert makeskifte. Dette oppleves som vanskelig dersom det er flere enn to parter involvert. I enkelte tilfelle oppstår det nye krav underveis som gjør at gjennomføringen tar lengre tid.

Aktører fra jordskifterettene

Hvorfor velge tiltaksjordskifte

Tidligere jordskiftedommer Haraldstad peker på at jordskifteretten er en uavhengig domstol som skal behandle sakene partene krever.

Samtlige jordskiftedommere peker på at de sitter inne med den faglige kunnskapen og interessen som gjør dem kompetente til å løse eiendomsrettslige spørsmål.

De erfarer at deres måte å arbeide på ofte blir betraktet som hensiktsmessig for partene. En jordskifterett har gode muligheter til å sikre bevis som anses som viktig for det videre arbeidet. Bevissikringen omfatter registrering av eiendomssituasjoner og grenser, samt bonitering og verdsetting berørt areal.

Dommerne trekker frem at grunneierne som oftest kommer styrket ut av et tiltaksjordskifte, ved at de får erstatning i form av areal og penger.

4.2.3 Drøfting

I lengre tid har man ved utbygging av vei og jernbane sett på mulighetene for å redusere skadevirkningene tiltakene påfører berørte eiendommer. Tiltakshaver skal i utgangspunktet forsøke å gjennomføre minnelige avtaler med de som berøres av tiltaket, dette følger av oreigningslova av 1959 § 12 annet ledd, samt interninstrukser for Statens vegvesenet og Jernbaneverket (Jernbaneverket 2015; Statens Vegvesen 2015) .

Informantene fra SVV og JBV peker på at det kan være utfordrende å få til slike minnelige avtaler når tiltaket vil omfatte flere enn to parter. Derfor velger de ofte å ekspropriere arealene, og gi erstatning på bakgrunn av ekspropriasjonerstatningslovens bestemmelser. Informanter fra SVV omtaler ekspropriasjon som en brutal men effektiv prosess.

De ulempene som påføres eiendommene kan redusere verdien og videre driftsmuligheter. Dette er særlig et problem for landbrukseiendommer. I rapporten *Fysisk kompensasjon for jordbruks- og naturområder ved samferdselsutbygging* (Tronstad et al. 2013) er det pekt på at naturressursene er under press og at tiltakshaver bør se på muligheter for å ivareta arealene på best mulig måte ved gjennomføring av samferdselsutbygging. Dette understrekes også av Nasjonal Transportplan 2014-2023, der Regjeringen oppfordrer til begrenset inngrep i dyrket jord og redusert tap av naturmangfold.

I 1964 forelå det en endring av veiloven § 60, der man åpnet for jordskifterettens mulighet til å holde skjønn og jordskifte i samme sak. Departementet begrunnet sammenslåingen av jordskifte og skjønn i Ot.prp.nr.32 1963-1964. De la til grunn at man, ved å gjennomføre makeskifte, jordskifte og avløsning samt å ordne på bruksrettigheter, dersom det ville være nødvendig å dele opp eiendommer og skjære av private veier, kunne unngå store skadevirkninger og erstatninger for det offentlige.

Et utbyggingstiltak vil medfører to erstatningstyper; erstatning for grunnavståelse og påførte ulemper. Blir dette behandlet som alminnelig grunnverv eller ekspropriasjon følger det av Grunnloven § 105 at grunneier har krav på full erstatning. Velger tiltakshaver å kreve et tiltaksjordskifte, kan man tilby både naturalerstatning og pengeerstatning. Dersom tiltakshaver har anskaffet erstatningsareal, kan disse byttes mot veiarealer. Det vil redusere kroneerstatningen. På den måten vil man kunne

reduere skadevirkningene på eiendommene på en tilfredsstillende måte, som på sikt vil kunne gi private- og samfunnsmessige gevinster.

Informantene i SVV og JBV uttaler at utbyggingsprosjekter som omfatter flere parter og berører landbruksområder, vil få et mer tilfredsstillende resultat dersom det behandles som et tiltaksjordskifte fremfor alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon. Dette begrunnes med at man ved alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon ikke har mulighet til å endre på eiendomsforholdene for å oppnå mer hensiktsmessig arrondering, slik som ved et tiltaksjordskifte. Informantene viser til at de eventuelt kan forsøke å få til avtalebaserte makeskifter, men at dette er en omfattende prosess å gjennomføre. Tronstad et al. (2013s. 105) understreker at dersom tiltakshaver beslutter å kreve et tiltaksjordskifte «[...], kan jordskifte være et egnet virkemiddel for gjennomføring av plan for flytting av jord eller annet som kompenserende tiltak ved samferdselsutbygging».

For å bøte på de ulempene som samferdselsutbygging medfører går det frem av Tronstad et al (Tronstad et al. 2013) at utbygger må se på alternative virkemidler for å erstatte tapt areal. Det pekes blant annet på at man gjennom fysisk kompensasjon kan unngå at viktige jordbruks- og naturområder går tapt. Informantene fra SVV og JBV legger til grunn at man ved å tilby grunneierne erstatningsarealer vil det kunne gi dem mulighet til å fortsette å drive aktivt jordbruk. Endringer av den samlede produksjonen vil på den måten bli minimal. Det fremgår av Nasjonal transportplan 2014-2023 at man bør unngå utbygging i området som omfatter jordbruks- og naturmangfold. Slik jeg ser det og på bakgrunn av det informantene sier, vil man ved å gjennomføre et tiltaksjordskifte, i større grad, muliggjøre for opprettholdelse av disse ressursene.

Et tiltaksjordskifte består av en jordskifte- og en skjønnsdel. Jordskiftedelen knytter seg til jordskiftelovens virkemidler, jf. jordskifteloven § 2, som åpner for kreative løsninger ved utforming av skifteplanen. Dette kan bidra til å redusere ulempene og opprettholde god arrondering, noe SVV og JBV betegner som *goodwill-effekten* av et tiltaksjordskifte. De opplever at man, ved å kunne tilby arealerstatning for tapt areal, vil oppnå et bedre forhandlingsklima med de berørte. Videre peker informanter fra SVV at de anstrengelser de gjør i forhold til arbeid utenfor veilinjen, mottas positivt fra kommunene og andre fagetater. Ved å kreve et tiltaksjordskifte gis tiltakshaver anledning til å rydde opp i de arealmessige utfordringene som utbyggingen medfører.

Det gjør at de etterlater seg et tilfredsstillende sluttresultat. Slike kreative løsninger lar seg ikke gjøre dersom tiltakshaver gjennomfører ekspropriasjon, siden ekspropriasjonen følger erstatningsregler etter ekspropriasjonserstatningsloven. SVV og JBV peker på at de kan gjennomføre mindre makebytter, men at det er ressurskrevende siden de må foreta arbeidet med oppmåling, registrering og tinglysning.

Informantene bemerker at de i forkant av et eventuelt krav om tiltaksjordskifte forsøker å forhandle seg frem til muligheter for kjøp av erstatningsarealer. I henhold til rapporten Vegjordskifte: effekt og framdrift (Steinsholt 1994) er det pekt på at kostnadene knyttet til kjøp av tilleggsarealer, normalt vil være lavere pr. daa enn grunnverdiestatningen for tilsvarende areal. Dette taler for at det med tanke på tiltakshaver, vil være kostnadsbesparende å gjennomføre disse kjøpene fremfor å gi en grunnverdiestatning.

Når det gjennomføres alminnelig grunnverv og ekspropriasjon skal grunneieren få erstattet både arealtapet og ulempene i form av penger. Denne kostnadsvurderingen foretar tiltakshaver. Informanter fra SVV peker på at man ved å kreve et tiltaksjordskifte vil få en mer korrekt verdsettingen, siden det er jordskiftedommeren som gjennomfører arbeidet og de til en viss grad har større kompetanse.

Ved å gi jordskifteretten mulighet til å behandler skjønn- og omarronderingsspørsmål har man lyktes med å få til en bedre prosessøkonomi. Et alternativ kunne vært å kjøre saken for to domstoler, der jordskifteretten behandler jordskiftedelen, mens skjønnet ble behandlet av skjønnsrettene. Ser man disse to alternativene opp mot hverandre, vil ikke det siste alternativet oppleves som særlig prosessøkonomisk, når man må engasjere to uavhengige domstoler for å komme frem til en avgjørelse. Foruten å være lite prosessøkonomisk kan det tenkes at det kan oppstå spørsmål om skjønnsrettens forståelse av skifteplanen, siden de ikke sitter inne med den samme faglige kunnskapen i forhold til bonitering og verdsetting.

Et annet moment som informantene trekker frem og som styrker grunnen for å kreve tiltaksjordskifte fremfor alminnelig grunnverv og ekspropriasjon, er knyttet til den kompetansen domstolen som behandler spørsmålet har. Når det kreves tiltaksjordskifte behandler jordskifteretten saken. Jordskiftedommeren bistår med sin kompetanse og forståelse, noe SVV og JBV er positive til. Det er enighet hos informantene om at grunneierne har tillit til jordskifterettens arbeid. Jordskiftedommerens kompetanse knytter seg til jus, jordskifte og teknologi som gir dem bemyndigelsen til å løse større

komplekse og sammensatte eiendomsrettslige spørsmål, samtidig som de merker, måler og kartfester grensene (Øygard et al. 2009). I den forbindelse vil jordskifterettens arbeid være en viktig ressurs for samfunnet og bidra til å opprettholde eiendomsinformasjon både gjennom kart og eiendomsbeskrivelse. Ved alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon kreves saken for tingretten. Tingretten behandler det eiendomsrettslige spørsmålet, men i motsetning til jordskifteretten tar de ikke ansvar for å merking, måling og kartfesting av grenser. Det kan med tiden medføre nye tvister knyttet til usikkerhet. De tar heller ikke ansvaret for å matrikkelføre de endringene som gjøres. Det arbeidet må SVV og JBV selv gjøre og som de gir uttrykk for, er dette er en ressurskrevende prosess.

Videre understreker informantene at vurdering om det skal kreves tiltaksjordskifte eller alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon gjøres på bakgrunn av en nyttevurdering. En slik nyttevurdering kan gå ut på å samle jorden for å gi en mer rasjonell drift, men også muligheten å skaffe til veie ressurser som ikke var tilgjengelig før jordskifte. I enkelte tilfeller vil en jordskifteløsning, på sikt, kunne redusere konflikter og bidra til gode naboskap i lokalsamfunnet. Det fremgår av rapporten *Gevinstbetraktninger ved jordskifte* (Øygard et al. 2009), at nytten bør vurderes opp mot en økonomisk- og arronderingsmessig karakter, juridisk og miljømessig og sosial nytte. I henhold til informantene fra SVV og JBV vil dette ofte være avgjørende for om det skal kreves tiltaksjordskifte eller gjennomføres som ordinært grunnerverv og ekspropriasjon.

Informantene er enige om at gjennomføringsprosessen av et tiltaksjordskifte er tidkrevende, noe som ifølge SVV og JBV kan være et argument for ikke å kreve tiltaksjordskifte. Likevel peker de på at totalløsningen veier opp mot det tidkrevende arbeidet. Det oppnådde resultatet er tilfredsstillende både for samfunnet og de berørte.

4.3 Del 2 – Hvilke muligheter ser jordskifterettene, Statens vegvesen og Jernbaneverket ved bruk av tiltaksjordskifte?

4.3.1 Uttalelser i forbindelse med avgjørelsen *Nye E18*

Mykland peker på at han tidlig i prosessen så at det var mulig å kreve saken som et tiltaksjordskifte og at det ville føre til et positivt resultat. Prosjektet var stort i utstrekning med mange parter. Han forstod at det ville være vanskelig å få til minnelige avtaler med alle. Ved å benytte rettens kompetanse til å endre på eiendomsstrukturen kunne de

oppnå et resultat der de berørte grunneierne ville bli tilfredse. Ved å kunne tilby arealer som erstatning for de arealene de avstod ville blant annet de som drev aktiv jordbruk kunne fortsette driften på lik linje som før tiltaket. Eiendomsstrukturen ville se bedre ut, ved at retten endret teigforholdene gjennom splitting og sammenslåing.

Erfaringsmessig gav Mykland uttrykk for at de sparte staten for unødig pengebruk ved å gjennomføre et tiltaksjordskifte. I dette tilfellet kom jordskifteretten inn på et tidlig stadiet. De var med allerede under planprosessen og hadde hovedansvaret for de tiltak som hadde med landbruket å gjøre. Erfaringsmessig viste det seg at utbyggingsprosjektet hadde stor gevinst ved å engasjere jordskifteretten såpass tidlig. De ble behandlende organ for grunnerverv og tiltak.

Jordskifteretten kom med kreative løsninger for å bøte på eller redusere antall under- og overganger. De kom med forslag om blant annet å bygge erstatningsveier som var mer gunstig for grunneier. I samråd med grunnerververen kom jordskifteretten også frem til andre tiltak for å redusere bruken av over- og underganger. Å endre tiltakene kan ikke nødvendigvis sees på som en ren besparelse, men førte til bedre forhold.

Ved å engasjere jordskifteretten på et så tidlig stadiet som de gjorde i dette tilfellet, opplevde man minimalt med bemerkninger på skifteplanene. SVV opplevde at de enkelte grunneierne hadde stor tillit og respekt til jordskifteretten.

Jordskiftedommer Johansen viser til bruken av jordskifteretten ved bevissikring. Det er viktig at de kommer tidlig inn med tanke på å sikre bevis. Johansen viste til et eksempel om skog. Dersom skogen fjernes, før jordskifteretten får anledning til å registrere hvor mange kubikk den er, kan dette by på utfordringer ved videre erstatningsutmåling. Det er vanskelig å taksere noe som ikke lenger står der.

4.3.2 Uttalelser fra øvrige aktører

Aktører fra Jernbaneverket og Statens vegvesen

Når større utbyggingstiltak skal gjennomføres er det ofte mye areal som bli berørt. I forbindelse med bevissikring ser informantene fra JBV og SVV det lurt å engasjere jordskifteretten på et tidlig stadium i prosjektet. Særlig i de tilfeller man har bestemt seg for å bruke jordskifteretten i det videre arbeidet.

Skram, ved SVV Region Sør, oppsummerte hensikten med tiltaksjordskifte ved å legge fokus på økonomiske faktorer og begrensninger av ulemper. Aktørene ønsker å spare

penger, men også å etablere helhetlige og optimale samfunnsløsninger. Et større utbyggingstiltak vil føre til to erstatningstyper; erstatning for grunnavståelsen og ulempeerstatning. Ved å benytte jordskifteretten kan det muliggjøres å begrense ulempene på resteiendommen. Det er også av utbyggers interesse å redusere grunnerstatningen ved å tilby byttearealer. Gjennom eiendomskjøp kan både veggrunn kompenseres og gjenværende areal styrkes. Det oppleves lettere å tilpasse arealene til veitraseen, enn omvendt.

Erfaringer har vist at man ofte oppnår et bedre forhandlingsklima ved å engasjere jordskifteretten.

Aktører fra jordskifterettene

Det vises til at grunneierne kan oppnå en fremtidig avkastning på arealene, på lik linje med å få renter på penger i banken.

Ved å gjennomføre et tiltaksjordskifte vil man gjennom jordskiftedelen kunne redusere arronderingsproblematikk som ofte oppstår når en vei- eller banetrase skjærer gjennom landskapet og splitter eiendommer. Dommerne peker på at man kan oppnå en mer ordnet eiendomsstruktur ved å flytte på grenser.

Det legges vekt på at et tiltaksjordskifte gjennomføres som en ekspropriasjon med jordskifte som et virkemiddel. Ved å gjennomføre en jordskiftedel erfarer man at erstatningssummene blir lavere.

Det er fordel om saken fremmes så tidlig som mulig slik at jordskifteretten får være en del av hele saken. Dette gir bedre forutsetninger for bevissikringen.

4.3.3 Drøfting

Det fremgår av Nasjonal Transportplan 2014-2023 at man på best mulig måte skal begrense inngrep i dyrket jord og redusere tapet av naturmangfold. Som SVV og JBV opplyser om, er tiltak til samferdselsformål avhengig av stiv linjeføring. Dette gjør at det er lite rom for fleksibilitet i form av trasevalg og utforming. Det vil med andre ord være vanskelig å gjennomføre utbygging til disse formålene uten å berøre dyrket mark eller naturmangfold. Det fremgår av informantene i SVV og JBV at tiltakshaver, ved å kreve tiltaksjordskifte, åpner for muligheten til å tilrettelegge for gode løsninger slik at for eksempel en bonde kan utnytte teigene på begge sider av tiltaket på en optimal måte. I tilfeller SVV og JBV gjennomfører alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon peker

de på muligheten for å bygge over- og underganger, men at resultatene ikke nødvendigvis vil være like tilfredsstillende for grunneier. En slik løsning vil være både kostnads- og tidkrevende for utbygger. I Ot.prp.nr.32 1963-1964 fremgår det at motorveier ikke bør krysses, som begrunnes av at jordbruket moderniseres og at det nå brukes større maskinelt utstyr.

Informantene understreker at det gjennom jordskiftedelen åpnes for å kompensere for tapt areal ved å tilby erstatningsareal. Slik det fremgår av rapporten *Fysisk kompensasjon for jordbruks- og naturområder ved samferdselsutbygging* (Tronstad et al. 2013 s.30) er tanken at «produksjonspotensialet opprettholdes på samme nivå på erstatningsarealet, sett i forhold til det arealet som går tapt». Det som skal sikres er god arrondering og størrelsen på arealet, slik at driften kan fortsette på lik linje som før tiltaket. Det muliggjøres for omforming av teiger som blir delt på grunn av et utbyggingstiltak.

Det er umulig å gjennomføre grunnerverv uten anleggskostnader og eventuelle arronderingstilknyttede kostnader for grunneier. Likevel vil det, ved å kreve et tiltaksjordskifte, være mulig å redusere dem. Ved gjennomføring av alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon må tiltakshaver gjennomføre forhandlinger for å få i stand avtaler, de må søke om tillatelser fra offentlige organ og selv merke og måle opp endringer. Informantene fra SVV og JBV har uttrykt at dette er ressurskrevende. Når det gjelder å få til arealbytter og samordning av sekundærveier, representerer jordskifteretten en *one stop shopping* og vil trolig være enklere, sikrere og billigere enn alternative gjennomføringsmåter. Ved å få jordskifteretten til å utarbeide en skifteplan kan eiendomsforholdene endres slik at teiger blir omplassert og antall krysningspunkter redusert. Jordskifteretten har mulighet til å trumfe igjennom tiltak selv om partene er uenige. Det vises her til jordskifteretten som vedtaksmyndighet.

For prosjekter som berører flere parter og som går igjennom landbruksområder vil det være hensiktsmessig for selve gjennomføringen om de fremmes som en kombinert sak. Det bygger her på uttalelser fra SVV og JBV. Det kan være utfordrende å få til minnelige avtaler når prosjektet berører mer enn to parter. Ved å endre forhandlingsarena og benytte jordskiftedommeren som mekler/konfliktløser er det lettere å forhandle seg frem til gode løsninger.

Jordskifteretten er på en måte gitt frihet til å omforme eiendommer. Ved heldige løsninger, kan samordning mellom jordskifte virke som symbiose for tradisjonelle konfliktsektorer.

4.4 Del 3 – Hvilke utfordringer ser jordskifterettene, Statens vegvesen og Jernbaneverket ved bruk av tiltaksjordskifte?

4.4.1 Uttalelser i forbindelse med avgjørelsen *Nye E18*

Mykland uttrykker at grunnerververen bør være tidlig ute med å skaffe byttearealer. I dette tilfelle begynte oppkjøp av arealer hele 10 år før veiens plassering var satt og reguleringsplanen godkjent. I ettertid har man sett på grunnervervsprosessen med kritiske øyene. Mykland peker på at han med fordel kunne vært mer frempå og tøffere med tanke på kjøp av byttearealer. Det ville ha gjort jobben til jordskifteretten, i forbindelse med skifteplanarbeidet, enklere.

Johansen peker på hans rolle som *prosjektleder* bød på utfordringer. Han legger vekt på utfordringene om å opprettholde de mål og forventninger loven setter. Det ble særlig lagt vekt på kontradiksjon, men også kravene om hurtighet og proporsjonalitet. Han erfarte at det var enkelte arenaer hvor det fort kunne oppstå konflikter. Videre uttrykte han at det var vanskelig å være effektiv når prosjektet er så omfattende. Dette utbyggingsprosjektet holdt på i ca 9 år. Med en del interne utskiftninger i SVV og jordskifteretten, erfarte han at man underveis må gjøre gode dokumentasjoner. I denne saken peker han på at dokumentasjonen underveis var dårlig, noe som gjorde det vanskelig for nye å overta.

Johansen hadde erfaringer fra tiltaksjordskifte på Gardermobanen. Å ha deltatt på gjennomføringen av et tidligere tiltaksjordskifte ga han viktige retningslinjer for hvordan han burde gjennomføre denne saken. Det var lettere å se enkle og mer hensiktsmessige løsninger.

Det ble også pekt på utfordringer knyttet til aktørenes roller. I denne saken gjorde jordskiftedommeren tydelig rede for at han skulle være nøytral. Dette var et viktig *statement* og ble allerede klargjort på første rettsmøte. Hans rolle var å forhandle mellom SVV og grunneierne for å oppnå gode løsninger for begge parter. Grunneierne måtte ikke føle at jordskifteretten satt i lommene på SVV. Dommeren hadde tidligere erfart skyhøye advokatregninger. Det var derfor viktig å forklare dem hvilken rolle

advokatene hadde, når det var viktig at de var tilstede og når de kunne utebli. Eksempel ved bonitering, advokaten trenger ikke å delta på det.

Mykland har gitt uttrykk for at manglende kompetanse og vilje fra en grunnerverver kan være en av årsakene for at tiltaksjordskifte ikke blir krevd. Videre er styringsmodellen i SVV endret. Vegdirektoratet hadde før en rådgivende stilling som gav retningslinjer for hva som var lurt/ikke lurt.

4.4.2 Uttalelser fra øvrige aktører

Aktører fra Jernbaneverket og Statens vegvesen

Aktørene ser på jordskifterettens mulighet til å utvide skiftefeltet, slik det fremgår av jordskifteloven av 1979 § 25 femte ledd, som en negativ faktor. Det ble vist til eksempler hvor de ble pålagt å rydde opp i mer enn det tiltaket berørte. Dette opplevdes som både tidkrevende og irrelevant for saken, og medførte høyere kostnader.

I de første sakene som ble behandlet som tiltaksjordskifte, førte mangel på erfaring til trøblete gjennomføring og besværlige avgjørelser. Aktørene peker på utfordringer ved å benytte en uerfaren dommer ved gjennomføring av en sak med slikt omfang. En erfaren dommer evner å redusere saksgangen, ved å utelukke unødvendige møter og lettere se gode løsninger. Informantene gir uttrykk for at tidsbruken kan være et hinder for å kreve samferdselsjordskifte. Et ekspropriasjonsskjønn avholdes gjerne ett år etter at tiltaket er ferdigstilt.

Strukturen i området kan også vanskeliggjøre gjennomføringen av et tiltaksjordskifte. Utfordringer knytter seg særlig til skog- og fjellområder.

Det oppleves som ressurskrevende for tiltakshaver å erverve nok arealer, særlig om man kommer sent i gang med ervervsprosessen.

Aktører fra jordskifterettene

Å redusere over- og underganger oppleves som kostnadmessig positivt for utbygger. Tidligere jordskiftedommer, ved Vestfold jordskifterett, bemerker at man kan få kritikk fra annet hold når man reduserer allmenn ferdsel ved å kutte over- og underganger.

Dommerne legger også stor vekt på tidsperspektivet. Et tiltaksjordskifte tar lengre tid å gjennomføre enn utbyggers alternative løsninger. Ankepunktene som trekkes frem er at dommeren ikke bare har en sak å behandle, men må klare å koordinere flere saker samtidig. Videre peker de på at endringer av planer fra utbyggers side kan føre til at

prosesser stopper opp. Dommeren må avvente videre arbeid til de nye planene er godkjente.

Dommeren er pliktig til å gjennomføre et grundig arbeid i forhold til bonitering og verdsetting. Dette arbeidet er svært tidkrevende men veldig viktig, for at partene skal føle seg riktig behandlet. Oslo- og Akershus jordskifterett peker på at de innledende runder tar mye tid, men at man ved å bruke tiden godt, kan redusere mulighetene for senere anke.

Det er pekt på at antall bønder som driver aktivt har blitt redusert. Det er flere som leier bort arealer. Det kan derfor være vanskelig å gjennomføre et tiltaksjordskifte dersom eier og leietaker har ulike interesser.

Tidligere jordskiftedommer Stordal trekker frem at dommeren ofte har en mer aktiv rolle i et tiltaksjordskifte enn i en alminnelig jordskiftesak. Utbyggerne støtter seg mer til dommeren. Stordal peker på at det kan være vanskelig å engasjere grunneiere som ikke har avstått grunn eller rettigheter, men som er dratt med i saken for å skape et tjenlig jordskifte.

Stordal trekker så frem jordskifteloven § 16 om å avklare eksterne og interne grenser i skiftefeltet. Gjennom erfaring ble han flinkere til å avklare hvor det var ønskelig å lage skifteplaner, for deretter å bonitere de aktuelle områdene. Her var det mye tid å spare.

Et annet moment som fremkom gjennom intervjuene var allmennhetens manglende interesse og kunnskap for jordskifte. Dette gjør det vanskelig å utarbeide en forståelig avgjørelse. Stordal mener det bør være mulig å tilpasse seg dagens samfunn ved å forenkle verdsettingen og dokumentasjonen slik at allmenheten lettere forstår.

Det ble også lagt vekt på at SVV og JBV trekker inn mer arealer enn nødvendig. I de tilfeller må jordskifteretten avgrense skiftefeltet. Dette er en sak for seg. Det bør unngås å trekke inn parter som ikke berøres direkte av tiltaket. Utbygger oppfordres til å være bevisst om avgrensninger av skiftefeltet.

Jordskiftedommer Berge viser til en rettsbok fra Sør-Rogaland jordskifterett *Sak: 12/96, Ev-39- Helleland*. Saken ble avvist siden retten ikke fant jordskifteloven § 3 a oppfylt. Retten la *«avgjørende vekt på at arronderingsmessige og topografiske forhold sammen med uensartet arealtilstand, begrenser muligheten for å finne nyttige løsninger»*.

Dommer Berge, trekker frem momenter ved ankeordningen. At en part ikke gis mulighet til å få overprøvd skifteplanen føles urettferdig. En part bør også gis mulighet til å overprøve jordskiftedelen, i fall jordskiftedommerens forslag ikke er den beste løsningen. Dette endres i ny jordskiftelov av 2013.

Jordskiftedommer Bryggen ved Østfold jordskifterett, trekker frem utfordringer ved å lage en god skifteplan. Det er særlig vanskelig i de tilfeller utbygger har ervervet lite areal. Når en sak er fremmet for retten, kan det for fremdriften av saken være uheldig om utbygger fortsatt driver oppkjøp av areal.

Stordal peker på at det må ulemper til for å oppnå fordeler.

4.4.3 Drøfting

Det fremgår av aktørene i både SVV og JBV at det kan være utfordrende å skaffe tilveie erstatningsarealer. I rapporten *Fysisk kompensasjon for jordbruks- naturområder ved samferdselsutbygging* (Tronstad et al. 2013) har man sett på om opprettelsen av arealbanker, kan gjøre ervervsprosessen mindre ressurskrevende. Begrunnelsen for å opprette slike banker, er at det vil gjøre aktuelle erstatningsareal lettere tilgjengelig for tiltakshaver, som vil kunne effektivisere ervervsprosessen. Tiltakshaver vil ikke måtte bruk tid på forhandlingene om eventuelle arealoppkjøp med aktuelle grunneiere. En ulempe ved å opprette slike arealbanker kan være at man kjøper arealer før eventuelle planer om utbygging er påbegynt eller iverksatt, og det kan resultere i at arealer blir stående uberørt. Arealene som ikke er i nær tilknytning til utbyggingsområdet vil ikke ha den samme nytteeffekten. Dette kan føre til av jordskifteloven § 3 a ikke oppfylles. At erstatningsarealene bør ha en viss nærhet til de områdene som berøres, bekreftes av informanter fra jordskifterettene. Dette vil være en viktig faktor for om saken skal fremmes eller ikke, jf. jordskifteloven § 3 a. Det kan her vises til *sak: 12/96, Ev-39-Helgeland* fra Sør-Rogaland jordskifterett side 10 «*Ingen av partene vil ha nytte av å få utlagt en liten teig med innmark eller beite i så vidt lang avstand fra den øvrige eiendommen*».

Erfaringer som SVV og JBV har gjort, tilsier at tiltaksjordskifte ikke bør benyttes i områder med skog. Skog har, sammenlignet med jordbruk liten verdi. Det vil heller ikke oppstå de samme arronderingsmessige problemer som ved jordbruk. De legger til grunn at områdets preg er en avgjørende rolle for om tiltaksjordskifte egner seg. Dette understrekes av rapporten til Tronstad et al. (Tronstad et al. 2013).

Det er enighet hos informantene om at tidsperspektivet er en utfordring. Informanter fra jordskifterettene peker i den forbindelse på at disse sakene krever grundig arbeid i forhold til både verdsetting og bonitering. Arbeidet kan til tider være så omstendelig at prosessen knyttet til gjennomføringen, oppleves som unødig lang. Lovverket er ikke utarbeidet på en måte som tar spesielt hensyn til sakstypen, tiltaksjordskifte. Det er pekt på at det er utfordrende å arbeide med disse sakene når loven krever hensyn til kontradiksjon, hurtighet og proporsjonalitet. I forbindelse med mitt arbeid fikk jeg utdelt syv ulike tiltaksjordskifteavgjørelser. Gjennomsnittstiden for gjennomføringen var 6,2 år. Sammenligner man dette med tiden det tar å gjennomføre alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon er forskjellen relativ stor. Skjønnsbehandlingen som gjøres ved alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon gjennomføres ofte samme år som tiltaket ferdigstilles. Tiltakshaver ber om forhåndstiltredelse, slik at selve prosjektet ikke blir unødig forsinket.

Det fremgår at det er tids- og ressurskrevende å behandle en kombinert sak.

Informantene gir uttrykk for at det er en fordel om dommeren har en viss erfaring. En dommer som har deltatt i eller som selv har gjennomført en kombinert sak, vil evne å skape en mer produktiv prosess. Slik informantene fra jordskifterettene har uttalt, har erfaring gjort det mulig for dem å se hvor i prosessen det eventuelt går an å spare tid. Dersom tiden- og ressursbruken kan minimeres, ved bruk av erfarne dommere, kan man diskutere om det kan være aktuelt å åpne for behandling av slike saker på tvers av jordskiftesoknene. Det kan tenkes at man *skaper* en domstol med *ekspertise* på området. De vil ha som hovedoppgave å behandle denne sakstypen. En slik løsning kan lette arbeidet for jordskifterettene. I de tilfeller tiltakshaver krever tiltaksjordskifte, er de avhengig av prioritet i jordskifteretten. Informantene fra jordskifterettene understreker at det kan være utfordrende å koordinere flere saker samtidig. Dette gjelder særlig når den ene saken er en kombinert sak. Det kan her reises spørsmål om en ved å anlegge en domstol med hovedansvaret for å behandle denne sakstypen, kan redusere tids- og ressursbruken.

Som det fremgår av kapittel 2.10 har endringene av jordskifteloven § 61 medført at det ikke er mulig å få overprøvd en vedtatt skifteplan. Det har vist seg, på bakgrunn av uttalelser fra informanter i jordskifterettene, at det tilsynelatende kan være problematisk at loven stenger for en mulig overprøving av jordskiftefaglige vurderinger. Dette uttalte også Eidsivating lagmannsrett seg om i forbindelse med avgjørelsen *LE-2012-90057-2*.

At man ikke har mulighet til å overprøve skifteplanen i et tiltaksjordskifte, slik man ellers kan, reiser spørsmål om grunneierens rettssikkerhet blir ivaretatt. I et tiltaksjordskifte vil grunneierne ha ulike partstatus. Slik det går frem av lagmannsrettsavgjørelsen opereres det med ekspropriater og tredjeparter. De som omtales som tredjepart, er kun omfattet av jordskifte. De har ikke avgitt grunn eller rettigheter til anlegget, og skal derfor ikke være med i skjønnsdelen. De som har avstått grunn og rettigheter til anlegget har ekspropriat status og skal være med i kontrollskjønnen. Dette gir tredjepart en svakere rettsstilling enn den med ekspropriat status. En tredjepart vil hverken ha mulighet til å overprøve skifteplanen eller få en ny vurdering om ikke-tapsgarantien er ivaretatt. Dette problemet opphører i ny jordskiftelov av 2013, der det går frem at lagmannsretten skal gis anledning til å prøve både skifteplanen og skjønnen, jf. kapittel 2.14.

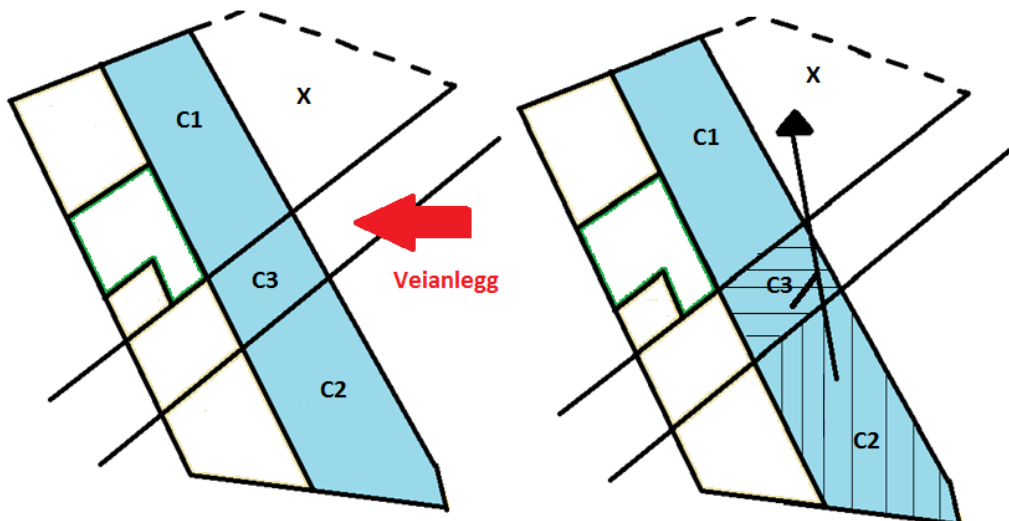
Konsekvenser for fremtidig bruk?

Lagmannsrettsavgjørelsen *LE-2012-90057-2*, omtalt i kapittel 2.11, reiser som nevnt viktige prinsipielle og vanskelige spørsmål, som det ligger utenfor dette arbeidet å gå i dybden på. Avgjørelsen er imidlertid viktig i forhold til problemstillingen, og jeg vil i det følgende løfte opp og peke på noen momenter og spørsmål som reiser seg i kjølvannet av denne dommen. Altså at formålet i dette arbeidet avgrenset til å peke på dette, uten å gå i bunn på det.

Bakgrunnen for anken var uenighet i erstatningsfastsettelsen. Saken gikk ut på å overprøve erstatningsfastsettelsen. For å gjøre dette måtte lagmannsretten avgjøre hva som skulle være tema for kontrollskjønnen. Det var uenighet mellom staten og grunneierne om dette. Lagmannsretten har på side 63 i avgjørelsen lagt til grunn at skjønnen skal ta stilling til om jordskifteløsningen «er av slik erstatningsrettslig verdi at det grunnleggende ekspropriasjonsrettslige kravet om full erstatning er oppfylt». For å trekke frem momenter og spørsmål som avgjørelsen reiser, har jeg valgt å lage illustrasjoner som gjelder fremføring av veibane for å forklare disse nærmere.

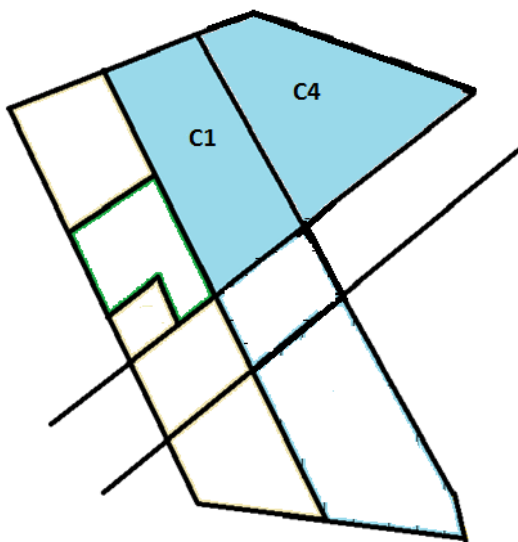
Figur 8 og Figur 9 illustrerer eiendom A, B og C. Slik det fremgår av Figur 8 og Figur 9 berøres eiendom B og C direkte av tiltaket og grunneierne har status som ekspropriater. Eiendom A, jf. Figur 9, er ikke direkte berørt. Grunneieren har kun status som en vanlig part i jordskiftesaken. A er trukket inn i saken av hensyn til å få til et godt skiftefelt.

Jeg vil først se på emnet for skjønnet, både i forhold til jordskifterettens rettspraksis, men også i lys av lagmannsrettens konklusjon. Deretter vil jeg ta for meg forholdet mellom A og B. For til slutt å diskutere og reflektere rundt såkalte omstillingskostnader.



Modell 1

Modell 2



Modell 3

Figur 8 Modeller som knytter seg til hva som skal være emnet for kontrollskjønnen (utformet av student)

I Figur 8 har jeg forsøkt å illustrere den betydningen kontrollskjønnen vil ha for C. Slik det fremgår av modell 1 avstår grunneier C areal C3 som følge av veianlegget. Det oppstår videre særulemper i forhold til området C2. Det kan tenkes at særulempene knytter seg til økte driftsavstander og arronderingsulemper. Disse kan forbedres eller

ordnes på gjennom jordskifte. For å bøte på de påførte særulempene kan det tenkes at tiltakshaver har ervervet eiendom X, jf. modell 1. Slik det fremgår av modell 2 gjennomføres det er arealbytte mellom C2, C3 og X. Gjennom arealbyttet har man klart å redusere eller i bestefall fjerne særulempene. Det kan tenkes at arealene C avstår, C2 og C3 blir verdsatt til en verdi på 100 000 kr, mens arealet han mottar X, blir verdsatt til en verdi på 80 000 kr. På den måten har C fått erstattet 80 % av verdigrunlaget han har avstått. I henhold til statens rettsoppfatninger og det som følger jordskifterettens praksis, har de uttrykt at kontrollskjønnen skal fastsette erstatning for det økonomiske tapet som ikke erstattes fullt ut gjennom jordskiftedelen. I tilfellet til C skal skjønnen, på bakgrunn av det ovenfor, erstatte differanseverdien mellom avstått og mottatt areal, som i dette tilfellet vil være de resterende 20 %.

Det er denne rettsoppfatningen lagmannsretten mener er uriktig. De har lagt til grunn at skjønnen skal foreta en selvstendig prøvelse av skifteplanen og om den gir full ekspropriasjonerstatning. Det vil si at kontrollskjønnen skal undersøke om C4, har en tilsvarende verdi som C2 og C3, jf. ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

En slik selvstendig overprøving vil reise en del vesentlige spørsmål. Jeg vil kort gjøre rede for dem nedenfor.

Tids- og ressursbruk

Hvis man tenker seg at skjønnen skal foreta en selvstendig prøvelse av skifteplanen, slik lagmannsretten har konkludert med, vil dette kunne få store innvendinger for tids- og ressursbruken. Informantene har pekt på at tidsperspektivet kan være et motargument for å kreve tiltaksjordskifte. Dersom disse momentene blir mer omfattende, kan dette bety at tiltakshaver heller velger å gå veien om alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon.

Full erstatning

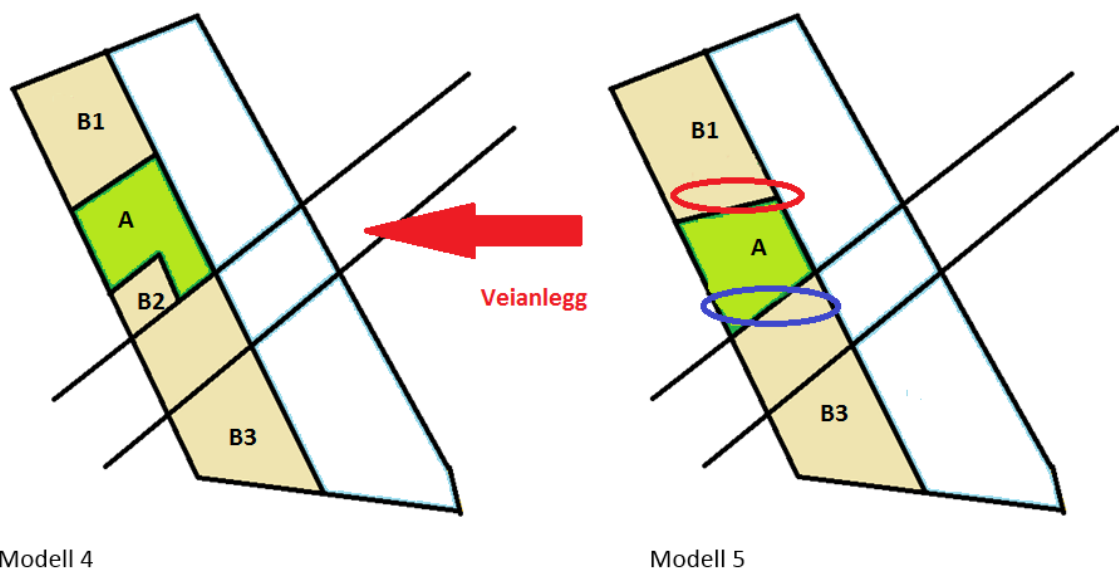
Dommen er klar på at skjønnen skal foreta en selvstendig vurdering av skifteplanen. Lagmannsretten har vist til at kontrollskjønnets vurdering skal ta utgangspunkt i bestemmelsene, jf. ekspropriasjonerstatningsloven. En slik kontroll gir grunneieren anledning til å vurdere om den verdien jordskiftedommeren har satt på arealene, kunne vært en annen. Går det frem at verdien ville vært høyere, jf. ekspropriasjonerstatningsloven, er det den som skal legges til grunn. Det er her vist til

Grunnloven § 105 og kravet om full erstatning. En slik overprøvelse vil føre til at jordskiftedommeren vil måtte overprøve sitt eget vedtak om verdsetting.

Hva med det som erstattes gjennom jordskifte

Dette gjør at det kan stilles spørsmål ved det arbeidet som utøves av jordskifteretten i forhold bonitering og verdsetting for å utarbeide skifteplanen, dersom dette likevel må overprøves. Intensjonen til lovgiver har vært at man gjennom jordskifte skal begrense, eventuelt fjerne de ulemper som utbyggingstiltak vil påføre eiendommen. Å fysisk gå inn for å endre på eiendomsforholdene slik at uheldige situasjoner ikke blir så omfattende, betegnes som gevinsten av jordskifte, se kapittel 2.7. Dette bør oppfattes som et gode for grunneier og derfor ses på som en del av erstatningen. Nytteeffekten kan belyses i Figur 8. Det forutsettes at arealene til C er i aktiv drift. Veien vil påføre særulemper for eiendom C2. Dersom C mottar erstatningsarealet X for avstått areal C2 og C3, kan han lettere kunne fortsette driften. Særulemper som økt driftsavstand og arronderingsulemper blir kompensert for gjennom arealbytte. Slik det fremgår av lagmannsretten skal disse godene til side settes og ikke være en del av jordskifte. Kan det så reises spørsmål om nytten av jordskifte faller bort.

Lagmannsretten mener at arealene som avstås og mottas skal vurderes jf. ekspropriasjonslovens bestemmelsen, som vil kunne gi grunneieren en høyere erstatning enn den som gis gjennom jordskifte.



Figur 9 Modell som viser før og etter situasjon, der part A ikke er ekspropriert. (Utformet av student)

Figur 9 tar for seg forholdet mellom A og B. Slik det går frem av modell 4 er ikke A direkte berørt av veianlegget, men har blitt tatt med i jordskifte av hensynet til å få et godt skiftefelt. Veianlegget gjør det vanskelig for B å få tilgang areal B2. Ved å ta med A i jordskifte vil man kunne endre på eiendomsforholdene. Slik det går frem av modell 5 får eiendom A eiendom B2. Øvre del av A tilfaller B1. Et slik arealbytte, i regi av jordskifteretten, vil blant annet være konsesjonsfritt. Dersom det hadde blir gjennomført alminnelig grunnerv og ekspropriasjon, måtte man ha søkt kommunen om delingstillatelse, samt at det måtte foregått en kjøp-salg transaksjon med påløpende transaksjonskostnader jf. kapittel 2.3.2. Eventuelt kunne man ha tinglyst en veirettighet fra B1 til B2 over eiendom A.

I henhold til rapporten *Gevinstbetraktninger ved jordskifte* (Øygard et al. 2009) er det konkludert med at jordskifte både kan gi gevinster i forhold til privatøkonomiske og samfunnsmessige forhold. Ser man på Figur 8 blir de særulempene som C påføres på grunn av veianlegget redusert ved at det foretas et arealbytte. Det kan her tenkes at det arealet C mottar har samme verdi som det han avstod, på den måten er nyttevurderingen jf. jordskifteloven § 3 a oppfylt. Slik Austenå og Øvstedal (2000 s.57) uttaler seg knyttes ikke vilkårene seg til erstatningsutmålingen, «[...], men inneber at totalverdien av grunn og rettar, utenfor oreigningstiltakets grenser, skal vere strørre med jordskifte enn uten». Lagmannsretten har uttalt at grunneier skal tilkjennes erstatning for å bli kjent med ny teig, omtalt som *omstillingskostnader*. Slik lagmannsretten har formulert seg kan det oppfattes som en ulempe at det gjennomføres et jordskifte, som er motstridene med annen faglitteratur. Ser man hen til kapittel 2.7 og 2.9 er det pekt på at man gjennom jordskifte kan oppnå store verdier og gevinster. Dagens lov har ingen formålsparagraf, men ser man hen til jordskifteloven av 2013 § 1-1 kommer det uttrykkelig frem hva som er formålet med jordskifte. Dette er gevinster som ikke lar seg løse like godt gjennom alminnelig grunnerv og ekspropriasjon.

I forhold til jordskifte skal partene betale for juridisk bistand, mens en ekspropriat har krav på å få dette dekket. Det kan her diskuteres om det i den sammenheng oppstår en diskriminering i forhold til muligheten for å få dekket juridisk bistand. Videre kan det stilles spørsmål om en slik forskjellsbehandlingen kan forsvares i forhold til EMK av 1999. Dette kan illustreres med Figur 9, der A må betale for juridisk bistand, siden han kun er omfattet jordskifte. B derimot vil får dette dekket siden han har ekspropriat status.

Ser man tilbake på Figur 8 modell 1, vil C, dersom det blir gjennomført alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon tilkjennes en pengeerstatning for det arealet han avstår, C3, samt for skade eller ulemper på gjenværende eiendom, C1 og C2. Dette følger ekspropriasjonerstatningsloven § 3. Rettspraksis viser at grunneier ikke får erstattet det det koster å finne et tilsvarende areal. Med dette som grunn, vil man kunne diskutere om ikke C i et slikt tilfelle vil komme sterkere ut dersom det gjennomføres et tiltaksjordskifte og ikke alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon. Informanter fra jordskifterettene har uttalt at en grunneier vil komme styrket ut av et tiltaksjordskifte. Dersom en grunneier skal tilkjennes erstatning for de omstendigheter som løses gjennom jordskifte, kan det reises spørsmål om jordskifte i sin helhet har mistet sin egentlig intensjon om å legge til rette for tjenlige eiendomsforhold.

Uten å ha gått i dybden på spørsmålene, viser drøftingen ovenfor at det er en rekke spørsmål som oppstår i avgjørelsen.

4.5 Del 4 – Er det noen særlige suksesskriterier for et vellykket tiltaksjordskifte?

4.5.1 Uttalelser i forbindelse med avgjørelsen *Nye E18*

For at en sak skal kunne bli løst som et samferdselsjordskifte, et det to sentrale vilkår som må være tilstede. Veien må gå i nytt terreng. Det bør også være muligheter for de offentlige aktørene å kjøpe arealer som kan brukes i bytteprosessen. I de tilfellene traseen bare skal utvides, oppstår det ikke så store arronderingsproblemer, og jordskifterettens kompetanse er ikke like nødvendig.

Veitraseen må skape problemer som kan løses.

4.5.2 Uttalelser fra øvrige aktører

Aktører fra Jernbaneverket og Statens vegvesen

Gjennom samtaler med både Jernbaneverket og Statens vegvesen var det felles enighet om suksesskriteriene. Begge aktørene legger til grunn at man må bestemme seg tidlig om tiltaksjordskifte er hensiktsmessig for den aktuelle sak. Så fort det er avgjort å kreve jordskifte, bør utbygger være på utkikk etter kjøp av eiendom. Både eiendom i traseen til direkte kompensering av veigrunn, og eiendom utenfor traseen for tilbud om utflytting for sterkt berørte parter, er interessant å kjøpe.

Skram peker på at man med tidlig tilgang på erstatningsarealer kan få inn i veiplanen at eventuelle krysninger, som ellers ville vært påkrevd, kan sløyfes, fordi innkjøpt eiendom kan kompensere både veigrunn og avskåret teig med arealer inntil driftssentrum.

Videre bør traseen være et avkjørselsfritt anlegg, med stiv linjeføring. Langs slike traseer er grunnnavståelsen så omfattende og ulempene for restarealene så store, at det vil lønne seg å gjennomføre et jordskifte.

For å gjennomføre et tiltaksjordskifte bør man være tidlig ute for å anskaffe byttearealer. Det er en fordel om traseen går igjennom et jordbrukslandskap med aktive bønder. I de tilfeller der traseen går igjennom skog og annet landskap er det mer problematisk å gjennomføre oppkjøp av arealer, siden skog skiftes uavhengig av areal.

De legger også vekt på jordskifteretten som vedtaksmyndighet, som en viktig faktor for å få gjennomført et vellykket jordskifte.

Aktører fra jordskifteretten

På bakgrunn av de samtale jeg har hatt med de ulike dommerne fra de ulike jordskifterettene kan det virke som de opererer litt forskjellig, det er visst ikke uvanlig at et kontor opparbeider sine måter å jobbe på. Alle er likevel enig i at nøkkelen for en vellykket gjennomføring av et tiltaksjordskifte beror på utbyggers tilgang på byttearealer.

Riseng og Pedersen fra Østfold jordskifterett har god erfaring med at retten blir engasjert på et så tidlig stadium som mulig.

Stordal, tidligere dommer i Vestfold jordskifterett, viser til at jordskiftedommeren har vedtaksmyndighet noe som er viktig ved gjennomføring av et tiltaksjordskifte siden sakene ofte favner om mange parter. Dommeren har mulighet til å skjære igjennom og komme frem til løsninger ved tvang dersom det skulle være nødvendig. Partene trenger ikke å være enige i avgjørelsen.

4.5.3 Drøfting

Slik SVV og JBV bemerker det, bør traseen lage problemer for eiendommene om de i det hele tatt skal vurdere bruken av tiltaksjordskifte. I de tilfellene det kun er tale om utvidelse av veitrase, vil det ikke oppstå slik arronderingsproblemer som lar seg løse

gjennom tiltaksjordskifte, og tiltakshaver vil heller gjennomføre alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon.

På bakgrunn av uttalelser fra informantene fra SVV og JBV bør tiltakshaver på forhånd ha anskaffet erstatningsarealer, det uttrykkes at det er en viktig nøkkelfaktor for å kunne gjennomføre et tiltaksjordskifte. Tronstad et al. (2013) gir også uttrykk for dette, men nevner at dette ikke er noe krav for å kunne kreve tiltaksjordskifte, men at det muligens vil gjøre arbeide for jordskifteretten, i forbindelse med utarbeidelse av skifteplanen enklere. Steinsholt (Steinsholt 1994) har sett på tilfeller der tiltakshaver ikke har hatt tilgang på erstatningsarealer. Hans undersøkelser viser at disse sakene kom ganske godt ut, tross mangel på erstatningsareal. Han begrunner dette med at veien skapte ganske store avkuttingsproblemer, samtidig som jordskifteretten, uten store problemer, kunne trekke nye grenser nesten over alt. På den måten klarte jordskiftedommeren likevel å få til gode løsninger.

Kapittel 5. Sammenfattet drøfting

Jeg skal her sammenfatte drøftingene som fremgår ovenfor. Drøftingen skal ta utgangspunkt i hovedproblemstillingen

Å belyse erfaringer, muligheter og utfordringer knyttet til Statens vegvesen og Jernbaneverket sin bruk av tiltaksjordskifte.

Slik det fremgår er tiltaksjordskifte et virkemiddel som kan benyttes når eiendommer vil bli utjenlige som følge av et offentlig tiltak, jf. jordskifteloven § 1 annet ledd bokstav a. Det fremkommer på bakgrunn av informantene at man så tidlig som mulig avgjøre om tiltaksjordskifte bør kreves. Jo tidligere i prosessen man ser nytten, jo tidligere kan tiltakshaver begynne å anskaffe erstatningsareal. Å ha tilgang på erstatningsareal er ikke et krav, men vil være et viktig element for å få til en god skifteplan. Det finnes tilfeller der tiltakshaver ikke har hatt tilgang på arealer, men hvor retten likevel har klart å få til gode løsninger.

Tiltaksjordskifte er et virkemiddel som består av jordskiftelovens alminnelige virkemidler, jf. jordskifteloven § 2 og ekspropriasjonsrettslige prinsipper jf. ekspropriasjonsloven. Hensikten med å kombinere jordskifte og skjønn har vært å skape mer fleksible ordninger for å ordne opp i utjenlige forhold, enn kun å utmåle pengeerstatning for påførte ulemper og tapt areal. Det er synliggjort at man, ved å bruke jordskifte, kan oppnå store gevinster. Jordskiftelovens virkemidler i § 2 gjør det mulig å utforme kreative løsninger, som på sikt vil kunne tjene grunneieren og samfunnet. Ved gjennomføring av alminnelig grunnerv og ekspropriasjon gis grunneieren et erstatningsbeløp som vil dekke det økonomiske tapet tiltaket vil påføre han. Sky (Sky 2009) peker på at jordskifte kan ha mange effekter, deriblant økonomiske, arronderingsmessige, juridiske, miljømessig og sosiale effekter. Slik jeg ser det vil en slik nytteeffekt ikke fremstå like godt ved gjennomføring av alminnelig grunnerv og ekspropriasjon.

Et tiltaksjordskifte vil ikke i seg selv redusere selve inngrepet, men vil gjøre det mulig å begrense belastende hindringer på en god måte. Slik informantene i SVV og JBV har gitt uttrykk for, er dette motivasjonen for å kreve tiltaksjordskifte. De har også gitt uttrykk for at en kombinert sak vil gi dem mulighet til å rydde opp i de forholdene som tiltaket påfører eiendommer. Det er videre pekt på at man ønsker å få til en god dialog med de som berøres. Siden grunneierne har tillit til jordskifteretten, erfarer SVV og JBV

at konfliktnivået går ned. Det skapes gode forhandlingssoner i de tilfeller jordskifteretten benyttes som forhandlingsarena. Det går fram av rapporten *Gevinstbetraktninger for jordskifte* (Øygard et al. 2009) at det bør legges til rette for å løse problemer før konflikter oppstår. Dette er vel så viktig, som de andre nevnte effektene.

Som en hovedregel skal tiltakshaver forsøke å forhandle seg frem til en minnelig avtale. Erfaringer tilsier at dette kan være utfordrende å få til, dersom tiltaket rammer flere enn to grunneiere. I de tilfeller det vil være vanskelig å få til avtaler i minnelighet, velger ofte tiltakshaver å ekspropriere eiendomsretten til arealene. Ekspropriasjon beskrives som en effektiv og tidsbesparende prosess, men kan oppleves som brutalt for dem det rammer. Det kan her virke som at en kombinert sak vil virke mindre truende enn alminnelig grunnerverv og ekspropriasjon. SVV og JBV deler erfaringer om at sluttresultatet oppleves som bedre dersom jordskiftedommeren kommer på banen.

Selv om tiltaksjordskifte i sin helhet virker som en god metode, er det ikke alltid effekten vil være like god. Det knytter seg særlig til områdetets preg, men også anlegget som sådan. Det er pekt på at et anlegget som skal gå igjennom skog, ikke vil ha tilsvarende nytteeffekt. Dette begrunnes med at skogen, sammenlignet med jordbruk har mindre verdi, og at arronderingsulempene ikke vil være de samme som ved jordbruk. En jordbruker er avhengig av å besøk jordbruksarealet jevnlig, mens en skogbruker ikke har samme behov.

Det er videre pekt på at det vil ta mer enn 4 år å gjennomføre et tiltaksjordskifte. Av de sakene jeg mottok i forbindelse med samtaler med jordskiftedommerne, beregnet jeg meg frem til snitt 6,2 år. Et tradisjonelt ekspropriasjonsskjønn kan avholdes ett års tid etter at tiltaket er ferdigstilt. Tiltakshaver bør derfor vurdere om nytten og gevinster som oppnås ved kombinert sak vil veier opp i forhold til den tiden og ressursbruken gjennomføringen tar.

Lagmannsretten har i sin avgjørelse jf. kapittel 2.11 konkludert med at skjønnen skal foreta en selvstendig prøvelse av skifteplanen. En slik overprøving vil kunne få innvendinger for tids- og ressursbruken og kan muligens påvirke fremtidig krav om tiltaksjordskifte. Avgjørelsen reiser for så vidt en del rettslige spørsmål, som ikke er behandlet i forarbeider, rettsparkasis eller teori. Det bør bemerkes at en avgjørelse fra lagmannsretten ikke skal brukes som selvstendige argumenter for hvordan en lovregel

skal forstås, men at den kan brukes som illustrasjonsmateriale når en skal fremstille gjeldene rett (Sky 2009 s.391). Konklusjonen lagmannsretten har kommet frem til reiser spørsmål angående den praksis jordskifteretten gjør ved behandling av tiltaksjordskifte. Jordskifteretten utarbeider skifteplanen ved å verdsette og bonitere avstått areal og mottatt areal, jf. jordskifterettslige prinsipper. Skjønnnet skal vurdere eventuell erstatning for tap som ikke har blitt løst gjennom jordskiftedelen. Jordskifteretten baserer seg på en vurdering i forhold til ikke-tapsgarantien, jf. jordskifteloven § 3 a. Slik lagmannsretten legger det frem skal skjønnet vurdere om partene er tilkjent full erstatning, jf. Grunnloven § 105. Lagmannsretten tar høyde for å benytte bestemmelsene i ekspropriasjonerstatningsloven ved vurdering av de berørte arealene. Dette vil kunne medføre en høyere erstatning for grunneier, enn den som tilkjennes gjennom jordskifte. Ved å skulle undersøke skifteplanen opp mot Grunnlovens § 105 og ekspropriasjonslovens bestemmelser kan det virke som om partene skal få tilkjent erstatning for å være en del av jordskifte. Det kan her reises spørsmål om jordskifte har mistet sin betydning i forhold til privatøkonomisk nytte og samfunnsgevinst.

Kapittel 6. Avsluttende refleksjoner

Jeg har innledningsvis vist til avgjørelsen *Nye E18*. Til å begynne med så jeg for meg et arbeid der jeg skulle foreta en før-, under- og etteranalyse av nevnt avgjørelse. Dette ville innebefatte intervjuer med berørte grunneiere og fagpersoner som hadde vært involvert. Etter samtaler med jordskifteleder Mykland og jordskiftedommer Johansen, ble dette endret. Temaet ble mer spisset mot virkemiddelet tiltaksjordskifte og fagpersoners bruk av det. I etter tid er jeg godt fornøyd med den tilnærmingen oppgaven har fått. Jeg har gjennom arbeidet tilegnet meg rikelig med fagkunnskap om virkemiddelet tiltaksjordskifte, samtidig som jeg gjennom samtaler med informanter har fått bred innsikt om de muligheter og utfordringer som knytter seg til kravet om tiltaksjordskifte.

For å kunne belyse problemstillingen har jeg gjennomført intervjuer med et utvalg respondenter. De respondentene jeg har snakket med har hatt god kjennskap til sakstypen og har i flere anledninger enten krevd det eller behandlet det. Underveis i arbeidet har jeg stilt meg spørsmål om jeg burde ha snakket med noen som ikke har krevd eller behandlet sakstypen. Likevel har jeg kommet frem til at mitt utvalg av informanter har vært riktig for å belyse de momentene problemstillingen tar opp.

Slik det fremgår både av forarbeider og annen faglitteratur vil jeg si at tanken bak kombinerte saker er god, men de rettslige problemstillingene som reises på bakgrunn av lagmannsrettens avgjørelse, *LE-2012-90057-2* har fått meg til å stille spørsmålsteget om teori og praksis er sammenfallende. Det kan her diskuteres om lagmannsrettens konklusjon kan ha betydning for fremtidig bruk av tiltaksjordskifte.

Slik problemstillingen har vært utformet, lar det seg ikke gjøre å gi en direkte konklusjon. Det er dette jeg synes har vært det mest interessante med oppgaven. Jeg har fått muligheten til å innhente informasjon om muligheter og utfordringer som knytter seg til sakstypen, for så å sammenfatte dette med faglitteratur, samt andre rapporter og analyser. På den måten har jeg klart å få frem både fordeler og ulemper ved krav om kombinert sak.

En av utfordringene det pekes på, er partenes rettssikkerhet i forhold til mulig overprøving. Det er i henhold til dagens jordskiftelov ikke mulig å overprøve de jordskiftefaglige vurderingene. Dette endres i ny jordskiftelov av 2013. Som videre

arbeid kan det i den forbindelse være interessant å se på om anken av kombinerte saker vil gå opp, når det åpnes for en slik overprøving.

Jeg har tidligere bemerket at tanken bak kombinert sak er god. Ved å kunne bøte på eventuelle ulemper som oppstår som følge av tiltaket, skal man kunne redusere ekspropriasjonsersatningen. På den måten kan det være ressursbesparende for eksproprianten å kreve tiltaksjordskifte. En annen del det vil være interessant å se på, er om tiltakshaver opplever det som like ressursbesparende dersom man legger til grunn lagmannsrettens konklusjon, om at skifteplanen skal overprøves på bakgrunn av ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Kapittel 7. Kilder

Litteraturliste

- Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforl. 443 s. s.
- Bjerva, Ø. J. (2014). *Rettsmidler i jordskifteprosess*: ILP. Upublisert manuskript.
- Fangen, K. & Sellerberg, A.-M. (2011). *Mange ulike metoder*. Oslo: Gyldendal akademisk. 304 s. : diagr. s.
- Gulliksen, C. D. (2012). *Tiltaksjordskifte En studie av jordskiftet i forbindelse med etableringen av et militært øvingsområde*. Master. Brage: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet Institutt for Landskapsplanlegging 100 s.
- Hansen, W., Tanggaard, L. & Brinkmann, S. (2012). *Kvalitative metoder: empiri og teoriutvikling*. Oslo: Gyldendal akademisk. 224 s. : ill. s.
- Holt, F. (2014). *Kapittel 5. Skjønn og andre avgjerd etter andre lover*. Upublisert manuskript.
- Jernbaneverket. (2015). *Grunneier møter Jernbaneverket*: Jernbaneverket, .
- Kartverket. (2009). *Norgeskart*. Tilgjengelig fra: <http://gammel.norgeskart.no//adaptive2/default.aspx?gui=1&lang=2> (lest 13. Februar).
- Mæland, H. J. (2013). *Kort prosess: en innføring i den sivile rettergang etter tvisteloven*. Bergen: Justian. 306 s. : ill. s.
- Reiten, M. (2000). Nye sakstyper for jordskifterettene. *Kart og Plan* 2000 s. 162.
- Reiten, M. (2009). Avgjerd om fremme av jordskiftesak. I: Ravna, Ø. (red.) b. 1 *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal.
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori: innføring i samfunnsvitenskapleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*, b. 1/2003. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH. 119 s. s.
- Silkoset, O., Falkanger, T., Kraft, P., Lie, N. E. & Olsen, R. (1996). Eksern kvalitetsrevisjon av grunnervet i Gardermoprojektet sluttrapport.
- Silverman, D. (2011). *Interpreting Qualitative Data*. 2011 utg., 4, 1. London: SAGE Publications Ltd.
- Sky, P. K. (2009). Jordskiftets ulike effekter. I: Ravna, Ø. (red.) b. 1 *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal.
- Statens Vegvesen. (2011). *Hvordan erverves grunn?* Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/Vegprosjekter/Om+vegprosjekter/Avstaelse+av+eiendom/Hvordan+erverves+grunn> (lest 13. mars).
- Statens Vegvesen. (2012). *Vegutbygging i Offentlig Privat Samarbeid*. Tilgjengelig fra: <http://www.vegvesen.no/Vegprosjekter/Om+vegprosjekter/OPS-PPP> (lest 04. mars).
- Statens Vegvesen. (2014). Grunnervet til vegformål - Forhandlinger. *Håndbok V742*.
- Statens Vegvesen. (2015). *Hva skjer... når Statens vegvesen erverver grunn?*: Statens vegvesen.
- Statens Vegvesen Vegdirektoratet. (2005). OPS-prosjekt E18 Grimstad - Kristiansand.
- Steinsholt, H. (1994). *Vegjordskifte: effekt og framdrift*. [Ås]: NLH, Institutt for landskapsplanlegging ; [Tønsberg] : Fylkesmannen i Vestfold, Landbruksavdelingen. 91 s. : ill. s.
- Tronstad, A., Strømsæther, J. T., Larssen, M. B., Wedde, K., Røsten, E., Thøger-Andresen, K., Nygård, S., Andresen, P. A., Davidsen, F., Gluva, M., et al. (2013). Fysisk kompensasjon for jordbruks- og naturområder ved samferdselsutbygging. 145 s.
- Øygard, I., Høyvik, S., Olsen, M., Verkland, L. & Fånæs Sætermo, I. A. (2009). *Gevinstbetraktninger ved jordskifte*.

Register over forarbeider og NOU'er

NOU 1076:50. *Revisjon av jordskiftelova*, Oslo: Landbruksdepartementet, 1076.
NOU 2002: 09. *Jorskifterettenes stilling og funksjoner*, Oslo: Landbruksdepartementet, 2002.

Ot.prp.nr.32 1963-1964 *Om ei lov om brigde i veglova frå 21. juni*. Oslo: Samferdselsdepartementet, 1964.

Ot.prp.nr.57 1997-1998. *Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a og endringer i enskilde andre lover*. Oslo: Landbruksdepartementet, 1998.

Prop. 101 L 2012-2013. *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m (jordskiftelova)* Oslo: Landbruks- og matdepartement, 2013.

Nasjonal transportplan 2014-2023, Samferdselsdepartementet

Nasjonal transportplan 2006-2015, Samferdselsdepartementet

Register over avgjørelser

Sør-Rogaland jordskifterett 2002. *Sak: 12/96, Ev-39 – Helleland*

Aust-Agder jordskifterett 2013. *Sak: 0900-2002-0003 Ny E-18 fra Øygardsdalen til Nørholm i Grimstad.*

Eidsivating lagmannsrett 2014. *Sak: LE-2012-90057-2*

Register over anvendte lover

Grunnloven (1814) *Kongeriket Norges Grunnlov* 17.06.1814

Skjønnsprosessloven (1917) *Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker* 01.06.1917 nr.1

Oreigningslova (1959) *Lov om oreigning av fast eigedom* 23.10.1959 nr.3

Veilova (1963) *Lov om vegar* 21.06.1963 nr.23

Jordskifteloven (1979) *Lov om jordskifte o.a.* 21.12.1979 nr.77

Ekspropriasjonserstatningslova (1984) *Lov om vederlag ved oreigning av fast eigedom* 6.4.1984 nr.17

Jordlova (1995) *Lov om jord* 12.05.1995 nr.23

EMK (1999) *Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett* 21.5.1999 nr.30

Plan og bygningsloven (2008) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* 27.06.2008 nr.71

Naturmangfoldloven (2009) *Lov om forvaltning av naturens mangfold* 19.06.2009 nr.100

Jordskiftelova (2013) *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.* 21.06.2013 nr.100

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide

Vedlegg 2: Informasjonsbrev til DA

Vedlegg 3: Oversikt over hvilke jordskifteretter som har fremmet tiltaksjordskifte

Vedlegg 4: Informasjonsbrev til SVV og JBV

Vedlegg 5: Kvittering fra personvernforbundet

Vedlegg 1

Intervjuguide

Å undersøke en konkret samferdseljordskiftesak med hensyn på hvordan jordskifteretten(e), Statens vegvesen og Jernbaneverket vurderer muligheter og utfordringer ved denne sakstypen.

Med følgende delproblemstillinger for å besvare hovedproblemstillingen.

- Hvorfor omfanget er så ulikt som det er (mellom regionene)
- Suksesskriterier (Suksesskriterier i forhold til hva som vil gi et vellykket resultat ved bruk av tiltaksjordskifte)
- Alternative løsninger (SVV og JBV)
 - Hva skal til for at tiltaksjordskifte blir valgt
- Forventingene fra jskr. til SVV og JBV
 - Knytte opp mot transaksjonskostnader (tid er penger)

1. Hvordan ser dere på jordskifteretten som en mekler/problemløser
2. Har dere erfaringer ved bruke av jordskifteretten
3. Hvilke tanker har dere om store samferdselssaker
4. Hvilke tanker har dere om tiltaksjordskifte og bruk av jordskifteloven § 6
5. Positive erfaringer?
6. Negative erfaringer?
7. Hvordan planlegger dere når dere skal foreta så store prosjekter
8. Forarbeid
9. Hvordan opplever dere prosessen til jordskifteretten
10. Hvordan forholder dere dere til partene når jordskifteretten opptrer som aktør

Vedlegg 2

Fra: Jevnaker, Siri

Sendt: 30.10.2014 19:49

Til: ivar.oygard@domstol.no, sturla.arnesen@domstol.no

Emne: Master om tiltaksjordskifte

Hei.

Mitt navn er Siri Jevnaker og går siste året master i eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Jeg skal begynne på masteren etter jul og har i den forbindelse begynt med forberedende arbeid nå.

Veilederen min er Einar Hegstad og han sa jeg burde kontakte deg i forbindelse med min master.

Hovedproblemstillingen min lyder som følgende:

Å undersøke en konkret samferdselsjordskiftesak mhp hvordan jordskifteretten og SVV og JBV (offentlige aktører) vurderer muligheter og utfordringer ved denne sakstypen.

En av underproblemstillingene min vil da være:

Hvorfor omfanget er så ulike som det er (da med tanke på bruk av tiltaksjordskifte, tenker da på aktører som SSV og JBV)

For å kunne plukke ut aktuelle aktører å kontakte hadde det vært interessant å ha hatt en oversikt over bruken av tiltaksjordskifte generelt i landet. Er det noe du eventuelt har tilgang på, og som du kunne ha sendt meg?

Dersom du er noe usikker på hva jeg konkret spør om kan du kontakte meg: tlf 454 36 738

Håper du har mulighet til å hjelpe meg

Mvh

Siri Jevnaker

Vedlegg 3

Jordskifterettene	Antall utførte tiltaksjordskifte
Østfold	25
Oslo og Akershus	3 ?
Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal	2
Vestfold	23
Nedre Telemark	0
Aust-Agder	8
Marnar	1
Lista	
Sunnfjord og Ytre Sogn	
Agder	0
Eidsivating	0
Finnmark	0
Frostating	0
Glåmdal	
Gulating	
Haugaland og Sunnhordland	1
Hedemarken og Sør-Østerdal	
Helgeland	0
Hålogaland jordskifteoverrett	0
Indre Hordaland	
Indre Sogn	0
Lofoten og Vesterålen	0
Nedre Buskerud	
Nord- og Midhordland	
Nord-Gudbrandsdal	
Nords-Troms	0
Nord-Trøndelag	0
Nord-Østerdal	
Nordfjord	0
Nordmøre	0
Ofoten og Sør-Troms	0
Romsdal	0
Salten	0
Sunnmøre	
Sør-Rogaland	1 eller 3??
Sør-Trøndelag	0
Valdres	
Øvre Buskerud	0
Øvre Telemark	

Vedlegg 4

Fra: Jevnaker, Siri

Sendt: 3.11.2014 11:23

Til: firmapost-midt; firmapost-sør; firmapost-ost; firmapost-vest; formapost-nord; Lie Trond Håvard

Emne: Master 2015

Hei.

Jeg går siste året på eiendomsfag på NMBU og skal skrive master høsten 2015.

Problemstillingen min lyder som følger:

Å undersøke en konkret samferdselsjordskiftesak mhp hvordan jordskifteretten og SVV og JBV (offentlige aktører) vurderer muligheter og utfordringer ved denne sakstypen.

Jeg har vært i kontakt med Aust-Agder jordskifterett og det er de som har tipset med om problemstillingen. Det jeg skal undersøke er bakgrunnen for hvorfor omfanget av sakstypen tiltaksjordskifte jf. jordskifteloven § 6 er så ulikt utbredt i landet. I følge domstoladministrasjonen er det noen jordskifteretter som behandler flere slike saker enn andre, særlig Østfold og Vestfold jordskifterett.

I den forbindelse vil det være av interesse å undersøke hva suksessfaktorene kan være for å få til en slik sakstype og hvilke alternativer SVV og JBV bruker i de tilfeller de ikke benytter seg av § 6 og hva grunnen kan være.

Jeg lurer på om dere har noen statistikk/oversikt over saker hvor tiltaksjordskifte er benyttet. Det kan være snakk om ferdigstilte, pågående eller planlagte. Er det mulig å få tilgang på kontaktinformasjon til de som var prosjektledere og grunnerververe i de aktuelle sakene?

Til nå jobber jeg med å skaffe meg en oversikt og kommer til å ta kontakt på en senere tidspunkt for å få til intervjuer om det er mulig.

Mvh

Siri Jevnaker



Harald Hårfagres gate 29
N-5007 Bergen
Norway
Tel: +47-55 58 21 17
Fax: +47-55 58 96 50
nsd@nsd.uib.no
www.nsd.uib.no
Org.nr. 985 321 884

Einar A. Hegstad

Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 15.12.2014

Vår ref: 40556 / 3 / LT

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 01.11.2014. Meldingen gjelder prosjektet:

40556	<i>Vurderinger og utfordringer jordskifteretten, Statens vegvesen og Jernbaneverket har i forhold til sakstypen, tiltaksjordskifte</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Einar A. Hegstad</i>
<i>Student</i>	<i>Siri Jevnaker</i>

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstillende kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, <http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 15.05.2015, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Katrine Utaaker Segadal

Lis Tenold

Kontaktperson: Lis Tenold tlf: 55 58 33 77

Vedlegg: Prosjektvurdering

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

Avdelingskontorer / District Offices:

OSLO: NSD, Universitetet i Oslo, Postboks 1055 Blindern, 0316 Oslo. Tel: +47-22 85 52 11. nsd@uio.no

TRONDHEIM: NSD, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47-73 59 19 07. kyrre.svarva@svt.ntnu.no

TROMSØ: NSD, SVF, Universitetet i Tromsø, 9037 Tromsø. Tel: +47-77 64 43 36. nsdmaa@sv.uit.no

Kopi: Siri Jevnaker siri.jevnaker@nmbu.no



Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 40556

Formålet med prosjektet er å undersøke en konkret samferdselsjordskiftesak mtp hvordan jordskifteretten og Statens Vegvesen og Jernbaneverket vurderer muligheter og utfordringer ved denne sakstypen.

Utvalget informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykker til deltakelse. Informasjonsskrivet er godt utformet.

Personvernombudet legger til grunn at forsker etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Dersom personopplysninger skal lagres på privat pc/mobile enheter, bør opplysningene krypteres tilstrekkelig.

Forventet prosjektslutt er 15.05.2015. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)
- slette lydopptak



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

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