

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Denne masteroppgaven avslutter mitt 5-årige studie i eiendomsfag ved Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Oppgaven har til dels tatt utgangspunkt i forslag innsendt til Universitetet for miljø- og biovitenskap av både Statens vegvesen (vedlegg 3) og jordskifterettene (vedlegg 4).

Denne oppgaven er skrevet med avtaler om økonomisk støtte fra både Domstoladministrasjonen og Vegdirektoratet, i samsvar med henholdsvis vedlegg 1 og vedlegg 2.

Her vies en stor takk til alle aktører jeg har vært i kontakt med i forbindelse med arbeidet med denne oppgaven.

Jeg ønsker å rette en takk til veilederen min, Håvard Steinsholt, for innspill og tilbakemeldinger gjennom oppgavearbeidet. Til slutt vil jeg rette en stor takk til familie, venner og min samboer Anne Line for hjelp og støtte gjennom hele denne oppgaveprosessen.

Rasmus Rønning Vatne

Universitetet for miljø- og biovitenskap, Ås, 15. mai 2012

Sammendrag

Temaet for denne oppgaven er håndtering av overskuddsareal ved vegjordskifte. Det er hovedsakelig blitt sett på hva som skjer når Statens vegvesen sitter igjen med for mye oppkjøpt areal i forbindelse med en jordskiftesak. Med jordskifterettene og Statens vegvesen som helt sentrale aktører for denne oppgaven, tar denne oppgaven opp sentrale temaer innenfor eiendomsfaget i form av både grunnnerverv og jordskifte.

Med utgangspunkt i problemstillingene for oppgaven blir denne håndteringen redegjort med tanke på avtale, pris, fordeling, konsesjon og den organisatoriske behandlingen ved slike vegjordskiftesaker.

De spørsmål som temaet tar opp er hovedsakelig besvart gjennom litteraturstudie og casestudie med intervjuer av aktuelle aktører. Det er foretatt et utvalg av aktuelle jordskiftesaker, som er blitt behandlet med tanke på problemstillingen.

Oppgaven viser ulike måter for håndtering av overskuddsarealer. Det kan helt kort oppsummeres i at anbefalte forhåndserklæringer for kjøp av overskuddsarealer er lite brukt, og at prisen på overskuddsarealene følger en noe lav konsesjonspris for området. Jordskifterettens fordeling av overskuddsarealene, der naturgitte forhold og partenes ønsker er lagt til grunn, viser noe ulike prioriteringer. Videre ser man en tendens til at jordskifteretten ikke søker om konsesjon ved overføring av slike overskuddsarealer. Ved disse vegjordskiftesakene virker det videre å ha vært en iboende enighet om at jordskifteretten har kompetanse til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer.

Oppgavens konklusjon velger å ta utgangspunkt i å fokusere på avtalestruktur, for å løse prinsipiell problematikk knyttet til håndtering av overskuddsareal.

Emneord på Norsk

Vegjordskifte

Samferdselsjordskifte

Tiltaksjordskifte

Jordskifte

Grunnerverv

Overskuddsareal

Kompensasjonsareal

Tilleggsareal

Abstract

This thesis deals with land consolidation related to public road projects and cases where the Norwegian Public Roads Administration ends up with too much compensation land. Agreements, price, distribution, licensing and organizational management are studied in relation to real land consolidation cases.

Keywords in English

Land consolidation

Land distribution

Compensation

Public road

The Norwegian Public Roads Administration

Innholdsfortegnelse

INNHALDSFORTEGNELSE	1
FIGURER:	2
KAPITTEL 1: INNLEDNING	3
1.1 BAKGRUNN	3
1.2 PROBLEMSTILLING	4
1.3 OPPGAVENS OPPBYGGING	7
KAPITTEL 2: METODE	8
2.1 FREMGANGSMÅTE	8
2.2 UTVALGET	9
2.3 LITTERATURSTUDIE	10
2.4 INTERVJUER	11
2.5 VALIDITET	12
KAPITTEL 3: TEORI	15
3.1 INNLEDNING OG OPPBYGGING AV TEORI	15
3.2 VEGJORDSKIFTE	15
3.2.1 <i>Definisjon og historisk utvikling i loven</i>	15
3.2.2 <i>Oppgavens spesielle og generelle sakstype</i>	16
3.2.3 <i>Rammer for vegjordskifte</i>	17
3.2.4 <i>Nytte av vegjordskifte</i>	17
3.2.5 <i>Fasene i et vegjordskifte</i>	19
3.2.6 <i>De ulike tankesettene for oppgaven</i>	19
3.3 OVERSKUDDSAREAL OG ANDRE DEFINISJONER	20
3.3.1 <i>Overskuddsareal og skifteplanregnskap</i>	21
3.4 AVTALESTRUKTUR	23
3.5 PRISFASTSETTELSE	24
3.5.1 <i>Verdsetting av overskuddsarealer</i>	24
3.5.2 <i>Prisnivåer ved vegjordskifte</i>	25
3.5.3 <i>Forhandlinger om overskuddsarealer</i>	26
3.6 FORDELING	27
3.6.1 <i>Anbefalinger</i>	27
3.6.2 <i>Kompensasjonsareal og overskuddsareal</i>	28
3.6.3 <i>Prioriteringer ved fordeling</i>	28
3.6.4 <i>Overprøving av fordeling</i>	29
3.7 KONSESJON	30
3.7.1 <i>Konsesjonsloven</i>	30
3.7.2 <i>Konsesjonsunntak for Statens vegvesen</i>	30
3.8 DEN ORGANISATORISKE BEHANDLING	31
3.8.1 <i>Aktørene</i>	31
3.8.2 <i>Jordskifterettens kompetanse</i>	32
3.8.3 <i>Statens vegvesens kompetanse</i>	33
3.9 OPPSUMMERING AV TEORI	34
KAPITTEL 4: EMPIRI	35

4.1 INNLEDNING	35
4.2 UTVALG AV SAKER	35
4.3 INTRODUKSJON TIL "DE UTVALGTE SAKENE"	38
4.4 PRESENTASJON AV "DE UTVALGTE SAKENE"	40
<i>Sak nr. 0700-1998-002B Skjeggestad i Holmestrand kommune</i>	40
<i>Sak nr. 0700-2003-0018 Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune</i>	42
<i>Sak nr. 0100-1992-21A Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune</i>	44
<i>Sak nr. 0100-2002-0007 Askim i Askim kommune</i>	47
<i>Sak nr. 0100-2003-0015 Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune</i>	49
4.5 PRESENTASJON AV "DE ANDRE SAKENE"	50
4.6 OPPSUMMERING AV FUNN	54
4.6.1 Oppsummering "de utvalgte sakene"	54
4.6.2 Oppsummering "de andre sakene"	56
KAPITTEL 5: DRØFTING	58
5.1 INNLEDNING	58
5.2 DRØFTELSE AV HOVEDPROBLEMSTILLING OG DE ULIKE DELPROBLEMSTILLINGENE	58
5.2.1 Avtale	58
5.2.2 Pris	61
5.2.3 Fordeling	63
5.2.4 Konesjon	65
5.2.5 Den organisatoriske behandling	66
5.2.6 Hovedproblemstilling	67
KAPITTEL 6: AVSLUTNING	68
6.1 KONKLUSJON	68
6.2 VIDERE ARBEID RUNDT TEMAET	69
6.3 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	70
LITTERATUR	71
RETTSBØKER	72
LOVHENVISNINGER	72
VEDLEGG	73

Figurer:

Figur 1: Oppsummering av teori med de ulike tankesettene.....	34
Figur 2: Nasjonal oversikt over jordskifteskjønssaker med Statens vegvesen	35
Figur 3: Grafisk oversikt over sakene i jordskifteskjønnsoversikten til Statens vegvesen, i forhold til Statens vegvesens regioninndeling	36
Figur 4: Oppsummering av funn ved "de utvalgte sakene"	55

Kapittel 1: Innledning

1.1 Bakgrunn

Oppgaven omhandler overskudd av kompensasjonsareal som blir kjøpt inn til samferdselsjordskiftesaker. Da man som masterstudent i eiendomsfag ved Universitetet for miljø og biovitenskap (UMB) blir anbefalt å skrive masteroppgave innenfor de tre prioriterte fagområdene grunnerverv, jordskifte og matrikkel, er dette på mange måter en masteroppgave som tar for seg alle disse temaene. Bakgrunnen for valg av tema har vært ønsket om en mer direkte innsikt i denne utfordrende kryssningen mellom grunnerverv og jordskifte innenfor eiendomsfaget. Da man i slike samferdselsjordskiftesaker i stor grad har å gjøre med en prosessuell samkjøring av jordskifteprosess og ekspropriasjonsprosess er dette et tema som av meg oppfattes som helt sentralt, etter snart fem år som student ved studieretningen eiendomsfag på UMB. Jeg har dermed sett på denne tematikken som godt egnet for en mer inngående behandling og som en avslutning av studiet, gjennom en masteroppgave. Dette materialet har altså fremstått for meg som en spennende utfordring og som en tverrfaglig tematikk for en masteroppgave, innenfor det allerede tverrfaglige eiendomsfaget.

Slike arealbytter ved plangjennomføring av samferdselstiltak har videre interessert meg med tanke på de nytteeffektene som dette gir. I forhold til at store skadevirkninger og erstatninger kan unngås og ved at man har gode erfaringer med omforming av eiendommer, som igjen er helt sentrale elementer innenfor eiendomsfaget slik jeg ser det. Jeg finner det dermed interessant hvordan denne sakstypen har vært preget av å være en alternativ måte å løse arealinngrep på i Norge, i forhold til historiske erfaringer, geografisk spredning og i antall.

Det er også spennende og utfordrende å ta for seg et tema der litteraturen er noe begrenset. Da det er sparsomt med retningslinjer for hvordan slike saker skal gjennomføres, utenom enkelte rapporter og de bestemmelser som er gitt direkte i loven.

I Norge har man hatt erfaring med utbyggingsjordskifter eller såkalte samferdselsjordskifter siden jordskifteloven av 1979, da man fikk hjemmel til å holde jordskifte i forbindelse med ekspropriasjon til bygging av tiltak som offentlige veger og jernbaner. I tillegg ble ekspropriasjonsskjønnet tillagt jordskifteretten ved alle slike kombinasjonssaker.

Det vil i denne oppgaven bli fokusert på samferdselsjordskifter i forbindelse med framføring av offentlig veg, også kalt vegjordskifter, der Statens vegvesen er utbygger. Slik det fremkommer av blant annet Flø (1999) er det videre interessant å nevne at slike kombinerte saker ikke bare er et norsk tilfelle, men også finnes brukt ellers i Europa. Det vises til at det i Frankrike kreves jordskifte i om lag 95 % av utbyggingstilfellene i byer, tettsteder og på landet, og i Tyskland blir det krevd jordskifte i over 80 % av utbyggings- og vernetiltakene (Flø 1999 s. 7). Den høye andelen blir her forklart med de betydelige samfunns- og privatøkonomiske gevinstene som jevnlig skapes på denne måten.

Situasjoner der det oppstår overskuddsarealer ved slike vegjordskifter i Norge blir å betrakte som oppgavens fenomen. Med en inndeling av dette som et fenomen innenfor sakstypen av samferdselsjordskifter, får man videre en spesialisering og konkretisering av masteroppgavens omfang. Jeg oppfatter slike tilfeller hvor Statens vegvesen sitter igjen med for mye areal enn det de egentlig har bruk for, som et noe merkelig og interessant fenomen som jeg dermed har ønsket å se nærmere på, da det er lite beskrevet og satt lite fokus på.

Det har vært inspirerende for arbeidet med oppgaven at problemstillingen er inspirert av forslag innsendt til UMB av både Statens vegvesen (vedlegg 3) og jordskifteretten (vedlegg 4). Denne oppgaven er blitt skrevet med støtte fra både Statens vegvesen gjennom Vegdirektoratet (i henhold til vedlegg 2) og jordskifterettene gjennom Domstoladministrasjonen (i henhold til vedlegg 1), og et samarbeid med begge disse aktørene har vært nødvendig for oppgaven. Med en slik interesse fra de som er å anse som to av de viktigste offentlige aktørene i forbindelse med fenomenet, blir fenomenet å regne som aktuelt og noe som faktisk forekommer. Som bakgrunn for oppgaven har det dermed vært spennende at de sentrale eiendomsfaglige elementene, i form av den nevnte kryssningen mellom grunnerverv og jordskifte, som er med på å utgjøre fenomenet for oppgaven har vært, er og fortsatt vil kunne være aktuelt.

Videre er det interessant å kunne skaffe en oversikt over et slikt fenomen som følge av arbeidet med oppgaven i forhold til historie, antall og geografi, og samtidig utforske om enhetlige eller forutsigbare prosesser lar seg gjennomføre eller om forskjell i fenomenet og geografien tilsier en fleksibilitet i håndteringen.

1.2 Problemstilling

Hovedproblemstillingen for oppgaven er:

- Hvordan håndteres overskuddsarealer ved vegjordskifter?

Problemstillingen tar utgangspunkt i samferdselsjordskifter eller tiltaksjordskifter hvor Statens vegvesen er utbygger og tiltaket er veg. Oppgavens problemstilling begrenser seg dermed til saker hvor Statens vegvesen har arealer til overs i skiftefeltet ut over kompensasjonsarealene, og som ønskes solgt til parter i feltet.

Da problemstillingen fokuserer på vegjordskifter, er det likevel grunn til å fremheve at oppgavens drøftelser vil kunne være aktuelle for alle typer samferdselsjordskifter, grunnet likhetene i slike saker. På grunn av de prinsipielle likhetene mellom samferdselsjordskifter av ulike tiltak vil det på samme måte bli aktuelt å se mot andre typer av samferdselsjordskiftesaker, selv om oppgaven altså primært avgrenses mot vegjordskifter.

Det vil videre kunne bli aktuelt å se oppgaven i forhold til saker der overskuddsareal er brukt til å dekke ulemper, selv om problemstillingen i utgangspunktet avgrenses til salg av overskuddsareal. Det vil likevel være prinsipielle likheter i håndteringen ved disse tilfellene.

Til tross for at oppgaven avgrenses mot vegjordskifter med Statens vegvesen er det naturlig å tenke seg, grunnet likheter, at oppgavens drøftelser også vil være aktuelle for eventuelle vegjordskifter med andre utbyggere enn Statens vegvesen.

Oppgavens avgrensing av tiltak og utbygger, i form av vegjordskifte og Statens vegvesen, blir gjort med tanke på de nødvendige avgrensinger som følge av omfanget til en masteroppgave, men også fordi jeg anser Statens vegvesen som den mest aktuelle og interessante utbygger og følgelig vegjordskifte som det mest aktuelle og interessante tiltaket innenfor samferdselsjordskifter. Begrunnelsen for dette ligger i inntrykket av at vegjordskifter fremstår som den vanligste formen for samferdselsjordskifter og i Statens vegvesens erfaringer som en av landets største grunnervervsaktører. Gjennom blant annet publikasjoner som "Ethiske retningslinjer for grunnerverv" (Vegdirektoratet 1999) får man videre et inntrykk av Statens vegvesen som en aktør med betydelig

erfaring og fokus på grunnerverv. Avgrensingen mot Statens vegvesen er dermed valgt for lettere å kunne strukturere oppgaven, men også med tanke på etterprøvbarhet og oversikt, da Statens vegvesen anses som en av de utbyggerne i landet med mest erfaring med samferdselsjordskifter.

På denne måten blir oppgaven avgrenset mot fenomenet slik det ble beskrevet i kapittel 1.1, men slik at oppgaven fortsatt vil være aktuell med tanke på den generelle sakstypen som samferdselsjordskifte utgjør.

I denne oppgaven vil det bli behandlet saker fra ulike regioner i Statens vegvesen og saker fra ulike jordskifterettskretser for å se eventuelle forskjeller i håndteringen.

Med bakgrunn i avgrensingen blir hensikten med problemstillingen å vise kompleksiteten, forskjeller og konsekvenser ved saker hvor dette fenomenet oppstår.

Med bakgrunn i hovedproblemstillingen har jeg utviklet følgende delproblemstillinger:

- 1) Hvilke avtalestrukturer blir brukt?
- 2) Hvordan er prisfastsettelsen for overskuddsarealene?
- 3) Hvordan fordeles overskuddsarealene?
- 4) Hvordan håndteres forholdet til konsesjon?
- 5) Hvordan blir den organisatoriske behandlingen håndtert?

Med disse delproblemstillingene som tar utgangspunkt i hovedproblemstillingen, er hensikten å avgrense hovedproblemstillingen ytterligere mot de deler av hovedproblemstillingen som oppgaven vil gå nærmere inn på. Nedenfor vil hver enkelt av disse delproblemstillingene bli videre forklart og avgrenset.

1) Hvilke avtalestrukturer blir brukt?

Hensikten med denne delproblemstillingen blir å se på hvilke avtaler som blir gjort med tanke på overskuddsarealer ved slike vegjordskifter, hvordan avtalene blir gjort og hvorfor det blir gjort slik. Det vil altså her bli sett på hvilke former for avtaler som blir gjort i forbindelse med overskuddsarealene. Utforsking av når i prosessen avtaler blir gjort og utformingen av avtaler vil her bli aktuelt. Ved utforming av avtaler vil det bli aktuelt å se på hvor bindende avtalene er, i forhold til for eksempel om grunneierne har mulighet til å trekke seg fra avtalene eller ikke. Det vil også bli sett på detaljeringsgraden ved utforming av avtalene, i forhold til størrelse på areal og pris. Som en følge av denne delproblemstillingen, ligger det som en indirekte hensikt å danne seg et bilde av bevisstheten og fokuset rundt avtaler, og om det faktisk blir utformet skriftlige avtaler eller om det baserer seg på muntlige utsagn.

2) Hvordan er prisfastsettelsen for overskuddsarealene?

Her vil det bli sett på hvordan prisen på overskuddsarealene blir satt, i forhold til verdsetting og pris. Da man ved en slik samferdselsjordskifteprosess har å gjøre med en rekke forskjellige prisnivåer vil det her bli aktuelt å sammenligne prisen på overskuddsarealene opp mot de andre prisnivåene. Med utgangspunkt i at det er flere saker som vil bli behandlet i denne oppgaven, vil det bli fokusert på prinsippene for prisfastsettelsen fremfor de konkrete verdier. Slik vil oppgaven avgrenses til å gjelde generelle føringer for prisfastsettelse, fremfor å gå detaljert inn i sammenligningen av de ulike prisverdier. Det vil dermed bli sett på hvordan prisfastsettelsen begrunnes og hvorfor prisen blir slik

den blir. utfordringer knyttet til det å holde orden på arealer og verdier vil likevel bli aktuelt her. I tillegg til prinsipper for verdsettingen vil det her bli aktuelt å se på forhandlingsmulighetene for de enkelte aktørene med tanke på de institusjonelle rammevilkårene. Her blir det også aktuelt å se på hvordan aktørene forholder seg til prisfastsettelsen.

3) *Hvordan fordeles overskuddsarealene?*

Her vil det bli undersøkt hvordan fordelingen av overskuddsarealene ved vegjordskifte blir gjort. Her vil det være naturlig å tenke seg forskjeller i forhold til situasjoner med attraktive områder der flere parter er interesserte i overskuddsarealer, i motsetning til mindre attraktive områder hvor færre viser interesse. Videre kan slike fordelinger styres av naturgitte forhold. Her kan det også bli stilt spørsmål ved om fordelingen har blitt oppfattet som rettferdig, dersom flere har ytret ønske om å kjøpe slike overskuddsarealer. Hensikten med delproblemstillingen vil bli å danne seg et bilde av hvordan utdelingen av disse overskuddsarealene foregår, ved å se på hvem som fordeler disse overskuddsarealene og hvordan det begrunnes. Det vil også bli aktuelt å se på når i prosessen vedtaket om fordelingen blir fattet, hvordan jordpolitiske retningslinjer blir fulgt og usikkerheter i den endelige arealstørrelsen på overskuddsarealene.

4) *Hvordan håndteres forholdet til konsesjon?*

Denne delproblemstillingen vil undersøke hvordan overskuddsarealene blir behandlet med tanke på jordlovmyndigheten og konsesjon. Det vil her bli aktuelt å se på hva som oppfattes som gjeldende rett med tanke på hva som er konsesjonspliktig. Da det i slike saker er utfordrende å holde styr på arealer og verdier, ved at skiftenytte i areal kan utjevnes med skiftnytten som verdiene utgjør, vil det her bli sett på om salg av slike overskuddsarealer nødvendigvis blir betraktet som konsesjonspliktig. Institusjonelle rammevilkår og holdningen til konsesjonsmyndigheten vil her være vesentlige aspekter. På denne måten vil det bli undersøkt i hvilke situasjoner det blir søkt om konsesjon, for så å kunne komme med betraktninger om konsekvenser og nødvendighet av slike søknader. Hvem det er som søker om konsesjon ved slike tilfeller vil også bli aktuelt å undersøke. Da det må gjøres en del avveininger, ved en slik oppgave og da fokuset i oppgaven hovedsakelig vil ligge på håndteringen til jordskifteretten og Statens vegvesen, vil det altså ikke bli spesielt fokusert på håndteringen til *de ulike konsesjonsmyndighetene* i denne oppgaven.

5) *Hvordan blir den organisatoriske behandlingen håndtert?*

Meningen med denne delproblemstillingen er å danne seg et bilde av kompetanse og myndighet til de ulike aktørene ved aktuelle saker for oppgaven. Det vil her særlig bli sett på kompetansen til jordskifteretten og Statens vegvesen, men også konsesjonsmyndigheten vil kunne bli aktuell. I dette komplekse samspillet vil myndigheten til de ulike aktørene bli forsøkt klargjort ut i fra den organisatoriske behandlingen i de forskjellige sakene og i forhold til de andre delproblemstillingene. Det vil her bli sett på utfordringer knyttet til domstol og forvaltning, men også til Statens vegvesen som i slike situasjoner blir å oppfatte som både ekspropriant og selger. Det vil bli aktuelt å se på samrådingen mellom disse organene i forhold til ulike institusjonelle rammevilkår. Da det ofte vil være eldre saker som blir aktuelle for denne oppgaven, vil det ikke her bli satt et spesielt fokus på å se disse sakene opp mot dagens lovverk i forhold til for eksempel samrådsbestemmelsen. Denne delproblemstillingen er dermed valgt for å peke på aktuelle problemer og uklarheter som oppstår ved kompetansen til disse aktørene, ved behandlingen av fenomenet i de ulike sakene. Store deler av

denne delproblemstillingen vil kunne bli tatt for seg ved gjennomgang av de andre delproblemstillingene, da dette er en tematikk som indirekte inngår i de andre delproblemstillingene.

Ut i fra dette kapittelets avgrensinger blir dermed delproblemstillingene med på å utgjøre betydningen for ordet "håndteres" i hovedproblemstillingen.

1.3 Oppgavens oppbygging

Slik det fremgår av innholdsfortegnelsen er studiens fremstilling inndelt i 6 kapitler. Med dette første innledningskapittelet introduseres studien for leseren ved at tema og problemstilling blir presentert. Kapittel 2 presenterer metoden for oppgaven, mens kapittel 3 om teori gir en teoretisk referanseramme for oppgaven ved at relevant teori blir lagt fram. *Kapittel 4: Empiri* introduserer oppgavens funn, i kapittel 5 om drøfting blir så disse funnene analysert ut i fra problemstillingene og teorien for oppgaven. Til slutt utgjør kapittel 6 de avsluttende betraktninger for denne fremstillingen.

Kapittel 2: Metode

Dette metodekapittelet vil forsøke å beskrive det systematiske arbeidet med denne oppgaven. Det vil her bli gitt refleksjoner og teoretiske forklaringer for metodebruken. Videre har utgangspunktet for dette metodekapittelet vært å beskrive den faktiske metoden som er brukt for denne oppgaven, for å skape en form for etterprøvbarehet av oppgaven, vel vitende om de utfordringer i forhold til etterprøvbarehet som slik samfunnsvitenskap bringer med seg.

2.1 Fremgangsmåte

Som utgangspunkt og start for arbeidet med denne oppgaven var valg av tema for oppgaven og utforming av problemstillinger sentralt. En konkretisering av problemstilling fungerte videre som forberedelser til oppgaven og innebar innhenting av aktuell informasjon. Her kan det nevnes at valget av problemstilling og avgrensning ble gjort ut i fra personlige interesser og som en vurdering av praktiske hensyn med tanke på en slik oppgaves omfang. Innhenting av aktuell informasjon i form av dokumenter og litteratur fortsatte kontinuerlig gjennom hele oppgaveprosessen for å skaffe en teoretisk referanseramme og forståelse. Med utgangspunkt i problemstillingen ble det så påbegynt en systematisk prosess for å skaffe oversikt over fenomenet. Med jordskifteretten og Statens vegvesen som to av de mest sentrale aktørene for denne problemstillingen ble her Domstoladministrasjonen og Vegdirektoratet, som utgjør det administrative ansvaret for henholdsvis jordskifterettene og regionkontorene til Statens vegvesen, kontaktet med tanke på en landsomfattende oversikt eller statistisk grunnlag for vegjordskifter med overskuddsarealer. Basert på potensielle saker i den mottatte jordskifteskjønnsoversikten til Statens vegvesen, ble saker videre eliminert ut i fra problemstillingens og fenomenets kriterier. Ved at det så ble etablert direkte kontakt gjennom intervjuer og i form av e-post, telefon og møter ble denne oversikten videre eliminert. Av saker, som så ut i fra oppgavens kriterier fortsatt var aktuelle, ble det valgt saker til å utgjøre oppgavens endelige utvalg av saker. I denne delen av prosessen ble det også gjort direkte intervjuer med aktører i de valgte sakene. Slik utviklet denne prosessen seg til en systematisering av intervjuer for de utvalgte sakene for å skaffe empiri, som en casestudie av flere saker. Etter disse fasene av oppgaveprosessen som var preget av innhenting og bearbeiding av data, gikk oppgavearbeidet inn i en fase av mer distinkt oppgaveskriving hvor prosessene ble samlet, før det så ble fokusert på redigering av oppgaven.

Av fremgangsmåten for oppgaven ser man en sammenhengende og integrert prosess, der ulike metoder har blitt brukt i et samarbeid, med survey, casestudie, litteraturstudie og intervjuer som eksempler på brukte metoder.

Dermed blir det for denne oppgaven benyttet en kombinasjon av kvalitative og kvantitative tilnærminger. Det er ved delvis bruk av survey blitt forsøkt å kartlegge utbredelsen av fenomenet, som vegjordskifter med overskuddsarealer utgjør, uten at denne oppgaven altså har som mål å gå til bunns i en slik kvantitativ undersøkelse. For denne oppgaven som helhet vil hensikten mer være å få fram fylldige beskrivelser av fenomenet, som av Johannessen et al. (2004 s. 36) anses som en kvalitativ tilnærming. Slik tar metoden for oppgaven sikte på en samfunnsvitenskapelig metode for å innhente informasjon om virkeligheten, i form av virkelige jordskiftesaker, ved empirisk forskning som av Johannessen et al. (2004) dreier seg om å samle inn, analysere og tolke data.

Med denne hovedsaklige bruken av kvalitativ metode har det altså blitt fokusert mer på en generering av kunnskap, som det dermed ikke trekkes bastante slutninger fra.

2.2 Utvalget

Som nevnt ble Domstoladministrasjonen og Vegdirektoratet kontaktet med tanke på en oversikt eller en statistikk over fenomenet; samferdselsjordskifter med Statens vegvesen som utbygger der Statens vegvesen har overskudd av kompensasjonsareal. Da Domstoladministrasjonen ikke hadde en slik landsomfattende oversikt over samferdselsjordskifter eller fenomenet for oppgaven, ble det utarbeidet en e-post (vedlegg 7) med informasjon om denne masteroppgaven som gjennom Domstoladministrasjonen ble sendt ut til alle jordskifterettene i landet, med jordskifterettslederne som tilsendere, med oppfordring fra Domstoladministrasjonen om å prioritere saken, med svarfrist på en uke. I denne e-posten ble det spurt om deres jordskifterett hadde hatt den aktuelle sakstypen og fenomenet, videre ble det redegjort for at opplysningene ville bli brukt for å skaffe en nasjonal oversikt i forbindelse med oppgaven. For lettere å kunne eliminere rettskretser hvor sakstypen og fenomenet ikke var aktuelt, ble det i e-posten informert om at svar var ønskelig uansett om den bestemte jordskiftretten hadde hatt sakstypen eller ikke.

Parallelt med at Domstoladministrasjonen og jordskifterettene ble kontaktet, ble også Vegdirektoratet kontaktet ved at e-post ble sendt til ansatte ved seksjon for planlegging og grunnverv. Her kom svar med Statens vegvesen sitt interne register over jordskifteskjønn, som på et nasjonalt nivå viste alle saker hvor Statens vegvesen hadde vært innblandet i jordskiftesaker. Denne jordskifteskjønnsoversikten (vedlegg 5) til Statens vegvesen viste hvilke av Statens vegvesen regioner som hadde hatt slike saker. Da oversikten var noe mangelfull i forhold til om sakene var vegjordskifter med erstatningsareal og om det hadde vært overskuddsareal, ble det av Vegdirektoratet gitt kontaktinformasjon til aktuelle personer innenfor de regioner som jordskifteskjønnsoversikten viste var aktuelle.

Ved kontakt med de oppnevnte kontaktpersonene ble jordskifteskjønnsoversikten sendt per e-post som vedlegg og med spørsmål om hvilke av disse sakene som kunne være interessante for oppgavens kriterier og fenomen. På denne måten startet kontakten med Statens vegvesens regioner, som også fungerte som en metode for å eliminere de sakene på jordskifteskjønnsoversikten som ikke bar preg av å ha fenomenets kriterier.

Selv om altså denne jordskifteskjønnsoversikten i stor grad ble lagt til grunn, ble det gjort med visshet om at denne oversikten også viser flere saker enn kun de som er aktuelle for oppgaven. Videre har det også vært en forståelse for at det fantes saker som ikke var en del av denne oversikten som kunne være aktuelle for oppgaven.

Slike feilkilder, i tilknytning til ikke å fange opp alle aktuelle sakene for fenomenet, vil også kunne oppstå som følge av at e-posten til alle jordskifterettene ikke ble besvart av alle (jf. responsen i vedlegg 8). Ved de jordskifterettene det ble svart fra, kan det samtidig tenkes at ikke alle jordskiftettslederne hadde den nødvendige historiske kunnskap eller fullt ut forsto betydningen av e-posten. For de jordskifterettene som ikke ga svar innen fristen, skal det nevnes at det ble sendt en slags purring i form av en e-post (også sendt av Domstoladministrasjonen) som skulle fungere som en påminnelse.

Vedlegg 8 viser en oversikt over responsen på e-posten (vedlegg 7) som ble sendt til alle landets jordskifteretter. For videre å behandle problematikken rundt forskjellene i den strukturelle og geografiske inndelingen mellom Statens vegvesens regioner og rettskretsene til jordskifterettene skal det nevnes at av de jordskifteretter som lå i fylker som var aktuelle ut i fra Statens vegvesens jordskifteskjønnsoversikt (vedlegg 5), ble disse kontaktet per telefon for videre å avgjøre om de

hadde hatt saker som var aktuelle for oppgaven. De jordskifteretter som ikke fremgikk som aktuelle av Statens vegvesens jordskifteskjønnsoversikt, sett opp mot manglende respons på e-post, ble på denne måten ikke lagt til grunn som aktuelle.

Basert på oversikten over fenomenet som på denne måten ble dannet, ble det altså valgt ut saker for oppgaven. Ut over aktuelle saker i oversikten ble sakene for oppgaven i stor grad valgt av praktiske grunner, med tanke på hvilke jordskifteretter og regionkontorer hos Statens vegvesen som viste samarbeidsvillighet. Videre var det ønskelige med noe forskjell og variasjon i geografi hos sakene. Da det her ble valgt 5 "utvalgte saker" og 9 "andre saker", jf. kapittel 4.2, ble dette gjort med tanke på at de "utvalgte sakene" kunne bli undersøkt ved hjelp av en grundigere og mer unison tilnærming, ved i større grad å følge de 5 delproblemstillingene systematisk. Mens "de andre sakene" ble behandlet på en mindre omfangsrik og detaljert måte, en slik strukturering av behandlingen av sakene for oppgaven gjenspeiles også i oppgavens empiridel (kapittel 4) og drøftingsdel (kapittel 5). Slik ble "de andre sakene" kun valgt for å plukke ut enkelte svar på problemstillingene, mens "de utvalgte sakene" ble valgt for å bli behandlet mer i sin helhet. Slik ble "de andre sakene" benyttet som et tillegg til og for å komplimentere "de utvalgte sakene" innenfor oppgavens omfang.

Selv om oppgavens form av survey kan legge opp til å forsøke å finne geografiske tendenser og en kategorisering av tidsrommet for fenomenet, faller altså i prinsippet slike undersøkelser utenfor oppgavens avgrensning.

For "de andre sakene" i oppgaven har behovet for å følge alle utvalgsriteriene til "de utvalgte sakene" vært noe mindre, da kun aktuell tematikk for oppgaven blir behandlet for disse. Slik kan "de andre sakene" vise et mangfold av aktuell tematikk, ved for eksempel å vise til andre former for samferdselsjordskifter enn vegjordskifter og saker hvor overskuddsarealer ikke fremgår direkte av saken. Dette er gjort med bakgrunn i at nevnte jordskifteskjønnsoversikt kun gir en begrenset oversikt over antall saker og som følge av den begrensede utbredelsen til selve fenomenet som helhet.

Ved på denne måten å se svarene fra jordskifterettene opp mot jordskifteskjønnsregisteret til Statens vegvesen og videre mot svar fra Statens vegvesens regionkontorer, blir oversikten for oppgaven basert på en form for spørreundersøkelse eller survey, jf. Johannessen et al. (2004). Da disse sakene videre blir behandlet gjennom detaljert og omfattende datainnsamling blir dette å betrakte som en casestudie, slik dette blir beskrevet av Johannessen et al. (2004). Med bakgrunn i at dette casestudiet baserer seg på sakene i den tidligere nevnte formen av survey, får denne oppgavens metode en dimensjon i casestudiet som Yin (2003) beskriver som et fler-case-design som har to forskjellige analyseenheter (her ved de "de utvalgte sakene" og "de andre sakene").

2.3 Litteraturstudie

Med utgangspunkt i at litteraturstudie, eller dokumentanalyse, også utgjør en form for kvalitativ metode slik det fremgår av Thagaard (2009), ble denne metodeformen benyttet både som forarbeid eller støtte til teorigrunnlaget, og som et tillegg eller som en del av den empiriske undersøkelsen.

Litteraturstudiet startet med frie søk etter alle former for relevant litteratur, med utgangspunkt i nøkkelord. Slik ble det dannet et bilde av hva som allerede var skrevet om temaet for oppgaven. I en slik prosess ble bøker, rapporter, policyer, lovverk, gradsoppgaver og notater fra seminarer og forelesninger undersøkt. Det ble så tatt utgangspunkt i de mest sentrale verkene om temaet, samt referanser fra disse kildene. Det ble videre fokusert på å begrense seg til aktuelt stoff for oppgaven.

Litteraturstudie ble slikt brukt som forarbeid til oppgaven, men også som støtte eller grunnlag for teoridelen av oppgaven.

Med utgangspunktet casestudiets ulike saker utgjorde litteraturstudiet her også en viktig faktor ved den mer direkte innsamlingen av data og ved de direkte undersøkelsene av empirien. Slik ble det altså også gjort litteraturstudier av rettsbøker, dokumenter, kontrakter og brev i forhold til de ulike sakene.

Videre har diverse søk på internett fungert som en kilde til inspirasjon i arbeidet med oppgaven, uten at slike søk nødvendigvis har ført til direkte kilder for oppgaven. Det nevnes også at diverse eldre masteroppgaver fra institutt for landskapsplanlegging (ILP) ved UMB har fungert som inspirasjon for oppgavens struktur og oppbygging.

Litteraturen rundt oppgavens problemstilling er på mange måter kompleks, begrenset og mangelfull i form av at ingen problemstillinger har eksakt likhet med denne oppgaven eller ved at ingen litteratur viser direkte sammenlignbare konklusjoner. Spesielt blir dette merkbart i forhold til teorigrunnet for oppgaven. På grunn av en slik kompleks materie, har det å skaffe informasjon og forståelse av teorien vært tidkrevende og anstrengende, og det har videre krevd at det har blitt sett på aktuelle likheter ved deler av lignende problemstillinger i sammenheng med denne oppgaven. Delvis som følge av den manglende litteratur på området, blir det i denne oppgaven introdusert egne spesielle begrep for oppgaven. En slik introduksjon av spesielle begrep er blitt brukt for å introdusere egne begreper for oppgaven og er særlig benyttet i teoridelen, slik som for eksempel ved inndelingen av oppgavens spesielle og generelle sakstype (kapittel 3.2.2), fasene for vegjordskifte (kapittel 3.2.5) og de ulike tankesettene (kapittel 3.2.6), men også gjennom empirien som viser til "de utvalgte sakene" og "de andre sakene" (kapittel 4.2).

2.4 Intervjuer

Med bakgrunn i problemstillingen, utgjør intervjuer av aktuelle aktører i tillegg til studier av rettsbøker og Statens vegvesens registre, helt sentrale arbeidsmetoder ved casebehandlingen av empirien i denne oppgaven. Betydningen av intervjuene blir her særlig stor da svarene på problemstillingene ofte ikke vil la seg finne på andre måter. Det har også blitt aktuelt med oppfølgingsspørsmål og flere intervjuunder. Da denne oppgaven tar sikte på å vurdere problemstillingen i forhold til flere ulike saker, har intervjuene i denne oppgaven som mål å innhente kvalitativ kunnskap, der det blir lagt vekt på å forstå sammenhenger, begrunnelse for ulike valg, samtidig som det her blir forsøkt å nyansere håndteringen av overskuddsarealer. Med bakgrunn i at intervjuene som er gjort for denne oppgaven har som mål å innhente en slik kvalitativ kunnskap, følger dette Dalland (2007) sin beskrivelse av intervjuer som en kvalitativ metode, da intervjuene har som mål å søke og å beskrive håndteringen av overskuddsarealer som helhet.

Da både litteraturstudie og intervjuer, i en sammenheng, nærmest er like viktige for oppgaven, danner likevel intervjuene en helt sentral betydning for oppgaven. Med bakgrunn i betydningen av den faktiske praksisen for håndtering av overskuddsarealer som denne oppgavens problemstilling tar sikte på å avdekke. Som særlig sentrale intervjuobjekter vil man her ha Statens vegvesens grunnerverver og jordskiftedommeren i de enkelte sakene. Videre har konsesjonsmyndighetene vært aktuelle aktører. I denne oppgaven har dermed både Statens vegvesens grunnerverver og jordskiftedommeren blitt kontaktet og intervjuet for alle "de utvalgte sakene" i oppgaven. For "de andre sakene" har også ofte begge disse aktørene blitt kontaktet, men som et minimum for "de

andre sakene”, har alltid en av disse aktørene (Statens vegvesens grunnerverver og jordskiftedommeren i de enkelte sakene) blitt intervjuet.

Vedlagt (vedlegg 6) ligger intervjuguiden som ble brukt som utgangspunkt for intervjuene. Det skal presiseres at denne intervjuguiden var generell og at intervjuene ofte ble tilpasset den ulike sak, aktør og i forhold til informasjonen som rettsbøkene og andre dokumenter ga. Dermed ble intervjuer ofte tilpasset ut i fra om det for eksempel var grunnerververen eller jordskiftedommeren som ble intervjuet. Det ble også gjort intervjumøter der begge disse aktører var til stede. Intervjuguiden ble brukt med mulighet for aktører til å utdype sine meninger og ga muligheter for oppfølgingsspørsmål, uten at intervjuene altså var ”låst” til intervjuguiden. Slik viser intervjuene en form for fleksibilitet som gir intervjuobjektene mulighet til å ta opp andre viktige temaer, samtidig som de nødvendige spørsmål blir besvart. Med bakgrunn i en slik utarbeidelse av intervjuguide og strukturering av intervjuene, viser denne oppgaven eksempel på en form for gjennomføring av intervju som Johannessen et al. (2004 s. 143) beskriver som delvis strukturert intervju, som altså tar utgangspunkt i en overordnet intervjuguide.

Intervjuene ble gjort både over telefon og som møter, samt at det ble utvekslet en rekke e-poster med aktuelle aktører. Selv om rammene for intervjuene med aktørene i de ulike sakene har vært noe forskjellige, har det blitt fokusert på å følge hovedprinsippene til den nevnte intervjuguiden. Da intervjuguiden ble noe tilpasset ut i fra hvilke aktører som ble intervjuet, ble det gjort enkelte andregangsintervjuer etter at aktørene allerede var blitt intervjuet en gang med utgangspunkt i intervjuguiden. Disse andregangsintervjuene, eller oppfølgingsintervjuene, bar mer preg av å prøve å få svar på spesifikke spørsmål som det var behov for å oppklare, uten nødvendigvis å forholde seg til hele intervjuguiden.

Med tanke på gjengivelsen av empirien for denne oppgaven blir det ikke fokusert på å gjengi empirien fra intervjuer og rettsbøker i sin helhet, men heller fokusert på det viktigste i forhold til problemstillingen og for sammenligningen mellom sakene. En slik kvalitativ gjengivelse av empirien blir dermed i hovedsak gjort som en kombinasjon av informasjon fra rettsbøker og intervjuer. Videre vil gjengivelsen av ”de utvalgte sakene” ha større tilknytning til intervjuguidens struktur, forutsigbarhet og grundighet enn ”de andre sakene”. En slik forskjell i generell og spesiell behandling viser slik en metodisk tilnærming som av Thagaard (2009 s. 59) blir beskrevet som strategisk utvalg, i og med at intervjuobjektene blir valgt med bakgrunn i egenskaper som er strategisk i forhold til problemstillingen

2.5 Validitet

Med utgangspunkt i at Johannessen et al. (2004 s. 71) beskriver validitet som hvor godt, eller relevant, data representerer fenomenet, kan det ved en slik gjennomgang av validitet i prinsippet nevnes uttallige faktorer på metodekritikk og manglende validitet. I den følgende presentasjonen av validitet for oppgaven vil det derfor kun bli pekt på noen slike faktorer.

Med tanke på for eksempel kartleggingen av aktuelle saker for oppgaven, ved survey, skal det presiseres at selv om den nevnte jordskifteskjønnsoversikten i stor grad er lagt til grunn, har det vært saker som ikke er nevnt i denne oversikten som har vært aktuelle med tanke på kriteriene. Slik kan det tenkes at de begrensninger som jordskifteskjønnsoversikten viser i forhold til tidsrom, antall og geografisk spredning for aktuelle saker, utgjør potensielle feilkilder. Som et eksempel på at oppgaven ikke har vært låst til denne jordskifteskjønnsoversikten ved utvalg av saker, vises det til at enkelte av ”de andre sakene” i oppgaven ikke fremkommer av denne oversikten, og at noen er fra senere

tidspunkt enn hva oversikten viser. Med tanke på at tidsrommet for slike sakstyper i forhold til jordskifteskjønnsversikten ikke viser noen eksempler på saker fra før 1983, kan dette videre virke naturlig ut i fra jordskiftelovens historie og kapittel 3.2.1. Selv med andre mulige feilkilder som kan oppstå som følge av ulike måter å registrere de forskjellige sakene på for en slik oversikt, er det her altså likevel ikke blitt fokusert på å prøve å finne feil ved jordskifteskjønnsversikten, da oversikten altså er brukt i et samspill med direkte informasjonsinnveksling med aktørene.

Ved vurdering av validiteten av oppgavens metode og casestudie, kan det diskuteres hvorvidt resultatene av oppgaven er riktige. I forhold til litteraturstudie kan en vurdering av litteraturens aktualitet også diskuteres. Med tanke på lovverket ser man av denne oppgaven mulige feilkilder til relevans da oppgavens tematikk til dels er preget av historiske lovendringer. Da det for oppgaven vil kunne oppstå situasjoner der ny lovgivning nå er aktuell, ved at gamle lover som var aktuelle ved behandlingen av disse sakene nå ikke er aktuell etter dagens lovgivning. Med bakgrunn i slike lovendringer presiseres det at oppgaven avgrens seg til at juridiske tolkninger av de ulike sakene, basert på den eventuelle forskjellen i dagens lovverk opp mot datidens lovverk, vil falle utenfor oppgavens avgrensning.

Når det gjelder gjengivelsen av saker og litteratur for denne oppgaven, kan man også tenke seg metodekritikk i forhold til ulik begrepsbruk og begrepsavklaringen for oppgaven. Dette med bakgrunn i at ulike begrep kan bli brukt forskjellig og ha ulikt meningsinnhold for ulike aktører. Da det i forbindelse med arbeidet for denne oppgaven har oppstått eksempler på ulike former for begrepsbruk, har det ført til at en rekke forutsetninger er blitt gjort, noe som igjen kan ha ført til feil representasjon av data, jf nevnte betydningen av validitet i Johannessen et al. (2004). Ved slike forutsetninger for begrepsbruk er begrepene fra kapittel 3 om teori lagt til grunn.

Ved å se på validiteten av intervjuene i oppgaven, vil det her kunne pekes på at utvalgene for intervjuene er "skjeve" jf. Thagaard (2009), med tanke på at utvalget er selektert på grunnlag av intervjuobjektens tilgjengelighet. Samtidig blir dette bare delvis korrigert ved anonymiseringen som er blitt gjort av intervjuobjektene, da den offentlige stillingen hos intervjuobjektet er benyttet fremfor navn på intervjuobjekt. Med muligheten for å spore opp slike jordskiftesaker kan det her videre tenkes avvik fra sannheten og en skjevhet i dataene ved at intervjuobjektene kan velge å unnlate å uttale seg tilstrekkelig om enkelte former for tematikk. Et slikt selektert utvalg på bakgrunn av intervjuobjektens tilgjengelighet har videre blitt ansett som nødvendig med tanke på den begrensede totale mengden av aktuelle saker, også med tanke på tidsaspektet for sakene da potensielle intervjuobjekter blir uaktuelle som følge av pensjon eller at de av andre grunner blir vanskelig å komme i kontakt med. Som et forsøk på å minske mistolking og feilsitering ved intervjuene, kan det nevnes at båndopptaker delvis ble brukt (med godkjenning fra intervjuobjektene) ved intervjuene, med en forståelse av at gjengivelsen av intervjuer på denne måten ikke blir uten feilkilder.

Å forsøke å begrense disse faktorene for validitet kan til dels være veldig krevende og ressurskrevende. Selv om det som en kontinuerlig del av arbeidet med oppgaven har blitt fokusert på å minske feilkildene for oppgaven, har det ved mange tilfeller ikke vært noe mål, med bakgrunn i oppgavens omfang og konsekvenser.

Ut i fra avveininger og forutsetninger viser metoden for denne oppgaven eksempler på hvordan bruken av en hovedsakelig kvalitativ metode fører til vanskeligheter med etterprøvarhet innenfor

samfunnsvitenskap. Hensikten med den kvalitative metoden for oppgaven er altså å få frem beskrivelsen av fenomenet; overskuddsarealer ved vegjordskifter.

Kapittel 3: Teori

3.1 Innledning og oppbygging av teori

Det vil her bli gitt en innføring i noen av de mest aktuelle temaene for oppgaven med tanke på problemstillingene. Slik vil dette teoretiske kapittelet bli tematisk delt inn i forhold til problemstillingene og er ment å fungere som et teoretisk grunnlag og en referanseramme for oppgaven. Definisjoner og begreper vil her bli introdusert og forklart, samt at enkelte temaer vil bli gjennomgått mer inngående for å kunne se sammenhenger i forhold til oppgaven. Kapittelet vil ha en teoretisk tilnærming til oppgavens fenomen, samt til undersøkelser av problemstillingen ved å presentere litteratur som er gjort rundt dette området fra blant annet forskere, utredere og studenter, men også ved å introdusere egne begreper for oppgaven.

3.2 Vegjordskifte

3.2.1 Definisjon og historisk utvikling i loven

Historisk finner man spor av vegjordskifte i Norge fra forarbeidene til endring av vegloven i 1964, hvor det står:

”Det synes klart at store skadevirkninger for jordskiftet 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.”

(Ot. prp. nr. 32 (1963-64))

Da vegloven fikk en ny § 60 annet ledd den 5. juni 1964, ble dette oppfattet som hjemmel til å holde jordskifte i forbindelse med anlegg av riks- og fylkesveg. Derimot ble et slikt jordskifte opphevet som følge av en kjennelse fra Eidsivating lagmannsrett 26. september 1966 (RG. 1967 s. 220), med begrunnelse i at jordskifteloven den gang ikke ga hjemmel til å kreve slik form for skifte (NOU 1976:50 s. 15). Nevnte regel i veglovens § 60 ble derfor ikke benyttet, men ved revidering av jordskifteloven ble hjemmelen til å holde jordskifte i forbindelse med framføring av offentlig veg og jernbane operativ i Lov om jordskifte o. a. av 21. desember 1979 nr. 77.

Med bakgrunn i denne lovhjemmelen ble samferdselsjordskifter beskrevet av Sunde et al. (1997) som et virkemiddel og en prosess hvor en benytter jordskifte ved erverv av nødvendig grunn for en veg eller jernbane, samtidig som de faktiske ulempene som oppstår for de eiendommer som blir berørt av tiltaket reduseres. Begrunnet i at samferdselstiltak har en tendens til å medføre oppdeling av eiendommer, som fører til dårligere arrondering og vanskeligere transportløsninger for eiendommer. Jordskifte som virkemiddel vil slik kunne redusere og fjerne ulemper som tiltaket i utgangspunktet skaper for eiendommene. Dette gjøres primært gjennom arealbytte mellom utbygger og de berørte eierne i feltet, og arealbytte de berørte imellom, men eventuelt også ved organisering av ny privat infrastruktur i området.

Som en følge av at lovhjemmelen altså var begrenset til offentlig veg og jernbane tilrådte det såkalte ”Christie-utvalget” at det burde vurderes å gi andre myndigheter tilsvarende hjemmel til å kreve utbyggingsjordskifte (Landbruksdepartementet 1998). Dette ble gjennomført ved lovrevisjonen og i Ot. prp. nr. 57 (1997-98) ser man en dreining fra samferdselsjordskifte til det mer generelle ekspropriasjonsjordskifte:

”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.” (Ot. prp. nr. 57 (1997-98))

Av Ot.prp. nr. 106 (2002-2003) brukes en slik inndeling i form av kombinerte saker: ”De kombinerte sakene kan inndeles i utbyggingsjordskifte og vernejordskifte. Som eksempler på utbyggingsjordskifter vises det til de såkalte samferdselsjordskiftene”. (Ot. prp. nr. 106 (2002-2003))

Hos Flø (1999) beskrives kombinerte jordskifte- og skjønnsaker som saker hvor jordskifteretten tar i bruk virkemidlene i jskl. § 2 for å avbøte skader og ulemper som utbyggings- eller vernetiltaket påfører eiendommen og hvor jordskifteretten i samme sak holder skjønnet tilsvarende en ordinær skjønnsrett. Slik ser man en utvikling fra jordskifteloven av 1979 som avgrenset slike jordskifter til samferdsel som offentlig veg og jernbane. De kombinerte skjønnsakene som følger av nyere lovgivning blir derimot delt inn i de to kategoriene; utbyggingsjordskifter (ekspropriasjonsjordskifter) og vernejordskifter (Flø 1999). Slik kan man si at det er de såkalte utbyggingsjordskiftene som er tema for denne oppgaven. I motsetning til hjemmelen fra 1979 kan slike utbyggingsjordskifter kreves for alle typer utbyggingstiltak, uavhengig av tiltakets art. Utbyggingstiltak kan være boliger, næringsareal, veg, jernbane, flyplasser, skytebaner, skoler, idrettsplasser, friluftsområder, friarealer osv. I denne oppgaven forstås derimot samferdselsjordskifter som de utbyggingsjordskifter hvor utbyggingstiltaket er av en art som faller inn under samferdsel, slik som veg og jernbane. På denne måten følger oppgaven til dels avgrensingen i lovhjemmelen fra 1979, som førte til begreper som samferdselsjordskifter og vegjordskifter. Slik blir vegjordskifte å betrakte som et tilspisset begrep for denne oppgaven, som den spesielle sakstypen, ved at altså vegjordskifte betraktes som en form for samferdselsjordskifte med bakgrunn i hjemmel fra 1979. Likeså utgjør vegjordskifte en form for utbyggingsjordskifte eller tiltaksjordskifte, med bakgrunn i nyere lovgivning, der tiltakets art altså er avhengig av å være veg.

Siden 1983 har en rekke vegjordskifter vært gjennomført, med de tyngste sakene knyttet til bygging av ny E18 gjennom Vestfold og ny E6 gjennom Østfold (Steinsholt 1994). Siden har vegjordskifter også vært knyttet til ny E18 gjennom Østfold.

3.2.2 Oppgavens spesielle og generelle sakstype

Etter revidering av jordskifteloven i 1979 var det altså ikke alle slags samferdselstiltak som jordskifteretten hadde grunnlag for å behandle i egen sak, men kun anlegg som gjaldt offentlig veg og jernbane, der offentlige veger ble forstått som både riksveger, fylkesveger og kommunale veger (Sunde et al. 1997). Selv om nyere lovgivning, som nevnt tidligere, åpner opp for såkalte utbyggingsjordskifter for alle typer utbyggingstiltak, følger altså denne oppgaven den eldre forståelsen av den spesielle sakstypen, vegjordskifter, med offentlige veger som aktuelle veger.

Med vegjordskifte som den spesielle sakstypen for oppgaven ser man altså at det som kan tenkes å utgjøre den generelle sakstypen har endret seg som følge av de historiske lovendringene på området. Ved at utviklingen har ført til at hjemmelen har blitt utvidet ser man altså at den generelle sakstypen har gått fra samferdselsjordskifter, kun i form av offentlig veg og jernbane, til ekspropriasjonsjordskifter og til dagens utbyggings- eller tiltaksjordskifter. Det vil være naturlig at oppgavens spesielle sakstype, vegjordskifte, utgjør en betydelig andel av den totale andel av den generelle sakstypen. Med tanke på de likheter som vil være mellom vegjordskifter og andre former for samferdselsjordskifter, ekspropriasjonsjordskifter og kombinerte saker vil det altså også være aktuelt for oppgaven å sammenligne og se mot den generelle sakstypen som helhet.

3.2.3 Rammer for vegjordskifte

I rapporten "Vegjordskifte – effekt og framdrift" blir vegjordskifte brukt som benevnelse på jordskifteprosesser utløst av eller holdt samtidig med bygging av offentlig veg, jf. jordskiftelovens §§ 1 bokstav a og 6, slik begrepet er brukt omfatter det ikke bare den rettslige planleggingsprosessen og skjønnsprosessen under jordskiftesaken, men også arealoppkjøp, forhandlinger, kartlegging m. v. som eventuelt skjer i tilknytning til saken. Nevnte rapport drøfter vegjordskifte ut i fra riksprosjekter i jordbrukslandskapet, men peker på at rapportens drøftinger også i stor grad vil være gyldige for vegjordskifter i forbindelse med mindre vegprosjekt, ved jernbaneframføring, eller i forbindelse med jordskifte i forbindelse med andre større tiltak. Samt at drøftingene også vil kunne ha relevans til eventuelle jordskifter eller jordskifteliknende prosesser ved inngrep i tettbebyggelse eller andre områder, slik som skog (Steinsholt 1994 s. 11). På denne måten er dette med på å bygge opp under hva som ble sagt om denne oppgavens spesielle sakstypes aktualitet opp mot den generelle sakstypen.

Av jordskifteloven kan det altså konstateres at jordskifte kan utløses når eiendommer vil bli utjenlige som følge av vegbygging. Slik at konkrete planer om utbygging, utbedring, vedlikehold eller drift av veg kan være med på å utløse vegjordskifte, jf. jskl. § 1 annet ledd. Jordskiftelovens § 1 annet ledd er den konkrete hjemmel med virkemidlene i jskl. § 2, jf. jskl. § 6.

I samferdselsjordskifter og vegjordskifter blir nyttebegrepet etter jskl. § 3 bokstav a vurdert på en annen måte enn ved tradisjonelle jordskifter ved at nytten i slike saker må defineres som forskjellen på hvordan eiendommen ville blitt med veg, men uten jordskifte, og hvordan eiendommen er blitt etter veg, og med jordskifte. Derimot er utgangspunktet at forskjellen mellom eiendommens verdi med og uten samferdselstiltaket må erstattes etter Grunnlovens § 105.

Av landbruks- og matdepartementet ser man igjen hvordan samferdselsjordskifte blir forklart ved at det inneholder to hovedkomponenter (Ot. prp. nr. 57 (1997-98)). Der man for det første har jordskiftedelen, hvor erstatningsareal som er kjøpt opp av tiltakshaver eller landbruksstyremaktene blir brukt til å erstatte skader og ulemper så langt det er råd. Slik blir erstatningen gjort ved ny utforming av eiendommer og endring/avløsning av bruksretter, realverdier blir på denne måten erstattet med realverdier. Skjønnen utgjør den andre hovedkomponenten, ved at jordskifteretten utmåler erstatning i penger for de skader og ulemper som ikke fullt ut er blitt erstattet gjennom jordskiftedelen av saken. I saksgangen for et slikt samferdselsjordskifte kan det typisk bli gjort bonitering, verdsetting, skifteplanløsninger med tilhørende infrastruktur, midlertidig brukstillatelse, skjønn, hovedforhandling og grensekartlegging.

Som prinsipper for vegjordskifte og andre utbyggingsjordskifter ligger det å erstatte det økonomiske tapet så langt det er mulig med erstatningsareal gjennom et jordskifte. Skjønnen blir holdt av jordskifteretten som en del av saken, samt utmåling av kontant erstatning for det økonomiske tapet som ikke er dekket gjennom jordskiftet (Flø 1999 s. 11). I saker med slikt erstatningsareal er dette sentralt, men det fremheves her at erstatningsarealer ikke er et nødvendig element for å holde utbyggingsjordskifter. I denne oppgaven er det derimot saker hvor man har slike erstatningsareal, og der man har et overskudd av slikt, som vil bli omhandlet. Slike erstatningsareal ligger videre til utbygger å fremskaffe og ikke til jordskifteretten (Flø 1999 s. 7).

3.2.4 Nytte av vegjordskifte

Med erfaringer fra samferdselsjordskifter og vegjordskifter fra 1980-tallet har sakene vært gjenstand for evaluering og forskning. Forskningsrapporten "Vegjordskifte – effekt og framdrift" er et eksempel

der det blant annet blir sett på nyttevirkninger, i forhold til vegframføring uten jordskifte, av vegjordskifter hvor man skiller mellom privatøkonomisk nytte og samfunnsøkonomisk nytte (Steinsholt 1994). Der den privatøkonomiske nytten blant annet omhandlet at beregnede transportkostnader, transporttid ved drift av arealer og jordbrukstransporten på offentlig veg blir redusert, mens den beregnede totalavkastning fra eiendommen, i forhold til forrenting og arealbidragsnivå, økte. Den samfunnsøkonomiske nytte, i form av Statens vegvesen sin nytte av samferdselsjordskifte, omhandlet innsparte kryssinger og anleggskostnader, samt reduksjon i vedlikeholdskostnader, utgifter til grunnerverv, driftsulempere og en vesentlig reduksjon av jordbrukstransport på det offentlige vegnettet.

Av andre evalueringsrapporter av utbyggingsjordskifter kan kort nevnes "Silikaset-utvalget" og "Christie-utvalget" som ble satt av regjeringen, for å evaluere henholdsvis grunnerversprosessen i tilknytning til utbygging av Gardermoen og utbyggingsjordskiftesaken av Rena leir. I "Silikaset-utvalgets" rapport blir det blant annet konkludert og anbefalt med:

"Den viktigste anbefaling for senere arealkrevende tiltak er å legge til grunn den samme hovedfilosofi som ved Gardermoprojektet: Arealbytte fremfor ekspropriasjon..."
(Samferdselsdepartementet 1997).

For den store utbyggingsjordskiftesaken ved Rødsmoen - Rena der Forsvaret var utbygger og som ble gjennomført på grunnlag av et avtalebasert jordskifte som voldgiftssak, konkluderte "Christie-utvalget" med:

"Hovedkonklusjonen er at voldgiftsjordskiftesaken er gjennomført på en måte som i sin helhet framstår som vellykket og som er gjennomført med stor profesjonell dyktighet fra sakens ulike aktører. Saken har fått anerkjennelse fra berørte grunneiere, utbygger (Forsvarets bygningstjeneste, FBT), lokale forvaltningsmyndigheter og lokale politiske myndigheter. Et kjennetegn ved saken er fraværet av "støy"." (Landbruksdepartementet 1998)

Som nevnt i kapittel 1.1 kommer det fram av blant annet Flø (1999) at kombinerte saker utgjør en høy andel ved utbyggings- og vernetiltak i store deler av Europa, grunnet de betydelige samfunns- og privatøkonomiske gevinstene som jevnlig skapes på denne måten. Slik blir hensikten med vegjordskifter at de faktiske ulempene, som oppstår for de eiendommer som blir berørt av vegtiltaket, reduseres. Vegjordskifte blir et virkemiddel og en prosess hvor en benytter jordskifte ved erverv av nødvendig veggrunn (Sunde et al. 1997). Med tanke på at vegtiltak har en tendens til å medføre oppdeling av eiendommer, dårligere arrondering og vanskeligere transportløsninger, er mye av nytten til vegjordskifter knyttet til virkemidlene som vil kunne redusere og fjerne slike ulemper som vegen i utgangspunktet skaper for eiendommene. Med virkemidler som arealbytte mellom utbygger og de berørte eierne i feltet, arealbytte mellom de berørte og eventuelt organisering av ny privat infrastruktur i området.

Av Jensen (1999) blir det pekt på vegjordskifte som et virkemiddel for Statens vegvesen i forhold til Statens vegvesens samfunnsansvar og behov for godt omdømme, og i forbindelse med store motorvegprosjekter kan vegjordskifte i enkelte tilfeller fremstå som det eneste alternativet for å eliminere eller redusere driftsulempene vegen påfører landbruket. Det blir videre pekt på at behov, tidsaspekt, erstatningsarealer, positivitet blant grunneierne, avgrensning og faglig kompetanse er forutsetninger for et godt vegjordskifte.

3.2.5 Fasene i et vegjordskifte

Det blir her valgt å innføre egne spesielle begrep for oppgaven med inndeling av prosessen ved vegjordskifter, for å lette den teoretiske beskrivelsen så vil denne oppgaven benytte seg av en inndeling av vegjordskifter i 3 faser. Inndelingen vil være basert på faser som kronologisk oppstår fra start til slutt. Slik er oppkjøpsfasen å betrakte som den første fasen, der Statens vegvesen forbereder seg på vegjordskiftesaken ved å sikre seg tilleggsarealer gjennom minnelige avtaler. Den andre fasen er selve jordskiftefasen, og den fasen hvor jordskifteretten går inn som domstol. Situasjonen der Statens vegvesen sitter igjen med et overskudd av tilleggsareal og hvor overskuddsarealer blir solgt er her å regne som den tredje fasen, selv om altså denne fasen ofte går inn i den andre fasen. Det er altså viktig å påpeke at disse fasene kun er ment for å lette den teoretiske beskrivelsen og basert på en tenkt kronologi, da disse fasene lett vil gå over i hverandre og være vanskelig å dele inn i praksis. Med utgangspunkt i en slik inndeling sett opp mot problemstillingen er det naturlig å tenke seg at denne oppgaven ikke vil fokusere på den første fasen, oppkjøpsfasen, men heller se nærmere på de to andre fasene.

3.2.6 De ulike tankesettene for oppgaven

Her går det ene tankesettet ut på at overskuddsarealer er avhengige av jordskiftesaken, mens ved det andre tankesettet er overskuddsarealene uavhengige av jordskiftesaken. Dermed blir det en fordeling av "det avhengige tankesett" og "det uavhengige tankesett". Ordene avhengig/uavhengig forholder seg her til håndteringen av overskuddsarealene, slik at ved situasjoner med tankesettet om at overskuddsarealer er uavhengige av jordskiftesaken vil fortsatt selve bakgrunnen for at overskuddsarealene har oppstått være som følge av en jordskiftesak.

Hensikten med å introdusere denne bruken spesielle begrep for oppgaven, er for å plassere og beskrive situasjoner i forhold til problemstillingen. Disse to tankesettene er ment som en prinsipiell modell og forklarer to tenkte ytterpunkter, der man i praksis sjelden vil ha tilfeller som er helt preget av den ene eller det andre tankesett, men til dels en kombinasjon. Med bruk av ordet "tankesett" forstås dette som tenkte modeller av håndteringen og det skal videre presiseres at tankesettene ikke nødvendigvis beskriver den gjeldende rett.

Tankesettene henspiller seg delvis til problematikken rundt det å identifisere areal ved slike vegjordskifter. For "det avhengige tankesettet" vil skifteplanen være avhengig av overskuddsarealene, overføring av overskuddsarealene vil betraktes som et lukket salg og som en del av jordskiftesaken som helhet, forhandlinger om overskuddsarealer vil i prinsippet ikke være mulig (men konsesjon vil gjelde), de potensielle aktuelle mottakere av overskuddsareal vil i prinsippet kun være partene i jordskiftesaken og jordskifteretten vil vanligvis søke om konsesjon for overskuddsarealene. For "det uavhengige tankesettet" vil ikke skifteplanen være avhengig av overskuddsarealene, ved at overføringen av overskuddsarealene skjer som frie og åpne salg og som i prinsippet jordskifteretten ikke blir en del av. Forhandlinger om overskuddsarealene vil være mulig ved "det uavhengige tankesettet" (med konsesjon som rammevilkår). Potensielle aktuelle mottakere av overskuddsarealene vil, ved "det uavhengige tankesettet", i prinsippet være alle, altså ikke bare parter i saken, men også andre naboer og andre grunneiere. Ved "det uavhengige tankesettet" vil det ikke være jordskifteretten som søker om konsesjon på overskuddsarealene, men kjøperen av overskuddsarealene.

Som en oppsummering vil det i kapittel 3.9 bli gitt en oppsummering av teoridelen basert på de ulike tankesettene og temaene for delproblemstillingene.

3.3 Overskuddsareal og andre definisjoner

I forhold til de nevnte fasene blir den tredje fasen, hvor det er snakk om situasjonen der Statens vegvesen sitter igjen med et overskudd av tilleggsareal og hvor overskuddsarealer blir solgt, å regne som den situasjonen som utgjør fenomenet i oppgaven, jf. kapittel 1.1. Videre er det altså når slike fenomen oppstår innenfor det som kapittel 3.2.2 forklarer som den spesielle sakstypen, vegjordskifte, som i denne sammenheng behandles.

I forskningsrapporten "Vegjordskifte – effekt og framdrift" blir "ekspropriasjonsareal" eller "veggrunn" definert som de arealer som etter detalj- eller reguleringsplan er nødvendige for den framtidige vegen og tilhørende anlegg (Steinsholt 1994). Videre blir "arealverdier" her brukt som en samlebetegnelse på areal og arealforbedringer som Statens vegvesen setter i skiftet for å kompensere arealtap, ulemper og for å forbedre mulighetene for gode skifteplaner, samt tiltak for å forbedre konkrete arealer. "Tilleggsarealer" blir definert som arealverdier som Statens vegvesen setter inn i skiftet, mens de av tilleggsarealer som brukes til å erstatte arealtap og ulemper for ekspropriatene er kalt "kompensasjonsarealer". "Overskuddsarealer" blir definert som de arealer som Statens vegvesen har i skiftefeltet ut over kompensasjonsarealene, og som blir solgt til grunneierne i feltet. Det er disse definisjonene som vil bli benyttet og lagt til grunn i denne oppgaven, det nevnes likevel her at av "Samferdselsjordskifte – rapport og veiledning for gjennomføring av samferdselsjordskifte" blir slike tilleggsarealer også omtalt som offentlig eide areal og bytteareal, mens kompensasjonsarealer blir omtalt som "erstatningsarealer". Som en klargjøring mellom tilleggsjord og tilleggsarealer vises også til at i de tilfellene hvor det fortsatt er igjen offentlig areal, som av den første definisjonen blir kalt tilleggsareal, blir disse overskuddsarealene ofte fordelt som "tilleggsjord". Fordeling av tilleggsjord skal i prinsippet bli vedtatt av landbruksforvaltningen (Sunde et al. 1997 s. 10), se videre kapittel 3.5.2 for en inndeling i statlig tilleggsjordpris og privat tilleggsjordpris. Av dette kan overskuddsarealer også beskrives som overskudd av tilleggsarealer hos Statens vegvesen, ved at tilleggsarealene utgjør mer enn hva som går til kompensasjonsarealene eller erstatningsarealene.

Av rundskriv M-3/2002 (Landbruksdepartementet 2002) blir det sett på "tilleggsjord" i forhold til avkastningsverdiberegninger for jordsbruksarealer, der det fremkommer at rammene for eventuell tillegg er inntil 50 % i forhold til den vanlige konsesjonsprisen. Dette begrunnes med ønske om å stimulere til rasjonaliseringstiltak, blant annet ved salg fremfor bortleie av eiendommer egnet som tilleggsjord, kan det for jordsbruksareal legges marginal verdibetraktning til grunn når konsesjonspris vurderes. På denne måten forsøkes det altså å oppmuntre selger til å selge slik tilleggsjord ved at det åpnes for at det kan selges for mer enn konsesjonsprisen. I denne oppgaven blir dermed privat tilleggsjord (jf. kapittel 3.5.2) ofte å betrakte som at deler av en eiendom erverves og som en form av overskuddsareal som faktisk blir til der utgangspunktet for prisen ofte vil ligge på konsesjonsprisen.

Overskuddsarealer kan oppstå når Statens vegvesen har mer areal enn det som trengs for å kompensere arealtap og ulemper, mens det i andre områder kan oppstå overskuddsarealer fordi det skiftemessig ikke har latt seg gjøre å anvende arealer som kompensasjon. Slike overskuddsarealer vil normalt bli solgt og tillagt interesserte kjøperes eiendommer som en del av jordskiftet (Steinsholt 1994 s.66-67).

I forhold til oppkjøpsfasen kan det ofte være allerede offentlig eide arealer i området slik at Statens vegvesen gjennom avtaler og vedtak, med den statlige etat som forvalter eiendommen, kan anvende disse arealene som tilleggsjord i jordskiftet.

Fornuftig lokalisert tilleggsareal kan også erverves ved "arealbytte", ved at Statens vegvesen da først erverver eiendom et annet sted, for så å bytte eiendommen med mer sentralt beliggende arealer i skiftefeltet, dette gjøres enklest som en del av jordskiftesaken og basert som avtale mellom grunneier og Statens vegvesen.

Tilleggsverdier eller "arealforbedringer" kan også fremskaffes ved positive sidetiltak, ved for eksempel luknings- og planeringsarbeid for å forbedre areal. På denne måten kan slike forbedringer heve arealenes bytteverdi i jordskiftesaken, når jordskifteretten legger sine beregningstekniske systemer til rette for at dette kan inngå i Statens vegvesen eiendom før skiftet. Dermed kan arealforbedringer anvendes for å kompensere ekspropriert areal og ulemper (Steinsholt 1994 s. 65).

Med tanke på de utfordringene som kan oppstå i slike vegjordskiftesaker i forhold til det å holde styr på arealer og verdier, vil det videre fokuseres på den nevnte begrepsbruken. Der det ved saker og litteratur har vært brukt andre begreper er denne begrepsforståelsen som utgangspunkt blitt benyttet ved gjengivelsen, for lettere å kunne sammenligne og ta i bruk for denne oppgaven. Det skal videre opplyses om at slike forutsetninger, ved at funn av begreper blir overført til denne begrepsforståelse, er blitt gjort uten at denne transformasjonen av begrepene nødvendigvis blir omtalt der dette er blitt gjort. Da en slik konsekvent opplysning av begrep ville ha vært tidkrevende, komplisert og til dels ansett å være unødvendig å gjøre for hver gang, og da det forholdsvis ofte vil oppstå noe forskjellig begrepsbruk fra sak til sak og innenfor samme saker.

3.3.1 Overskuddsareal og skifteplanregnskap

Da det anbefales at Statens vegvesen kjøper inn mer tilleggsareal enn veggrunn ved vegjordskiftesaker, slik blant annet Sunde (1999) viser til, kan dette være med på å forklare hvordan overskuddsarealer oppstår. Dette kan videre forklares ut i fra betydningen av tilleggsarealer, av Steinsholt (1994) beskrives tilleggsarealer som en "joker" i jordskiftekalabalen for å skape gode løsninger, da dette muliggjør arealbytter med kompensasjonsarealer i stedet for erstatning i penger for arealer og driftsulemper.

Med utgangspunktet i rammene for et vegjordskifte, se kapittel 3.2.3, der jordskiftelovens § 3 bokstav a og nytte blir vurdert som forskjellen på hvordan eiendommen ville blitt med veg, men uten jordskifte, og hvordan eiendommen er blitt etter veg, og med jordskifte. Der dette blir gjort ved at slike saker først har en jordskiftedel og så en skjønnsdel. Ved at jordskifteretten i skjønnsdelen utmåler en kontant erstatning i penger for de skader og ulemper som ikke fullt ut er blitt erstattet gjennom jordskiftedelen av saken. Fører dette til at skifteplanen ved slike vegjordskiftesaker utgjør grunnlaget for et skifteregnskap, der før- og ettersituasjonen sammenlignes med hensyn til areal og verdi, og det er ved overskudd i dette skifteplanregnskapet at overskuddsarealer i prinsippet oppstår.

Da et slikt skifteplanregnskap i forbindelse med et vegjordskifte er en komplisert prosess der arealer og verdier blir fordelt og verdsatt, kan dette også føre til at jordskifterettens problemløsning, gjennom blant annet arealbytter, fører til økte verdier uten at arealet til en eiendom nødvendigvis har økt, jamfør "jordskifterettens hvite kanin" og blant annet Steinsholt (1994 s.66). Med bakgrunn i jordskifterettens beregningstekniske systemer blir det altså ofte en komplisert overgang fra skifteplanregnskapet til de faktiske kronebeløpene.

Slik kan situasjoner oppstå der grunneiere sitter igjen med mer areal etter veg, enn før veg, uten at nødvendigvis noe av Statens vegvesens arealer er blitt overført, grunnet arealbytter mellom ulike arealverdier. Dette viser likheter til overskuddsarealer, selv om det er tvilsomt om dette er å anse

som en overføring av overskuddsarealer. For videre å klargjøre begrepet overskuddsareal kan det dermed forklares ved at det er noe som oppstår når de aktuelle berørte grunneierne mottar større arealverdier enn det de har avgitt. Ut i fra denne tankegangen kan overskuddsarealer tenkes å oppstå som en del av jordskiftesaken uten at formelle kjøp blir gjort av grunneierne jf. ”det avhengige tankesett” fra kapittel 3.2.6.

Slik kan det tenkes å være overskuddsarealer som blir overført til de berørte grunneierne uten at disse grunneierne betaler penger for arealene, hvis disse grunneierne uansett har krav på erstatning fra Statens vegvesen kan overskuddsarealene videre brukes som fratrekk for erstatningen. Dette blir særlig aktuelt der overskuddsarealenes fordelingsaktualitet begrenser seg til kun enkelte av de berørte grunneierne, slik at overskuddsarealene kun er aktuelle for noen av de berørte grunneierne grunnet for eksempel geografisk plassering. På denne måten kan overskuddsarealer også tenkes å bli brukt for å dekke ulempeserstatninger. Det at grunneierne ikke betaler penger for overskuddsarealene kan man her tenke seg når erstatningen fra Statens vegvesen til eiendommen utgjør en større verdi eller lik verdi som de overførte overskuddsarealene. Slik at overskuddsarealene utgjør et avslag på erstatningssummen fra Statens vegvesen. I de situasjoner der erstatningen fra Statens vegvesen utgjør en mindre verdi enn overskuddsarealene, vil de resterende verdiene av overskuddsarealene etter at erstatningsverdien er lagt til, kunne utgjøre betalingsbeløpet for overskuddsarealene. Slik utgjør altså erstatningen et avslag i prisen for overskuddsarealene. I andre tilfeller kan det være snakk om overføring av overskuddsarealer uten at den aktuelle grunneieren som skal ta i mot overskuddsarealene er berørt på en slik måte at han mottar erstatning fra Statens vegvesen. Ved slike situasjoner utgjør altså skifteplanregnskapet grunnlaget for beløpet som betales for overskuddsarealene, uten at erstatningen fra Statens vegvesen blir lagt inn. Slik vil disse ulikhetene henspille seg delvis i variasjoner og forskjeller mellom de ulike tankesettene, se kapittel 3.2.6.

Her kan man altså se en problematikk knyttet til identifisering av areal ved slike samferdselsjordskifter. Da det i tillegg i stilles prinsipielle krav til avanserte skifteplanregnskap, ut i fra elementer som god og dårlig jord. Med tanke på overskuddsarealer i forhold til skifteregnskapets verdi, blir det her altså en problematikk i forhold til å identifisere arealer med tanke på hva som utgjør overskuddsarealenes grunnlag. Det kan tenkes forskjellige løsninger som delvis baserer seg på de innkjøpte tilleggsarealer eller jordbanken til utbyggeren, eller at grunnlaget baserer seg på situasjonen til mottaker av overskuddsareal før jordskifte. Med en slik bytteprosess som jordskiftet videre legger opp til vil det kunne tenkes forskjellige løsninger for å holde styr på areal og verdier for overskuddsarealer. Her vil man kunne se eksempler på saker der hvor kompensasjonsarealer nærmest på et kunstig vis blir plukket ut som en del av saken, uten at bytteprosessenes forhold til areal og verdi blir sett i sammenheng. Av slike hensyn bør grunnlaget for overskuddet tydelig fremkomme av skifteplanregnskapet.

Denne overgangen fra skifteplanregnskap til kronebeløp, ut i fra om det er snakk om pengeerstatning til grunneierne fra Statens vegvesen for et underskudd i skifteplanregnskapet eller som betaling fra grunneierne for overskudd i regnskapet, blir videre komplisert ut i fra de ulike prisnivåer som er gjeldende. Forskjellen i underskudd og overskudd i skifteplanregnskapet gir to helt prinsipielt forskjellige prisnivåer, se kapittel 3.5. Ved at underskuddet i prinsippet baserer seg på bytteverdien i jordskiftet, mens overskudd baserer seg på konsesjonspris kan det oppstå situasjoner med forskjellig håndtering og der det nærmest spekuleres i å gå i underskudd for så å kunne kjøpe overskuddsarealer til konsesjonspris, som da er lavere enn bytteverdien.

3.4 Avtalestruktur

Med avtalestruktur siktes det her til utforming av avtaler og det blir her særlig sett på hvordan avtaler utformes med tanke på overskuddsarealene i forhold til avtalemuligheter og avtalerett.

Selv om det ovenfor er blitt vist til overføring av overskuddsarealer uten at det betales pengebeløp, blir det som en hovedregel, basert på generell avtalerett, at ved de tilfeller der det er betaling fra grunneierne for overskudd skal dette være avtalestyrt.

Selv om det er lite litteratur om avtalestruktur i forhold til fenomenet for oppgaven, kan det vises til at for eksempel Skram (1999) peker på såkalte erklæringer der overskuddsareal kan bli aktuelt å få kjøpt. Der det heter at det skal informeres de berørte parter om at overskuddsareal kan bli aktuelt å få kjøpt og at erklæringene skal innhente forpliktende underskrift på:

- om parten ønsker å kjøpe tilleggsjord,
 - maksimalt ønske,
 - samtykke til pris (referert til bonitet).
- (Skram 1999).

I rapporten "Vegjordskifte – effekt og framdrift" heter det at: "Jordskifteretten har ingen hjemler til tvangsmessig å tillegge noen parter større arealverdier enn han hadde før skiftet, i alle fall ikke dersom det skal betales for dette." Det at man ikke tvangsmessig kan overføre slike overskuddsarealer blir videre forklart med at man før et gjennomarbeidet skifteplanutkast ikke kan vite hvor mye overskuddsareal som kan selges eller hvor det vil være skiftemessig gunstig å legge ut disse. Det blir i nevnte rapport fremhevet at det er viktig at interesserte kjøpere binder seg til oppkjøp av visse arealverdier før jordskifteretten forestår fordelingen av arealene med grunnlag i jordlovmyndighetenes forvaltningsvedtak. For å kunne sikre et skiftemessig grep om overskuddsarealene anbefales det å utforme standarddokumenter, slik at innholdet i slike forhåndserklæringer utformes med tanke på den senere jordskiftebehandlingen (Steinsholt 1994 s. 67).

Av samme rapport blir det videre anbefalt at forhåndserklæringer om kjøp av overskuddsareal ikke bør knyttes til konkrete arealer, men til "arealverdi etter jordskifterettens verdsetting" og til en pris knyttet til dette. Videre blir det presisert at partene må informeres før, undertegning av erklæringene, om prinsippene for jordskiftets arealbytte, tildeling, og betaling av overskuddsarealer, standskogoppgjør og oppgjør for forskjeller i grøftingstilstand med videre (Steinsholt 1994).

I forhold til hvem som anses som aktuelle mottakere av overskuddsarealer heter det av "Vegjordskifte – effekt og framdrift" at salg av overskuddsarealer i utgangspunktet fremstår som et forhold mellom interesserte kjøpere og Statens vegvesen som grunneier (Steinsholt 1994). Landbruksmyndighetene og jordskifteretten blir videre sagt å ha viktige informasjonsfunksjoner i utarbeidelsen av standardiserte forhåndserklæringer. Grunneierlag kan komme inn i denne sammenheng.

For slike jordskiftesaker er avtalevirksomheten i utgangspunktet et spørsmål som kun gjelder de deltagende parter, men jordskifteretten kan bidra til at avtaler kommer i stand og bidra til at avtaler får en utforming som kan bidra til et best mulig totalresultat (Steinsholt 1994 s. 74).

Ut i fra de nevnte rapporter og foredrag om vegjordskifter og samferdselsjordskifter er det altså blitt gitt retningslinjer og forslag til hvordan slike saker bør behandles. Det blir da anbefalt å utarbeide

avtaler eller erklæringer med tenke på overskuddsarealer som kan oppstå i en tidlig del av saken, slik at disse avtalene kan lette på skifteplanarbeidet. Nettopp dette at man ofte ikke har oversikt over hvor mye arealer som blir overskuddsarealer og hva prisen for overskuddsarealene vil bli, gjør at slike avtaler kan bli å oppfatte som noe problematiske. Erklæringene vil dermed ha preg av usikkerhet knyttet til areal og pris, ved at man for eksempel opererer med buffere og intervaller grunnet denne usikkerheten. Videre kan det bli oppfattet som noe usikkert hvorvidt slike avtaler hvor grunneiere sier seg villig til å kjøpe opp overskuddsareal i en tidlig fase faktisk vil betraktes som bindende eller om grunneiere kan trekke seg fra avtalene, etter at skifteplan er utarbeidet. Her oppstår altså en problematikk om hvilke rettigheter Statens vegvesen og grunneierne har, basert på avtalens utforming. Med bakgrunn i dette kan det videre oppstå problematikk i forhold til hvordan disse avtalene eller erklæringen skal utformes med tanke på skriftlighet og når i vegjordskifteprosessen dette eventuelt blir gjort.

Det vil videre også være avtalerrelaterte problemer knyttet til prisfastsettelsen, fordeling, konsesjon og den organisatoriske behandlingen, som vil bli behandlet nedenfor ved gjennomgangen av disse temaene. En slik sammensatthet i avtalestrukturen vil delvis være synlig som forskjeller på de ulike tankesettene, jf. kapittel 3.2.6, men vil også oppstå innenfor det samme tankesett.

3.5 Prisfastsettelse

I denne sammenhengen forstås prisfastsettelse som verdsettingen av overskuddsarealene, men også i forhold til den endelige prisen på overskuddsarealene som faktisk blir betalt etter eventuelle forhandlinger og lovbehandling.

Da salg, og prisfastsettelse, av overskuddsarealer jo som sagt i utgangspunktet fremstår som et forhold mellom interesserte kjøpere og Statens vegvesen som grunneiere (Steinsholt 1994 s. 70), er dette også ofte deler av arealer i en jordskiftesak som gjør at prisfastsettelse også kan bli å betrakte som en del av selve jordskiftesaken med tanke på utarbeidelsen av skifteplan og der overskuddsarealene blir en del av erstatningen. Med introduksjon av begrepene "det avhengige tankesett" og "det uavhengige tankesett" i kapittel 3.2.6 for denne oppgaven, ser man her hvordan prisfastsettelsen kan tenkes å bli påvirket ut i fra de ulike tankesettene.

3.5.1 Verdsetting av overskuddsarealer

Slik det fremkommer av blant annet artikler som Steinsholt (1987) og Steinsholt (1991) er verdsetting ved jordskifte i seg selv komplisert grunnet jordskiftets mange virkemidler som påvirker eiendommens verdi. Til dels må det tas hensyn til faktorer som eiendom, eier og bruk i tillegg til at objekter ved jordskifte endres underveis. Kompleksiteten rundt verdsetting og prisfastsettelse som oppstår ved jordskifte, kan oppfattes ytterligere kompleks ved den spesielle sakstypen som vegjordskifte utgjør. Ved vegjordskifter oppstår blant annet utfordringer knyttet til beregning av arealer og verdier, forskjellige prisnivåer, lovverket og forvaltningsbehandlingen.

I artikkelen "Verdier og verdifordeling ved vegjordskifte" blir det pekt på at man ved vegjordskifter får et saksbehandlingsmønster i forhold til verdsettingen ut i fra de to beslektede prosessene; jordskifte og ekspropriasjon, og at lovgiver foreskriver en samkjøring av disse to prosessene (Steinsholt 1987). Det blir i denne artikkelen tatt for seg verdikontrollsystemer ved vegjordskifter med utgangspunkt i to prinsipielt forskjellige modeller. Der man i den ene modellen først holder et separat skjønn over de medgåtte arealer til vegen, for deretter å avholde jordskifte på vanlig måte over de øvrige arealene. Mens den andre modellen baserer seg på en mest mulig integrering i

jordskiftesystemet, der en forsøker å trekke mest mulig av verdistrømmene inn i jordskiftets verdikontrollsystemers, slik som skifteregnskapet. Her verdsettes arealsituasjonen før og etter vegen, slik at figurer vil kunne ha forskjellig verdi i de ulike regnskapene. Ut i fra dette vil skjønnet utmåle en erstatning dersom det er en negativ differanse mellom verdiregnskapene eller som en pris for tilleggsverdier ved positiv differanse. For denne oppgaven vil det særlig bli aktuelt med slik positiv differanse som kan oppfattes som en modell for grunnlaget av overskuddsarealet ved vegjordskifter, ved at den positive differansen utgjør verdien av overskuddet som en part i saken blir påført.

I forbindelse med at ulemper blir erstattet i form av areal, blir det i Steinsholt (1987 s.171) pekt på viktigheten av at retten holder streng klarhet i hvilke forhold en har lagt inn i arealverdiene og hvilke den ønsker å skjønne over separat for ulempeserstatning.

3.5.2 Prisnivåer ved vegjordskifte

Som en form for sammenligning av de ulike prisnivåer som kan oppstå i en vegjordskiftesak blir det her gjort en kort introduksjon til prisnivåene ved å se i forhold til tenkte typiske prisverdier. Disse hypotetiske prisene er kun tenkt som beskrivende, og er ment som en generell prinsipiell beskrivelse. Det er her lagt til grunn typiske prisforhold mellom de ulike prisnivåer ved dyrket mark, og da altså ikke skog.

Prinsipper for de ulike hypotetiske prisnivåene:

Ekspropriasjonspris, dette vil være prisen som Statens vegvesen vil måtte ekspropriere for og vil ligge tett opp mot hva en kan tenke seg en skjønnsrett ville ha satt som pris. Hypotetisk pris: 25 kr per m².

Oppkjøpsprisen til Statens vegvesen, dette er prisen Statens vegvesen gir for tilleggsarealer gjennom minnelige avtaler og vil typisk ligge på noe mer enn konsesjon, men ikke over ekspropriasjonspris. Hypotetisk pris: 10 kr per m².

Konsesjonspris, her legges det til grunn den øverste konsesjonspris som konsesjonsmyndigheten setter for å sikre konsesjonslovens formål. Konsesjonspris følger konsesjonslovens prisforskrifter. Hypotetisk pris: 5/6/7 kr per m².

Statlig tilleggsjordpris, mer et historisk prisnivå som forekom da Staten kjøpte opp arealer til det nå avviklede jordfondet, for så å fordele og selge arealene til grunneiere. En slik statlig tilleggsjordpris blir derfor mindre aktuelt i dag hvor jordleie er mer aktuelt. Hypotetisk pris: 3/ 4 kr per m².

Privat tilleggsjordpris, her vises det til et prisnivå som i motsetning til det som ovenfor blir kalt statlig tilleggsjordpris baserer seg på å oppmuntre selgere til å selge eiendommer som egner seg til rasjonaliseringstiltak, slik små eiendommer eller deler av eiendommer. Dette blir å forstå slik "tilleggsjordpris" blir brukt i for eksempel rundskriv M-3/2002, hvor det altså fremgår at den hypotetiske prisen kan ha et tillegg på 50 % i forhold til vanlig konsesjonspris, og at det for helt små arealer for eksempel som følge av grensejusteringer og rene arronderingstillegg skjønnsmessig kan aksepteres noe høyere tillegg en 50 %. Slik er altså den private tilleggsjordprisen å forstå som et prisreguleringstiltak for "å stimulere til rasjonaliseringstiltak, bl.a. salg fremfor bortleie av eiendommer egnet som tilleggsjord" (Landbruksdepartementet 2002).

En slik inndeling i privat og statlig tilleggsjordpris er kun ment som en begrepsavklaring for denne oppgaven, og det presiseres at privat tilleggsjordpris vil kunne være aktuelt for statlige selgere, men at det i denne begrepsavklaringen vil kunne anses å være mer motiverende og stimulerende for private, da man kan tenke seg at statlige organ uansett har et slikt rasjonaliseringsansvar, jf. kapittel

3.7.2 og offentlige etaters arealpolitiske ansvar for ikke å bidra til en generell prisstigning på eiendom.

Jordskifteprisen, dette er å regne som verdien som arealene blir tillagt i jordskifterettens byttesystemer. Dette vil være en verdi som varierer og vil av og til ikke være oppgitt, men typiske er at jordskifteretten legger til grunn en bruksverdi i form av dekningsbidrag 2. Hypotetisk pris: 8/10 kr per m².

I tillegg til disse prisnivåene kan det bli snakk om en markedspris eller marginal salgsværdi der jordbruk er attraktivt og hvor disse attraktive jordbruksmulighetene er med på å presse opp konsesjonsprisen til en fri forhandlingspris som vil kunne variere veldig, men som altså blir å oppfatte som en fri forhandlingspris grunnet at konsesjonspris i område blir høy i slike attraktive jordbruksområder der jordbruk blir å oppfatte som den mest lønnsomme bruken av arealene.

I visse tilfeller kan man også ha å gjøre med utbyggingsverdier. Særlig i områder i nærhet til byer eller veger kan det antas å være potensiell utbyggingsverdier som kan være med på å presse prisen betraktelig opp. I slike tilfeller kan den hypotetiske prisen per m² bli lagt på flere 0'er bakom seg sammenlignet med prisnivåene over. Med hensynet til likeverdige bytter blir det i "Vegjordskifte – effekt og framdrift" fremhevet at utbyggingsverdier ikke kan gå i bytte ved jordskifte uten videre, det anbefales at man i slike tilfeller baserer seg på avtaler med de berørte grunneierne (Steinsholt 1994).

Ved å sammenligne prisnivåene for arealene som ender opp som overskuddsarealer ved et vegjordskifte vil det kunne være beleilig å betrakte slike prosesser som tapsprosjekt for Statens vegvesen. Med en sammenligning av overskuddsarealet fra første til siste fase (jf. inndeling av vegjordskifter i 3 faser i kapittel 3.2.5) med tanke på at Statens vegvesen kjøper opp for en høy konsesjonspris, mens man kan tenke seg at overskuddsarealene blir solgt til en lav konsesjonspris eller til en statlig tilleggsjordpris. Prinsipielt kunne man ha tenkt seg at dette også var noe Riksrevisjonen ville ha reagert på, med tanke på at det er skattebetaleres penger som blir brukt. Det er likevel viktig å påpeke at oppkjøpsprisen til Statens vegvesen er lavere enn en alternativ ekspropriasjonspris, i tillegg kommer nytten, som ble beskrevet i kapittel 3.2.4, som slike vegjordskifter fører med seg med tanke på vegprosjektet om helhet og kontra ekspropriasjon.

3.5.3 Forhandlinger om overskuddsarealer

Selv om overskuddsarealene blir verdsatt til en bestemt verdi er det likevel ikke nødvendigvis denne verdien det blir betalt for. Med tanke på den noe skjeve forhandlingssituasjon som kan oppstå i slike saker, da det kan være allmenn kjent at Statens vegvesen ikke er interessert i å beholde arealene samt at det ut i fra arronderingsmessige og naturgitte forhold vil være logisk at en bestemt grunneier overtar arealet. I andre tilfeller kan det tenkes at flere grunneiere er interesserte i overskuddsarealene. I tillegg kan det være uklare avtalestrukturer som legger opp til forhandlinger mellom Statens vegvesen og aktuelle grunneiere.

Videre er det et spørsmål om hvor mye Statens vegvesen skal legge opp til forhandling og hva de skal gjøre med arealene om ikke det blir kjøpt til verdsatt pris. Av Statens vegvesens egen håndbok "Etiske retningslinjer for grunnerverv" fremkommer det at Statens vegvesen vil etterstrebe og skape gode forhandlingsklimaer. Ved et godt forhandlingsklima anses det som nødvendig og sentralt med tilstrekkelig informasjon til de berørte grunneierne. Det fremkommer også at Statens vegvesen ikke har som mål å erverve til lavest mulig pris, da det blir fokusert på samfunnsansvaret til etaten (Vegdirektoratet 1999).

Med tanke på den forhandlingsfrihet man har under jordskiftesaker, kan problematikk rundt hvem som avgjør prisen på overskuddsarealene belyses ut i fra de ulike tankesettene i kapittel 3.2.6. Slik kan ulike aktørers myndighet, som jordskifteretten, Statens vegvesen, grunneiere og konsesjonsmyndighet, bli verdsatt forskjellig.

Av forskningsrapporten "Vegjordskifte – effekt og framdrift" fremkommer det også at verdsettingsvirksomheten og prisnivåene ved vegjordskifte vil knytte seg til forskjellige stadier i prosessen. Prisen på overskuddsarealene blir her sett i forhold til jordskiftets avslutning og ved vurderingen av den enkelte parts nytte ved totalprosessen. Det fokuseres her på viktigheten av å ha klart for seg hvilke forutsetninger som er blitt valgt som verdsettingskriterier i løpet av saken (Steinsholt 1994 s. 79). Slik er det også ovenfor blitt sett på verdsettingen og prisnivåene ved de forskjellige faser av en slik sak, for så å kunne se det opp mot den endelige prisfastsettelsen av overskuddsarealene.

Slik det fremgår av rapporten ("Vegjordskifte – effekt og framdrift") byttes arealer etter verdi ved skifteplanens bytteprosess og verdiene oppsummeres i regnskaper før og etter skiftet. Alle de senere verdsettingsoperasjonene vil så direkte eller indirekte være knyttet opp med denne bytteverdsettingen og de tilhørende skifteregnskaper, som en senere verdsettingsoperasjon kan her tenkes verdsettingen av overskuddsarealene.

Av rapporten "Vegjordskifte – effekt og framdrift" anbefales det videre at prisen på overskuddsareal normalt bør være som ordinær tilleggsjord solgt fra det offentlige og at denne prisen fremkommer av forhåndserklæringene. Det presiseres videre at motpartene ved slike eventuelle forhandlinger om pris eller avtaleformuleringer, blir gruppen av interesserte kjøpere (Steinsholt 1994 s. 67).

3.6 Fordeling

Med fordeling menes her hvordan overskuddsarealene blir delt ut til grunneiere. Det vil ved slike spesielle sakstyper kunne tenkes at grunneiere oppfatter en slik fordeling av overskuddsarealene som problematiske i forhold til hvem som blir tilbudt arealer og mengden av arealer som blir tilbudt. Med tanke på hvordan overskuddsarealene blir fordelt er det videre av interesse å se på hvem som gjør denne fordelingen og hva som ligger til grunn for fordelingen. Her vil det kunne oppstå myndighets spørsmål i forhold til jordskifteretten og konsesjonsmyndigheten, og kan tenkes i forhold til Statens vegvesen og grunneierne, selv om fordeling vil bli pekt på i dette kapitlet vil slik myndighetsutøvelse bli videre behandlet i kapittel 3.7 og 3.8.

3.6.1 Anbefalinger

Av forskningsrapporten "Vegjordskifte - effekt og framdrift" heter det at landbruksmyndighetenes vedtak om fordeling av overskuddsarealene må foreligge i rett tid forhold til jordskifteprosessen (Steinsholt 1994 s. 66). Dette kan oppfattes som at konsesjonsmyndigheten eller landbruksmyndigheten må godkjenne skifteplanen, da det blir mest aktuelt at jordskifteretten legger frem skifteplanen som begrunnelse for fordeling av overskuddsarealer og konsesjon. Her kan det altså videre tenkes at landbruksmyndighetenes vedtak bør foreligge før skiftplanen vedtas.

Samråing og kommunikasjon mellom jordlovmyndighetene og jordskifteretten ved fordelingsvedtaket blir i "Vegjordskifte – effekt og framdrift" dermed vektlagt som vesentlig, slik at fordelingen av overskuddsarealene ikke bryter med hva som er planmessig ønskelig eller mulig ved jordskiftet. At jordskifteretten ut i fra et utarbeidet skifteplanutkast skisserer en fordelingsnøkkel av overskuddsarealene, bli her ansett å være den naturlige løsningen, ved at de arealer som er

nødvendige for å få gjennomført skifteplanens intensjoner blir låst i en slik skisse. For å håndtere den abstrakte tematikken som overskuddsarealer utgjør i tidlig av fase av slike saker anbefales det av rapporten at jordlovsmyndighetene ikke bør konkretisere sitt fordelingsvedtak til bestemte arealer, men til en grunnverdi i forhold til jordskifterettens verdsetting eller som prosentandeler av verdien i de foreliggende overskuddsarealer. Videre anbefales det at fordelingsvedtaket har en arealbuffer ved fordeling, for eksempel minst 30-50 % av arealverdien, slik at jordskifteretten lettere kan fordele for å få til en best mulig skifteplan (Steinsholt 1994 s. 68).

I forhold til der mottakere av overskuddsarealer er partene i saken, kan det nevnes at det av Stordahl (1999 s. 45) fremgår at tendensene ved vegjordskiftesaker går mer mot at kravene nå i større grad blir avgrenset til de eiendommer eller deler av eiendommer som direkte berøres av utbyggingen. I motsetning til de første eksemplene på slike samferdselsjordskiftesaker blir det videre fremhevet at jordskifteretten nå er mer forsiktige med å utvide skiftefeltet, jf. jskl. § 25 tredje ledd.

3.6.2 Kompensasjonsareal og overskuddsareal

Ved jordskifterettens fordeling og utlegging av tilleggsarealene til Statens vegvesen, ligger det som regel som et ønske fra Statens vegvesen sin side at deres tilleggsarealer først og fremst blir anvendt som kompensasjonsarealer for de av grunneierne som har tapt grunn til veggen. Slike former for kompensasjon blir ansett å være normale arealbytter ved jordskifte, og kommer derfor ikke inn under jord- og konsesjonslovsreglene. I rapporten, "Vegjordskifte - effekt og framdrift", blir det fremhevet at grunneier ikke kan nekte å ta i mot slik arealkompensasjon, men at det likevel bør gis vekt ved vurderingene dersom en eier krever å få erstatning i penger for grunn medgått til veggen. Jordskifteretten avgjør hvordan kompensasjonsarealene skal brukes og jordskifteretten skjønner fritt over fordelingen av skiftenytten, med en fordeling av skiftekostnader etter jordskiftelovens § 42 (Steinsholt 1987). Slik blir jordskifteretten alene ansvarlig for framdriften av fordelingen og utleggingen av kompensasjonsarealene (Steinsholt 1994 s. 70). Statens vegvesen kan heller ikke bestemme hvem av ekspropriatene som skal nyte godt av en slik arealkompensasjon. Rapporten (Vegjordskifte – effekt og framdrift) anbefaler som den klare hovedregel at kompensasjonsbruken av tilleggsarealene prioriteres fremfor annen bruk av tilleggsarealene, slik som salg av tilleggsareal.

Ved fordeling av overskuddsarealer i forhold til en slik fordeling av kompensasjonsarealer blir det viktig å holde styr på begrepene. Da kompensasjonsarealer altså kan påtvinges grunneiere, er det ikke noe som tilsier at overskuddsarealer kan påtvinges på samme måte. Da overskuddsarealer er arealer som går ut over selve kompensasjonen blir mottakelse av slike arealer å regne som frivillig, med mindre det er inngått avtaler på forhånd som binder grunneiere til å ta i mot slikt areal. Da det tidligere også blir nevnt at Statens vegvesen ikke kan bestemme hvem av ekspropriatene som skal motta kompensasjonsarealer, kan man ved overskuddsarealer tenke seg at Statens vegvesen som eier av disse arealene faktisk kunne være med å avgjøre dette, selv om Statens vegvesen sjelden vil ha interesse av dette. Ved å se i lys av de ulike tankesettene for oppgaven i kapittel 3.2.6 vil en slik fordelingsmyndighet, hvor Statens vegvesen faktisk avgjør, henspille seg mer til det uavhengige tankesettet.

3.6.3 Prioriteringer ved fordeling

En slik fordeling av overskuddsarealene avhenger til dels av hvem som er interesserte og hvor mange som er interesserte i slike arealer. Der det er flere som er interesserte er det videre et spørsmål om hva som skal avgjøre fordelingen, særlig blir dette aktuelt dersom ikke de naturgitte forholdene legger spesielle føringer for fordelingen og flere parter kan være aktuelle. Ved det avhengige

tankesettet vil det her kunne bli aktuelt for jordskifteretten å legge føringer slik landbruksmyndigheten ville ha gjort, ved å se på type bruk, størrelse på bruk og aktivitet ved fordelingen. Bruk med landbruksdrift, større bruk og brukere som driver jorden selv vil slik kunne bli prioritert. Videre vil det kunne stilles spørsmål om hvem som i det hele tatt bli ansett som aktuelle til å få tilbud om kjøp av overskuddsareal. Ved det avhengige tankesett vil det her være naturlig at kun parter i saken blir tilbudt denne muligheten, og ikke naboer eller andre.

I andre tilfeller kan det oppstå situasjoner der ingen av partene vil ha overskuddsarealer, slik at det vil kunne bli aktuelt og fordele selv til andre enn partene i saken. Slike tilfeller kan skyldes kvaliteten eller egnetheten til jorda, men også parters manglende interesse i å drive jordbruk. Ved slike tilfeller kan Statens vegvesens jobb med tanke på det å forberede seg allerede i oppkjøpsfasen på at overskuddsarealer kan oppstå, kritiseres. Om ikke noen vil ha arealene vil jo Statens vegvesen ende opp med å beholde arealene, de i utgangspunktet ikke ønsker eller har behov for. Ved noen av de første vegjordskiftesakene langs E18 i Vestfold ser man likevel eksempler på at Statens vegvesen bevisst satt igjen med arealer i nærhet til vegen, som de fikk bruk for ved en senere vegutbygging.

I visse tilfeller kan det finnes arealer i jordskiftefeltet som organisasjoner eller offentlige myndigheter vil være interessert i å skaffe seg eiendomsrettslig eller servituttmessig grep over. Dette kan for eksempel gjelde for arealer med spesielle kultur- eller naturvernkvaliteter, arealer av betydning for rekreasjon og friluftsliv, eller utbyggingsområder. For utlegging av slike arealer for allmenntilgjengelige eller offentlige formål trengs nødvendige avtaler, erklæringer eller vedtak dersom etaten eller organisasjonen ikke allerede er registrert som grunneier. Jordskifteloven gir dermed klare regler om at partene ikke kan påføres tap som følge av skifteplaner som fremmer allmenntilgjengelige formål. Som nevnt i kapittel 3.5.2 kan ikke arealer med utbyggingsverdier gå i bytte ved jordskifte uten videre, da det anbefales at man i slike tilfeller baserer seg på avtaler med de berørte grunneiere (Steinsholt 1994).

3.6.4 Overprøving av fordeling

Ved vegjordskifter kan det som nevnt tenkes at fordelingen skjer som følge av jordskifterettens utarbeidelse av skifteplanen ved at retten fordeler arealer ut i fra sin faglige begrunnelse basert på arrondering, naturgitte forhold og hva som anses som mest hensiktsmessig. Ut i fra denne metoden blir arealer fordelt ut i fra faglige begrunnelse uten at man ser på noen av arealene som overskuddsarealer før etter fordelingen av alle arealene er gjort, dermed blir overskuddsarealene ved denne måten fordelt uten fokus på overskuddsarealer, men som en følge av den totale arealfordelingen. Ved slike fordelinger kan det tenkes at misnøye oppstår med bakgrunn i de faglige begrunnelser og vektleggingene.

Ved forelesninger i faget JUS331 (Prosess og jordskifte) ved UMB våren 2011, ble det av jordskiftedommer Ove Flø pekt på at skifteplanen i et tiltaksjordskifte ikke kan prøves. Dette ble omtalt som et tankekors når hele eller deler av erstatningen skjer som kompensasjonsarealer. Det kan slik oppstå problematikk knyttet til om ekspropriatene har fått full erstatning eller ikke. Dette forsterkes for vegjordskifter når det videre blir sagt, gjennom disse forelesningene, at erstatning som blir gitt i penger kan overprøves, mens erstatninger som er gitt i arealer ikke kan overprøves på samme måte. Disse overprøvingmuligheter ble gjort gjeldende for den nye jordskifteloven, gjennom lovrevisjonen i 1998, og lagmannsretten ble ankeinstans for vegjordskiftesaker og i sin helhet for de kombinerte sakene. Dette førte videre til at skifteplanene eller jordskiftedelen i tiltaksjordskifter bare kan prøves med hensyn på rettsanvendelse og saksbehandlingsfeil.

3.7 Konesesjon

Med konesesjon i denne sammenheng siktes det til konesesjon ved fast eiendom og konesesjonsloven, som nevnt tidligere vil det bli aktuelt å søke om konesesjon ved kjøp av overskuddsareal.

3.7.1 Konesesjonsloven

Ervervskonesesjon eller konesesjon blir brukt for å sikre en bruk av fast eiendom som kommer befolkningen til gode, ved at det i mange tilfeller kreves tillatelse fra myndighetene ved omsetting av fast eiendom med bestemmelsene i lov om konesesjon og erverv av fast eiendom mv. av 28. november 2003 nr. 98 (konesesjonsloven).

Lovens formål er å sikre et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal samt å sørge for eiendomsforhold og bruk av fast eiendom som er "mest gagnelig for samfunnet". I slike sammenhenger skal det legges vekt på fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringens behov, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturvern- og friluftsinnteresser og hensynet til bosettingen (Bull & Winge 2009 s. 50-51).

Som hovedregel for omsetting av fast eiendom heter det av konesesjonsloven § 2 at "[m]ed de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konesesjon)." Ifølge lovens § 2 første ledd annet punktum kan myndigheten Kongen har til å gi konesesjon overdras til kommunen. Slik ser man gjerne at kommuner er organisert med en landbruksavdeling med ansvar for konesesjon, selv om det altså av konesesjonsloven § 12 heter at søknad om konesesjon skal sendes til ordføreren i kommunen.

Hos Larsen et al. (2009) heter det at, rettslig sett trer konesesjon generelt inn ved at det kreves at erverver søker kommunen om tillatelse til å bli permanent hjemmelshaver over en bestemt eiendom. Videre blir det her påpekt at det er erverver som skal fylle ut konesesjonssøknaden grundig sammen med innsending av nødvendige papirer, slik at kommunen vil ta opp saken til vurdering. Det kommer fram av konesesjonslovens § 12 at søknaden skal være i samsvar med skjema fastsatt av departementet (slik som SLF-359 B utarbeidet av Statens landbruksforvaltning).

Ved vurdering av søknad peker Larsen et al. (2009) på at konesesjonsloven § 12 nevner opplysninger en søknad skal ha. Søknad skal opplyse om erververen, eiendommen det gjelder, formål og vilkår for ervervet. Forhold som kan ha betydning for konesesjon skal nevnes og hos Larsen et al. (2009) nevnes søkerens skikkethet som en vurderingsfaktor. Ved kommunens vurdering av om søknaden er formålstjenlig ligger det som vilkår at erververen må være rette person, og at eiendommen må selges til rundt den prisen kommunen ville ha verdivurdert eiendommen til. Hvem som er skikket og hvilke priser som er korrekte er rom for mye diskusjon (Larsen et al. 2009). Slik blir konesesjon brukt som kontrollering og regulering av myndighetene for å ivareta samfunnets felles beste, ut i fra en visse vilkår i konesesjonsloven som erververen må oppfylle.

Hos Larsen et al. (2009) blir det sagt at for høy pris er den mest vanlige grunnen for avslag for konesesjonssøknad, en slik prisregulering med statens pris fremfor markedspris forklares videre ut i fra konesesjonslovens formål.

3.7.2 Konesesjonsunntak for Statens vegvesen

Den mest aktuelle måten for Statens vegvesen å komme i besittelse av arealer på ved en oppkjøpsfase vil være gjennom vanlig kjøp, der staten som kjøper ikke trenger søke konesesjon, jf. konesesjonsloven § 5 første ledd nr. 3. Likevel pålegger imidlertid offentlige etater seg et arealpolitisk ansvar for ikke å bidra til en generell prisstigning på eiendom. Konesesjonsprisen vil dermed være et

viktig utgangspunkt for Statens vegvesens bud på arealer i oppkjøpsfasen av vegjordskiftesaker, men det at det spesielle formålet med kjøpet skjer til erstatningsformål for landskaps- og bruksrekonstruksjon, og ikke til landbruksformål, legitimerer en noe høyere pris enn dette (Steinsholt 1994 s. 65). Det anbefales altså at Statens vegvesen kjøp av tilleggsarealer legger prisforskriftens regelverk til grunn ved prisvurderingen i oppkjøpsfasen. Prisforskriften gjelder i prinsippet for hele eiendommer, mens arealer som ikke skal benyttes til landbruksformål i fremtiden, slik som veggrunn, ikke skal vurderes ut i fra prisforskriften (Sunde 1999).

I forhold til behandling av overskuddsareal heter det av "Vegjordskifte – effekt og framdrift" at jordloven og konsesjonsloven gjelder ved salg av slike overskuddsarealer. Det blir fremhevet at det er jordlovmyndighetene som skal gjøre vedtak om fordelingen av overskuddsarealer mellom de som har underskrevet forhåndserklæring om ønske av oppkjøp, og at det er jordlovmyndighetene som skal godkjenne prisen for overskuddsarealene. Det blir anbefalt at forhåndserklæringene om kjøp av overskuddsareal utformes slik at de direkte kan tjene som søknad for konsesjon og tildeling av overskuddsareal.

Om den jordpolitiske behandlingen av overskuddsarealene heter det at behandling og fordeling av overskuddsarealene fastsettes av jordlovmyndigheten i kommunen etter søknad fra interesserte kjøpere (forhåndserklæring). Som det til dels fremgår av beskrivelsen over, vektlegges et nært samarbeid mellom jordlovmyndighetene og jordskifteretten om fordelingsvedtakets innhold (Steinsholt 1994).

Med en slik konsesjonslovgivning er Statens vegvesen altså unntatt for søknadsplikten ved kjøp av tilleggsarealer til vegjordskifter, mens private er pålagt konsesjonspris og konsesjonssøknad ved kjøp av overskuddsarealer. På denne måten kan man tenke seg at konsesjonspris i området ved de fleste tilfeller vil utgjøre et maksimalt tak for prisen til overskuddsarealer.

3.8 Den organisatoriske behandling

Den organisatoriske behandlingen forstås her som myndigheten og kompetansen til de ulike aktører i slike vegjordskiftesaker og forholdet mellom aktørene. Denne tematikken vil slik være aktuell og indirekte også for de overnevnte temaer.

3.8.1 Aktørene

Ved forklaring av de ulike aktører og parter blir definisjonene av forskningsrapporten "Vegjordskifte – effekt og framdrift" lagt til grunn. Slik at ordet "eksproprianten" blir brukt om myndigheten som er saksøkeren ved ekspropriasjonsskjønnet. Som generell betegnelse blir den myndigheten som er ansvarlig for gjennomføringen av slike vegprosjekter kalt "Statens vegvesen", selv om altså drøftingen som nevnt i mange tilfeller vil være gyldig for andre utbyggere av veg eller jernbane med mer. "Ekspropriat" blir brukt som benevnelse på berørte grunneiere eller rettighetshavere som etter detalj- eller reguleringsplan mister grunn eller rettigheter til veggen eller som påføres erstatningsutløsende ulemper på grunn av prosjektet. Det vil ofte være Statens vegvesen som står som kjøper av tilleggsareal i disse tilfellene, ut fra sin interesse som ekspropriat. Men ut fra sitt jordpolitiske ansvar vil også landbruksmyndighetene på fylkesnivå også ha vært aktiv som oppkjøper av slike arealer. Av Steinsholt (1994) heter det videre at i tilfeller der andre allmenne interesser kan tilgodeses ved vegjordskifte kan det også tenkes at andre offentlige organer vil gå inn med eiendom. Som generell betegnelse på alle grunneiere og rettighetshavere i jordskiftesaken brukes "grunneiere". Ordet "part" forstås her som de aktører som får formell partsstatus ved vegjordskifte,

begrepet omfatter dermed grunneiere (både ekspropriater og andre grunneiere) og eksproprianten. Som samlebegrep for alle parter, organisasjoner, etater eller interesserepresentanter som på en eller annen måte kommer i befatning med et vegjordskifte brukes her ordet "aktør" (Steinsholt 1994). Eksempler på sentrale og aktuelle offentlige aktører i denne oppgaven er jordskifteretten, Statens vegvesen og konsesjonsmyndigheten.

3.8.2 Jordskifterettens kompetanse

I forhold til jordskifterettens saklige kompetanse ligger det som en forutsetning at jordskifteretten er en særdomstol, jf. domstoloven § 2 nr. 2. Videre er de alminnelige domstolsprinsipper og domstolsbestemmelser gjeldende for jordskifteretten. Regulering av hva som er jordskifte følger av jordskiftelovens § 2. Som kumulative vilkår for fremming av jordskifte ligger at det gjennom jordskifte må skapes en positiv nyttegevinst innen jordskiftefeltet, jf. jskl. § 1, og at ingen av partene blir påført tap, jf. jskl. §3 bokstav a.

Gjennom jordskiftesaker kommer jordskifterettens domstolfunksjon til uttrykk ved at jordskifteretten skal legge til grunn den arealdisponering som er vedtatt av politisk folkevalgte organ blant annet etter plan- og bygningsloven. Om det i en jordskiftesak er ønskelig eller nødvendig med en annen arealdisponering skal partene fremme et privat reguleringsplanforslag (Flø 1999). Slikt behandles på vanlig måte etter plan- og bygningslov av politiske folkevalgte organ, deretter tar jordskifteretten planvedtaket til etterretning og integrerer dette i jordskifteplanen. Slik blir arealdisponeringen lagt til forvaltningen og ikke til domstolene, dermed blir jordskifterettens rolle å utforme eller omforme areal og bruksretter ut fra en slik fastsatt arealbruk.

For den saklige kompetanse til jordskifteretten i vegjordskiftesaker, der det altså er en kombinert jordskifte- og skjønnssak hvor virkemidlene i jskl. § 2 blir brukt for å avbøte skader og ulemper som utbyggingstiltaket påfører eiendommene og der jordskifteretten i samme sak holder skjønnnet, har man sentrale paragrafer i jordskiftelovens §§ 1 og 6. For avtaleskjønn i kombinerte saker reguleres dette av jskl. § 6 tredje ledd. Her ligger det som vilkår at jordskifte blir holdt samtidig eller i forbindelse med frivillig avståelse av formål det er ekspropriasjonshjemmel for og at partene avtaler at jordskifteretten skal holde skjønnnet som en del av jordskiftesaken.

Ved utbyggingsjordskifte og vegjordskifte kan jordskifteloven gjennomføre avtaleskjønn uten at offentlige myndigheter må gjøre vedtak om ekspropriasjon når grunnavståelsen er frivillig, jf. jskl. §6 tredje ledd.

I forhold til den stedlige kompetanse i kombinerte saker kan jordskifteretten alltid holde utbyggingsjordskifter i "grønne" områder, jf. jordskiftelovens § 6 femte ledd. For å avklare rettsgrunnlaget, fokuseres det i Stordahl (1999 s. 47) på at yttergrenser ved vegjordskifter må avklares for å avgjøre hvem som er part.

Som nevnt i kapittel 3.6.4 førte revisjonen av jordskifteloven med ikrafttredelse den 1. januar 1999 til at lagmannsretten ble ankeinstans for de kombinerte sakene, og jordskifteoverretten gikk ut som rettsmiddelsinstans for de kombinerte sakene.

I forhold til jordskiftelovens uavhengighet som domstol, er det neppe anledning til å binde retten i et fast saksbehandlingsmønster gjennom de rapporter som det er blitt sett på i forbindelse med denne oppgaven. Slik blir disse rapportene mer å regne som anbefalinger, da det jo er sparsomt med klare retningslinjer for jordskifteretten ved vegjordskifter bemerkes det at som et kjennetegn for flere av

disse rapportene og retningslinjene at det anbefales at jordskifteretten samarbeider og samrår seg med kommunen og konsesjonsmyndigheter som en del av slike saker.

Disse anbefalingenes noe manglende fokus på uavhengighetsprinsippet kan forklares ut i fra at disse rapportene og retningslinjene er fra en annen tid, fra en tid da den såkalt samrådsparagrafen var gjeldende. Ser man uavhengighetsprinsippet og jordskifterettene i et historisk perspektiv har utskiftingsrettene lenge blitt sett på som jordpolitiske virkemidler, dette har vært holdningen helt inn mot år 2000 og politiske lederskap i landbruks- og matdepartementet har uttalt at de så på jordskifterettene som et nyttig redskap for gjennomføring av landbrukspolitikken (fra forelesning ved UMB med jordskiftedommer Ove Flø den 25.01.2011 i JUS331 – Prosess og jordskifte). I tilknytning til endring av jordskifteloven i 1998, jf. Ot. prp. nr. 57 (1997-98) kom det inn til dels sterk kritikk av jordskifterettene, og ikke minst til samrådsbestemmelsen i tidligere jskl. § 20 tredje ledd og senere § 20 bokstav a. Bestemmelsen gikk ut på at jordskifteretten altså skulle samrå seg med offentlige styresmakter, noe som ble oppfattet som en blanding av forvaltning og domstol i forhold til uavhengighetsprinsippet. Etter Ot. prp. nr. 106 (2002-2003) kom Løken-utvalget med lovendringer slik at jordskifteretten som domstol i jordskiftelovens § 2-saker ikke lenger var i strid med uavhengighetsprinsippet (NOU 2002:9). Slik ble samrådsbestemmelsen først opphevet for så å bli endret til dagens § 20 bokstav a i 2006. Endringen førte til at når skifteplanen må grunngis på offentlige vedtak, må vedtaket ligge til grunn før retten treffer avgjørelse om skifteplanen. Fra å ligge under departementet ble jordskifterettens uavhengighet videre skjerpet med å bli lagt under Domstoladministrasjonen den 1/1 i 2006.

Av Steinsholt (1994 s.82) blir det pekt på at det er lite formaliserte regler for samråing, men at det anbefales at myndigheter som bringes i saken skal få påvirke saken. Med jordskifteretten som framdrifts- og vedtaksansvarlig for skifteplanarbeidet, kreves det at andre aktører må være tidsnok med å fremme sine interesser. Det er slik jordskifteretten som har ansvar for å trekke inn parter og myndigheter, som har vedtaksansvar for vesentlige faktorer.

Så når det i denne oppgaven blir vist til rapporter som anbefaler samråing og kommunikasjon mellom jordlovmyndighetene og jordskifteretten ved fordeling av overskuddsjord, er det altså her nødvendig å påpeke at dette kan være anbefalinger fra rapporter som stammer fra den tid hvor samrådsbestemmelsen var gjeldende.

3.8.3 Statens vegvesens kompetanse

Situasjonen for Statens vegvesen i slike vegjordskiftesaker er noe spesiell og av Steinsholt (1987) heter det at Statens vegvesen ved vegjordskiftesaker har en dobbeltrolle både som vanlig part (grunneier) og som eksproprietant. For kravkompetansen til Statens vegvesen som utbygger gjelder jordskiftelovens § 5 syvende ledd som gir offentlige styresmakter med hjemmel for ekspropriasjon en alminnelig adgang til å kreve utbyggingsjordskifter. Her forstås "hjemmel for ekspropriasjon" som lovpositiv hjemmel, jf. blant annet vegloven § 50 og plan- og bygningsloven § 16-2, eller samtykke eller vedtak etter oreigningslovens § 2. Dette medfører at offentlige myndigheter slik som Statens vegvesen i sin alminnelighet kan kreve jordskifte, og at veg er et tiltak det kan kreves jordskifte for. Kravkompetansen er uavhengig av hvem som skal stå igjen som eier av "tiltaket" etter at ekspropriasjonen er gjennomført (Flø 1999). Ut av dette har også fylkeskommuner og kommuner kravkompetanse til vegjordskifte, i denne oppgaven vil det derimot som nevnt bli fokusert på vegjordskifter krevd av Statens vegvesen.

Ved seminar om samferdselsjordskifte i Oslo den 17. juni 1999 anbefalte daværende prosjektleder i Landbruksdepartementet utbyggere gjerne å kjøpe inn mer areal enn ervervsarealet, ved samferdselsjordskiftesaker (Sunde 1999). Videre blir det sagt at både hele eiendommer som blir berørt, naboareal til tiltaket og eiendommer som ligger langt fra tiltaket bør kjøpes. I forskningsrapporten "Vegjordskifte – effekt og framdrift" blir det derimot fokusert på at tilleggsareal bør være samme type areal som aktuelle byttearealer og at tilleggsarealene bør være lokalisert i nærheten til problemområdene (Steinsholt 1994 s. 64).

Så på samme måte som det blir vist til rapporter som anbefaler samråing og kommunikasjon mellom jordslovmyndighetene og jordskifteretten ved overskuddsarealer, blir det også anbefalt Statens vegvesen å samarbeide med jordlovmyndighetene og jordskifteretten, se blant annet Sunde (1999).

3.9 Oppsummering av teori

Med denne teoretiske gjennomgangen av de ulike temaene og problemstillingene for oppgaven, blir det klart at disse temaene og delproblemstillingene ofte er sammensatte og avhengige av hverandre. Dette er med på å vanskeliggjøre den tematiske oppdelingen for dette teorikapittelet, da tilfellet ofte blir at et tema knytter seg til et eller flere av de andre.

Med utgangspunkt i de ulike tankesettene som ble introdusert i kapittel 3.2.6 vil dette kapittelet avsluttes med en figur som illustrerer oppgavens temaer og problemstillinger opp mot de to ulike tankesettene ytterpunkter med hensyn til håndtering av overskuddsareal:

Figur 1: Oppsummering av teori med de ulike tankesettene

	<i>"Det avhengige tankesett"</i>	<i>"Det uavhengige tankesett"</i>
Avtale	Jordskifteretten har gjennom avtale kompetanse til håndtering	Jordskifteretten har ingen kompetanse til håndtering
Pris	Blir fastsatt som en del av jordskiftesaken	Blir forhandlet om, etter jordskiftesaken
Fordeling	Jordskifterettens skifteplan	Partenes ønsker
Konsesjon	Jordskifteretten søker om konsesjon (konsesjonspris setter et maksimalt tak på prisen)	Kjøperen søker om konsesjon (konsesjonspris setter et maksimalt tak på prisen)
Den organisatoriske behandling	Overføring av overskuddsarealer betraktes ikke som et åpent salg. Muligheter for samråding. Jordskifterettens myndighet avgjøres ut i fra avtale	Overføring av overskuddsarealer betraktes som et åpent salg. Ingen muligheter for samråding. Ingen avtale om jordskifterettens myndighet til å disponere overskuddsareal.

Figur 1: Oppgavens temaer og problemstillinger satt inn i de ulike tankesettene med hensyn til håndtering av overskuddsareal. Kilde: Egen framstilling.

Av figur 1 ser man blant annet at "det uavhengige tankesettet" kan føre til ekstra transaksjonskostnader for Statens vegvesen, grunnet usikkerhet med å få solgt overskuddsarealene. Videre kan det tenkes at man ved å følge "det uavhengige tankesettet" kan får dårligere rasjonaliseringsløsninger, dersom partenes ønsker alene avgjør fordelingen.

Kapittel 4: Empiri

4.1 Innledning

I dette kapittelet blir arbeidet og resultatene rundt sakene omhandlet. Det blir først gitt en beskrivelse av hvordan prosessen før intervjuene utartet seg og hvordan utvelgelsen av aktuelle saker gikk for seg. Videre gis en kort introduksjon til de "utvalgte sakene", deretter blir resultatene presentert ved at sakene blir gjennomgått hver for seg med en tematisk oppbygging i forhold til temaene som delproblemstillingene utgjør. En kortere gjennomgang med tanke på problemstillingen i forhold til et knippe "andre saker" blir også gjort i løpet av kapittelet. I kapittel 4.6 vil det bli gjort en oppsummering blant annet ved å sammenligne "de utvalgte sakene" i en figur (figur 4).

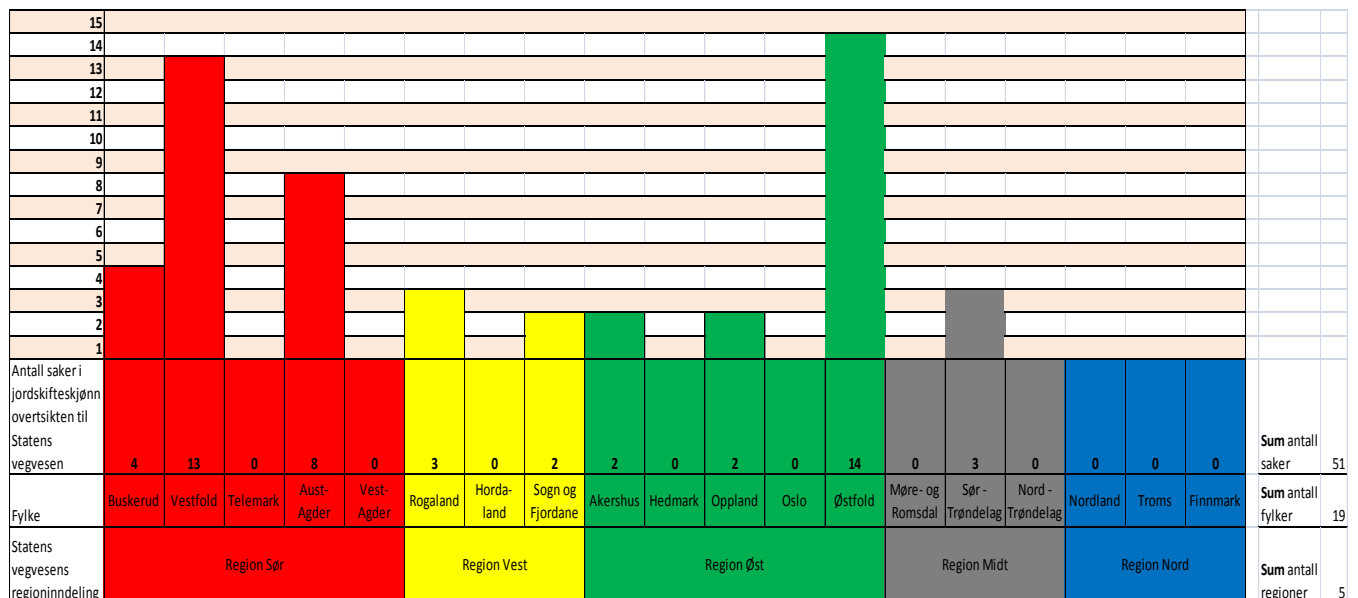
Utgangspunktet for kapittelet ligger i de metodiske og teoretiske rammene som ble gitt i henholdsvis kapittel 2 og 3, slik at det for fremgangsmåten og utførelsen av innhentet empiri altså vises til metodekapittelet, sammen med disse kapitlene vil dette empirikapittelet danne grunnlaget for oppgavens drøftinger i kapittel 5.

4.2 Utvalg av saker

Etter å ha gått fram som vist i kapittel 2 ble svarene jeg fikk fra oppgavens to hovedaktører, Statens vegvesen og jordskifterettene, satt opp mot hverandre. På denne måten ble en forståelse og oversikt over omfanget for fenomenet etablert, i tillegg til at jeg fikk kartlagt en geografisk avgrensing av aktuelle saker. Med Statens vegvesen sin jordskifteskjønnsoversikt (vedlegg 5) ble alle saker med Statens vegvesen som part i jordskiftesaker kartlagt geografisk, ut i fra fylke, på en rask måte.

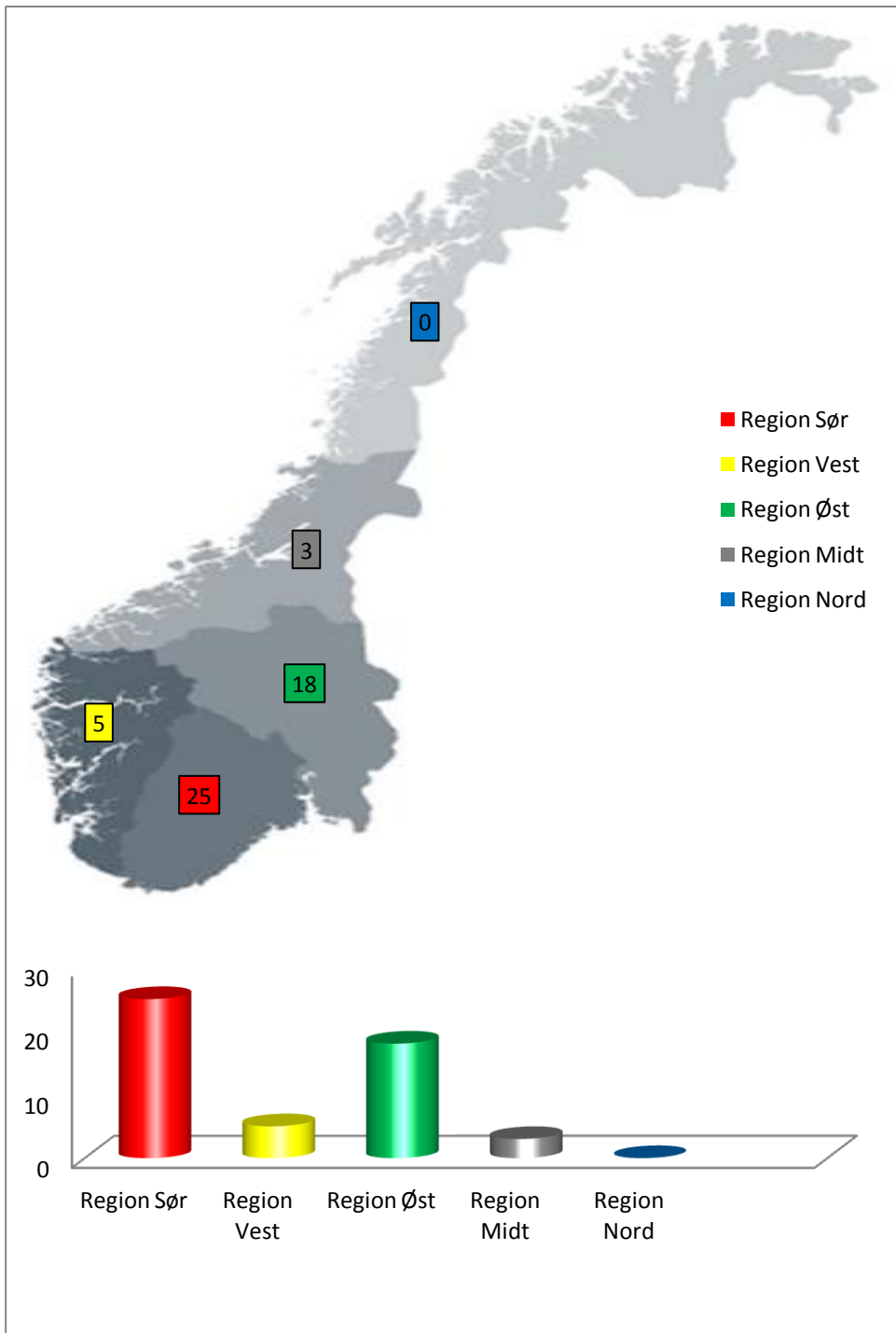
Oversikten viste i alt 51 saker fra 1983 frem til 2007, fra 4 av Statens vegvesens 5 regioner, se figur 2 og 3 nedenfor.

Figur 2: Nasjonal oversikt over jordskifteskjønnsaker med Statens vegvesen



Figur 2: Viser antall jordskifteskjønnsaker for landet, region og fylke med Statens vegvesen som part. Kilde: Egen framstilling basert på Statens vegvesens interne jordskifteskjønnsoversikt, se vedlegg 5.

Figur 3: Grafisk oversikt over sakene i jordskifteskjønnsoversikten til Statens vegvesen, i forhold til Statens vegvesens regioninndeling



Figur 3: Viser plassering og antall jordskifteskjønnsaker for Statens vegvesens regioner. Kilde: Egen framstilling basert på Statens vegvesens interne jordskifteskjønnsoversikt (vedlegg 5) og kartgrunnlag over Statens vegvesens regioner hentet fra www.vegvesen.no¹.

Oversikten i figur 3 forsterker videre en forståelse av at fenomenet for det meste forekommer i de sørøstlige deler av landet. Da denne jordskifteskjønnsoversikten viser alle saker hvor Statens

¹ <http://www.vegvesen.no/Om+Statens+vegvesen/Kontakt/Kontakt+oss/Region+kontaktside>

vegvesen er part i jordskiftesaker bestod neste fase av å eliminere saker i oversikten som ikke var aktuelle med tanke på kriteriene for oppgavens og oppgavens problemstilling, og som ikke direkte var å regne som saker med oppgavens fenomen, slik som saker uten erstatningsareal, saker hvor det var erstatningsareal uten overskudd, rene skjønnsaker og overjordskifter med mer. For å finne hvilke av disse sakene som faktisk var saker der Statens vegvesen hadde overskudd av kompensasjonsareal, ble kontaktpersoner i Statens vegvesen som jeg hadde fått oppgitt av Vegdirektoratet kontaktet. På denne måten ble altså ikke dette jordskifteskjønnsregisteret å regne som den endelige fasit for aktuelle saker, men fungerte mer som et utgangspunkt for å finne slike aktuelle saker. Slik ble Statens vegvesens jordskifteskjønnsoversikt brukt for å komme i kontakt med Statens vegvesens regionkontorer og jordskifteretter, for videre å eliminere saker i jordskifteskjønnsoversikten, og så å komme frem til aktuelle saker. I denne fasen av arbeidet med oppgaven hvor saker for oppgaven ble valgt var altså jordskifteskjønnsoversikten i tillegg til samtaler og korrespondanse med aktører innenfor jordskifterettene og aktuelle aktører i Statens vegvesens regioner helt avgjørende. Som en del av denne korrespondanse skal det nevnes at aktørene var velvillige i å dele aktuelle dokumenter, slik som rettsbøker fra sakene, som igjen gjorde det mulig med personlige gjennomgang av sentrale dokumenter før utvalget av sakene ble endelig gjort.

Som en del av elimineringsfasen kan det blant annet nevnes at sakene i oversikten fra Sør-Trøndelag i region midt ikke var saker med overskudd av erstatningsareal og at kun en sak fra Rogaland var aktuell fra region vest. Slik at man allerede da kun sto igjen med aktuelle saker fra Statens vegvesens regioner sør og øst, samt en sak fra region vest, som igjen ga tydeligere indikasjoner på den geografiske spredningen av fenomenet for oppgaven. Med en inndeling i "de utvalgte sakene" og "de andre sakene" basert på jordskifteskjønnsoversikten og kommunikasjon med aktører ble altså disse sakene valgt for denne oppgaven:

"De utvalgte sakene" for oppgaven:

Sak nr. 0700-1998-002B Skjeggestad i Holmestrand kommune

Sak nr. 0700-2003-0018 Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune

Sak nr. 0100-1992-21A Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune

Sak nr. 0100-2002-0007 Askim i Askim kommune

Sak nr. 0100-2003-0015 Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune

Av disse 5 utvalgte sakene for oppgaven ser man at de to første sakene er fra Vestfold og ligger dermed under Statens vegvesens region sør og ble behandlet av Vestfold jordskifterett. De 3 siste sakene er fra Østfold, altså under Statens vegvesens region øst og innenfor Østfold jordskifteretts rettskrets.

"De andre sakene" for oppgaven:

Sak nr. 1100-2006-0015 RV44 i Klepp kommune

Sak nr. 0900-2001-0026 Vegjordskifte E18 Glamsland – Vest-Agder grense i Lillesand kommune

Sak nr. 0700-2010-0017 Gjennestad i Stokke kommune

Sak nr. 0200-1994-011 og sak nr. 0200-1994-0012 Gardermobanen i Ullensaker og Sørums kommuner

Sak nr. 0200-1995-0009 RV120 parsell Erpestad – Gardermoen i Nannestad kommune og Ullensaker kommune

Sak nr. 0200-2006-0002 Sessvoll Gnr. 197 i Ullensaker kommune

Sak nr. 0200-2003-0034 RV2 Kløfta – Nybakk i Ullensaker kommune

Sak nr. 0100-2008-0028 E6 Bjølsen til Dilling søndre i Rygge kommune

De andre sakene for oppgaven utgjør altså 9 saker, der to av sakene (sak nr. 0200-1994-011 og sak nr. 0200-1994-0012) blir gjennomgått i samme sekvens slik at det her blir 8 gjennomganger for disse andre sakene. Av disse 9 sakene er det 1 sak fra Rogaland fylke i Statens vegvesens region vest som er behandlet av Sør-Rogaland jordskifterett, 2 saker fra Statens vegvesens region sør der den ene ligger i Aust-Agder jordskifteretts rettskrets og den andre ligger innenfor Vestfold jordskifteretts rettskrets. De 6 siste sakene er fra Statens vegvesens region øst, der 5 av sakene ble behandlet av Akershus og Oslo jordskifterett, mens den siste la innenfor rettskretsen til Østfold jordskifterett.

Sett opp mot vedlegg 8 ser man at alle landets jordskifteretter som har respondert at de har hatt aktuelle saker, med dette utvalget av saker ("de utvalgte sakene" og "de andre sakene") for dermed er representert i denne oppgaven.

4.3 Introduksjon til "de utvalgte sakene"

Region Sør

Vestfold:

Sak nr. 0700-1998-002B Skjeggestad i Holmestrand kommune

Dette var et samferdselsjordskifte for omlegging av E18 hvor Statens vegvesen kjøpte opp en forsøksgård uten husene for å bruke som erstatningsareal i jordskiftesaken. Denne oppkjøpte forsøksgården utgjorde forholdsvis store arealer i forhold til veginngrepet, med en plassering utenfor feltet som tilsa at eiendommen egentlig ikke var berørt av tiltaket, men i nærhet (ca 1 km avstand) til feltet. Denne eiendommen ble byttet med en berørt part som en utflytting eller arealbytte, se kapittel 3.3. Dette førte til at Statens vegvesen da hadde arealer i og rundt veglinjen som først ble brukt for å bytte mot vegareal og ulemper, da det deretter fortsatt var areal igjen ble dette å regne som overskuddsjord som ble solgt som tilleggsjord. I denne saken var det flere parter som var interesserte i å kjøpe tilleggsjorden slik at fordelingen ble et tema i jordskifteretten ved at forskjellige skifteplanløsninger basert på fordeling av tilleggsjorden ble vurdert i saken. Jordskifterettens forslag til skifteplan ble her videre endret av konsesjonsmyndighetene.

Sak nr. 0700-2003-0018 Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune

Vegjordskiftesak som også gjaldt E18 i Vestfold. I henhold til jordskiftelovens § 30 ble det krevd jordskifte med tilleggsarealene som Statens vegvesen hadde kjøpt opp og som ikke tilhørte vegprosjektet direkte. I denne saken viste det seg at Statens vegvesen hadde kjøpt opp mer erstatningsareal enn de hadde bruk for og de var derfor interesserte i å selge det som tilleggsjord som en del av jordskiftesaken. Her var det flere grunneiere som var interesserte i tilleggsjorden og retten hadde først lagt til grunn at ulemper kunne trekkes inn som en del av verdsettingen. Etter at Statens vegvesen hadde avtalt, av det som i rettsboken blir kalt, tilleggsjordpris for overskuddsarealene med de parter som var interesserte i å kjøpe, kom retten imidlertid til at prinsippet om at ulemper kunne trekkes inn i verdsettingen for skifteregnskapet ikke kunne benyttes her grunnet manglende kontradiksjon angående dette tema. Begrunnelsen for den manglende kontradiksjon lå i at retten ikke hadde avklart de verdireducerende faktorene og verdiene med partene. Dermed oppsto en situasjon der alle parter, med unntak av to, ble påført ulemper ved å sammenligne skifteplanen før og etter saken. Disse verdireducerende inngrepene som ulemperne

medførte viste seg å overstige verdien av overskuddsarealene man hadde avtalt. Overføringen av disse overskuddsarealene ble dermed fortsatt foretatt ut i fra prisene man var enige om, men da verdien på eiendommene fortsatt ble redusert i forhold til før jordskiftet, ble dette å regne mer som erstatning enn som et salg. Jordskifteretten konstaterte ut i fra dette grunnlaget at det ikke var snakk om kjøp av konsesjonspliktig tilleggsjord, men en kompensasjon for ulemper (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 130), selv om altså arealene til de eiendommene som dette gjaldt økte som følge av dette.

Region Øst

Østfold:

Sak nr. 0100-1992-21A Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune

For denne vegjordskiftesaken som gjaldt ny E6 med tilhørende parallell riksvegtrase kommer det frem av rettsboken at jordskifteretten går inn i en slags meglerrolle i en tidlig fase av saken, ved at de som er interesserte i å selge eiendom til Statens vegvesen bes om å henvende seg til Statens vegvesen eller jordskifteretten. Denne fremgangsmåten ble benyttet for å skaffe nok tilleggsarealer og for å kunne bytte arealer som Statens vegvesen allerede hadde som lå forholdsvis langt i fra skiftefeltet. I denne saken ble slike arealbytteprosesser foretatt og man fikk overskuddsarealer. Det blir opplyst tidlig i saken at naturgitte forhold la en del begrensinger på hvem som kunne få jord i erstatning, og at ingen hadde krav på å få jord i erstatning eller til å få kjøpe jord. Retten gikk så igjennom hvilke av partene som etter rettens forslag sannsynligvis ville kunne få kjøpe overskuddsarealer, så ble hver av de aktuelle partene tatt for seg i rettsboken. Det ble videre opplyst fra retten sin side at de arealtall som indikerte hva de enkelte kanskje kunne få kjøpe av overskuddsareal kun var foreløpige, da ulemperstatninger kunne føre til forandringer.

Sak nr. 0100-2002-0007 Askim i Askim kommune

Her har Statens vegvesen krevd jordskifte for de eiendommer som ble berørt av den nye E18, da det kun skulle være planfrie kryss førte dette med seg store behov for jordskifterettens bytteprosesser. Det ble her sagt i en tidlig fase at målet med saken var å korte ned kjøreavstander som dermed skulle minske transportutgifter, og å forberede en dårlig arrondering som oppstår som følge av den nye vegen. Det ble gjort oppmerksom på av jordskifteretten at skifteplanen ville bli vedtatt først, deretter ville det innkalles til et ekspropriasjonsskjønn som bygde på den vedtatte skifteplanen. Håndteringen av overskuddsarealene i denne saken ble noe endret i løpet av saken gang, i forhold til avtalt prisnivå for overskuddsarealene.

Sak nr. 0100-2003-0015 Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune

Denne vegjordskiftesaken med skjønn ble krevd av Statens vegvesen i forbindelse med bygging av ny E18 gjennom Eidsberg kommune og Trøgstad kommune. Her var hensikten med saken å gjennomføre bytteprosesser, forbedre arrondering og søke å unngå lange kjøreavstander. Som ved lignende tidligere saker i fylket ble arealer som kunne tenkes å skifte eier verdsatt ut i fra arealenes produksjonsevne på grunnlag av arealbruk før veien. På denne måten ble det utarbeidet et skifteregnskap før og etter veg. Skogen ble her behandlet som løssøre og var gjenstand for et eget oppgjør, det var her ellers snakk om mye grusarealer. Til slutt holdt jordskifteretten skjønnet for utmåling av erstatning, som også viste pris for overskuddsarealene.

4.4 Presentasjon av "de utvalgte sakene"

Her vil hver enkelt problemstilling bli gjennomgått ved å vise til "de utvalgte sakene".

Sak nr. 0700-1998-002B Skjeggestad i Holmestrand kommune

Avtale

Gjennom intervjuer med grunnerverver og jordskiftedommer kommer det fram at det i denne saken ble gjort klart gjennom rettsmøtene i en tidlig fase at Statens vegvesen ikke var interessert i å beholde arealer utover vegarealet. Det blir sagt at det har vært en forståelse mellom grunnerverver og jordskiftedommer om at jordskifteretten har fullmakt til å fordele tilleggsarealene og at Statens vegvesen ikke hadde interesser av å disponere dette. I denne saken var så å si alle grunneierne i saken interesserte i overskuddsarealene og det fremkommer av rettsboken hvilke grunneiere som viser interesse for kjøp av overskuddsarealer. Utover dette ble det ikke inngått noen bindende avtaler mellom Statens vegvesen og potensielle kjøpere i jordskiftesaken. Av rettsboken til sak nr. 0700-1998-002B s. 27 står det: *"Det ble fremlagt 3 foreløpige skifteplanalternativ. Rettens formann orienterte om disse. Partene fremsatte sine ønsker om hvor de ønsket sine eventuelle erstatnings- og tilleggsarealer utlagt. Alle partene var i utgangspunktet interessert i å kjøpe tilleggsarealer. Det ble diskutert om hvordan fordelingen av tilleggsarealene formelt skulle behandles. Retten la til grunn at det måtte utarbeides en jordskifteplan hvor tilleggsarealene var innarbeidet."*

Pris

Her ble prisen på overskuddsarealene utarbeidet som et forslag, før de endelige avtaler om kjøp, av jordskifteretten og som en del av saken ved fordelingen, med bakgrunn i jordskifterettens og Statens vegvesens enighet om at jordskifteretten kunne disponere Statens vegvesens arealer og at Statens vegvesen ikke hadde interesse av å sitte igjen med arealer. Prisen ble satt ved at retten regnet ut verdien av arealoverskuddet til de grunneierne som hadde overskudd i skifteregnskapet, med å legge til grunn beste type jord og en noe lav konsesjonspris. Prisen som Statens vegvesen ga ved oppkjøp av erstatningsarealene lå på hva grunnerverver betraktet som en noe høy konsesjonspris, mens de arealene som var direkte berørt av vegen ble kjøpt til ekspropriasjonspris. På denne måten ble det gjennom intervjuer sagt av grunnerverver at det ikke skulle lønne seg for grunneiere "å ruge på arealene" til et skjønnsresultat, en slik stimulering av salg fremfor skjønn ble slik gjort for at prosessen skulle gå raskere. I jordskiftetretten ble det benyttet en byttepris som igjen lå noe høyere. Med tanke på prisen for overskuddsarealene og da det her var flere som ønsket å kjøpe, ble jordskifterettens forslag til pris fulgt da Statens vegvesen solgte overskuddsarealene til grunneierne. Jordskiftedommeren og grunnerververen mente at prisen sjelden har vært noe problem i slike saker da det har utkrystallisert seg en lavere konsesjonspris for overskuddsarealene som Statens vegvesen har gitt aksept for gjennom saken.

Gjennom intervjuer ble det sagt av Statens vegvesens grunnerverver at overskuddsarealet som Statens vegvesen ble nødt til å selge som tilleggsjord antageligvis gikk noe i tap sammenlignet med oppkjøpsprisen for Statens vegvesen, i forhold til at man kjøper til noe høy konsesjonspris og selger til noe lav konsesjonspris. Angående pris på tilleggsjord ble det i intervjuene vist til rundskriv M-3/2002 som sier at tilleggsjord kan ligge på 50 % av konsesjon, for å oppmuntre selger til å selge tilleggsjord, som følge av dette forklares også at Statens vegvesens oppkjøpspris ble en noe høy konsesjonspris. Selv om oppkjøpspris sammenlignet med hva Statens vegvesen solgte overskuddsarealer for blir å regne som et tapsprosjekt, sier grunnerververen at Statens vegvesen

også er bevisste på sitt samfunnsansvar i slike saker og ønsker å legge til rette for arronderingsmessige landbrukseiendommer. Statens vegvesens grunnerver i saken forklarer videre at Statens vegvesen på mange måter ikke blir en part i likhet med mange av de andre partene, da Statens vegvesen ikke har noe ønske om å sitte igjen med en fin landbrukseiendom etter saken. Det blir dermed noe annerledes for Statens vegvesen enn de andre grunneierne i forhold til jordskiftelovens § 3 bokstav a, og dette tapet som Statens vegvesen går med i forhold til at man gir en høy konsesjonspris og selger for en lav konsesjonspris blir dessuten ikke å regne som tap etter jskl § 3 bokstav a, da retten ikke ser på eller sammenligner med oppkjøpsprisen til Statens vegvesen som en del av saken. Statens vegvesens grunnerverver fremhever, gjennom intervjuer, at det at Statens vegvesens her strekker seg til lav konsesjonspris ved salg av overskuddsarealer dermed på mange måter ikke blir så avgjørende, da det dessuten er det den beste type jord som legges til grunn.

Intervjuene viser at man i denne saken også fikk kompensert ulemperstatninger, slik som rådyrjakt (verdsetting av rådyrjakt fremkommer av rettsboken sak nr. 0700-1998-002B s. 50) og arrondering, gjennom erstatningsareal. Dette ble gjort ved at det var enighet om at ulemperstatninger kunne erstattes med jord, uten denne enigheten kunne man altså ikke gjort det. Disse ulemperstatningene ble erstattet ved at partene diskuterte slike betraktninger i retten, og hadde ikke partene blitt enige om at slikt var ønskelig ville det dermed blitt nødvendig med ekspropriasjonsskjønn.

Fordeling

Her ble altså forslag til fordelingen av tilleggsjord lagt fram av jordskifteretten etter å ha vurdert en rekke forskjellige skifteplanløsninger med forskjellig fordeling av overskuddsarealene. Man kan si at skifteplanen ble direkte retningsgivende for fordelingen. Først skaffet jordskifteretten, gjennom rettsmøter, seg et bilde av hvilke grunneiere i feltet som var interessert i tilleggsjord. Her hvor de fleste var interessert i tilleggsjord og hvor flere forskjellige fordelinger var mulig valgte retten å legge til grunn arrondering og hvordan eiendommene ble delt. Dermed ble skifteplanene nærmest laget uten å ta hensyn til tilleggsjorden eller overskuddsarealene ved selve utarbeidelsen av skifteplanen, slik at overskuddsarealene på denne måten ble plassert mest mulig hensiktsmessig ut i fra retten syn. Dermed ble overskuddsarealene summert i etterkant og man kunne da se hvor mye hver enkelt fikk i ut i fra skifteplanen. På denne måten ble fordelingen av tilleggsjorden fordelt som en følge av de faglige vurderingene man gjør ved utarbeidelse av skifteplaner, med prinsipper om å samle bruk og hindre krysninger med mer. Da så å si alle i denne saken ønsket overskuddsarealer ble det ikke lagt noen premisser om at kun enkelte av partene skulle stå igjen med overskuddsarealer, og fordelingen av overskuddsarealene ville ut i fra en slik tankegang i prinsippet bli fordelt ut i fra de sentrale kriteriene som vanligvis benyttes ved utarbeidelse av skifteplaner.

Likevel forteller aktører i denne saken, gjennom intervjuer, om eksempler på utarbeidelser av ulike alternative skifteplaner hvor overskuddsarealenes fordeling sto sentralt, og hvor fordelingen sto mellom ulike grunneiere og der kriterier som hvem som drev aktiv jordbruk og størrelsen på bruket var av avgjørende betydning. Prinsipper som her ble fulgt var at man ønsket drivverdige bruk enda mer fremtidsrettet, fremfor å forsøke å gi litt til små bruk og til flest mulig bruk. Videre prioriterte man her aktive jordbruk, ved situasjoner der det var både aktive jordbrukere som drev jorden selv og grunneiere som leide bort jord. Dermed var forslaget til fordelingen som jordskifteretten sendte inn til konsesjonsmyndigheten ikke preget av en holdning om at alle skulle få like mye, men at heller få

og store jordbrukere skulle få utvikle seg. Da landbruksmyndigheten ønsket en fordeling som heller fordelte til flere parter ble altså likevel det den endelige fordelingen.

I denne saken ble nemlig skifteplanens fordeling av overskuddsarealene klaget på av naboer, etter at skifteplanen ble sendt inn til konsesjonssøknad av jordskifteretten. Her ville alle ha mest mulig areal og da noen av grunneierne ikke fikk noe, valgte jordskifteretten å sende inn skifteplanen før den skulle vedtas som en konsesjonssak. Som følge av klagen valgte politikerne i konsesjonsmyndigheten heller å fordele slik at de som hadde klaget, som ikke fikk noe overskuddsarealene gjennom jordskifterettens skifteplan, også fikk noe.

Konsesjon

Denne saken var forholdsvis spesiell i så måte at konsesjonsmyndigheten gjorde endringer og merknader til jordskifterettens skifteplan i henhold til fordelingen av overskuddsarealer. Her hadde jordskifteretten søkt landbruksmyndigheten forholdsvis tidlig i jordskiftesaken, med tanke på å få avklart problemstillingen rundt det at det her var flere grunneiere som var interesserte i overskuddsarealene. Landbruksmyndigheten valgte altså her å se bort i fra jordskifterettens vurdering som la til grunn en faglig vurdering av naturgitte forhold og de mer jordpolitiske kriteriene som det å drive aktivt jordbruk kontra å leie ut jorda og at ikke nødvendigvis alle skulle få mindre teiger, men at de som var best egnet skulle få større arealer. Da de grunneierne som ut i fra disse kriteriene ikke ble tildelt overskuddsarealer ved jordskifterettens skifteplan var uenige i denne fordelingen, kan man si at disse ble mer tilgodesett ved konsesjonsmyndighetens vurdering. Dermed ga den endelige fordelingen, etter landbruksmyndighetens vurdering, mer preg av at alle skulle få litt arealer og at de som drev aktivt ikke nødvendigvis ble prioritert.

Gjennom intervjuer viser jordskiftedommeren til uttalelser fra en fylkeslandbrukssjef som i sin tid hadde uttalt at det ikke var noe mål å få mange små bruk litt større, men heller prioritere å øke på de drivverdige brukene. Dette var altså prinsipper som jordskifteretten hadde lagt til grunn.

Den organisatoriske behandling

Statens vegvesens krav til saken ble begrunnet med jordskiftelovens § 30, ved at Statens vegvesen krevde sitt areal lagt ut i veglinjen så langt det var mulig, videre gjorde Statens vegvesen det tidlig klart for jordskifteretten i et rettsmøte at de ikke var interessert i overskuddsarealene. På denne måten kan man si at retten fikk en fullmakt til å fordele Statens vegvesens overskuddsarealer med tanke på fordeling og pris, selv om altså Statens vegvesen i denne sak var eier av overskuddsarealene og i prinsippet selv kunne selge det til hvem de ville.

Det kan videre være verdt å merke seg at jordskiftedommeren og grunnerververen i saken har hatt erfaring med flere lignende saker, og virker å ha vært samstemte og enige om framgangsmåten. I denne saken får man dessuten også et inntrykk av forholdet til kompetansen mellom landbruksmyndighet og jordskifterett ved at landbruksmyndigheten her gjør endringer i jordskifterettens skifteplan, og velger å ikke godkjenne jordskifterettens skifteplan med henhold til overskuddsareal.

Sak nr. 0700-2003-0018 Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune

Avtale

Ved fremming (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 5) av saken ble hver grunneier gjennomgått med tanke på om de var interesserte i å kjøpe tilleggsjord så langt det var mulig. Senere i saken (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 58) fremgår det med navn i rettsboken hvilke parter som var interesserte og inneforstått med kjøp av tilleggsjord på direkte spørsmål fra dommeren. Rettsboken viser at de interesserte grunneierne ikke hadde bemerkninger til at jordskifteretten la dette til grunn ved fastsetting av skifteplanen (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 58). Videre viser rettsboken at Statens vegvesen gjorde forhandlinger med hver part for seg som en del av jordskiftesaken, der man kom fram til en tilleggsjordpris for overskuddsarealene som hadde sin basis i beste type jord i feltet og at prisen ble justert i samsvar med den verdsetting jordskifteretten hadde foretatt i forhold til konsesjonspris (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 64, 65). Der grunneierne kom negativt ut av skifteregnskapet fikk man slik erstatningsgrunnlaget ved å se på differansen i skifteregnskapet før og etter, omregnet til beste type jord. Når retten så kom til at overskuddsarealene av tilleggsjorden ble å regne som en kompensasjon for ulemper fikk man mye av de samme forutsetningene. Slik ble altså likevel prisaspektet ivaretatt for overskuddsarealene samt at det var de grunneierne som var interesserte i å kjøpe tilleggsjord som ble kompensert med tilleggsjord på en slik måte.

Pris

Som en del av jordskiftesaken kommer det fram av rettsboken at Statens vegvesens grunnerverver og de aktuelle grunneierne ble enige om prisen for overskuddsarealene, som i rettsboken blir kalt tilleggsjord. På denne måten foregår det en forhandling i retten der prisen blir fastsatt, med bakgrunn i konsesjonspris og beste type jord. Rettsboken viser at Statens vegvesen gjør forhandlinger med hver part for seg som en del av jordskiftesaken, der man kommer fram til en tilleggsjordpris som har sin basis i kr. 7000 pr. daa for beste type jord i feltet og at prisen justeres i samsvar med den verdsetting jordskifteretten har foretatt (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 64, 65). Når jordskifteretten så kommer til at tilleggsjorden blir brukt til å kompensere ulemper, fremfor som erstatning for ulemper, blir de samme priser og prismekanismer tatt i bruk og ivaretatt.

Fordeling

Her ble det gjort klart at fordelingen av tilleggsjorden skulle skje mellom de grunneierne som hadde sagt seg interesserte. Det ble videre påpekt at det ikke var aktuelt å fordele tilleggsjord til de som allerede hadde solgt tilleggsarealer til Statens vegvesen i første fase, slik at det her altså ikke ble aktuelt med en tilbakeføring av arealer. Det ble også vist til at det for noen parter ikke var overskuddsarealer tilgjengelig, som dekte mer enn avståelsen (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 58).

Av rettsboken viser det seg at enkelte parter mente at det var mest riktig at overskuddsarealene ble fordelt på flest mulig (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 62, 63), mens det tidligere i rettsboken fremkommer at det ikke var bemerkninger til at overskuddsarealene måtte behandles etter jord- og konsesjonslovgivning (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 56). I følge intervjuer med jordskiftedommer var det her mange interesserte parter, men ikke mange muligheter til fordeling. Jordskiftedommeren mente at partene som ville ha overskuddsarealer, for det meste fikk det de ville ha ut i fra naturlige og logiske begrensinger.

Konsesjon

Av rettsboken er jordskifteretten tydelige på at salg av overskuddsareal eller tilleggsjorden skal behandles etter jord- og konsesjonslovgivning. Av side 56 i rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 står det at: *”Det var ingen bemerkinger til at disse arealer må behandles i henhold til jord- og konsesjonslovgivningen.”* Da det her likevel ikke blir å betrakte som direkte salg av tilleggsjord eller overskuddsarealer i og med at verdien av eiendommen ble reduserte i forhold til før skiftet slik at tilleggsjorden ble brukt som kompensasjon for ulemper, konstaterer retten at det ikke er snakk om kjøp av konsesjonspliktig tilleggsjord. *”Retten konstaterer på dette grunnlag at det ikke er snakk om kjøp av konsesjonspliktig tilleggsjord, men kompensasjon for ulemper”* (rettsboken til sak nr. 0700-2003-0018 s. 130). Det ble altså her utelatt å søke om konsesjon med begrunnelse i en verdinedgang jamfør før skiftet, selv om det delvis altså var en økning av arealet for de aktuelle eiendommene.

Den organisatoriske behandling

Her kommer det frem av rettsboken at det har blitt gjort forhandlinger og fordelinger av overskuddsarealene til Statens vegvesen i løpet av saken. Videre bærer den organisatoriske behandlingen preg av likhet til sak nr. 0700-1998-002B Skjeggstad i Holmestrand kommune, som hadde samme jordskiftedommer og samme grunnerverver fra Statens vegvesen.

Etter at Statens vegvesen i denne saken hadde avtalt en tilleggsjordpris for overskuddsarealene med de partene som var interesserte i å kjøpe, kom retten imidlertid til at prinsippet om at ulemper kunne trekkes inn i verdsettingen for skifteregnskapet ikke kunne benyttes her grunnet manglende kontradiksjon angående dette tema. Begrunnelsen for den manglende kontradiksjon lå i at retten ikke hadde avklart de verdireducerende faktorene og verdiene med partene. Slik viser denne saken eksempel på kompetansen til jordskifteretten, i forhold til jordskifteretten som en domstol og uavhengighet.

Sak nr. 0100-1992-21A Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune

Avtale

Med tanke på avtaler for overskuddsarealene ble det i denne saken først foretatt en vurdering av retten med tanke på hvem som var aktuelle til kjøp av overskuddsareal basert på naturgitte forhold, for så at disse partene ble gjennomgått i rettsboken der de interesserte partene ga uttrykk for at de ønsket å kjøpe eventuelle overskuddsarealer. Slik blir partene fra side 48 i rettsboken til sak nr. 0100-1992-21A gått igjennom med navn med hensyn til om det var sannsynlig at de vil kunne motta overskuddsareal etter forslaget, mens partene fra side 53 i rettsboken blir gått igjennom med navn med hensyn til om de ønsker å kjøpe eventuell overskuddsareal eller ikke. Gjennom intervjuer med jordskiftedommeren i saken blir det sagt at det var felles for ”de utvalgte sakene” fra Østfold at Statens vegvesen og jordskifteretten kom til en forståelse gjennom rettsmøtene om at jordskifteretten fritt kunne disponere over Statens vegvesens jordbank, uten at Statens vegvesen hadde stilte noen krav til fordeling eller pris. Statens vegvesen lot det på denne måten være opp til jordskifteretten som en del av skifteplanarbeidet å håndtere overskuddsarealene, uten at det ble laget noen formell avtaler rundt dette. Grunnerververen forklarer videre gjennom intervjuer at Statens vegvesen aldri hadde interesse av å beholde noe av overskuddsarealene, da Statens vegvesen kun forholdt seg til reguleringsplan.

Ved forslagene for slike kjøp av overskuddsarealer satte retten forbehold om at de oppgitte arealtallene for kjøp av overskuddsarealer kun var foreløpige og at endringer kunne opptå som følge av å erstatte ulemper med tilleggsarealer. Av side 57 i rettsboken til sak nr. 0100-1992-21A står det:

”De arealtall som, med alle forbehold, er oppgitt at den enkelte kanskje kan få kjøpe som tilleggsareal, er kun foreløpige. Dette har rettens formann også tidligere gjort oppmerksom på. I denne saken skal også ulemper erstattes med areal, og dette vil kunne føre til forandringer på tallene og dessuten til endringer/reguleringer av de foreslåtte grenser.”

Slik ble det i denne saken forespeilet en fordeling og pris av overskuddsarealene basert på interesserte parter, ved at disse partene ble gjennomgått hver for seg i rettsboken. Intervjuer med jordskiftedommeren tilsa at det her var stor interesse blant partene for kjøp av disse overskuddsarealene, og at fordelingen baserte seg på hva retten anså som den beste ut i fra faglige vurderinger og naturgitte forhold. Det endelige sluttoppgjøret for overskuddsarealene baserte seg her altså på overskuddet til de aktuelle partene i skifteplanregnskapet. I slutten av saken ser man av rettsboken at jordskifteretten setter oppfylingsfrister som gjelder for kjøpene av overskuddsarealer.

Pris

Av side 71 i rettsboken til sak nr. 0100-1992-21A heter det at: *”Det er lagt til grunn at de parter som i skifteplanen har fått mer jord og større verdi enn innehavet før skiftet, fratrukket kompensasjon for eventuelle ulemper, vil få anledning til å kjøpe den overskytende jorda. Prisen skal da være konsesjonspris.”* Prisen som ble lagt til grunn for overskuddsarealene i denne saken var altså basert på overskuddet av verdiene i skifteplanen. Av sluttoppgjøret kommer det fram at arealoverskuddet i skifteplanen ble multiplisert med kroneverdien per dekar for den beste type jord, med utgangspunkt i en normert konsesjonspris for området, som jordskiftedommeren gjennom intervjuer forklarer ble fastsatt gjennom samtaler med landbrukssjefen før skifteplanen ble vedtatt. I de tilfeller der parter som kjøpte overskuddsarealer fikk utmålt erstatning gjennom skjønnet ble denne erstatningen fratrukket prisen på overskuddsarealene. På denne måten kunne overskuddsarealer utgjøre mindre verdi enn den utmålte erstatningen, som så førte til at det ikke blir overført penger for overskuddsjorden. I andre tilfeller utgjorde overskuddsarealenes verdi mer enn den utmålte erstatningen, som førte til at den endelige prisen man betalte for overskuddsarealet ble den nevnte verdien av overskuddsarealet hvor arealtapet og erstatningen for ulemper var trukket i fra. Intervjuer med jordskiftedommeren tilsa at slike tilfeller oppsto som følge av at man ved Østfold jordskifterett har som prinsipp at skifteplanen blir vedtatt før skjønnet, ut i fra dette la altså skifteplanen premisser for skjønnet.

Av rettsboken kommer det fram at jordskifteretten betrakter det til å være tre ulike prisnivåer i denne saken ved at det inndeles i 3 arealkategorier ut i fra hva partene i jordskiftet mottar for det de avstår. *”Det blir delt i areal for det som avstås til veg, areal for det som avstås ved jordskiftet og areal som partene kan kjøpe som tilleggsjord. Ved jordskifte mottar flere av partene 3 arealkategorier for det de avstår. Det er areal for det som avstås til vei, areal for det som avstås ved jordskifte og areal som de kan kjøpe som tilleggsjord”* (rettsboken til sak nr. 0100-1992-21A s. 109).

Her var det altså jordskifteretten som kom med et forslag til pris på overskuddsarealet, som grunneiere og Statens vegvesen ved eventuell uenighet kunne forhandle om. Intervjuer med Statens vegvesens grunnerver i saken opplyste om at jordskifterettens forslag som fremkommer av sakens sluttoppgjør ble fulgt, uten at det ble forhandlet ytterligere.

Fordeling

Prinsippene for fordeling i denne saken fremkommer delvis av rettsboken, ved at de grunneierne som avstår mest areal kan få jord i erstatning, da det står: *”[d]ette gjør at de grunneierne som avstår*

mest areal, kan får jord i erstatning.” (rettsboken til sak nr. 0100-1992-21A s. 47). Samtidig fremkommer det at det er en del naturgitte forhold som legger begrensninger på fordelingen, da det blant annet står at *”[d]en innkjøpte jorda ligger syd i feltet, og selv om jorda er forsøkt fordelt mest mulig, vil parter som ligger nord i feltet, ikke kunne få jord i erstatning”*(rettsboken til sak nr. 0100-1992-21A s. 47-48). Videre opplyser rettsboken om at ingen har krav på å få jord i erstatning eller å få kjøpe jord.

Denne tenkemåten legger altså rammer for fordelingen av overskuddsarealene, og gjennom intervjuer med jordskiftedommeren i saken blir det påpekt at i situasjoner ved utarbeidelse av skifteplanen hvor overskuddsarealer hadde flere potensielle kjøpere ut i fra naturgitte forhold, ble det fulgt prinsipper som la til grunn en fordeling basert på hvor mye man var berørt. På denne måten ble det i denne saken avgjørende hvem som avsto areal og hvor mye areal som ble avstått i forhold til fordelingen av overskuddsarealene. Da det her var det avståtte areal som blir lagt til grunn ved fordelingen, ser man altså ikke nødvendigvis på verdien som kan tenkes å være annerledes. Med areal som den avgjørende faktor for fordelingen, blir det videre sagt av jordskiftedommeren, gjennom intervjuer, at det videre vil være et prinsipp å gi til flest mulig. Der de naturgitte fordelingene ikke lar seg gjøre, ved at man tenker seg at grunneierne ikke aksepterer å ta i mot Statens vegvesens overskuddsarealer, blir det av jordskiftedommeren sagt på et generelt grunnlag at det vil være muligheter for rokering i form av å flytte arealer ut over skiftefeltet, så lenge det ikke skjer over alt for store avstander. Med parter i saken som var interesserte i overskuddsarealer, ble fordelingen kun gjort mellom disse.

I denne saken var det to forskjellige grunneiergrupper med forskjellige advokater som var uenige i fordelingen av overskuddsarealene, mye av dette baserte seg på ønsker om å bli fordelt potensielle boligfeltarealer. Mye av hensikten slik jordskifteretten i denne saken så på et slik vegjordskifte, hvor en motorveg førte til vanskeliggjort adkomst til potensielt store deler av innmark, var å få samlet arealene på ”riktig” side av motorvegen slik at kortere driftavstander ble oppnådd.

Konsesjon

For denne saken fremgår det i slutten av rettsboken at jordskifteretten antar at overskuddsarealene som blir oppkjøpt av partene ligger innenfor rammen av jordskiftelovens § 30, slik at søknad om konsesjon anses som unødvendig da jordskifterettens behandling etter jordskiftelovens § 2 bokstav a-d ikke anses som erverv som trenger konsesjon. Av rettsboken til sak nr. 0100-1992-21A side 230 står det om konsesjon: *”I denne saken har avståtte arealer til veianlegget m.m. samt ulemper for flere av partene blitt erstattet med jord. I tillegg har enkelte som følge av skifteplanen fått kjøpe tilleggsjord. Jordskifteretten antar at de innkjøpte arealer for disse eiendommenes vedkommende ligger innenfor rammen av jordskiftelovens § 30. Dessuten gjelder lov av 31.05.74, nr. 19 om konsesjon, § 2. Jordskifte etter jordskiftelovens § 2 a-d er etter denne ikke å anse som erverv, slik at søknad om konsesjon er unødvendig.”*

Som nevnt har ikke jordskifteretten her ansett slike overføringer av overskuddsareal som kjøp på det åpne marked, men overføringer som hører til jordskiftet. Jordskifterettens samtaler med landbruksmyndigheten (se neste punkt om den organisatoriske behandling) har videre ført til at det ved slike kjøp av overskuddsareal ikke har blitt søkt om konsesjon.

Den organisatoriske behandling

Med tanke på at jordskifteretten i denne saken kom til at konsesjonssøknad for overskuddsarealene ikke var nødvendig, opplyses det gjennom intervjuer med jordskiftedommeren at det har vært kommunikasjon mellom jordskifteretten og landbruksmyndighetene. Det opplyses videre om at det ikke ble sendt inn noe standard skjema for konsesjonssøknad ved disse sakene, men at jordskiftedommeren la frem skifteplanen for kommunens landbrukssjef, før den ble vedtatt. Da det så ikke var noen bemerkninger til pris, areal eller eier som kom frem av skifteplanen, var dette med på å godkjenne skifteplanen og fungerte som bekreftelse på at konsesjonssøknad ikke her var nødvendig. Slik har denne samtalen mellom jordskifteretten og kommunen blitt oppfattet som helt nødvendig av jordskifteretten med tanke på at skifteplanen må forholde seg til offentlige vedtak, og denne dialogen mellom jordskifteretten og kommunen har blitt oppfattet som god av jordskifteretten, da det gjennom intervjuer blir sagt av jordskiftedommeren at kommunen ofte oppfatter jordskifterettens skifteplan som naturlig og akseptable med tanke på konsesjon. Videre peker jordskiftedommeren, gjennom intervjuer, på at konsekvenser man kan tenke seg om kommunen hadde bemerkninger, ville ha vært at saken ville tatt lengre tid grunnet nødvendig bearbeidelse av skifteplan.

Jordskifterettsdommeren sier å ha betraktet Statens vegvesen som den part i saken som har fremmet saken og jordskifteretten har etter jordskifteloven slik kunnet forme Statens vegvesens arealer etter skjønn.

Sak nr. 0100-2002-0007 Askim i Askim kommune

Avtale

Grunnerververen for Statens vegvesen i denne saken forklarer i intervjuer at for disse utvalgte sakene fra Østfold ble det gjort en forankring av jordskifteretten i forhold til om grunneierne virkelig ville ta i mot overskuddsarealer. I denne saken var det ikke gjort noen avtaler med grunneierne om kjøp av overskuddsarealer i en tidlig fase av saken, det var verken utarbeidet noen form for forhåndserklæringer eller nedfelt i rettsboken hvem av grunneierne som var interessert i overskuddsarealer. Etter intervjuer med jordskiftedommeren er det grunn til å legge til at det var en forståelse av at det her var flere interessenter, i et attraktivt område som lett var omsettelige, på denne måten kan konsekvensene av manglende avtaler rundt kjøp av overskuddsarealene ha vært små. I sakens slutfase fremkommer jordskifterettens sluttoppgjør av rettsboken, hvor også prisen på overskuddsarealene fremkommer.

Pris

Rettsboken viser her at det først var tenkt at prisen på overskuddsarealene skulle ligge på konsesjonsverdien ut i fra overskuddet i skifteregnskapet, mens det senere heter at "*[p]å den siste dagen for skjønnet ble det enighet om at prisen for tilleggsjord skal være den samme som jordskifte-/bytteverdien i jordskifteregnskapet*" (rettsboken til sak nr. 0100-2002-0007 s. 62). Her blir tilleggsjord å forstå som overskuddsarealet.

En slik forandring i vektleggingen av overskuddsarealene blir delvis begrunnet ut i fra at en part som avstår grunn til nabo også bidrar til skiftplanspørsmålet, slik at dette etter rettens syn ikke bør slå negativt ut for denne parten ved at det settes lavere pris for jorda som går til nabo enn til veg (rettsboken til sak nr. 0100-2002-0007 s. 62). I forhold til situasjoner der den aktuelle fordelingen begrenser seg til en bestemt grunneier og ved arealer som medfører økte kostnader å drifte jorden på, mener retten at prisen bør ligge noe lavere. Slik forstås enigheten om prisen på

overskuddsarealene som ble oppnådd på siste dag av skjønnen som at noe ulik pris var riktig, mens det ved meget små arealer ble aktuelt med lik pris ved erverv som ved kjøp av overskuddsareal. Det vises i denne saken til det er vanlig for slike typer saker at prisen ved kjøp av overskuddsareal, blir å betrakte som kjøp av tilleggsjord, og at denne prisen alltid har ligget en del lavere enn prisen ved erverv: *" Dette har også vært tilfelle ved denne type saker tidligere. Prisen ved kjøp av tilleggsjord har alltid ligget en del lavere enn prisen ved erverv. Retten er klar over at konsesjonspris nå er økt vesentlig, som følge av lavere rentefot"* (rettsboken til sak nr. 0100-2002-0007 s. 63). Videre viser rettsboken at retten antok at jordskifteverdien og konsesjonsprisen lå relativt nært hverandre.

Jordskifteretten tar her også for seg prinsipper ved slike saker der arealer blir byttet mellom mange parter, og gjør det klart at det er nettotapet som retten mener er det avgjørende.

" Dersom verdien i skifte regnskapet er blitt mindre etter enn før, blir dette ansett som ekspropriert areal, og skal erstattes. I stedet for å gå inn på de enkelte figurer har en gått veien om beste sort jord. Nettotapet i regnskapet divideres med jordskifteverdien for beste sort dyrket mark. Alle arealer blir på denne måte overført til verdien for beste sort dyrka mark. Dersom en ved kontroll har funnet uheldige utslag som følge av dette, har en i stedet gått inn på enkeltfigurer. Denne metode er ikke ny, men har vært benyttet ved så å si alle samferdselsjordskiftesaker i Østfold." (rettsboken til sak nr. 0100-2002-0007 s. 63).

Av dette legger skifteplanregnskapet det direkte grunnlaget for overskuddsarealene, med trekk i prisen for ulemper og omboniteringer blir dette å regne som den samme prisen som jordskifterettens byttepris, uten at det her altså regnes om til konsesjonspris etter avtaleenighet mellom partene.

Intervjuer med Statens vegvesens grunnerverver i saken forteller at under skjønnen ville det her typisk kunnet bli aktuelt å fremme erstatningspåstander for avståtte arealer og ulemper, men her ble altså jordskifterettens forslag fulgt ved forhandlingene.

Fordeling

Da det i denne saken var få tegn til avtaler for overskuddsarealene i en tidlig fase av saken, kommer det frem av rettsboken at det er jordskifteretten som vil styre hvilke parter som får kjøpe overskuddsareal og forholdet til konsesjon. Av rettsboken til sak nr. 0100-2002-0007 side 31 heter det at: *" [n]år det gjelder de partene som får kjøpe tilleggsjord vil jordskifteretten styre dette, og forholdet til konsesjon."* Det fremheves i denne saken at det er skifteplanen som avgjør hvem som kan få kjøpe overskuddsareal: *" [d]et er skifteplanen som avgjør hvem som får kjøpe jord. Dette er ikke jord på det åpne marked, men kanskje en trekant eller en stripe av jord inn mot E18-traséen. Eiere av jord som grenser inntil, er da de eneste som kan og vil overta dette arealet. I tillegg kan det være slik at det medfører økte kostnader å drifte denne jorda. Da mener retten at denne prisen bør ligge lavere."* (rettsboken til sak nr. 0100-2002-0007 s. 62). Slik blir altså disse overskuddsarealene ikke å betrakte som salg på det åpne markedet.

Konsesjon

Konsesjonsbehandlingen for denne saken er i stor grad lik sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune) og 0100-2003-0015 (Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune), i likhet med disse sakene fremgår det i slutten av rettsboken at det ikke anses som nødvendig å søke om konsesjon ved overføringene av overskuddsarealer.

Den organisatoriske behandling

Den organisatoriske behandling for denne saken er i stor grad lik det som ble beskrevet for sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune).

Sak nr. 0100-2003-0015 Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune

Avtale

Selv om det gjennom intervjuer med jordskiftedommeren i saken blir sagt at jordskifteretten forsøkte å danne seg et bilde, tidlig i saksprosessen, av alle parter i saken som var interessert i å kjøpe eventuelle overskuddsarealer, fremgår slike interessenter ikke her av rettsboken.

Pris

Ved denne saken hadde man å gjøre med grusarealer som skapte forholdsvis store erstatninger, likevel anses den prinsipielle håndteringen av overskuddsarealer for saken som aktuell. Prisen på overskuddsarealene som følger av sluttoppgjøret i denne saken tilsa at jordskifteretten la skifteplanregnskapet til grunn. Slik ble erstatning som følge av saken og verdiene av overskuddsarealene i henhold til skifteplanregnskapet satt opp mot hverandre, og der verdien av overskuddsarealene var større enn erstatningen etter fratrukket utgjorde denne forskjellen summen som ble betalt til Statens vegvesen. Der erstatningsverdien var større enn verdien for overskuddsarealene, var erstatningsverdien med på å betale for overskuddsarealene ved at erstatningen ble minsket med verdien av overskuddsarealene. Slik det fremgår av sluttoppgjøret har man ikke i denne saken valgt å finne en egen konsesjonsverdi av verdien for overskuddsarealene, da verdien på overskuddsarealene som jordskifteretten la til grunn altså her ble den samme som den bytteverdien som ble brukt i skifteregnskapet og da denne bytteverdien hadde konsesjonsverdi som utgangspunkt. Slik fungerte skifteplanregnskapet, der overskuddsareal varierte ut i fra den relative verdiforskjellen ved jordskifte, som prisen for overskuddsareal.

Da sluttoppgjøret i denne saken viser negativ benevnelse for de summene som partene skulle betale til Statens vegvesen er dette likevel den sum som jordskifteretten har lagt til grunn for betaling, da benevnelsen kun viser til jordskifterettens utregning.

Fordeling

Denne saken viser altså få tegn til avtaler om overskuddsarealer i tidlig fase av saken, og begrunnelse for fordeling av overskuddsarealene følger ikke av rettsboken. Overskuddsarealene har i denne saken blitt fordelt mellom parter i saken, og gjennom intervjuer med jordskiftedommeren var det her en rekke interessenter som man la til grunn.

Konsesjon

Konsesjonsbehandlingen for denne saken er i stor grad lik sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune) og 0100-2002-0007 (Askim i Askim kommune).

Den organisatoriske behandling

Den organisatoriske behandling for denne saken er i stor grad lik det som ble beskrevet over for sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune). Det er altså klare likhetstrekk i den organisatoriske behandlingen mellom de utvalgte sakene fra Østfold; sak nr. 0100-

1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune), sak nr. 0100-2002-0007 (Askim i Askim kommune) og sak nr. 0100-2003-0015 (Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune). Noe som kan forklares med at Statens vegvesens grunnerverver og jordskiftedommeren har vært den samme for alle disse tre sakene.

4.5 Presentasjon av ”de andre sakene”

Her vil det bli det bli pekt på noen temaer i forhold til håndteringen av overskuddsarealene ved en del andre saker enn ”de utvalgte sakene”. Dette er saker som har dukket opp i løpet av arbeidet med å skaffe oversikt over vegjordskifter og fenomenet for oppgaven. Med en slik gjennomgang av andre saker forsøkes det å gi et større sammenligningsgrunnlag.

Sak nr. 1100-2006-0015 RV44 i Klepp kommune

Dette var en sak fra Statens vegvesens region vest og ble behandlet av Sør-Rogaland jordskifterett. Av denne saken ser man et klart samarbeid mellom Statens vegvesen og Klepp kommune i oppkjøpsfasen, ved at Statens vegvesen nærmest kommer til ”dekt bord” i denne vegjordskiftesaken i og med at kommunen hadde kjøpt opp arealer i forkant av saken som Statens vegvesen så kunne kjøpe og benytte som tilleggsarealer. Etter at jordskifteretten hadde fordelt overskuddsarealene med fokus på å fordele mest mulig likt mellom grunneierne, lagde Statens vegvesen så avtaler med de aktuelle partene om kjøp av overskuddsarealene, disse avtalene ble så lagt til grunn da jordskifteretten vedtok skifteplanen. Av rettsboken til sak nr. 1100-2006-0015 side 29 står det: *”Under åpningsmøtet i saken ga samtlige parter uttrykk for at de var interessert i tilleggsjord. Skifteplanforslagene ble utarbeidet med dette som utgangspunkt. Jordskifteretten bestrebet å utarbeide forslag som fordelte overskuddsjorda mest mulig likt mellom partene. I forslagene ble, av arronderingsmessige hensyn, erstatningsjord og tilleggsjord utlagt under ett.”*

Denne saken viser blant annet eksempel på parter som trekker seg fra slike avtaler om kjøp av overskuddsarealer. Det sies om denne saken at avtalene var utformet slik at det var mulig for grunneiere å trekke seg fra disse avtalene, noe som da også ble gjort. Statens vegvesen aksepterte slike ombestemmelser fra grunneierne og endte opp med å selge det nevnte arealet til kommunen igjen, for den avtalte prisen som gjaldt for overskuddsarealene, som tilsa en konsesjonspris og som her var lik skifteverdien.

Sak nr. 0900-2001-0026 Vegjordskifte E18 Glamsland – Vest-Agder grense i Lillesand kommune

Saken er fra Statens vegvesens region sør og ble behandlet av Aust-Agder jordskifterett. Selv om det hovedsakelig var skogsgrunn som gikk i bytte ved denne saken, ser man i denne saken klare prinsipielle eksempler på hvordan overskuddsarealene blir behandlet. Her ble det utarbeidet et verdsettingsdokument av jordskifteretten som blant annet tok sikte på å fastsette et prisnivå for overskuddsarealene før utarbeidelse av skifteplanen, slik at både Statens vegvesen og grunneierne på denne måten skulle unngå usikkerhet angående prisnivået for eventuelle overskuddsarealer som ville bli aktuelt å fordele senere i saken. Dette verdsettingsdokumentet ble utarbeidet med bakgrunn i at jordskifteretten først hadde klarlagt partenes ønsker, som tilsa at flere grunneiere var interesserte i å kjøpe overskuddsarealer om mulig, men at prisen ville være avgjørende. Man ser altså i denne saken et eksempel på behandling av det abstrakte temaet som overskuddsarealer utgjør i en tidlig fase av slike saker. Dokumentet ble sendt ut på høring og da det ikke kom noen innvendinger vedtok jordskifteretten dette som gjeldende prinsipp før utarbeidelse av skifteplanen.

Verdsettingsdokumentet benytter seg av en modell der man kommer fram til en konsesjonspris for overskuddsarealene som følge av en prosentandel av overskuddet i skifteregnskapet. Av dette verdsettingsdokumentet utgjør prisen på overskuddsarealene 55 % av bytteverdien. Prinsippene som fulgte av dette dokumentet ble slik å oppfatte som et forslag fra jordskifteretten om forhandlingsrammer for grunneierne og Statens vegvesen, med forslag til pris og fordeling var dette en anmodning om å skape minnelige avtaler for overskuddsarealene etter at jordskifteretten hadde vedtatt skifteplanen. Gjennom intervjuer med jordskiftedommeren i saken blir det sagt at anmodningene om minnelige avtaler her ble oppfylt ved at det ikke ble holdt skjønn og ved at overskuddsarealene ble forhandlet frem som minnelige avtaler. Intervjuer med grunnerververen i saken tilsa at jordskifterettens prinsipper i all hovedsak ble fulgt ved forhandlingene.

Av rettsboken til sak nr. 0900-2001-0026 side 59 omtales fordeling av overskuddsarealer som et av to hovedproblemer for jordskifteretten: *"Det ene [hovedproblemet] er å fordele overskuddet av arealer i området på en måte som partene oppfatter som rettferdig."* Ved fordelingen av overskuddsarealene baserte jordskifteretten her seg på samtaler med kommunen med tanke på spesielle føringer for fordeling, da det ikke ble gitt slike spesielle føringer utover at det ikke var ønskelig at det ble fordelt arealer som lå altfor langt unna resten av den forfordeltes eiendom, bar jordskifterettens fordeling preg av partenes ønsker, topografi og teiger. I denne saken ble det også fordelt overskuddsarealer til en grunneier som ikke hadde avgitt arealer til E18, grunnet at eiendommen lå i teigblanding med de berørte eiendommene. Denne grunneieren ble dermed inntatt som part i jordskiftet og stod i likhet med resten av sakens parter.

Konsesjonsbehandlingen for denne saken ble noe forskjellige gjennom sakens gang. Da saken var delt opp i tre skiftefelt ble det søkt om konsesjon ved de to første skiftefeltene. Dette ble gjort selv om det av rettsboken til sak nr. 0900-2001-0026 side 51 fremgår at jordskifteretten er klar over at det formelt sett er opp til partene selv å søke om konsesjon for sine deler av oppkjøpt overskuddsareal. Jordskifteretten valgte altså på vegne av partene å sende inn rettsbok og skifteplanvedtak, til kommunen der godkjenning av jordskifterettens fordeling ble gjort. Ved søknadsbehandlingen for skiftefeltets tredje og siste del kom derimot konsesjonsmyndighetene til at slik konsesjonssøknad ikke var nødvendig, selv for de tilfeller der skifteregnskapet gikk i overskudd og man hadde å gjøre med kjøp av overskuddsarealer. Av rettsboken til sak nr. 0900-2001-0026 s. 70 heter det: *"Her har landbruksmyndighetene slått fast at grunneiere som både avgir og mottar areal i skiftesammenheng ikke behøver å søke om konsesjon, selv om saldoen går i pluss"*. Gjennom intervjuer med rådgiveren hos fylkesmannen begrunnes en slik konsesjonsfrihet med at det var staten ved fylkesmannen som stod som hjemmelshaver til Statens vegvesens tilleggsarealer og at dette er å anse som en overdragelse i rasjonaliseringsøyemed, som dermed gir unntak for konsesjonssøknad med henvisning til kapittel 1 punkt m i *Forskrift av 08.12.2003 om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord*.

Sak nr. 0700-2010-0017 Gjennestad i Stokke kommune

Denne saken fra Statens vegvesen region sør var ikke ferdig behandlet av Vestfold jordskifterett i arbeidet med denne oppgaven, selv om dette var en pågående sak var det gjennom intervjuer med den aktuelle jordskifteretten mulig å vurdere håndteringen av overskuddsarealer med forbehold om at saken altså ikke var ferdig behandlet. Gjennom samtaler med aktører fra Statens vegvesen og jordskifteretten fikk man her et innblikk i noe av kompleksiteten ved overskuddsarealer i slike vegjordskiftesaker, da man i denne pågående saken var klare på at overskuddsarealer ville oppstå.

Her hadde derimot aktuelle grunneiere gitt uttrykk for at de ikke var interessert i disse overskuddsarealene, som var arealer som bar preg av myr. Statens vegvesen ønsket derfor her å overføre overskuddsarealene til Direktoratet for naturforvaltning slik at arealene kunne vernes. Slik saken lå an til å bli, ved arbeidet med denne oppgaven, tilsa muligens noe manglende kommunikasjon mellom jordskifteretten og Statens vegvesen da det lå an til å bli en reversering av arealer. Ved at deler av Statens vegvesens tilleggsarealer ble reversert tilbake som kompensasjonsarealer til den samme grunneieren som solgte arealene som tilleggsarealer til Statens vegvesen i oppkjøpsfasen. En slik reversering kan lett oppfattes som en uheldig og tung prosess som går i mot prinsippene for vegjordskiftesaker. Slike situasjoner kan tenkes å oppstå der Statens vegvesen i oppkjøpsfasen av tilleggsjord har gjort manglende vurderinger av at overskuddsarealer kan oppstå, ved å utelate vurderinger av markedet med tanke på aktuelle kjøpere og typen av jord. Saken gir altså et bilde på det som kan anses som et vilkår, om at ved kjøp av tilleggsarealer av Statens vegvesen må det vurderes om markedet er villig til å kjøpe, og om kvaliteten på, eventuelle overskuddsarealer tilsier at salg vil være sannsynlig.

Sak nr. 0200-1994-011 og sak nr. 0200-1994-0012 Gardermobanen i Ullensaker og Sørums kommuner

Disse 2 sakene som ble behandlet av Akershus og Oslo jordskifterett var ikke vegjordskiftesaker med Statens vegvesen som utbygger, men tiltaksjordskifter der tiltaket var jernbane. Likevel har disse sakene klare prinsipielle likhetstrekk med vegjordskiftesaker ved at man for eksempel i disse sakene hadde klare geografiske begrensninger og forutsetninger for fordelingen av overskuddsarealene. Ved den første av disse sakene var det for eksempel overskudd på areal lengst syd i skiftefeltet som førte til at to parter i saken fikk kjøpe overskuddsarealer (rettsboken til sak nr. 0200-1994-011 s. 62), mens det for andre parter i saken ikke var tilstrekkelig med areal for og fullt ut dekke verdiene av arealavståelse og ulemper, som dermed førte til pengeerstatning. For den videre fordelingen for disse sakene ble det lagt vekt på utformingen av jordsbruksarealet til den enkelte eiendom, kort transportavstand mellom jordene og driftssentrum, samt god arrondering, teigstørrelse og forholdet til driftssentrum (rettsboken til sak nr. 0200-1994-0012 s. 41).

Ved konsesjon for overskuddsarealene ble det søkt på av jordskifteretten med grunnlag i skifteplanen og innvilget av Fylkesmannens landbruksavdeling. Man ser også av disse sakene hvordan resultatene fra skifteplanregnskapet ble bearbeidet ytterligere i et sluttregnskap, som la rammer for avtaler og pris for overskuddsarealer. Her ble overskudd i arealverdier omregnet til tilleggsjord og underskudd ble omregnet til ekspropriert areal, av rettsboken heter det at disse prinsippene ble gjennomgått for partene i retten. Selv om jordskiftedommeren i sakene gjennom intervjuer hevder at det er vanlig at det lages erklæringer blant partene i saken med tanke på om de er interesserte i å kjøpe eventuelle overskuddsarealer, kommer ikke erklæringer om bindende avtaler tidlig i saken klart frem av rettsbøkene.

Sak nr. 0200-1995-0009 RV120 parsell Erpestad – Gardermoen i Nannestad kommune og Ullensaker kommune

Denne vegjordskiftesaken fra Statens vegvesens region øst og ble behandlet av Akershus og Oslo jordskifterett, her ble det valgt en fremgangsmåte for prisfastsettelsen av overskuddsarealene som gikk ut på at partene ble enige om at jordskifteretten skulle avgjøre hvor mye den enkelte skulle kjøpe som tilleggsjord. Av rettsboken til sak nr. 0200-1995-0009 s. 33 heter det: *“Partene ble enige om at jordskifteretten avgjør hvor mye areal den enkelte skal kjøpe som tilleggsjord. Kommunen fastsetter en pris som får endelig virkning for partene.”*

Ved fordelingen av Statens vegvesen sine tilleggsarealer var det heller ikke her mulig å bruke alt som kompensasjonsareal og sammen med hensynet til tjenlig eiendomsutforming, jfr. § 29 i jordskifteloven, ga dette begrensinger for fordelingen av overskuddsarealer. Skifteplanen innebar at 15 parter avga større arealverdier enn de mottok, mens de resterende 8 partene mottok større arealverdier enn det de hadde avgitt. Av disse 8 partene var det 5 parter som fikk utlagt tilleggsjord. Ved denne fordelingen ble det lagt vekt på utformingen av jordsbruksarealet til den enkelte eiendom, kortere transportavstand mellom teigene og framtidig driftsmåte på de enkelte bruk.

Det fremkommer av rettsboken at for partene som mottok mer arealverdi enn de avga gjennom grunnavståelse og reduksjoner på gjenværende eiendom, måtte mellomlegget gjøres opp i penger, i forhold til jordskiftelovens § 30, og at konsesjonsprisvurderingene da ble lagt grunn av jordskifteretten. Det vises videre til at jordskifteretten har vært i kontakt med de lokale konsesjonsmyndighetene som avtalt ved hovedforhandlingen, og innhentet opplysninger om prisnivået i distriktet. Ut i fra konsesjonspris og bonitet utformet jordskifteretten på denne måten et forslag til pris for overskuddsarealer, rettsboken viser at Statens vegvesen og de aktuelle grunneierne aksepterte jordskiftrettens forslag (rettsboken til sak nr. 0200-1995-0009 s. 42). Det opplyses også om at for slike situasjoner der hvor det blir arealer til overs som partene kan kjøpe som overskuddsarealer, er slike kjøp å betrakte som frivillige. Det pekes også på at for eiendommene som slik mottar større arealer, blir oppgjøret å regne som arealoverdragelse som må ordnes gjennom midlertidig delingsforretning og påfølgende hjemmelsovergang. Det presiseres også at det skal svares dokumentavgift til staten for slike arealoverdragelser.

Sak nr. 0200-2006-0002 Sessvoll Gnr. 197 i Ullensaker kommune

Denne saken som ble behandlet av Akershus og Oslo jordskifterett er heller ikke å betrakte som en vegjordskiftesak, men som et tiltaksjordskifte med Forsvarsbygg som utbygger. I denne saken opplyses det om at to grunneiere inngikk kjøpekontrakt om overskuddsarealer med Forsvarsbygg, med bakgrunn i vedtatt skifteplan og skifteplanens verdidifferanse, og at kommunen har gitt konsesjon for dette (rettsboken til sak nr. 0200-2006-0002 s.22). På samme måte som ved tidligere saker ved nevnte jordskifterett ble verdidifferansen i skifteplanen omregnet til areal som det så ble regnet en pris ut i fra, med bakgrunn i konsesjonspris.

Sak nr. 0200-2003-0034 RV2 Kløfta – Nybakk i Ullensaker kommune

For denne vegjordskiftesaken, fra Statens vegvesens region øst som ble behandlet av Akershus og Oslo jordskifterett, ble overskuddsarealene fordelt av jordskifteretten mellom aktuelle parter, og for disse overskuddsarealene måtte det betales en konsesjonspris tilsvarende som ved vanlig kjøp av tilleggsjord. Gjennom intervju med jordskiftedommeren ble det forklart at Statens vegvesen ikke var interesserte i å avgjøre håndteringen av overskuddsarealene, og at jordskifteretten dermed avgjorde dette spørsmålet med bakgrunn i dette ønsket fra Statens vegvesen. Her hadde de fleste grunneierne i saken gitt inntrykk for at de var interesserte i å kjøpe overskuddsarealer, dermed fastla jordskifteretten en frist for partene til å si i fra om de var interesserte i å kjøpe overskuddsarealer, uten at dette var konkrete avtaler som var bindende for kjøp.

Ved fordelingen av overskuddsarealene vektla jordskifteretten at flest mulig av de aktive brukerne skulle få tildelt overskuddsarealer. Anående prisen for overskuddsarealene var det her enighet mellom partene i saken, de aktuelle grunneierne og Statens vegvesen, at det skulle holdes avtaleskjønn i henhold til jordskiftelovens § 6. På denne måten ble overskuddsarealene i denne saken

fordelt og verdsatt ut i fra partenes synspunkter på avlingsgrad med mer, men altså som et avtaleskjønn med begrensede muligheter for forhandlinger. For prisen ble konsesjonsprisen i området lagt til grunn av jordskifteretten (rettsboken til sak nr. 0200-2003-0034 s. 74). I denne saken forsøkte jordskifteretten å sende inn skifteplanen til kommunen som søknad på konsesjon for alle partene, men her krevde kommunen at søknad ble sendt inn på vegne av hver enkelt part. Dermed måtte hver enkelt part som kjøpte overskuddsarealer i denne saken fylle ut og sende inn standard skjema for søknad om konsesjon.

Sak nr. 0100-2008-0028 E6 Bjølsen til Dilling søndre i Rygge kommune

Denne saken fra Statens vegvesens region øst ble behandlet av Østfold jordskifterett og kan betraktes som en vegjordskiftesak, men håndteringen av overskuddsarealene skiller seg noe fra de andre tiltaksjordskiftene som det er blitt sett på i denne oppgaven. Tilfellet i denne saken var nemlig at alle de aktuelle grunneierne først fikk pengeerstatninger av Statens vegvesen, deretter tilbakebetalte tre av disse grunneierne erstatningspengene for å kjøpe overskuddsarealer ved utenomrettslige forhandlinger mellom grunneierne og Statens vegvesen. Det som altså ble noe spesielt for denne saken var at grunneierne som her var interesserte i å kjøpe overskuddsarealer betalte for overskuddsarealene med de pengene som de først fikk i erstatning.

Av rettsboken til sak nr. 0100-2008-0028 s. 42 fremgår jordskifterettens syn på overskuddsareal og at konsesjonspris gjelder: *"Overskuddsarealer skal fordeles på parter etter konsesjonslovens regler. Etter rettens syn er det ikke overskuddsarealer før areal og andre ulemper er erstattet med areal."*

Gjennom intervjuer med jordskiftedommeren i saken blir det nevnt at det muligens ville ha vært en bedre håndtering dersom erstatningspengene for disse grunneierne ikke ble utbetalt i første omgang, og da også med tanke på gjennomføring av jordskifterettens skifteplan i forhold til at det her ikke var noen bindende avtaler som tilsa at de interesserte grunneierne skulle kjøpe overskuddsarealene. Fordelingen av overskuddsarealene skjedde ved at jordskifteretten spurte partene om hvem som var interesserte i disse arealene i forkant av vedtatt skifteplan, jordskifteretten la så dette til grunn uten at noen bindende avtaler ble gjort. Ved en slik mangel på avtaler om kjøp av overskuddsarealer, kan det slik tenkes flere konsekvenser forhold til utformingen av endelig skifteplan. Jordskiftedommeren i saken forklarer gjennom intervjuer at grunner for at håndteringen ble slik for denne saken var at jordskifteretten kom sent inn i vegprosessen, da vegen allerede var bygd ved behandlingen av denne vegjordskiftesaken.

4.6 Oppsummering av funn

Her vil funnene for sakene i oppgaven bli oppsummert. Ved gjennomgang av "de utvalgte sakene" vil denne gjennomgangen skje i form av en figurisk oppsummering av sakene i tabellform der det vil bli sett på forskjeller og likheter mellom sakene. For "de andre sakene" vil oppsummeringen bli gjort ved å peke på hovedtrekk fra sakene.

4.6.1 Oppsummering "de utvalgte sakene"

Figur 4: Oppsummering av funn ved ”de utvalgte sakene”

		"De utvalgte sakene"				
		Sak nr. 0700-1998-002B <u>Skjeggestad i Holmestrand kommune</u>	Sak nr. 0700-2003-0018 <u>Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune</u>	Sak nr. 0100-1992-21A <u>Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune</u>	Sak nr. 0100-2002-0007 <u>Askim i Askim kommune</u>	Sak nr. 0100-2003-0015 <u>Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune</u>
De ulike temaene for problemstillingene	Avtale	Jordskifteretten legger til grunn interesserte parter som fremkommer av rettsbok, uten bindende avtaler. Innarbeidet enighet mellom jordskifterett og Statens vegvesen om jordskifterettens kompetanse. Enighet i saken om at ulemper kan erstattes med jord.	Manglende avtaler om å trekke overskuddsarealer inn i ulemperstatningen. Kommer frem av rettsboken hvem som er interessert i kjøp av overskuddsarealer, på direkte spørsmål fra jordskifedommeren.	Gjennomgåelse i rettsboken av sannsynlige mottakere av overskuddsarealer, før disse blir gjennomgått med hensyn på om de er interesserte i og ønsker å kjøpe overskuddsareal.	Få tegn til avtaler eller forhåndserklæringer i rettsboken. Et område med flere interessenter, uten at disse fremkommer i rettsboken før fordelingen i skifteplanen.	Jordskifteretten dannet seg et bilde av interesserte mottakere av overskuddsarealer. Uten at dette fremkommer av rettsboken.
	Pris	Beste type jord med utgangspunkt i noe lav konsesjonspris.	Statens vegvesen og de aktuelle grunneiere blir enige om en konsesjonspris for beste type jord, som en del av jordskiftesaken.	Jordskifterettens forslag basert på konsesjonspris ble fulgt.	Var først tenkt at overskuddsarealene skulle ligge på konsesjonspris, men enighet i retten førte til at byttepris ble brukt.	Prisen på overskuddsarealene fulgte skifteplanregnskapet, slik at bytteprisen ble fulgt for overskuddsarealene.
	Fordeling	Jordskifterettens prioritering basert på fordele til færre, aktive større bruk fremfor mindre, ble endret av konsesjonsmyndigheten som prioriterte at flere skulle få.	Fordelt mellom de interesserte partene. Flere interesserte parter, men få muligheter til fordeling ut i fra naturgitte begrensninger.	Naturgitte forhold setter begrensninger. Videre blir parter prioritert ut i fra hvor mye de var berørt, for så å forsøke å fordele til flest mulig parter.	Fordelingen ble styrt av jordskifteretten. Skifteplanen viser fordelingen, overskuddsarealene anses ikke som salg på det åpne marked.	Fordelt mellom parter i saken, som en følge av skifteplanen.
	Konsesjon	Konsesjonsmyndigheten endret til dels skifteplanen ved søknad om konsesjon.	Ble ikke søkt om konsesjon. Selv om noen fikk økning i areal (ikke nødvendigvis økning i verdi).	Søknad om konsesjon for overskuddsarealene ble ansett som unødvendig, av jordskifteretten.	Jordskifteretten styrte forholdet til konsesjon. Det ble ikke søkt om konsesjon, overføring av overskuddsareal ble ikke ansett som salg på det åpne marked.	Jordskifteretten styrte forholdet til konsesjon. Det ble ikke søkt om konsesjon, overføring av overskuddsareal ble ikke ansett som salg på det åpne marked.
	Den organisatoriske behandlingen	Enighet om jordskifterettens mulighet til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer. Saken viser videre et eksempel på forholdet mellom jordskifterett og konsesjonsmyndighet.	Enighet om jordskifterettens mulighet til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer. Jordskifterettens kompetanse til å dekke ulemperstatning med overskuddsarealer blir eksemplifisert. Det blir ikke søkt om konsesjon.	Enighet om jordskifterettens mulighet til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer. Samtaler mellom jordskifteretten og konsesjonsmyndighet i kommunen, som fungerte som en bekreftelse på at konsesjonssøknad ikke var nødvendig.	Enighet om jordskifterettens mulighet til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer. Samtaler mellom jordskifteretten og konsesjonsmyndighet i kommunen, som fungerte som en bekreftelse på at konsesjonssøknad ikke var nødvendig.	Enighet om jordskifterettens mulighet til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer. Samtaler mellom jordskifteretten og konsesjonsmyndighet i kommunen, som fungerte som en bekreftelse på at konsesjonssøknad ikke var nødvendig.

Figur 4: Oppsummering av oppgavens temaer og problemstillinger for ”de utvalgte sakene”. Kilde: Egen framstilling.

Av figur 4 ser man i forhold til avtaler for ”de utvalgte sakene” at det til dels fremkommer av rettsbøkene hvem av partene i saken som er interesserte i overskuddsarealer i 3 av 5 saker. En tydelig enighet om at ulemper kan erstattes med jord blir videre gjort i en av disse utvalgte sakene.

Figuren viser videre både at at konsesjonspris og jordskifterettens byttepris blir brukt for overskuddsarealene. Der jordskifterettens byttepris altså er mer direkte overført til prisen for overskuddsarealene, er dette gjort både ved enighet mellom partene i retten om at bytteprisen skulle tilsvare en konsesjonspris og som følge av at jordskifterettens byttepris i skifteplanregnskapet la en slik konsesjonpris til grunn.

Ved alle sakene fordeler jordskifteretten til interesserte parter i saken, mens fordelingen i en sak blir omgjort av konsesjonsmyndigheten og hvor utenforstående ble forfordelt. Ved fordeling ser man av figur 4 vider at det er tatt i bruk ulike prioriteringer ved sakene. Da det for alle sakene først blir fordelt ut i fra naturgitte forhold, ble det gjort noe ulike prioriteringer ved situasjoner hvor det ikke var naturlige begrensninger for fordelingen og hvor det var flere aktuelle mottakere. Slik ser man

forskjeller i at det ved sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggestad i Holmestrand kommune) først ble prioritert av jordskifteretten å fordele til færre, aktive brukere. Fremfor å fordele til flest mulig og til mindre brukere. Denne fordelingen ble altså endret til å prioritere at flere skulle få og fordele til de som ikke drev aktivt jordbruk, av konsesjonsmyndigheten. Av sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune) blir fordelinge prioritert ut i fra hvor mye de aktuelle partene er berørt, for så å forsøke å fordele til flest mulig.

For 4 av 5 av disse sakene ble det ikke søkt om konsesjon for overskuddsarealen, og i den saken det ble søkt kom konsesjonsmyndigheten altså til dels med endringer i skifteplanen.

Ved alle sakene er det en enighet mellom jordskifteretten og Statens vegvesen om den organisatoriske behandlingen, ved at jordskifteretten kan disponere Statens vegvesens overskuddsarealer. Videre viser figur 4 ulike eksempler på jordskifterettens kompetanse , da jordskifteretten til dels blir overprøvd av konsesjonsmyndigheten i sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggestad i Holmestrand kommune), manglende kontradiksjon fører til at jordskifteretten ikke kan dekke ulempeserstatning med overskuddsarealer i sak nr. 0700-2003-0018 (Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune) og for sakene; 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune), sak nr. 0100-2002-0007 (Askim i Askim kommune) og sak nr. 0100-2003-0015 (Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune) ser man at jordskifterettens samtaler med konsesjonsmyndigheten er med på å fungere som en bekreftelse på at konsesjonssøknad ikke var nødvendig.

4.6.2 Oppsummering ”de andre sakene”

Ved denne oppsummeringen av ”de andre sakene” vil noen av de spesielle hovedtrekkene fra sakene blir kort gjennomgått.

Angående avtaler om overskuddsarealer ser man av disse andre sakene ingen klare eksempler på bruk av forhåndsavtaler eller forhåndserklæringer, men mer en fremgangsmåte der interessenter blir kartlagt i forhold til jordskifterettens fordeling, uten at bindende avtaler blir inngått. Av sak nr. 1100-2006-0015 (RV44 i Klepp kommune) blir for eksempel avtaler behandlet ved at Statens vegvesen inngikk avtaler om kjøp av overskuddsarealer etter at jordskifteretten hadde fordelt.

For disse ”andre sakene” har det vært lite fokus på prisen på overskuddsarealene i en tidlig fase av saken, da konsesjonspris vanligvis blir lagt til grunn og da prisen fremkommer av sakens sluttregnskap. Likevel ser man av sak nr. 0900-2001-0026 (Vegjordskifte E18 Glamsland – Vest-Agder grense i Lillesand kommune) eksempel på hvordan jordskifteretten fastsatte et prisnivå før utarbeidelsen av skifteplanen for å unngå usikkerhet, for både grunneiere og Statens vegvesen, med tanke på prisnivået for eventuelle overskuddsarealer som ville bli aktuelt senere i saken.

Fordelingen av overskuddsarealer har stort sett blitt gjort mellom parter i saken. Ofte legger de naturgitte forholdene begrensinger, med tanke på hvilket areal som fordeles og hvem som mottar areal. Videre ser man noe ulike prioriteringer av jordskifterettene ved at det i noen saker prioriteres å fordele likt, til flest mulig, mens jordskifteretten i andre saker prioriterer mer i forhold til jordsbruksarealer og driftsmåte.

Ved de fleste av ”de andre sakene” er det jordskifteretten som søker om konsesjon for overskuddsarealene og jordskifteretten legger konsesjonspris til grunn. Av sak nr. 0900-2001-0026 (Vegjordskifte E18 Glamsland – Vest-Agder grense i Lillesand kommune) ser man eksempel på hvordan konsesjonssøknad etter hvert blir ansett som unødvendig.

I forhold til den organisatoriske behandlingen ser man av disse sakene noen ulikheter i hvordan jordskifterettene legger til rette for aktørene. Ved at jordskifteretten for eksempel i sak nr. 0900-2001-0026 (Vegjordskifte E18 Glamsland – Vest-Agder grense i Lillesand kommune) la fram et forslag til forhandling om minnelige avtaler mellom Statens vegvesen og grunneierne. Av sak nr. 0100-2008-0028 (E6 Bjølsen til Dilling søndre i Rygge kommune) kommer rettens syn på overskuddsarealer fram ved at, arealer ikke blir ansett som overskuddsareal før etter at areal og andre ulemper var erstattet med areal. I sak nr. 0200-2003-0034 (RV2 Kløfta – Nybakk i Ullensaker kommune) ser man et eksempel på enighet om jordskifterettens håndtering av overskuddsarealene, og i sak nr. 0200-1995-0009 (RV120 parsell Erpestad – Gardermoen i Nannestad kommune og Ullensaker kommune) kommer det fram at kjøp av overskuddsarealer anses som frivillige kjøp.

Kapittel 5: Drøfting

5.1 Innledning

I dette kapitlet skal det som har fremkommet i oppgavens tidligere kapitler drøftes og analyseres. Besvarelse av problemstillingene med fokus på teori- og empirikapitlet vil her danne utgangspunktet, slik at dette kapitlet vil ha samme tematiske inndeling som kapittel 1.2.

5.2 Drøftelse av hovedproblemstilling og de ulike delproblemstillingene

Som nevnt i slutten av kapittel 1.2 utgjør delproblemstillingene betydningen av ordet "håndteres" i hovedproblemstillingen. Nedenfor vil delproblemstillingene bli besvart og begrunnet, før så hovedproblemstillingen blir drøftet som et resultat av disse delproblemstillingene.

5.2.1 Avtale

Delproblemstilling 1: *Hvilke avtalestrukturer blir brukt?*

I forhold til de valgte sakene for oppgaven ("de utvalgte sakene" og "de andre sakene") ser man at avtalestrukturene ved håndtering av overskuddsarealer i stor grad baserer seg på tillit fremfor bindende avtaler. Avtalestrukturene for disse sakene bærer preg av at jordskifteretten legger til grunn interesserte parter, og disse interesserte partene kommer i varierende grad frem av rettsbøkene. På denne måten ser man ofte at jordskifteretten danner seg et bilde av interesserte mottaker av overskuddsarealene, men at det er få tegn til avtaler eller forhåndserklæringer om overskuddsarealer.

Det fremgår av kapittel 3.4 at det anbefales å informere berørte parter om at overskuddsarealer kan bli aktuelt å få kjøpt, for så å innhente erklæringer med forpliktende underskrift med tanke på om parten ønsker å kjøpe overskuddsareal, det maksimale ønske og samtykke til pris. Det anbefales at utformingen av erklæringene ikke knytter seg til konkrete arealer, men til "arealverdi etter jordskifteretten verdsetting" og til en pris knyttet til dette. Videre fremheves det som viktig, av kapittel 3.4, at disse forhåndserklæringene utformes i en tidlig del av saken og før jordskifteretten forestår fordelingen av arealene med grunnlag i jordlovmyndighetenes forvaltningsvedtak, slik at disse avtalene kan bidra til et best mulig totalresultat. For videre å kunne sikre et skiftemessig grep om overskuddsarealene med tanke på den senere jordskiftebehandlingen anbefales bruk av standarddokumenter for forhåndserklæringene.

Av sakene i oppgaven ser man ofte at det blir opplyst om at overskuddsarealer kan bli aktuelt å få kjøpt, men det er altså ingen tydelige eksempler på å innhente erklæringer, i form av standarddokumenter, med forpliktende underskrift i en tidlig del av sakene.

Istedenfor ser man altså i denne oppgaven eksempler på at jordskifteretten kartlegger og legger interesserte parter til grunn før utarbeidelsen av skifteplanen, uten at grunneierne gjennom underskrift av et standarddokument forplikter seg til kjøp i en tidlig fase.

Selv om slike forhåndserklæringer er fraværende for sakene i oppgaven, ser man altså eksempler på at de interesserte partene blir nevnt med navn i rettsboken, og at parter blir gjennomgått enkeltvis i rettsboken der man på direkte forespørsel fra jordskiftedommeren sier seg interesserte. Selv om dette ikke er forhåndserklæringer med forpliktende underskrifter, blir slike personlige gjennomganger, i en jordskifterett hvor parter svarer ja på spørsmål fra jordskiftedommeren om de

er interesserte i overskuddsareal, en form for avtaleinngåelse. Da slike former for avtaleinngåelser har et mindre preg av formalistisk preg enn forhåndserklæringer med underskrifter, vil muligheten for å trekke seg fra slike avtaler være å anse som lettere og større, sak nr. 1100-2006-0015 (RV44 i Klepp kommune) viser eksempel på mulighetene for grunneierne til å trekke seg fra slik protokollført interesse i rettsbok. Videre viser denne oppgaven flere eksempler på saker hvor interessenter ikke engang blir nedfelt i rettsbøkene og hvor det kun fremgår gjennom jordskifterettens fordeling at jordskifteretten har forholdt seg til muntlige utsagn, gjennom saken, om interesse fra parter. På denne måten bærer avtalestrukturen ved disse sakene preg av å være fraværende, hvor overskuddsarealene blir fordelt basert på tillit og uten slike standardiserte forhåndserklæringer som teorikapittelet viser er anbefalt.

Da flere av sakene i oppgaven viser lite tegn til formell avtalestruktur, viser sak nr. 0110-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune) et av de tydeligste og muligens mest detaljerte eksemplene på slik protokollført interesse i rettsbok. En slik protokollført interesse i rettsbok blir altså å anse som den nærmeste form for bevisstgjøring av avtalestrukturen for overskuddsarealene, j. kapittel 3.4, ved disse funnene fra sakene i oppgaven. I nevnte sak ser man tydelig av rettsboken hvordan parter først blir gjennomgått, hver for seg, i rettsboken med tanke på om det er sannsynlig at de vil motta overskuddsareal, før disse videre blir gjennomgått i rettsboken, hver for seg, med hensyn på om de er interesserte i, og ønsker, kjøp av overskuddsareal. Selv om det også her kun er snakk om interesse for kjøp, uten å være noen form for forpliktende forhåndserklæring med underskrift, vil slik håndtering med grundig gjennomgang i retten kunne styrke tilliten og være med på å klargjøre interessene for jordskifteretten. Selv om det vil være mulig for grunnere å ombestemme seg fra sin protokollførte interesse i rettsboken, vil muligens en slik håndtering i visse tilfeller være å anse som godt nok for å skape et best mulig totalresultat og for å sikre et skiftemessig grep om overskuddsarealene, som i kapittel 3.4 fremgår som hensynene til forhåndserklæringene. Et annet eksempel på protokollført interesse i rettsboken har man i sak nr. 0700-2003-0018 (Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune) der rettsboken viser at grunneierne svarer på direkte spørsmål fra dommeren, på om de er interesserte i å kjøpe overskuddsarealer så lagt det var mulig. I likhet med anbefalingene fra teorikapittelet om ikke å knytte seg til konkrete arealer, men til arealverdier og pris etter jordskifterettens verdsetting, fremheves det også av sak nr. 0110-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune) at forslagene for kjøp av overskuddsarealer kun var foreløpige og at endringer kunne oppstå. I denne sammenheng kan også nevnes sak nr. 0900-2001-0026 (Vegjordskifte E18 Glamsland – Vest-Agder grense i Lillesand kommune) hvor et forslag til prisnivå for overskuddsareal ble fastsatt før utarbeidelsen av skifteplan.

I disse sakene hvor det var etablert en tidlig enighet om jordskifterettens mulighet til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer, ser man også at jordskifteretten til dels har anledning til å binde partene med tanke på kjøp av overskuddsarealer, slik man delvis ser av sak nr. 0200-1995-0009 (RV120 parsell Erpestad – Gardermoen i Nannestad kommune og Ullensaker kommune) og sak nr. 0200-2003-00334 (RV2 Kløfta – Nybakk i Ullensaker kommune), ved en bruk av avtaleskjønn der partene ved enighet binder seg til jordskifterettens avtaleprosess. Utover at partene kan være uenige i inngåelsen av slike avtaleskjønn kan det videre tenkes andre grunner til at oppgaven viser funn av at jordskifteretten velger tillit fremfor formaliserte avtaler.

Intervjuer med jordskifterettsdommerne i disse sakene har gitt inntrykk av at overskuddsarealene ofte har vært håndterbare og av slike proporsjoner at de har latt seg gjøre å behandle som en del av rettsmøtene, slik kan det ha blitt oppfattet som unødvendig og overflødig med formaliserte avtaler for dette.

Da interesserte parter altså ofte blir lagt til grunn ved fordeling av overskuddsarealer i slike vegjordskiftesaker, blir likevel en slik interesse prinsipielt forskjellig fra de anbefalte retningslinjer som det vises til i teorikapittelet hvor det anbefales å underskrive formaliserte forhåndserklæringer. For å skape en større tillit ved tilfeller der man legger interesserte til grunn ser man av sakene at en gjennomgang av hver aktuell part og direkte spørsmål fra jordskiftedommer, er en brukt metode for å øke tilliten i slike tilfeller. Likevel er det grunn til å vurdere om slike tilfeller kan regnes som bindende avtaler, da grunneierne har mulighet til å trekke seg fra slik utsagn. En begrunnelse for at jordskifterettene ikke velger i større grad å formalisere slike avtaler kan ligge i at man vurderer at man på denne måten lærer partene å kjenne tilstrekkelig for å forstå at man kan ta partene seriøst og på deres ord. Da mangelen på en større grad av formalisering av avtalene vanskelig kan begrunnes ut i fra en drastisk økt ressursbruk som dette medfører, kan det tenkes at begrunnelsen ligger dels i det usikre og abstrakte som overskuddsarealer utgjør, som det vil blitt satt videre fokus på i slutten av dette delkapittelet.

Videre kan en begrunnelse for manglende formalisering av avtaler ligge i at konsekvensene av avtalebrudd anses som små, ved en vurdering av markedet. Der man anser overskuddsarealene for å ligge i attraktive områder hvor man har mange interessenter og mange ulike fordelinger. Ved for eksempel sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggestad i Holmestrand kommune) ser man at det var flere interesserte kjøpere som potensielt kunne ha overtatt overskuddsarealene dersom noen ombestemte seg. Noe av det samme kan man se av sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune) der det var stor interesse blant partene for kjøp av overskuddsarealer. Med slike attraktive områder med interesse for kjøp av overskuddsarealer, kan det tenkes at konsekvensene av at grunneiere som har sagt seg interesserte i å kjøpe overskuddsarealer trekker seg fra kjøpet, ikke er så store da man anser det som sannsynlig og mulig at andre parter vil være interessert. Dette kan igjen være med å svekke behovet for detaljeringsgrad av avtaler der grunneiere binder seg til kjøp.

Tilfellet ved disse sakene har ofte vært at jordskifteretten har gjort seg betraktninger om at de fleste parter er interesserte i å kjøpe overskuddsarealer, og at det derfor vil la seg ordne og omplassere i forhold til hvem som mottar overskuddsarealer om noen skulle trekke seg fra å kjøpe. Dette kan altså være grunn for at det ved disse sakene ofte ikke blir utformet forhåndserklæringer, da alle i utgangspunktet vil ha slike arealer blir det muligens tenkt at konsekvensene ikke er så store. Videre virker det, ut i fra sakene i oppgaven, som at kjøp av slik jord ofte anses som ønskelig av parter, da det jo ikke er ofte man som gårdbruker får en slik mulighet til å kjøpe jord og med utgangspunkt i dagens effektivisering av landbruket kan slik kjøp av jord tenkes å bli ansett som interessant.

Likevel er det grunn til å tenke seg at manglende formaliserte avtaler og ombestemmelser kan få store konsekvenser for skifteplanen og vegjordskiftesaken som helhet, da slike ombestemmelser og omgjøringer av skifteplanen vil kunne føre til en lengre saksgang.

Det ble i empirikapittelet pekt på sak nr. 0100-2008-0028 (E6 Bjølsen til Dilling søndre i Rygge kommune) hvor interesserte grunneiere ble lagt til grunn ved fordelingen av overskuddsareal, uten at bindende avtaler ble underskrevet og hvor grunnieerne først fikk utbetalt en erstatningssum som det så var planlagt at de skulle kjøp overskuddsarealer for. Da fordelingen av overskuddsarealer skjedde ved at jordskifteretten spurte partene om hvem som var interesserte i disse arealene i forkant av vedtatt skifteplan, for så å legge slike interessenter til grunn, kan man si at jordskifteretten stolte nokså blindt på at de grunneierne som sa seg interesserte i å kjøpe overskuddsarealer skulle komme til avtaler med Statens vegvesen. Teoretisk sett kan man tenke seg at de interesserte grunnieerne som jordskifteretten her la til grunn, kan ombestemme seg og trekke seg fra å kjøpe overskuddsarealer og at den vedtatte skifteplanen dermed ikke lar seg gjennomføre. Her kan man altså tenke seg at den vedtatte skifteplanen ikke lar seg gjennomføre fordi man kun legger til grunn interesserte grunneiere, uten bindende avtaler, hvor interesserte grunneiere trekker seg fra kjøp av overskuddsarealer og at den vedtatte skifteplanen dermed ikke lar seg gjennomføre. Her kan konsekvensen bli en lengre saksgang, men også feil i forhold til forhandlingssituasjonen og rettferdighet i forhold sakens prisnivåer. På denne måten kan man få en skjev forhandlingssituasjon der grunnieerne kan forsøke å presse prisen ned. Grunnet Statens vegvesens tenkte ønske om rask saksgang, kan det tenkes at Statens vegvesen ved slike tilfeller har lettere for å gi etter for grunneiernes eventuelle forhandlingskrav.

Da man av oppgavens funn altså ser at de avtalestrukturer som blir brukt bærer preg av å forholde seg til tillit fremfor mer formaliserte avtaler, som er blitt anbefalt gjennom retningslinjer som fremkommer av teorikapittelet, kan dette også begrunnes ut i fra at overskuddsarealer blir å anse som noe abstrakt og til dels uoversiktlig. Med abstrakt forstås her at man før et gjennomarbeidet skifteplanutkast ofte ikke kan vite hvor mye overskuddsareal som kan selges eller hvor det vil være skiftemessig gunstig å legge ut disse. Nettopp dette at man ofte ikke har oversikt over hvor mye arealer som blir overskuddsarealer og hva prisen for overskuddsarealene vil bli, kan gjøre at slike avtaler kan bli å oppfatte som noe problematiske. Selv om altså teorien viser til utforminger av erklæringer som ikke knytter seg til konkrete arealer, men til en arealverdi etter jordskifterettens vurdering og en pris knyttet til dette, hvor det samtykkes til pris og partens maksimale ønske.

5.2.2 Pris

Delproblemstilling 2: Hvordan er prisfastsettelsen for overskuddsarealene?

Med bakgrunn i funnene fra de gjennomgåtte sakene i oppgaven ser man at prisfastsettelsen for overskuddsarealene bærer preg av konsesjonspris. Av funnene ser man eksempler på at prinsipper om noe lav konsesjonspris med utgangspunkt i beste type jord blir fulgt, prisen på overskuddsarealer blir også beskrevet som vanlige salg av tilleggsjord som ofte da vil kunne tolkes som den statlige tilleggsjordprisen, jf. kapittel 3.5.2. Ved enkelte saker utgjør konsesjonsprisen den samme prisen som bytteprisen i jordskifteretten, og enten prisen blir fastsatt av jordskifteretten eller ved forhandling mellom Statens vegvesen og grunneierne, bærer prisfastsettelsen av overskuddsarealene preg av konsesjonslovningens rammer og fremstår som lite omstridd.

Av brukte verdsettingsmetoder ved disse sakene ser man altså eksempler lik det som ble vist til i teorikapittel 3.5.1, ved at skifteplanen ofte blir bearbeidet til et sluttregnskap med verdsetting av arealsituasjonen før og etter, der skjønnet utmåler en pris for overskuddsarealene ved positiv

differanse. Da funn fra sakene (for eksempel sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggestad i Holmestrand kommune)) i oppgaven viser tilfeller av det som i kapittel 3.5.2 blir omtalt som tapsprosjekt for Statens vegvesen, ved at Statens vegvesen kjøper opp kompensasjonsareal til en høy konsesjonspris og selger overskuddsarealene til en noe lav konsesjonspris, presiseres det her videre hvordan dette blir å anse som relativt med tanke på de nyttevirkningene dette fører med seg. Funnene fra oppgavens empiridel viser også til at prisen for kompensasjonsarealer er billigere enn ekspropriasjonspris, og at Statens vegvesen vektlegger et godt forhandlingsklima og de totale nyttegevinstene som sakstypene legger opp til. Da det i kapittel 3.5.2 blir nevnt at et slikt tapsprosjekt prinsipielt kunne være noe som Riksrevisjonen ville ha reagert på, kan det her nevnes at en slik reaksjon har vært helt fraværende for sakene i oppgaven. Sett i forhold til sak nr. 0700-2010-0017 (Gjennestad i Stokke kommune), fra kapittel 4.5, som gir det et eksempel på viktigheten av at Statens vegvesen kartlegger markedet med tanke på salg av overskuddsarealer ved oppkjøp av kompensasjonsareal, vil slike tapsprosjekt kunne få konsekvenser for Statens vegvesen.

I forhold til forhandlinger om overskuddsarealer, jf. kapittel 3.5.3, bærer funnene preg av at det har vært gode forhandlingsklimaer og lite uenigheter i mellom aktører med tanke på prisfastsettelsen for overskuddsarealene. Anbefalingene, som kapittel 3.5.3 viser til, om at prisen på overskuddsarealer normalt bør være som ordinær tilleggsjord blir i all hovedsak fulgt ved oppgavens valgte saker.

I enkelte saker fremstår konsesjonsprisen som blir lagt til grunn som pris for overskuddsarealene som den samme som jordskifterettens byttepris, slik man ser av for eksempel sak nr. 0100-2003-0015 (Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune). Ut i fra funnene blir en slik likhet i konsesjonspris og byttepris mest aktuelt i områder der hvor man ikke har mange andre alternativer enn jordbruk og der jordbruk blir ansett å være økonomisk, og hvor formålene til konsesjonslovgivningen blir bevart selv med en slik likhet. Av sak nr. 0100-2002-0007 (Askim i Askim kommune) ser man videre hvordan det først var tiltenkt at overskuddsarealenes prisfastsettelse skulle ligge på konsesjonspris, før det altså ble enighet i retten om bruk av jordskifterettens byttepris.

Med for eksempel sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune) ser man et eksempel på en sak der jordskifterettens forslag til prisfastsettelse for overskuddsarealene blir fulgt, mens sak nr. 0700-2003-0018 (Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune) viser eksempel på hvordan Statens vegvesen og grunniere gjennom forhandlinger i saken blir enige om pris for overskuddsarealene. Ved begge disse sakene følger prisen på overskuddsarealene konsesjonsprisen i området, og man kan uansett tenke seg at konsesjonsprisen som da jordskifteretten og partene her har lagt til grunn, og må legge til grunn, vil sette et tak for forslag eller forhandling. Sak nr. 0900-2001-0026 (Vegjordskifte E18 Glamsland – Vest-Agder grense i Lillesand kommune) gir videre et tydelig eksempel på hvordan jordskifteretten fastsetter et prisnivå for overskuddsarealene i en tidlig fase, for å unngå usikkerheten som den abstrakte problematikken kan føre med seg.

Med den noe spesielle håndteringen av overskuddsarealer i sak nr. 0100-2008-0028 (E6 Bjølsen til Dilling søndre i Rygge kommune), hvor interesserte grunniere betalte for overskuddsarealer med de pengene som de først fikk i erstatning, kan prisfastsettelsen oppfattes problematisk. Det kan for eksempel tenkes problematisk ved å se de ulike prisnivåer, fra kapittel 3.5.2, opp mot hverandre i en slik behandling sett i forhold til byttepris, konsesjonspris og den pris som jordskifteretten ville ha

verdsatt overskuddsarealene til. Igjen blir dette et spørsmål om hvorvidt man her har å gjøre med salg som er avhengig av jordskiftesaken, der jordskifteretten fordeler overskuddsarealene eller om det er å betrakte som salg på det åpne marked (jf. de ulike tankesettene fra kapittel 3.2.6). Her kan det videre stilles spørsmål om hvordan denne håndteringen samsvarer med jordskiftelovens § 30, der det fremkommer at jordskifteretten kan overføre jord mot vederlag i penger dersom det ikke lar seg gjøre å legge ut eiendommene på tjenlig måte etter skiftegrunnlaget. Da det her legges opp til et kjøp av overskuddsarealene blir det vanskelig å se at det ikke lar seg gjøre å bytte areal mot areal her.

Med bakgrunn i empiriens funn virker prisfastsettelsen for overskuddsarealene sjeldent å være omdiskutable eller preget av uenigheter. Da prisfastsettelsen er regulert av konsesjonslovgivning samtidig som sakstypen fører til en prosess med rettsmøter og skifteplanlegging, med krav om at partene på denne måten blir informert om prinsipper for vegjordskifte, kan det her ha vært med på føre til aksept.

5.2.3 Fordeling

Delproblemstilling 3: Hvordan fordeles overskuddsarealene?

Empirien viser hvordan fordelingen av overskuddsarealene for alle sakene bar preg av naturgitte forhold og parter i saken sine ønsker, med utgangspunkt i at overskuddsarealer ikke kan påtvinges parter i motsetning til kompensasjonsarealer, jf kapittel 3.6.2. Empirien viser i all hovedsak eksempler på saker i attraktive områder der man har flere parter som er interesserte i å motta overskuddsarealer. I saker der det etter en vurdering av naturgitte forhold og parters ønske har vært flere aktuelle fordelinger, viser empirien til dels noe ulik prioritering og begrunnelse for fordelingen.

Empirien viser altså kun til saker der hvor områdene og arealene er såpass attraktive at parter i saken viser interesse for å kjøpe overskuddsarealene, bortsett fra ved sak nr. 1100-2006-0015 (RV44 i Klepp kommune) der en teig ble stående igjen etter jordskiftesaken som Statens vegvesen så solgte til kommunen og slik det så ut til i bli ved sak nr. 0700-2010-0017 (Gjennestad i Stokke kommune) hvor det var snakk om mindre attraktive overskuddsareal av myr og hvor ingen av partene i saken ønsket å kjøpe overskuddsarealer. Gjennomgående for disse sakene er altså at overskuddsareal hovedsakelig blir fordelt mellom partene i sakene, uten at utenforstående blir fordelt, selv om sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggestad i Holmestrand kommune) som vil bli videre behandlet nedenfor delvis viser et unntak fra dette.

Da det av empirien fremgår at det er jordskifteretten som styrer fordelingen, ut i fra partenes ønsker og naturgitte forhold, følges til dels anbefalingene fra teorikapittel 3.6.1 om fordeling. Sak nr. 0100-2003-0015 (Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune) fremstår som et eksempel på sak der jordskifterettens skifteplan styrer fordelingen, det samme ser man av sak nr. 0100-2002-0007 (Askim i Askim kommune) der slike overføringer av overskuddsareal ikke blir ansett for å være åpne salg. Av sak nr. 0700-2003-0018 (Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune) fremgår det at jordskifteretten har få muligheter til fordeling begrunnet i naturgitte begrensninger, men at mange av sakens parter viser interesse for overskuddsareal. Det ble videre påpekt at det ikke var aktuelt å fordele overskuddsareal til de som allerede hadde solgt tilleggsarealer til Statens vegvesen i første fase, slik at det her altså ikke ble aktuelt med en tilbakeføring av arealer slik som ved sak nr. 0700-

2010-0017 (Gjennestad i Stokke kommune). En slik reversering av arealer går på mange måter i mot poenget med denne sakstypen som fremmer å rydde opp i eiendomsforholdene.

I saker der det etter en vurdering av naturgitte forhold og partenes ønsker er flere aktuelle fordelingsmuligheter, viser sakene og jordskifterettene til dels noe ulike prioriteringer og begrunnelser for fordelingen. Av empirien ser man at sak nr. 0200-2003-0034 (RV2 Kløfta – Nybakk i Ullensaker kommune) eksempel på hvordan jordskifteretten prioriterer at flest mulig av de aktive brukene skal blir fordelt, sak nr. 0200-1994-011 og sak nr. 0200-1994-0012 (Gardermobanen i Ullensaker og Sørums kommuner) og sak nr. 0200-1995-0009 (RV120 parsell Erpestad – Gardermoen i Nannestad kommune og Ullensaker kommune) viser prioritering av kortere transportavstander og framtidig driftsmåte, mens sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune) viser eksempel på en prioritering av fordelingen av overskuddsarealene som baserer seg på hvor mye de interesserte partene i saken er berørt, for så å prioritere å fordele til flest mulig parter. Av dette blir fordelingsprioriteringen som jordskifteretten i sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggestad i Holmestrand kommune) noe annerledes enn de andre, da det her av jordskifteretten blir valgt en prioritering basert på heller å fordele til færre aktive bruk fremfor mindre og flest mulig bruk. Denne fordelingsprioriteringen blir derimot endret av konsesjonsmyndighetene, som altså velger en prioritering med større preg av at flest mulig skal bli fordelt overskuddsareal, da konsesjonsmyndighetens fordeling også fordeler til andre enn kun partene i saken.

Grunner for en slik ulik fordelingsprioritering kan dels ligge i at disse vegjordskiftesakene ved mange elementer vil være forskjellige, som ved for eksempel parter behov og naturgitte forhold.

Med parter i saken som var interesserte i overskuddsarealer, ble fordelingen altså kun gjort mellom disse i sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune). Gjennom intervjuer med jordskiftedommeren blir dette begrunnet med at partene i saken var interesserte og at dette var en del av en jordskiftesak som var fremmet av Statens vegvesen, som gjorde at overføringene av overskuddsarealene ikke ble å regne som åpne salg, men arealer som er avhengige for og som følger skifteplanen. I en tenkt situasjon der partene i saken ikke er interesserte i overskuddsarealene blir det sagt at det likevel vil kunne tenkes å dra inn utenforstående parter ved fordelingen, noe som da kan tenkes å føre til at saken tar lengre tid. I saker der det er nok interessenter blant partene i sakene kan man slik tenke seg at fordelingen kun skjer i mellom disse fremfor å legge ut arealene på det åpne markedet for utenforstående, grunnet at Statens vegvesen som fremmer saken vil være interesserte i at sakstiden kuttes ned. Erfaringer fra de tidligste vegjordskiftesakene førte til at man nå forsøker å begrense hele skiftefeltet, for å gjøre slike saker mer tidsbesparende og effektive, slik det fremgår av kapittel 3.6.1.

Da fordelingen av overskuddsarealene her ble gjort i forhold til skifteplanen og de naturgitte forhold ut i fra faglige begrunnelser, blir det på et generelt grunnlag nevnt, av jordskiftedommere i intervjuer, at det for skog vil være lettere med en fordeling av overskuddsarealene som ligger lengre unna. Slik blir skog mer å betrakte som løsøre og lettere å fordele lenger unna, enn dyrka jord.

Slik ser man at en avgrensning ved at fordelingen kun står mellom partene i saken, og ikke utenforstående, kan fungere som en metode for å unngå for omfattende, tidskrevende saker og for å samle jordbruksarealer og korte ned transportavstander.

Med tanke på de usikkerheter som den abstrakte problematikk som overskuddsarealer utgjør, ser man videre av empirien at forslag til fordelingen av overskuddsarealer blir utarbeidet før skifteplanen vedtas, i henhold til anbefalingene i kapittel 3.6.1.

I forhold til om fordelingen blir ansett for å være rettferdig for sakene i oppgaven, viser empirien som sagt til saker der det er flere interesserte parter enn hva jordskifteretten betrakter som muligheter for fordeling. Gjennomgående for de fleste av sakene er altså at partene ønsker å få erstattet arealtapet med areal, og at partene er positive til å kjøpe eventuell overskuddsareal som skulle oppstå i saken. Videre ser man av disse sakene at partene for det meste forholder seg til jordskifterettens fordelingsforslag, da disse forslag som oftest tar sikte på partenes ønsker.

5.2.4 Konesjon

Delproblemstilling 4: Hvordan håndteres forholdet til konesjon?

I empirien ser man at av "de utvalgte sakene" blir det kun søkt direkte om konesjon for overskuddsareal ved 1 av 5 saker. For disse sakene hvor det ikke blir søkt konesjon blir altså konesjonssøknad ansett å være unødvendig av jordskifteretten og for sak nr. 0100-2002-0007 (Askim i Askim kommune) og sak nr. 0100-2003-0015 (Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune) blir en slik overføring av overskuddsarealer ikke ansett å være åpne salg. Sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggstad i Holmestrand kommune) viser derimot hvordan jordskifterettens søknad om konesjon fører til endringer i skifteplanen. Flere av "de andre sakene" viser også eksempler på en praksis der en slik omsetning av overskuddsarealer blir å betrakte som konesjonspliktig. Mens altså nr. 0900-2001-0026 (Vegjordskifte E18 Glamsland – Vest-Agder grense i Lillesand kommune) er et eksempel på en sak der jordskifteretten først søker kommunen om konesjon for overskuddsarealene, mens det senere i saken blir gitt beskjed fra kommunen om at konesjonssøknad ikke er nødvendig. I saker der det blir søkt om konesjon ser man av empirien at det hovedsakelig er jordskifteretten som søker på vegne av partene som skal overta overskuddsarealer med bakgrunn i skifteplan. Likevel viser altså sak nr. 0200-2003-0034 (RV2 Kløfta – Nybakk i Ullensaker kommune) eksempel på en ulik praksis fra konesjonsmyndigheten ved at jordskifteretten forsøkte å søke konesjon på vegne av partene, men hvor kommunen da krevde at partene som mottok overskuddsarealer skulle søke konesjon personlig.

Empirien viser videre få direkte eksempler på anbefalingene vist i kapittel 3.6.1 om tidlige søknader der konesjonsmyndigheten lager skisser med fordelingsnøkler eller arealbuffer av overskuddsarealer, slik at jordskifteretten på denne måten lettere kan fordele overskuddsarealer med utgangspunkt i konesjonsmyndighetens ønsker. Da det av empirien altså virker som at konesjonsmyndighetene sjelden selv ønsker å fordele, men gjennom kommunikasjon med jordskifteretten nærmest gir en fullmakt til jordskifterettene til å utforme og fordele overskuddsarealene som en del av saken for å skape en best mulig plan. Dagens strengere lovverk i forhold til samrådsbestemmelsen viser videre en vanskeligliggjøring av en slik håndtering.

Med utgangspunkt i at teorikapittelet 3.7.2 som fremhever at konesjonsloven er gjeldende for salg av overskuddsarealer og at konesjonsmyndigheten skal gjøre vedtak for slike overskuddsarealer etter søknad fra interesserte kjøpere, viser altså oppgavens empiri til dels en annen praksis.

Forklaringer for slik ulik behandling av konsesjonssøknader kan ha å gjøre med jordskifterettens ulike grad av samråing og kommunikasjon med konsesjonsmyndigheten som en del av saken. I sakene der jordskifterettene har valgt ikke å søke om konsesjon ser man en større grad av slik kommunikasjon med konsesjonsmyndigheten som en del av prosessen. Av frykt for at slike omfattende vegjordskiftesaker skal bli videre utsatt og endret ser man altså at jordskifteretten forsøker å forsikre seg med tilstrekkelig kommunikasjon gjennom saken, med konsesjonsmyndigheten, slik at konsesjonssøknad til slutt blir overflødig og unntak om søknad blir akseptert. Slik kan det tenkes at jordskifterettene altså forsøker å unngå situasjoner lik sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggestad i Holmestrand kommune) hvor konsesjonsbehandlingen førte til endringer av skifteplan.

Videre kan man få inntrykk av at når arealer og verdier skal kontrolleres, som ved slike vegjordskiftesaker, hvor skiftenytte i areal kan utjevnes med skiftenytten som verdiene utgjør, så blir overføringer av slike overskuddsarealer til dels betraktet som ikke å være konsesjonspliktig. Av sakene fra oppgavens empiri kommer det frem flere eksempler på at arealet øker uten at verdien øker, der en slik situasjon ikke blir ansett som konsesjonspliktig. En slik mangel på innhenting av konsesjon kan videre begrunnes ut i fra den sterke sammenhengen mellom jordskifte og skjønn, som gjør at en konsesjonsvurdering av den vedtatte skifteplanen ofte vil være det mest praktiske, men som også vil kunne føre til størst konsekvenser dersom eventuelle endringer bli krevd.

Med jordskifterettens faglige grunnlag kan det videre vurderes om jordskifterettens behandling av slike skifteplaner i tilstrekkelig grad legger til grunn konsesjonslovens formål, jf. kapittel 3.7.1, slik at nødvendigheten av konsesjonssøknad for disse vegjordskiftesakene videre bør vurderes, da jordskifterettens skifteplan ofte oppfattes som naturlig og akseptabel med tanke på konsesjon.

5.2.5 Den organisatoriske behandling

Delproblemstilling 5: Hvordan blir den organisatoriske behandlingen håndtert?

Slik det fremgår av empirien viser alle "de utvalgte sakene" eksempler på at det har vært en enighet i saken om jordskifterettens mulighet til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer. Denne enigheten blir lite omhandlet i sakene og fremstår nærmest som en selvfølge for denne sakstypen.

Videre viser empirien forskjeller i jordskifterettens kompetanse da sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggestad i Holmestrand kommune) viser hvordan jordskifteretten gjennom enighet mellom partene kan erstatte ulemper med jord, i motsetning til nr. 0700-2003-0018 (Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune) der manglende kontradiksjon setter en stopper for jordskifterettens kompetanse. Sak nr. 0100-1992-21A (Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune), sak nr. 0100-2002-0007 (Askim i Askim kommune) og sak nr. 0100-2003-0015 (Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune) er eksempler på saker hvor jordskifteretten som domstol viser myndighet til å kommunisere med konsesjonsmyndigheten som en del av saken og hvor jordskifteretten ikke anser overføring av overskuddsarealer til å være åpne salg. Samtidig ser man av disse sakene hvordan jordskifteretten setter oppfyllingsfrister for overføring av overskuddsareal. Her betrakter jordskifteretten Statens vegvesen som den part i sakens om har fremmet saken og jordskifteretten har med begrunnelse i jordskifteloven kunnet forme Statens vegvesens arealer etter skjønn.

Den nevnte enigheten om at jordskifteretten har mulighet og kompetanse til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer blir altså lite omhandlet eller tydeliggjort, og fremstår delvis som en iboende enighet eller forutsetning for disse vegjordskiftesakene.

Av teorien i kapittel 3.8 fremgår det at jordskifterettens rolle i slike saker blir å utforme eller omforme arealer ut i fra en arealbruk fastsatt av forvaltningen, og da det videre anbefales at jordskifteretten samarbeider og samrår seg med kommunen og konsesjonsmyndighetene som en del av slike saker, gir empirien i stor grad inntrykk av en slik behandling. Med bakgrunn i at de teoretiske anbefalingene peker på at det er lite formaliserte regler for samråing, men at det anbefales at myndigheter som bringes i saken skal få påvirke saken, viser oppgaven til dels flere eksempler på hvordan Statens vegvesen forholder seg passive til håndtering av overskuddsarealer, mens konsesjonsmyndighetene altså ofte gjennom kommunikasjon med retten finner konsesjonssøknader unødvendige.

Av empirien ser man altså ingen eksempler på at Statens vegvesen går inn i med ønske om at bestemte areal av overskuddsarealene ikke kan brukes i saken. Statens vegvesens aktivitet i saken bærer preg av samarbeidsvilje og følger i stor grad anbefalingene i kapittel 3.8.3.

Med forskjeller i jordskifterettens syn på om overføringene av overskuddsarealer blir å anse som åpne salg eller som en del av jordskiftesaken, får man to fundamentale motsetninger for håndteringen av slike overskuddsarealer. Man ser at motsetningene gir ulike former for forhandlingsmuligheter og beror på myndighet og kompetanse, hva som er riktig fremgangsmåte avhenger igjen av hvordan jordskifteretten velger å avgjøre sin myndighet og kompetanse i forhold til de ulike tankesettene og enigheten mellom partene i saken om avtaleskjønn.

5.2.6 Hovedproblemstilling

Hovedproblemstilling: *Hvordan håndteres overskuddsarealer ved vegjordskifter?*

Med bakgrunn i forståelsen av ordet "å håndtere" i hovedproblemstillingen, se slutten av kapittel 1.2, vil en drøftelse av hovedproblemstillingen her bli gitt som en kort oppsummering av drøftelsene for delproblemstillingene.

Materialet i oppgaven viser flere måter for håndtering av overskuddsarealer. Det kan helt kort oppsummeres i at anbefalte forhåndserklæringer for kjøp av overskuddsarealer er lite brukt, og at prisen på overskuddsarealene følger en noe lav konsesjonspris for området. Jordskifterettens fordeling av overskuddsarealene, der naturgitte forhold og partenes ønsker er lagt til grunn, viser noe ulike prioriteringer. Videre ser man en tendens til at jordskifteretten ikke søker om konsesjon ved overføring av overskuddsarealer. Ved disse vegjordskiftesakene virker det å ha vært en iboende enighet om at jordskifteretten har kompetanse til å disponere Statens vegvesens overskuddsarealer.

Kapittel 6: Avslutning

6.1 Konklusjon

Et slikt mangfold i håndtering og i saker som oppgaven viser gjør at det ikke nødvendigvis er enkelt å trekke konkrete konklusjoner av denne oppgaven, noe som altså heller ikke har vært det direkte målet med oppgaven. Likevel vil drøftelsene i kapittel 5, og da spesielt drøftelsen av hovedproblemstillingen i kapittel 5.2.6, kunne fungere som en tilnærmet konklusjon på et generelt grunnlag.

Med oppgavens tematiske inndeling blir det vist til en sammensatthet mellom temaene for de ulike delproblemstillingene. Dette tolkes videre som en sammensatthet med tanke på håndtering av overskuddsarealer som helhet. Jeg velger likevel her ved utarbeidelse av en konklusjon å ta utgangspunkt i et av disse temaene, nemlig i delproblemstilling 1 om avtale og avtalestruktur. Slik er det altså tenkt at avtaler vil ha innvirkning på pris, fordeling, konsesjon og den organisatoriske behandlingen. Dette ved at håndteringen av overskuddsarealer for eksempel tar sikte på avtalebaserte løsninger med tanke på å fastsette prisnivåer for overskuddsarealer i en tidlig fase, klargjøring av aktuelle mottakere, gjennomiktig behandling av konsesjon og tydeliggjøring av retten til å disponere Statens vegvesen overskuddsarealer.

Da håndtering av overskuddsarealer ofte kan oppfattes som relativt uproblematisk vil en slik konklusjon ta utgangspunkt i de prinsipielle problemer som oppgaven tar opp.

Det at jeg her velger å ta utgangspunkt i avtaler begrunnes med at dette er en tematikk som går igjen som sentralt hos alle delproblemstillingene. I oppgaven er det blitt sett på hvordan håndteringen av overskuddsarealer i stor grad baserer på tillit fremfor bindende avtaler og hvordan interesserte parter ofte blir lagt til grunn uten inngåelse av avtaler. Selv om det finnes nokså gode eksempler på det som i oppgaven blir kalt protokollført interesse, kan mangel på tydelige og nyanserte avtaler for håndtering av overskuddsarealer kunne føre til konsekvenser for slik vegjordskiftesaker. Ved at mangelfulle avtaler lettere og mer sannsynlig vil kunne føre til avtalebrudd, eller brudd på intensjonene, enn ved situasjoner tydelige avtaler. Slike konsekvenser kan henspille seg på tid, i form av at for eksempel avtalebrudd vil kunne føre til en lengre saksgang og ny skifteplanlegging. Konsekvenser kan også føre til at uheldig situasjoner med ulike former for prisnivåer for overskuddsarealene grunnet en ulik bruk av forhandlinger, ved skjeve forhandlings situasjoner. Da man av oppgaven også ser at avtaler regulerer myndighet og kompetanse, ser man igjen en helhet til avtaler i hvordan avtalestrukturen gjør en form for sirkelkomposisjon av oppgavens delproblemstillinger. Videre kan manglende avtaler kunne føre til konsekvenser av en håndtering som går i mot prinsipper om kontradiksjon og jordskifterettens uavhengighet.

Ved videre å konkludere med bakgrunn i de ulike tankesettene av figur 1 i kapittel 3.9 ser man blant annet hvordan manglende avtaler i "det uavhengige tankesett" kan føre til konsekvenser i form av ekstra transaksjonskostnader for Statens vegvesen. Med usikkerheter knyttet til det å få solgt, og kvitte seg med, overskuddsarealene som altså Statens vegvesen har et ønske om å bli kvitt. Videre kan "det uavhengige tankesett" på denne måten føre til dårligere løsninger med tanke på arrondering og eiendomsstruktur.

I en slik konklusjon vil det her dermed anbefales at avtaleskjønnsdelen av slike vegjordskiftesaker blir tydeliggjort for partene i saken med tanke på håndteringen av overskuddsarealer. Det vil samtidig være betydningsfullt å få frem tydelig, for parter og aktører, virkningene som et avtaleskjønn kan gi.

Der dette blir gjort vil hele forholdet til denne håndteringsprosessen av overskuddsareal kunne bli mer nøyaktig og konkret med tanke på håndteringen for alle oppgavens delproblemstillinger.

Med tanke på den abstrakte problematikken som overskuddsarealer utgjør i en tidlig fase av et vegjordskiftesaker, vil dette videre kunne behandles gjennom bindende avtaler som nettopp tar hånd om det abstrakte, ved å knytte avtaler opp mot arealverdier i jordskifteverdssettingen framfor å knytte avtalene i tidlig fase opp mot konkrete areal. Selv om dette vil kunne endre noe ved saksbehandlingen vil en slik innføring neppe før til drastiske økninger i ressursbruken, dessuten vil effektene av slike avtaler kunne bli større for den helhetlige prosessen med å håndtere overskuddsareal.

Da det kan tenkes uenighet mellom partene om inngåelsen av ulike avtaleskjønn, vil det i praksis være interesse for løsninger. Da oppgavens saker viser lite eller fraværende fokus på nettopp enighet om avtaleskjønnet i forhold til håndtering av overskuddsarealer, blir en solid bruk av avtaleskjønn her altså anbefalt som en måte å løse mulige konsekvenser.

Det håpes videre at oppgavens skildringer med tanke på håndtering av overskuddsareal kan fungere som oppklarende for å bringe klarhet i hvordan håndteringer tidligere er blitt gjort, og at oppgaven kan være en måte å tilegne seg slike erfaringer på. Fremfor videre å komme med egne anbefalinger er håpet altså at man ved å se oppgaven i sammenheng og ved å sammenligne ulike fremgangsmåter, kan danne seg anbefalinger for en fremtidig håndtering. Slik at oppgaven på denne måten kan bidra til vurderinger som fører til gode løsninger.

6.2 Videre arbeid rundt temaet

Med bakgrunn i de avgrensingene som er gjort for denne oppgaven med tanke på prisfastsettelse er det klart at det finnes store muligheter for å gå dypere inn i prisproblematikken ved slike saker, ved for eksempel en mer konkret utforskning av de ulike prisene i detalj. Ved en slik sammenligningsstudie av prisene kunne det for eksempel vært interessant å ha sett på om, det som i denne oppgaven blir omtalt som, statlig tilleggsjordpris konkret samsvarer med prisen for overskuddsarealer. Slik kunne man sett Statens vegvesen opp mot andre statlige etater, samt jordskifteprosesser opp mot mer åpne salg.

Da dette, og resten av tematikken for oppgaven, gir grobunn for en hel rekke spennende temaer, skal det også presiseres at arbeid med oppgaven har gitt forståelse for at dette ofte også er komplekse temaer (med blant annet problematikken ved identifisering av areal ved slike vegjordskifter) som altså har gjort avgrensingene i denne oppgaven nødvendig.

Videre kunne det vært interessant med problemstillinger knyttet direkte opp mot håndteringen til konsesjonsmyndighetene, som i denne oppgaven har fremstått som noe uklart, med enkelte fravik fra anbefalingene i teorien og hvor empirien har vist noe ulik behandlingspraksis.

I tillegg ville det ha vært interessant med en mer inngående studie av slike vegjordskifter med tanke på dagens lovverk, i forhold til samrådsbestemmelsen og jordskifterettens uavhengighet. Da man av slike saker også til dels kan se nødvendigheten av en forvaltningsrolle hos jordskifteretten med tanke på fordeling og konsesjon.

6.3 Avsluttende refleksjoner

Ellers ser man av de ulike rettsbøkene i oppgaven en tendens til noe uklar begrepsbruk i forhold til overskuddsarealer. Begreper som for eksempel tilleggsareal / restareal / tilleggsjord / overskuddsjord / overskuddsareal fremstår ofte som unøyaktige og uoversiktlig. Noe som har ført til en at en del forutsetninger med tanke på begrepsbruk er blitt gjort, ved å bruke begrepsbruken fra kapittel 3 i denne oppgaven. Samtidig ser man eksempler på saker hvor overskuddsarealer blir ”skjult” inn som en ulemperstatning og dermed vanskelig lar seg bli en del av statistikken og oversikten med tanke på kriteriene for utvalg av saker for denne oppgaven.

Videre kan man av denne oppgaven se tegn til geografiske forskjeller ved håndteringen av vegjordskiftesaker og overskuddsarealer. Ved at det i for eksempel Agder blir benyttet mer skog ved slike sakstyper og hvor det på mange måter har blitt mer opp til jordskifteretten å avgjøre håndteringen. Slik kan man se forskjeller i at forhandlingsvilligheten til Statens vegvesen muligens er større på den siden av fjorden enn i for eksempel Akershus hvor det kan sies å være et større fokus på skjønn.

I forhold til tendenser og historiske forandringer for håndtering av overskuddsarealer, ved å sammenligne de tidligste sakene for oppgaven med de senere, kan det tenkes at den forholdsvis tidlige sak nr. 0700-1998-002B (Skjeggestad i Holmestrand kommune) hvor konsesjonsmyndigheten til dels snudde opp ned på jordskifterettens håndtering, fungerte som et slags varsel. Ved at man etter denne saken i større grad kan se et tydeligere fokus på å få med konsesjonsmyndighetene tidligere i prosessen og som en del av prosessen. Slik kan det tenkes at nevnte sak altså førte til en tendens med større bevisstgjøring rundt dette temaet og en større bevisstgjøring for å unngå situasjoner hvor skifteplaner til dels endres, med bakgrunn i at man etter denne saken altså ser lite til slik problematikk.

Arbeidet med denne oppgaven har videre gitt en forståelse for mangfoldet ved slike vegjordskifter og utfordringer knyttet til den abstrakte tematikken som overskuddsarealer utgjør i en tidlig fase av slike vegjordskiftesaker. Oppgavens sakstyper og fenomen stiller store krav til kunnskap og kompetanse blant de involverte aktører. Videre er det interessant å se hvordan enkelte slike saker har et forholdsvis mangelfullt fokus på dette med overskuddsarealer og hvor overskuddsarealer nærmest fremstår som en tilfeldig følge av skifteplanleggingen som helhet.

Med utgangspunkt i arbeidet med denne oppgaven og med bakgrunn i sakstypens potensial, blir det videre interessant å se den fremtidige aktualiteten til både oppgavens sakstype og fenomen.

Litteratur

- Bull, K. S. & Winge, N. K. (2009). *Fast eiendoms rettsforhold*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Dalland, O. (2007). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 4. utg. Oslo: Gyldendal akademisk. 297 s.
- Flø, O. (1999). Revidert jordskiftelov, hva betyr det for samferdselsjordskiftene? I: Vegdirektoratet ved Miljø- og samfunnsavdelingen (red.) *Seminar om samferdselsjordskifte, Oslo, 17. juni, 1999*, s. 3-16. Oslo: Statens vegvesen, Vegdirektoratet.
- Jensen, R. M. (1999). Oppsummering. I: Vegdirektoratet ved Miljø- og samfunnsavdelingen (red.) *Seminar om samferdselsjordskifte, Oslo, 17. juni, 1999*, s. 1-2. Oslo: Statens vegvesen, Vegdirektoratet.
- Johannessen, A., Tufte, P. A. & Kristoffersen, L. (2004). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 2. utg. Oslo: Abstrakt forlag. 430 s.
- Landbruksdepartementet. (1998). Evaluering av voldgiftsjordskiftesak Rødsmoen - Rena leir. *Innstilling. (Christie-rapporten)*.
- Landbruksdepartementet. (2002). *Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon (Rundskriv M-3/2002, Saksnummer 2002/00861)*.
- Larsen, S., Hauge, P. A. & Sommervoll, J. (2009). *Konsesjon ved salg av landbrukseiendom*. Bacheloroppgave. Oslo: Handelshøyskolen BI, BI Oslo. 39 s.
- NOU 1976:50. *Revisjon av jordskifteloven*.
- NOU 2002:9. *Jordskifterettens stilling og funksjoner*.
- Ot. prp. nr. 32 (1963-64). *Om vegloven av 21. juni 1963*. Oslo: Samferdselsdepartementet.
- Ot. prp. nr. 57 (1997-98). *Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i einskilde andre lover*. Oslo: Landbruks- og matdepartementet.
- Ot. prp. nr. 106 (2002-2003). *Om lov om endringer i domstolloven og jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner)*. Oslo: Landbruksdepartementet.
- Samferdselsdepartementet. (1997). Ekstern kvalitetsrevisjon av grunnvervet i Gardermoprojektet. *Sluttrapport. (Silkoset-rapporten)*.
- Skram, D. (1999). Erfaringer med samferdselsjordskifte. I: Vegdirektoratet ved Miljø- og samfunnsavdelingen (red.) *Seminar om samferdselsjordskifte, Oslo, 17. juni, 1999*, s. 28-40. Oslo: Statens vegvesen, Vegdirektoratet.
- Steinsholt, H. (1987). Verdier og verdifordeling ved vegjordskifte. *Kart og plan* (nr 2/1987): 165-173.
- Steinsholt, H. (1991). Verdsetting ved jordskifte på innmark. *Kart og plan*, 51 (nr 4/1991): 255-262.
- Steinsholt, H. (1994). Vegjordskifte : effekt og framdrift. *Prosjektrapport*. Ås: NLH, Institutt for landskapsplanlegging og Fylkesmannen i Vestfold, Landbruksavdelingen. 91 s.
- Stordahl, H. (1999). Jordskifterettens erfaringer i Vestfold. I: Vegdirektoratet ved Miljø- og samfunnsavdelingen (red.) *Seminar om samferdselsjordskifte, Oslo, 17. juni, 1999*, s. 41-51. Oslo: Statens vegvesen, Vegdirektoratet.
- Sunde, A., Haraldstad, H., Jørgensen, S., Stordahl, H., Riseng, P. K., Slørdal, J. A., Reiten, M. & Steinsholt, H. (1997). Samferdselsjordskifte. Rapport og veiledning for gjennomføring av samferdselsjordskifte. *Rapport Kvalitetssikring av samferdselsjordskifte*. Oslo: Landbruksdepartementet. 49 s.
- Sunde, A. (1999). Hvordan skaffe erstatningsareal? I: Vegdirektoratet ved Miljø- og samfunnsavdelingen (red.) *Seminar om samferdselsjordskifte, Oslo, 17. juni, 1999*, s. 17-27. Oslo: Statens vegvesen, Vegdirektoratet.
- Thagaard, T. (2009). *Systematikk og innlevelse : en innføring i kvalitativ metode*. 3. utg. Bergen: Fagbokforlaget. 250 s.
- Vegdirektoratet. (1999). *Etiske retningslinjer for grunnverv : gjelder all kontakt med grunneiere*. Håndbok nr. 218 / Statens vegvesen. Oslo: Statens vegvesen, Vegdirektoratet.

Yin, R. K. (2003). *Case study research : design and methods*. 3. utg. Applied social research methods series. Thousand Oaks, California: Sage. 181 s.

Rettsbøker

- Sak nr. 0100-1992-21A. Lekevoll-Åsgård i Sarpsborg kommune og Råde kommune. Østfold jordskifterett.
- Sak nr. 0100-2002-0007. Askim i Askim kommune. Østfold jordskifterett.
- Sak nr. 0100-2003-0015. Askim grense – Momarken i Eidsberg kommune og Trøgstad kommune. Østfold jordskifterett.
- Sak nr. 0100-2008-0028. E6 Bjølsen til Dilling søndre i Rygge kommune. Østfold jordskifterett.
- Sak nr. 0200-1994-011. Gardermobanen Parsell Kløfta – Kverndalen i Ullensaker kommune. Akershus og Oslo jordskifterett.
- Sak nr. 0200-1994-0012. Gardermobanen Parsell Leirsund – Kløfta i Sørumsund kommune. Akershus og Oslo jordskifterett.
- Sak nr. 0200-1995-0009. RV120 parsell Erpestad – Gardermoen i Nannestad kommune og Ullensaker kommune. Akershus og Oslo jordskifterett.
- Sak nr. 0200-2003-0034. RV2 Kløfta – Nybakk i Ullensaker kommune. Akershus og Oslo jordskifterett.
- Sak nr. 0200-2006-0002. Sessvoll Gnr. 197 i Ullensaker kommune. Akershus og Oslo jordskifterett.
- Sak nr. 0700-1998-002B. Skjeggestad i Holmestrand kommune. Vestfold jordskifterett.
- Sak nr. 0700-2003-0018. Tveiten/Gulli i Tønsberg kommune. Vestfold jordskifterett.
- Sak nr. 0900-2001-0026. Vegjordskifte E18 Glamsland – Vest-Agder grense i Lillesand kommune. Aust-Agder jordskifterett.
- Sak nr. 1100-2006-0015. RV44 i Klepp kommune. Sør-Rogaland jordskifterett.

Lovhenvisninger

- Domstolloven – dl. *Lov om domstolene av 13. august 1915 nr. 5.*
- Grunnloven – GrL. *Grundlov, given i Rigsforsamlingen paa Eidsvold den 17de Mai 1814.*
- Jordlova – jl. *Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23.*
- Jordskifteloven – jskl. *Lov om jordskifte o. a. av 21. desember 1979 nr. 77.*
- Konsesjonsloven – konsl. *Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28. november 2003 nr. 98.*
- Oreigningslova – orl. *Lov om oreigning av fast eiendom av 23. oktober 1959 nr. 3.*
- Plan- og bygningsloven – pbl. *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71.*
- Vegloven - veil. *Veglov av 21. juni 1963 nr. 23.*

Vedlegg

Vedlegg 1 – Angående avtale om støtte til masteroppgave, Domstoladministrasjonen.

Vedlegg 2 – Angående avtale om støtte til masteroppgave, Statens vegvesen.

Vedlegg 3 – Innkommet forslag til UMB om tema for masteroppgave fra Statens vegvesen.

Vedlegg 4 – Innkommet forslag til UMB om tema for masteroppgave fra jordskifterettene.

Vedlegg 5 – Statens vegvesens jordskifteskjønnsoversikt.

Vedlegg 6 – Intervjuguiden for denne oppgaven.

Vedlegg 7 - E-post til alle landets jordskifteretter.

Vedlegg 8 – Oversikt over landets jordskifteretter: respons på e-post angående denne masteroppgaven.

Vedlegg: Vedlegg 1



Til masterstudenter ved UMB
Til 4. års studenter ved UMB

Deres ref

Vår ref.
200700390

Saksbehandler
Hilde Wahl Moen

Dato
3.1.2012

Masterpakken

Domstoladministrasjonen (DA) ønsker å inspirere eiendomsfagstudenter ved Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB) til å skrive jordskiftefaglige masteroppgaver. Dette fordi vi mener det er viktig å få studenter til å fatte en tidlig interesse for jordskiftefaget. Kanskje vil de gjennom arbeidet med masteroppgaven få et ønske om å jobbe med jordskiftefaget senere i livet.

DA har allerede oversendt forslag til ulike tema for masteroppgaver via studieveileder Monica Vestvik.

Dersom du velger å skrive om jordskiftefaget i din avsluttende oppgave ved Eiendomsfag, kan du søke om å motta et stipend fra Domstoladministrasjonen. Du kan selvfølgelig velge jordskiftefaglige temaer uavhengig av forslagene vi har kommet med. Stipendet er på 10 000 kroner, og kan innvilges dersom visse vilkår er oppfylt. Vilkårene er at DA skal motta et eksemplar av oppgaven i papirform, samt digitalt format, og at studenten presenterer oppgaven for DA og andre representanter fra jordskiftemiljøet **mandag 21. mai 2012** i DAs lokaler i Trondheim. DA vil betale reisen for studentene som presenterer oppgaven sin. Det forutsettes at det reises på billigste måte. Overnatting dekkes ikke.

Søknadsfrist er 1. februar 2012.

Søknad sendes på e-mail til hilde.wahl.moen@domstoladministrasjonen.no

Studentene som mottar stipendet vil være prioriterte når det gjelder sommerjobb i en jordskifterett. En slik sommer kan være en nyttig erfaring å ha med seg inn i arbeidslivet, og forhåpentligvis vil en få et godt inntrykk av hverdagen i en jordskifterett. Henvend deg til ønsket jordskifterett v/jordskifterettsleder, så vil domstolleder søke DA om midler til å ha sommerhjelp dersom han/hun ønsker det. I søknaden om sommerjobb bør du opplyse om hva som er tema for din masteroppgave.

Lykke til med utdanningen, vi håper å se navnet ditt i jordskiftesammenheng senere!

Med hilsen

Solveig Moen
avdelingsdirektør

Hilde Wahl Moen
Seniorrådgiver

Vedlegg 2



Statens vegvesen

Notat

Til: 0.Postmottak øst, 0.Postmottak sør,
0.Postmottak vest, 0.Postmottak midt,
0.Postmottak nord, 0.Postmottak
Vegdirektoratet
Fra: Seksjon for virksomhetsutvikling
Kopi:

Saksbehandler/innvalgsnr:
Ane Cecilie Røed - 22073314
Vår dato: 10.03.2010
Vår referanse: 2010/057450-001

NA-RUNDSKRIV NR. 10/4

Vegfaglige masteroppgaver/bacheloroppgaver - Utgiftsdekning

Dette rundskrivet erstatter rundskriv nr. 2008/03 "Vegfaglige masteroppgaver/
bacheloroppgaver – Utgiftsdekning" av 4. februar 2008.

Statens vegvesen kan gi støtte til ulike typer avsluttende gradsoppgaver ved universitet og høyskoler. Støtte kan gis når det antas at oppgaven vil bidra til å tilføre Vegvesenet kunnskap om vegfaglige emner og /eller der oppgaven og arbeidet med den bidrar til å markedsføre etaten.

Støtten skal bare gis i de tilfeller der det er gjort forhåndsavtale om støtte til oppgaven, og oppgaven er utarbeidet i samarbeid med etaten. Avtalen inngås med den enheten som har størst interesse i fagområdet. Den samme enheten dekker utgiftene til kandidaten i henhold til retningslinjer nedenfor. Vennligst bruk vedlagte avtaleformular som skal fylles ut og undertegnes av student, faglærer og veileder/kontaktperson i Statens vegvesen før arbeidet påbegynnes.

Beløpet som utbetales er oppgavepliktig og studentene må derfor innlevere skattekort før utbetalingen finner sted.

Støtte uten legitimering av utgifter kan gis etter følgende retningslinjer:

- Ved masteroppgaver på NTNU og UMB(tidligere NLH) og andre universiteter: kr 12.000
- Ved bacheloroppgaver ved høyskolene: kr 6.000

Postadresse
Statens vegvesen
Vegdirektoratet
Postboks 8142 Dep
0033 Oslo

Telefon: 02030
Telefaks: 22 07 37 68
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Brynsengfare 6A
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Statens vegvesen skal ha kopi av oppgaven som sendes biblioteket i Vegdirektoratet.

Seksjon for virksomhetsutvikling
Med hilsen

Tore Hoven
Avdelingsdirektør

Ane Cecilie Røed

1 vedlegg

Vedlegg 3

Hentet fra fronter.com/umb>MAST350>Om tema for masteroppgaver>Eiendomsfag:

From: Olsen Tormod [mailto:tormod.olsen@vegvesen.no]

Sent: Wednesday, October 31, 2007 1:14 PM

To: Sølve Bærug

Subject: Forslag til masteroppgave - Verdsetting av "overskytende" arealer ved samferdselsjordskifte.

Hei!

Her er et forslag til masteroppgave mens en ennå husker hva en tror kan være en aktuelt tema.

Verdsetting av "overskytende" arealer ved samferdselsjordskifte.

Innkjøp av erstatningsarealer er ofte en forutsetning for at et samferdselsjordskifte skal bli vellykket. Etter at skifteplanarbeidet har kommet i gang kan det vise seg at utbygger disponerer mer areal på hele eller deler av feltet enn det som går med til tiltaket etter reguleringsplanen. Dette overskuddsarealet selges vanligvis til berørte grunneiere i skiftefeltet. Et slikt salg til private er å regne som salg av tilleggsjord og er konsesjonspliktig.

En masteroppgave kunne gå ut på se på hvordan slike overskytende arealer verdsettes i praksis. Hvilke priser som faktisk blir brukt og hvordan disse framkommer og er i forhold til f eks hva som ble gitt for arealene da de ble innkjøpt, verdsettingen i selve samferdselsjordskifte og eventuelle erstatningsbeløp for tilsvarende areal.

Mvh

Tormod Olsen

Vedlegg 4

Hentet fra fronter.com/umb>MAST350>Om tema for masteroppgaver>Eiendomsfag:

Til: ILP v/Monica Vestvik

Fra: Domstolsadministrasjonen v/ Hilde Wahl Moen

Dato: 18.11.2011

8. Effekt av og prosess ved samferdselsjordskifte – eksempel rv.2

Oppgaveforslag fra domstolleder Hogne Hove, Akershus og Oslo jordskifterett.4

Dette samferdselsjordskiftet vart krevd i 2003 og avslutta i 2010. I løpet av denne prosessen vart plangrunnlaget for rv 2 endra. Vegvesenet erverva meir areal enn det som gjekk med til veganlegget. Jordskifteretten avholdt både anleggsskadeskjønn etter at veggen var bygd, og fastsatte erstatninger for arealtap og ulemper for dei som vart berørt av veganlegget.

Aktuelle temaer i denne oppgava kunne vera:

- Vegvesenets intensjon med å krevja jordskifte?
- Kva oppnådde vegvesenet, og kva vart ikkje oppnådd?
- Partenes forventninger til jordskifte, og kva vart resultatet?
- Resultatene sett i ettertid – frå vegvesenet, frå partene og frå landbruksmyndighetene?
- Styrker og svakheter med samferdselsjordskiftet sammenlignet med ordinært rettslig skjønn?
- Effekt av jordskiftet for samfunnet – partene – vegvesenet - osv
- Matrikkelføring av slike saker?
- Areal som ikke retten "brukte" som erstatningsareal ble solgt til partene som tilleggsareal. Dette må behandles jordpolitisk. Hvilke konsekvenser kan det ha for skifteplanarbeidet?

Søkte skjønn

Skrevet ut: 11.01.2012

Skjønnsnummer:	Sakstype:	Fylke:	Vegnummer:	Parsell:	Avhjeml_Dato:
1363	Jordskifte	SØR-TRØNDELAG	FV 142	Rasonrådet i Rissa.	1983.05.27
	Jordskifteskjønn.				
1417	Jordskifte	SØR-TRØNDELAG	RV 71	v/Slupphaug bru	1983.09.20
	Grensegangssak for jordskifteretten.				
1447	Jordskifte	BUSKERUD	EV 68	Omkjøringsveg Hønefoss, Sørnum - Ve	1983.12.02
	Jordskifte av ulagelige eiendomsforhold og grensegangs, jordskifteloven §§ 2 og 88.				
1475	Jordskifte	ØSTFOLD	EV 6	Hauge - Ingedal	1984.04.12
	Skjønn over bygninger i jordskiftesaken. Ekspropriasjon av 2 bolighus med tilhørende dobbelgarasjer.				
1660	Jordskifte	ØSTFOLD	EV 6	Skjebergbekken - Ingedal	1985.12.16
	Jordskifteskjønn.				
1681	Jordskifte	SØR-TRØNDELAG	FV 293		1986.02.11
	Jordskifte samtidig med ekspropriasjon (jordskifteloven § 6).				
1685	Jordskifte	BUSKERUD	EV 68	Omkj. Hønefoss, Sørnumbru- Randsfj.	1986.06.06
	Avtaler om makeskifter i vegskjønn av 771116 var ikke framført i formell orden. Vegvesenet utførte omfattende planeringer av dyrket mark.				
1770	Jordskifte	ØSTFOLD	EV 6	Skjebergbekken - Hauge	1987.02.20
	Jordskiftesak i samband med anlegg av ny E-6. Begjært overjordskifte.				

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: 8 Sakstype: 8 Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:

Merknadsord: Dato fra - til:

Skjønnsnummer:	Sakstype:	Fylke:	Vegnummer:	Parsell:	Avhjemt_Dato:
1834	Jordskifte	BUSKERUD	EV 76	Nedre Eiker grense - Langebru	1987.12.03
Skifteplan + skjønn .Dyrket, skog, hage, industri.					
2016	Jordskifte	VESTFOLD	EV 18	Fokserød - Tassebekk (Fevangsaken)	1989.09.14
Jordskifteretten har foretatt en god drøftelse, som på mange måter kan være en 'kerubok' på hvordan en jordskifterett bør forholde seg til viktige spørsmål som oppstår i ekspropriasjonsskjønn i medhold av jordskiftelovens paragraf 6.					
2032	Jordskifte	VESTFOLD	EV 18	Fyllpå - Aulerød	1990.01.22
Jordskifteskjønn. Skjønnnet ble avhjemlet 22. januar 1990, men først satt til påanke sammen med hele jordskiftesaken den 15. oktober 1990.					
2037	Jordskifte	SOGN OG FJORDANE	RV 14	Grunnen - Våtedal bru	1990.01.19
Det ble reist erstatningskrav på grunn av bortfall av areal avhengig tilskudd som følge av arealavståelsen. Retten kom til at de saksøkte ved tilpasning av driften på gjenværende areal ville kunne opprettholde samme tilskudd som før avståelsen, jf. rettsboken s. 59-60.					
2190	Jordskifte	VESTFOLD	EV 18	Holmene - Tassebekk (Furulund)	1991.09.17
Gjennestadsaken. Ekspropriasjonsskjønn som del av jordkiftesak. Vegkonoret har ikke kommentert skjønnet.					
2280	Jordskifte	SOGN OG FJORDANE	RV 1	Årstallet - Langeland	1994.03.18
2282	Jordskifte	ROGALAND	RV 504	Varhaug - Time grense	1994.04.19
Grensevist som er kjørt for jordskifteretten. Saken gjaldt rekkevidden av frigrunnserklæringer som var gitt i 1922. Sakskostnader fordelt mellom partene.					
2347	Jordskifte	ØSTFOLD	EV 6	Lekevoll - Åsgård (Deleskjønn)	1995.07.06
Deleskjønn over bolleieendommer. Erstatning etter differanseprinsippet. Positivt utfall av retten at den har funnet støtte i "eplehefter". Likevel noe "originale" avgjørelser. Blant annet utfallt at det er sett hen til den nyte grunner hadde av det avståtte areal.					

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: 8 Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:

Merkeord: Dato fra - til:

Skjønnnummer:	Sakstype:	Fylke:	Vegnummer:	Parsell:	Avtjeml_Dato:
2390	Jordskifte	ØSTFOLD	EV 6	E6 Lekevoll - Åsgård	1996.08.15
Kjennelse vedr. krav om innløsning, jfr. Pbl. §43 nr. 1, der kravet ikke ble tatt til følge. Retten drøfter hva som er vesentlig. Vesentlig verdi tap tolkes som nærmere en halvering av verdien eller mer. Bemerkninger om nabolovens § 2, 4, ledd.					
2405	Jordskifte	ØSTFOLD	EV 6	E6 Svingenskogen - Hjelmnungen	1997.01.13
Påstand om at skjønnnet skulle nektes fremmet for et tnr. ble ikke tatt til følge. Tomteverdi ble avvist da det manglet kommunal godkjenning. Dyrka mark: Marginal bruksverdi på kr. 14 pr. kvm. for beste sort. Ujempner: Jordskifteretten gav erstatning for særulmpet p.g.a. oppseting av støyskjermer og vegvesenet har vedlikeholdsansvaret for støyskjermerne, også for lokale skjemer. Vegvesenet ble pålagt å delta i framtidig vedlikehold av bekk. Avsavnrente på 10%.					
2436	Jordskifte	BUSKERUD	EV 134	Skjol - Hegstad	1997.03.03
2452	Jordskifte	ØPPLAND	RV 33	Hundalen - Tobru	1998.11.11
Deiskjønn for bolig- og næringsseiendommer som ikke berøres av selve jordskiftet. Temaer i skjønnnet var differanseprinsippet, erstatning for beplantning, midlertidig bruk av arealer, byggeforbudslinjer og næringsulmpet etter nabolovens § 2, 2., 3., og 4. ledd med diskusjon om tålegrense. Erstatning for flyting av gjerde. Det ble gitt høye erstatninger for næringsulmpet jf. nabol. § 2, 4. ledd. Avsavnrente satt til 8 %.					
2477	Jordskifte	AUST-AGDER	EV 18	Rannekleiv - Tense	1999.06.17
Deiskjønn over 6,3 daa som avsåte til ny E 18. Skulle makebyttes med 5,5 daa. Hovedspørsmålet var om det skulle legges til grunn tomteverdi eller landbruksverdi. Retten fant at påknektige utnyttelse var landbruk og erstattet arealer som det. Det ble gitt erstatning for dårligere vegløsning til del av arealet med kr. 5000,- og erstatning på kr. 30 000,- for opparbeidelse av skogsveg. Resululmpet for midlertidig E 18 ble satt til 0. Avsavnrente satt til 6 %. Advokat sakteret ble satt ned. Saken prosedert av saksjonslederen for eiendomsseksjonen.					

Søkekriterier:

Skjønnnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:
 8
 Merknadsord: Dato fra - til:
 -

Skjønnsnummer:	Sakstype:	Fylke:	Vegnummer:	Parsell:	Avlyeml_Dato:
2478	Jordskifte	AUST-AGDER	EV 18	Rannekleiv - Temse	1999.07.05
<p>Delskjønn B over avstøelse av 2,5 daa jordbruksarealer. Erstatning for dyrka mark ble satt til henholdsvis 11kr. og 12,50 kr pr. kvm. avhengig av avling. For annet areal 3 kr. pr. kvm. Erstatning for næringstap og nærløpssulemper ble avvist. Arronderingsmessige ulemper på resteiendommen ble satt til kr. 10 000,-. Trafikksikkerhetsulemper - gjelde - ble tilkjent med kr. 20 000,-. Avsavsrente satt til 6 %. Advokat salæret ble satt med det samme ble utgiftene til jordbruksassakkyndig. Saken prosedert av seksjonslederen for eiendomsseksjonen.</p>					
2483	Jordskifte	VESTFOLD	EV 18	Gutu - Hallan (sak 20/1993)	1999.01.19
<p>Jordskifteskjønn hvor ca 1250 m av ny E 18 ligger innenfor eller langs jordskiftetfeltet. Saken omfatter også ca 1500 m av ny dobbelsporert jernbane. Grunnen til ny E 18 er for alle unnlat 2 eiendommer erstattet med tilsvarende arealverdier fra Statens vegvesens eiendom. Temaet for de øvrige berørte eiendommer er ulemper. Et taksur (nr 6) tilkjent erstatning for nærløpssulemper pga ny jernbane. Dommerende bru som innebærer lapt utsikt synes å ha vært avgjørende (sammen med støy m.v)</p>					
2484	Jordskifte	VESTFOLD	EV 18	Gutu - Hallan (sak 21/1993)	1997.06.24
<p>Omfatter ca 1300 meter av ny E18. På denne del ikke erstatningsarealer slik at arealpartet må erstattes fullt ut. Størstedelen av arealene dyrket mark eller beite. Erstatninger fra 12 - 15 kr/m2 dyrket mark, 2 - 5 kr/m2 for beite, og 1,50 kr/m2 for skogsmark.</p>					
2485	Jordskifte	VESTFOLD	EV 18	Eik - Helland (sak 3/1995 - del 1)	1998.04.20
<p>Skjønet behandler innløsningskrav for boliger/bebyggelse på 3 landbruksseiendommer. For 2 av eiendommene kom retten til at vilkårene for innløsning ikke forelå, den tredje (nr 1) ble kravet om innløsning tatt til følge. Lagt vekt på totalvurdering avtapt utsikt, støybelastning over retningsslinjenes nedre nivå, beliggenhet nær opp til toplanskyss med forurensningsbelastning, og beliggenhet i sin helhet innenfor byggeelinje samt støtende lys.</p>					
2486	Jordskifte	VESTFOLD	EV 18	Eik - Helland (sak 3/1995 - del 2)	1999.06.24
<p>Nettøp dyrket mark etter jordskifte erstattet med kr 15 pr/m2. Krav om erstatning basert på salg av matjord fra arealer regulert til veg ikke tatt til følge. Innløsning av et bolighus på gårdbruk (selve innløsningsprosedyret behandler i del 1 mens erstatningsutmålingen skjer i dette delskjønet). Overskjønn behandler sammen med overskjønn over 2485. Overskjønet registrert som 12485</p>					

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:

8

Merknadstord: Dato fra - til:

Skjønnsnummer: 2649 **Sakstype:** Jordskifte **Fylke:** ØSTFOLD **Vegnummer:** EV 6 **Parsell:** Årumkryset - Sarpsborg grense **Avhjeml_Dato:** 2008.01.24

Saken gjelder både jordskifte og skjønn. SVV hadde sikret seg dyrka arealer innenfor området for saken. Disse arealene er fordelt på de grunneierne som har ønsket areal i erstatning for avsatt areal til utvidelse av ev 6 til firetellets motorveg. SVV og de berørte grunneierne har inngått avtaler om erstatning for varige og midlertidige beslag ut over det som mottas i form av erstatningsarealer. Det er også avtalt erstatning for midlertidig beslag for erstatningsarealer i det antall år fra tilfredelse til jordskiftet trer i kraft.

Grunneierne krevde erstatning for ekstrakostnader og utemper de får med søppelhandtering, ekstrautgifter med kalking og forbud mot halmbremning som følger av den nye vegen. Retten mente dette var alminnelige utemper som ikke overstiger noen følgegrense, jf R-1978-1369. Det var dessuten en ulovlig handling å kaste søppel. Retten at til at det heller ikke var erstatningspliktige utemper med avlingsreduksjon langs vegen som følge av vann fra gamle E 6 eller skyggevirking fra en vradukt.

Retten fant at det for et område var påregnelig utnyttning næring/industri og fastsatte erstatning ut fra det med kr 180 pr m2 selv om det meste av arealet var dekket av byggeforbudssonen. Arealer kunne brukes som parkeringsareal eller lagerplass, samt økt utnytningsareal for bebyggelse.

En landbruksseidendom fikk erstatning for nærføringsulemper, støy ut fra tre alternativer. Jordskifte retten har en heller dårlig behandling av dette spørsmålet helt uten støynivå og følgegrense.

Se SVEIS 2003026483-723 og SVEIS 2010049880-004.

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:
8
Merknadsord: Dato fra - til: - Side 6

Skjønnsnummer: Sakstype: Fylke: Vegnummer: Parsell: Avhjeml_Dato:

Når det gjelder verdien for avstått skogsmark til anlegget, kom retten til at denne skal være kr 2,60 pr. m².

Det er dessuten gitt erstatning for tap i tiden fra tilredelse til overført areal ved jordskifte. Dette gjelder kun de eiendommer som er berørt av jordskifte, og kun de arealer som det ikke er gitt erstatning for i kroner. Retten kom videre til at sløynevåter, selv med kumulering med nærføringsulemp, ikke vil overskride fålegrensen. Avsavnrenten ble satt til 6%.

SVEIS 2003020402-408

2653	Jordskifte	ROGALAND	RV 44	Omkjøringsveg Klepp	2008.06.24
	Omfattende vegjordskifte der Vegvesenet bidro med 215 daa dyrket mark. Dette medførte at alle eiendommene som var med i jordskiftet fikk en nettotilførsel av dyrket mark. Utnåling av grunneierstatning til noen få eiendommer som ikke var med i jordskiftet. Enkelte av disse fikk medhold i krav om tomteverdi. Dette ble begrunnet ut fra at arealene lå innenfor fylkesdelplanens grense for langsiktig byutvikling. Tidsperspektivet for utbygging ble hensyntatt ved at erstatningene ble neddiskontert. Dyrka marka ble erstatet med kr. 25840 kr pr daa, altså kr. 25 pr. kvm. Retten la til grunn de saksyndiges beregninger i overskjønnet som gjaldt omlegging av rv. 44 ved Sandnes. Men i motsetning til de saksyndige i denne saken nyttet retten 5 % kapitaliseringsrente. Erstatningen ble altså betydelig redusert i forhold til overskjønnet fra Sandnes. Retten også fastsatte prisen som grunneierne skal betale for overskudsarealene de mottar i jordskiftet. Denne ble fastsatt til 15 kr pr kvm svarende til gjeldende konsejionspris. Retens uttalelser når det gjelder nærføringserstatning, viser at de ikke har forstått denne jussen. Erstatningssumålingen likevel ikke så ille. Kun ett taksnummer fikk erstatning for nærføringsulemp. Rettsboka er arkivert på sveismr. 2005016150-508				
2664	Jordskifte	VESTFOLD	EV 18	Langåker - Bonnestad	2008.11.03
	Erverv av areal fra eiendom med vegkro og campinghytter. Erstatning for tap som følger av byggegrense.				

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:

8

Merknadsord: Dato fra - til:

Skjønnsnummer: Sakstype: Fylke: Vegnummer: Parsell: Avhjeml_Dato:
2674 Jordskifte AKERSHUS RV 2 Rv 2 Kløfta - Nybakkk 2009.08.24

Tilfaksjordskifte der det var mye overskyenede areal. Prisen for tilleggsjord ble fastsatt av jordskifteretten.

Renter

Partene var enige om at det skulle anvendes 5 % som kapitaliseringsrente/ot og det var avtalt en avsnarrente på 5 % ved tilfredelse.

Erstatning for avståelse av dyrket mark og skog.

Jordskifteretten mente at det ved ekspropriasjon av mindre arealer som i denne saken skulle det anvendes en marginal bruksverdi der det ikke ble gjort fratrukk for arbeidsvederlag. Inngrepene var så små at det ikke kunne forventes at ekspropriaten kunne tilpasse sitt arbeid. Komproduksjon ble lagt til grunn som den mest påregnelige produksjonen i området. Marginal bruksverdi varterte fra kr 10,50 pr m2 til kr 15,70 pr m2 avhengig av avlingsnivået.

For Opplysningsvesenets fonds (OVF) eiendom ble det fastsatt en objektiv flat bruksverdi på kr 9,00 pr m2 da eiendommen er bortleidt slik at problemstillingen i forbindelse med tilpassing av maskinpark eller arbeidskraft ikke var tilstede.

I skifteplanen varterte grunnverdien for skogsmark fra kr 229 til kr 791 pr daa. I skjønnet la derimot jordskifteretten til grunn en noe høyere verdi, kr 1000 pr daa uten noen begrunnelse. I tillegg kom også jakt.

Erstatning for midlertidig beslaglagte arealer

For midlertidig beslag ble det av jordskifteretten lagt en objektiv jordverdi til grunn og ikke hvordan den enkelte driver selv. For eiendommer uten eget driftsapparat var det etter rettens syn korrekt med en objektiv flat verdi. Dette gjaldt særlig OVF.

Erstatning for arronderingsutlempet ny

Jordskifteretten la til grunn at det var den totale situasjonen for eiendommen før og etter tiltaket som skulle vurderes. Det skulle tas hensyn til det gjennomførte jordskiftet. Det kunne ikke tilkjennes utlempeserstatning for tilleggsjord. Det var ikke noen fordel at grunneierne kunne kjøpe overskyende arealer.

Når det gjelder lukking av bekker og fjerning av hindringer var det utlempen disse medfører som kunne erstattes. I den grad slike hindringer medfører en arronderingsutlempet som var erstatningspliktig vil det være denne utlempen som skal kompensere, begrenset til kostnaden det medfører å ta dem bort etter en individuell vurdering for den enkelte grunneier.. Nummer i dyrka mark ble erstattet med kr 3000 pr stk.

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:
8

Merknadstord:

Dato fra - til:

Skjønnsnummer: Sakstype: Fylke: Vegnummer: Parsell: Avhjeml_Dato:

Erstating for tappt jakt.
Jordskifteretten la til grunn at det bare er arealer direkte berørt av tiltaket som kvalifiserer til erstating. Erstatingen ble fastsatt til kr 200 pr daa. Retten kritiserer også SVV for å ha betalt erstating for jakt basert på en sakkyndig utredning i andre saker.

Erstating for støyløstøyer – nærforingsuløstøyer og anleggsstøyer
Jordskifteretten viste til at det i rettspraksis var det et sentralt kriterium for om tålegrensene var overskredet om retningslinjene i støyforskriftene var overskredet. Det var ingen eiendommer som lå over støygrensene slik at det ikke ble tilkjent erstating for nærforingsuløstøyer. Det ble heller ikke tilkjent erstating for støy i anleggsperioden.

Differanseprinsippet.
En mindre landbruksseierendommen på i alt 52 daa måtte avstå ca 32 daa. Retten mente at eiendommens jordresurser var så små at de i liten grad egnert seg som en egen driftsenhet. Landbruksarealene hadde vært bortleid.. Jordskifteretten fant at eiendommen hadde en høyere salgsverdi enn bruksverdi til landbruksformål (Dette var ikke prosedert av noen av partene) og fastsatte erstatingen ut fra differanseprinsippet til kr 450 000 etter å ha rotert inn noe med boverdi i LMD's rundskriv M-3/2002 om verdsetting ved konseksjon.

Saksomkostninger
Utgiftene med grunneieradvokaten i forbindelse med skjønnet var vel kr 211 000. I tillegg var det tidligere utbetalt kr 589 000 kr slik at omkostningene etter hvert kommer opp i kr 800 000. I tillegg kom gebyrer og omkostninger til retten, bl a jaksakkyndig, med kr 114 644.

Se SVEIS 2010018835 - 40 for mer.

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:
8
Merknadstord: Dato fra - til:
_

Skjønnsnummer: Sakstype: Fylke: Vegnummer: Parsell: Avhjeml_Dato:
2526 Jordskifte OPPLAND RV 33 Hundalen - Tobru 2001.03.13

2526 Dette skjønnet fra jordskifteretten er landbruksdelen av vegjordskiftet på parsellen Hundalen - Tobru, se nr. 2452 og nr. 12452. Påstående skog som skifter eier ved jordskiftet fikk neddiskonterte verdier. Det ble ikke gitt avsavsrente for hogstforbud mens saken pågikk, men et nr. fikk erstatning på kr 2000,- da det ikke kunne utføres skogkultur mens saken pågikk. Verdien i skogoppjøret ble korrigert for skatt. SVO hogg veden i veglinjen. Grunneierne fikk veden mot å betale driftsutgiftene med kr 90,- m³. Det ble gitt erstatning for kantskader i skogen med kr 2 - 10 pr lm avhengig av hogstklasse. Erstatning for dyrket mark kr 15,- pr m². Erstatning for gjende fastsatt til kr 65 for nytt og kr 40 for eksisterende. Erstatning for nærforingsullemper - naboloven § 2 fjerde ledd - til to nr. med kr 170 000 og kr 230 000. I erstatning for påstått tap ved utleie av jakt, men erstatning for serullempe fordi veganlegget virker negativt inn på arronderingen på jaktområdet. Avsavsrente 8%.

2537 Jordskifte ØSTFOLD EV 6 Tyssil - Lekevoll 2002.02.18

2537 Samferdselsjordskifte der alle unnatt en landbrukseieendommen som var part i selve jordskiftet fikk kompensert areal som gikk med til veg med nye arealer. Små erstatningsbeholdt bortsett fra for utbyggingssområder (bolig/næring). Jordskifteretten har ved overgang til ekspropriasjonsverdier kommet til at det er riktig å redusere arbeidsgiftene i forhold til jordskifteverdiene slik at det gis erstatning for det tapte arbeidet ved ekspropriasjonen (?) Kapitaliseringsrenter for 5 % både for jord og skog. Marginal bruksverdi for beste sort dyrka mark ble dermed satt til kr 12 pr m² og for potet- og grønnsaksproduksjon kr 20 pr m². Midlertidig beslag av grunn i anleggstiden ble erstattet med kr 658 pr daa da retten mente det er riktig at erstatningen for disse arealer også dekker de variable arbeidskostnadene da de må fordeles på et mindre areal i denne perioden. Tomteverdier ble erstattet med kr 55 - 60 for bolig/næringssområde. Tilleggsareal som grunneierne fikk ved jordskiftet ble betalt med kr 3000 pr daa. Anførsel om erstatning for matjord ble ansett som for sent framsatt. Dessuten mente retten at det ikke er påregnelig at matjord kunne bli solgt i en slik sak som forelå. Motatte arealer ved jordskiftet inneholder dessuten også matjord. Areal som grunneieren beholder, men som nå må benyttes til privat vei ble ombonnert og dermed indirekte erstattet. Krav om nærforingsullemper/sløyrestatning for en rekke boliger ble avvist.

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1:
8

Merknadsort: Dato fra - til:

Skjønnsnummer: Sakstype: Fylke: Vegnummer: Parsell: Avhjeml_Dato:
2538 Jordskifte VESTFOLD EV 18 Bringaker - Vålle grense 2002.02.28

Samtidssejlsjordskifte, skjønnsdelen. Avsavnrente satt til 8%. Diverse erstatningsvurderinger tilknyttet jordbruk.Gjennomgående god begrundelse for verdsettningen. Erstatning for grunn og utlempet kompenseres delvis i form av jord. Erstatning for "beste sort dyrket mark" er fassatt til kr 17,-. Det er utmålt kr 50 000,- i erstatning for støyutlempet i forbindelse med våningshus og gårdstun. Støybegrensningen viser at støy ved fasade er under 55 dbA i 1. Etasje, men 57 dbA i 2. Etasje. 1 tillegg antas det at utendørsnivået for deler av gårdstunet er over retningslinjene i T-8/79. Det er utført fasadetilak for å tilfredstille innendørsnivået i 2. Etasje. Det gis ikke erstatning etter 3.ledd i § 2 i naboloven, men retten konkluderer med at tilfellet kommer inn under 4. Ledd uten at den går nærmere inn på vilkårene i dette leddet. Ut fra rettens beskrivelse ser det ut som om den har lagt stor vekt på at nedre grense i T-8/79 ikke er tilfredstillt utenfor fasade i 2. Etasje. Det ene advokatsalæret er satt kraftig ned. Advokat har (noe opsiktstvekkende) i brev til vegvesenets advokat skrevet at han "...mener det er ukolegialt å hevde at kr 1200,- pr time er for høyt...".

2541 Jordskifte AUST-AGDER EV 18 2002.08.12
Habilitet, gyldighet av reguleringsplan, differanseprinsippet. Jordskifteretten avgjorde spørsmål om inhabilitet etter skjønnsl. § 48. Spørsmålet var om vedtak om reguleringsplan for ny E-18 på Brokelandshveia var gyldig slik at grunnlaget for ekspropriasjonsskjønn var tilstede. Det ble hevdet at planen var ugyldig pga inhabilitet ved kommunestyrevedtaket. Eksempelen til en av de ansatte i en bedrift som hadde interesser i planløsningen var med og vedtok reguleringsplanen. Grunnlaget for habilitetsspørsmålet er fvl § 6, 2. ledd om "serregne forhold" som er egnet til å svekke tilliten til upartiskhet. Retten påpeker at det må foretas en objektiv vurdering, og kom til at det ikke forelå inhabilitet. Valg av trase ville ikke ha store konsekvenser for bedriften, verken økonomisk eller faktisk. At en ektefelle til en ansatt er med ved reg.plan behandlingen må anses som en så perifer tilknytning at en ikke kommer innenfor forvaltningsl. § 6, 2. ledd. Grunnlaget for ekspropriasjonsskjønn var således til stede. Differanseprinsippet ble lagt til grunn ved utmåling av erstatning til de tre grunneierne.

2563 Jordskifte AUST-AGDER EV 18 Rannekleiv - Temse, delskjønn C 2001.06.26
Delskjønn e i sak 14/1995.Særfordelen ved tilak somvegvesenet hat utført oppveier tapet grunneier lider som følge av grunnavståelsen. Erstatningen settes til kr 0,-.

2564 Jordskifte AUST-AGDER EV 18 Rannekleiv - Temse, Konestad 2001.11.15
Delskjønn i sak 24/1995. Skjønnsstema: Dyrka mark, kantskader, opparbeidelse av traktorveg, opparbeidning av dyrka mark, utlempeserstatning - en drøfting av § 2 fjerde ledd i naboloven (støy og færlig skrånning). Avsavnrenta er satt til 7%.

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:

8

Merknadsort: Dato fra - til:

Side 12

Skjønnsnummer: Sakstype: Fylke: Vegnummer: Parsell: Avhjeml_Dato:

2565 Jordskifte AUST-AGDER EV 18 Rannekleiv - Tense, eiendommen Sk 2001.11.30
Del skjønn i sak 24/1995. Det ble ikke gitt erstatning for maijord fordi salg av maijord var urealistisk pga markedssituasjonen. Retten mente også det hadde betydning at maijorda var flytta til andre deler av eiendommen. Vegvesenet aksepterte at bytteverdien som er brukt i skiftesammenheng ganges med en faktor på 1,5. Denne verdien blir høyere enn de bruksværdien jordskifteretten regner ut i sine bruksværdikalkyler. Diverse verdsettningstema i forbindelse med skogsmark. Det er gitt erstatning for redusert jaktverdi. Avsavnrenta blir vurdert og retten mener at det pga eterens økonomiske situasjon er riktig å legge vekt på driftskreditrenta som for tiden er 9%. Avsavnrenta blir satt til 9%. Det blir gitt erstatning for arbeid som grunner har hatt i forbindelse med saken. Reduksjon av advokatsalærer.

2574 Jordskifte AUST-AGDER EV 18 Brokelandsheia - Akland 2003.10.31
Del skjønn IB 1/1999 under sak IB/1999. Skoggrunn. Det er gitt erstatning for masser med finsand som Vegvesenet mente ikke hadde markedsverdi. Nedsatt advokatsalærer. Saknr i Sveit: 200309562-69.

2581 Jordskifte AUST-AGDER EV 18 Brokelandsheia - Akland 2003.10.15
Del skjønn 1A/1999. Skoggrunn. Nullsumoppgjør. Tiltak avbøter driftsulepper. Saks- og dokumentnummer i sveit: 200309562-71.

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:

8

Merknadsord: Dato fra - til:

Skjønnsnummer: Sakstype: Fylke: Vegnummer: Parsell: Avhjeml_Dato:

2583 Jordskifte ROGALAND RV 13 Hove - Vamnekrossen, inl.omr A, B og 2002.06.11

Skjønnen er delt i tre interesseområder.

Interesseområde A:

Skjønn for interesseområdet A er avhjemlet 11 juni 2002. Erverv av jordbruksareal og stripeavståelser fra boligtomter. Midlertidige anleggsgjengrep.

Kulvertløsning er ikke særfordel.

Interesseområde B:

Skjønn for interesseområde B er avhjemlet 26. april 2000. Erverv av jordbruksareal, industriareal og boligtomt. Erstatning for alminnelige utemper eller nabobovens § 2 fjerde ledd. Marginalverdi for dyrka mark er i utgangspunktet kr 18,-/m². Nedsatt advokatsalær

Interesseområde C:

Skjønn for interesseområde C er avhjemlet 20. juni 2000. Erverv av jordbruksareal og boligtomtareal. Marginalverdi for dyrka mark er i utgangspunktet kr 18,-/m². Erstatning for tapte utbyggingsmuligheter innenfor byggegrensa. Marginalverdi uten særlige fradrag for jordbruksareal som er utleid. Erstatning for alminnelige utemper (støy m m). Et tn lå nært tidligere E 18 som ble flyttet noen år tilbake. Retten uttalte at bygging av RV 13 ikke hadde noen sammenheng med flyttingen av E 18 og dermed legger ikke retten vekt på de støyforhold som tidligere rammet eiendommen. Støynivået er beregnet til 53 dBA. Ulempestatistningen for denne eiendommen er satt til kr 250 000,-. Tiltaksarbeid erstattes med kr 150,- pr time. Tre advokater leverte inn salærkrav (en av disse var grunneier og prosederte kun sin egen sak). Retten mente at en advokat hadde vært nok og avviste salærkravet til de to andre.

2596	Jordskifte	ØSTFOLD	EV 18	E18 Melleby - Marker grense
------	------------	---------	-------	-----------------------------

Saken er opprettet for å registrer nytt overjordskifte eller oppheving i lagmannsretten. Tidligere saksgang: Jordskifte 2514 og overjordskifte 12514.

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:

8

Merknadsord:

Dato fra - til:

Skjønnsnummer: Sakstype: Fylke: Vegnummer: Parsell: Avhjeml_Dato:

2611 Jordskifte ØSTFOLD EV 18 Ny E18 i Østfold - Sekkelsten - Krosb 2005.12.14

Statens Vegvesen hadde kjøpt inn arealer som ble benyttet til erstatning til de som avstod arealer, og også som kompensasjon for eventuelle utemper. Forholdene lå ikke til rette for å rokere i særlig grad mellom eiendommene, slik at det er enkelte som fikk tildelt ganske store arealer, mens andre ikke fikk noe.

Bruksverdberegningene for dyrka mark er basert på korproduksjon. Med kapitaliseringsrente på 5 % og dekningsbidrag på 600 kr/daa gav det en marginalverdi på kr. 12,- pr. m².

Jordskifteretten la til grunn at det er gjeldende reguleringsplaner en må forholde seg til når det gjelder tomteverdier. Uten reguleringsplanen for E18, ville det så vidt retten kjente til, ikke være gjeldende reguleringsplaner for utbygging som dekker arealer som erverves til E18.

Ved delavsættelser/striperavsettelser fra boligtomter ble differanseprinsippet lagt til grunn.

Jordskifteretten la videre til grunn at i utgangspunktet er en byggefotbudsgrænse en rådgivningskrenkning som det skal svært mye til for at skal medføre erstatningsplikt, jf. veglovens § 29 og Rt. 1976 s. 117, m.fl. Plan- og bygningslovens § 32 nr. 1 var en særbestemmelse, hvor det bare i unntakstilfelle kan bli tale om erstatning. Hvis eiendommen, etter innføringen av en byggegrænse, fortsatt kan benyttes på en økonomisk regningssvarende måte, vil det normalt ikke medføre erstatningsplikt. Dessuten skal eiendommen vurderes som en helhet, ikke kun det arealet som rammes.

Det er foretatt ATB-(arbeidsårs-)beregninger for aktuelle eiendommer før og etter jordskifte og vei. Dette har medført egne erstatningsposter, der det nye veianlegget har medført økt arbeidstid til vanlig drift av eiendommene.

Retten har vurdert avlingssvikt i et antall år på de arealer som er benyttet under anlegget. Anleggsbeløene har variert over tid i størrelse og omfang. Etterfølgende utemper for disse blir fastsatt som et beløp pr. daa. Retten er kommet til et beløp på kr. 1500 pr daa. for dyrket mark og kr 400,- pr. daa for skog. Det er, som hovedregel, eieren etter jordskifte som får utbetalt erstatningen for etterfølgende utemper.

Der hvor arealer, særlig skogarealer, blir erstattet ved jordskifte, mener retten at jakt kan utøves på de mottatte arealer, slik at det ikke oppstår noe tap.

For en næringseiendom fant jordskifteretten at eiendommen som del av tilpasningsplikten, plikket å motta et areal som var helt tilsvarende det som ble avstått, når det lå slik at det kan anvendes til samme formål som det som ble avstått, jf RG 1985 s 727. Det var da kun nettoareal som skulle erstattes. Avsatsrenten var avtalt

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:
8

Merknadsord: Dato fra - til:
-

Skjønnsnummer: Sakstype: Fylke: Vegnummer: Parsell: Avhjentl_Dato:
til 7,5 %.

Hele saken i SVEIS 2003000240

2628 Jordskifte ØSTFOLD EV 6 E6 Riksgrensen - Svingenskoegen 2006.11.27

Jordskifteskjønn som det tok mer enn et år å få avsagt. Kun en part, men til gjengjeld en lang rekke med erstatningsposter som flytting av plommetrær/nytt fruktareal, erstatning for midlertidig beslaglagt areal, tap av jordberavling, erstatning for dyrka mark, erstatning for motatt areal, erstatning for hytte, verdien av en innkjøpt eplevaskemaskin og tomm/km avgift og ved bruk av gårdsvei.

Videre ble skade på låve erstattet med kr. 300 000,-. Krav om erstatning for støv og støv og ventilasjon av oppholdsrom ble satt til null, skade av rådyr kr. 32 750,-, leie av areal og gårdsvei kr. 30 000,-, reparasjon etter utglidning kr. 3 350,-, sprengearbeid kr. 4 800,-, vasking kr. 800,-.

I strid med retspraksis ble det også gitt erstatning for utgifter til eget arbeid med kr. 100 000,-
Avsavnrente 5 % p.a. Forsinkelserente 6 %. Les det hele i SVEIS 2003002104 -277.

2631 Jordskifte VESTFOLD EV 18 Tveiten - Gulli 2007.02.02

Sveinr: 2003000210-1086. Erstatning for diverse poster i forbindelse med vegfranføring over dyrka mark og skoggrunn. Forlenga transportveg blir erstattet. Dyrka mark er erstattet med kr 18,-/m2. Retten har ikke tatt hensyn til at jord er bortleid. Krav om innløsning av bolighus er ikke tatt til følge. Erstatning for støyulemper i henhold til naboloven § 2 fjerde ledd. Utvalgte om at det økonomiske tapet refererer seg til salgsverdien som gårdsbruk.

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: Sakstype: Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:
8

Merknadsort: Dato fra - til:

Skjønnsnummer: 2639 Sakstype: Jordskifte Fylke: AKERSHUS Vegnummer: RV 2 Parsell: Kløfta - Nybakk Avhjeml Dato: 2007.10.18

Saken gjelder samferdselsjordskifte i forbindelse med bygging av ny rv 2 mellom Kløfta og Nybakk. Spørsmålene som var til behandling var avtaleeskjønn i forbindelse med fasisettelse av pris på tilleggsjord (konsejionspris).

Ut fra uttalelser fra kommunene i området fasisatte jordskifteretten at laveste konsejionspris for dyrka mark bør ligge på 3500 kr og høyeste bør ligge på 8500 kr.. Det var da innbefattet påslag på 50% ut fra at det dreide seg om tilleggsjord.

Grunneierne i de jaktlagene som ble berørt av den nye vegparsellen hadde krevd å få partstatus i saken da utnyttelsen av elgjakta i området var del opp i flere felt som ble berørt. Staten fikk medhold av jordskifteretten i at grunneier som ikke er direkte berørt ikke har krav på partstatus i spørsmålet om jakt.

Se SVEIS 2003009550-539

Søkekriterier:

Skjønnsnummer: 8 Sakstype: 8 Kommune: Vegtype 1: Vegnr 1: Parsell 1: Vegtype 2: Vegnr 2: Parsell 2:

Merknadsord: Dato fra - til: -

Vedlegg 6

Denne intervjumalen eller intervjuguiden er utarbeidet med formål om å være et utgangspunkt for intervjuene. Da intervjuer er blitt tilpasset aktørene har denne intervjumalen nærmest fungert som en form for huskeliste ved intervjuer.

Intervjumal:

Hvordan håndteres salg av overskuddsareal ved vegjordskifter?

Introduksjon til saken? Forklare hva jeg mener med overskuddsareal; salg til grunneiere av overskudd av SVVs innkjøpte tilleggsarealer

Avtalestrukturen

1 Hvilke avtalestrukturer blir brukt?

Hensikten med denne delproblemstillingen blir å se på hvilke avtaler som bli gjort, hvordan avtalene blir gjort og hvorfor det blir gjort slik.

Hvilke former for avtaler blir gjort i forbindelse med overskuddsarealene?

Erklæring, nedfelt i rettbok, ikke protokollert.

Standarddokument?

Hvordan

Når i prosessen blir avtalene gjort?

(Diskuterer mulighet for salg av overskudd allerede i SVVs kjøpsprosess?)

Utforming av avtaler.

Bindende avtaler? (hva er egentlig bindende? muntlig/skriftlig)

Har grunneierne mulighet til å trekke seg fra avtalene, eller ikke? Kan det kreves at grunneier kjøper?

Hvor detaljerte er avtalene, i forhold til størrelse på areal/arealbuffer og pris? (avhengig av når i prosessen?)

Hvorfor

Bevissthet.

Hvilket fokus har Statens vegvesen rundt dette med avtaler?

Hvilket fokus har grunneierne rundt dette med avtaler?

Hvilket fokus har jordskifteretten rundt dette med avtaler? (Avtalens konsekvenser for skifteplanarbeidet?)

Blir det faktisk utformet avtaler eller skjer det som muntlige utsagn?

Prisansettelsen

2 Hvordan er prisansettelsen for overskuddsarealene?

Hensikten med denne delproblemstillingen blir å se på hva prisen for disse overskuddsarealene er, hvordan dette begrunnes og hvorfor det blir den prisen det blir.

Hva er prisen på overskuddsarealene?

I forhold til andre prisnivåer? (Tilleggsjord)
(Dyrka mark og ikke skog?)

Hvordan begrunnes prisen?

Hvilke prinsipper er fulgt? (Tilleggsjord Jordloven)

Verdikontrollsystem? Først skjønn og så jordskifte eller integrering i jordskiftesystemet ved verdsetting av arealsituasjon før og etter veg (Positiv/negativ differanse)?

Hvordan verdsettes disse overskuddsarealene i forhold til andre arealer?

Hvordan holdes orden på arealer og verdier i slike prosesser, utfordring? (ulempeserstatning?)

Tapsprosjekt for Statens vegvesen? Begrunnelse? (Riksrevisjonen?)

Hvorfor blir prisen slik?

Forhandlinger

Hvem bestemmer prisen? Retten, Statens vegvesen, grunneierne, konsesjonsmyndigheten, loven?

Hvordan forholder aktørene seg til pris? Tapsprosjekt, statens penger, grunneiernes tap?

Hvilke muligheter for forhandling er det? Legges det opp til forhandling? Etikk

Hva gjør Statens vegvesen med arealene om ikke de får solgt de?

Hvilke lover og regler er med å påvirke prisen?

Hvordan påvirkes prisen av lover og regler?

Fordelingen

3 Hvordan fordeles overskuddsarealene?

Hensikten med denne delproblemstillingen blir å se på hvordan fordelingen av overskuddsarealer er, hvem som fordeles og hvem som får, og hvorfor det fordeles slik?

Hvordan fordeles overskuddsarealene?

Attraktive områder med mange interessenter/mindre attraktive områder med færre interessenter?

Rettferdig fordeling? Uenighet på hva?

Når i prosessen blir fordelingen gjort?

Benyttetes det fordelingsnøkkel med arealbuffer ut i fra hva som er planmessig/politisk ønskelig?

Hvem er det som fordeles? Myndighet til å fordele

Jskrett, grunneiere, SVV, konsesjonsmyndighet..

Samråing med konsesjonsmyndighet? Rettens frie skjønn over skiftenytten/overskuddsarealet?

"Han fikk,men ikke jeg", part i sak/nabo, logisk-mange aktuelle?, Ingen vil ha-SVV beholde? Der det er veldig logisk kan det vel oppstå situasjoner der grunneierne har litt for gode forhandlingskort? Blir alle interesserte parter hørt? Hvordan skjer utvelgelsen av overskuddsjorden?

Hvem er det som blir tilbudt?

parter i saken, naboer, andre?

Hvem blir hørt? Bli alle interesserte parter hørt?

Hvorfor ikke andre – fritt salg?

Hvorfor en slik fordeling?

Lowverket? Arrondering, type bruk hos parter, aktive bruk eller grunneiere som leier?

Hvordan forsvarers slik fordeling?

Konsesjonen

4 Hvordan håndteres forholdet til konsesjon?

Hensikten med denne delproblemstillingen er å avdekke hvordan konsesjonsbehandlingen ved slike tilfeller foregår, når og hvorfor?

Hvordan har behandlingen vært med tanke på konsesjon for overskuddsarealene, salg av overskuddsarealene? Benyttes det noe standard form for standard skjema ved søknad? (fra statens landbruksforvaltning)

I forhold til å holde styr på arealer og verdier? Verdier utjevner arealer – som fører til at konsesjon ikke blir nødvendig?

Hvem er konsesjonsmyndighet? (kommune/fylke?)

Hvordan håndterer jordlovmyndighetene konsesjonsspørsmålet? Hva er deres holdning?

Er de aktive eller passive? Skikkethet?

Hvordan er jordpolitikken? Blir det sett på type bruk, aktive brukere/ leie bort jord? Drive stort eller smått?

Når i prosessen blir det søkt om konsesjon?

I løpet av skifteplanarbeidet eller etter skifteplan er utarbeidet?

Hvilke konsekvenser kan konsesjonsbehandlingen ha? For skifteplanen?

Hvem er det som søker om konsesjon? Grunneierne (kjøper), retten, Statens vegvesen (selger), jordlovmyndigheten?

Hvorfor søkes det om konsesjon? Hvorfor søkes det ikke om konsesjon?

Hva anses som gjeldende lovverk? Regelverk for prispolitikk? Jordpolitisk?

Den organisatoriske behandlingen

5 Hvordan blir den organisatoriske behandlingen håndtert?

Hensikten med denne delproblemstillingen vil være å klargjøre kompetanseklarheter ved å se på om det har vært noen form for samråding eller samarbeid eller avhengighet mellom de offentlige aktørene, hvordan dette har fungert og hva som har vært regelverket?

Har det vært samråding mellom jordskifteretten, konsesjonsmyndighet, Statens vegvesen?

Hvordan har dette fungert? Bra/dårlig?

Integrert som del av saken eller ikke?

Samrådbestemmelsen? (jskl. §20 tredje ledd) Var den gjeldende ved saken? Hvordan foregikk det?

Ville det vært mulig med dagens § 20a?

Har det vært problemer, uklarheter angående myndighet/kompetanse?

Hvilken kompetanse har de ulike offentlige aktørene?

Jordskifteretten?

Må det ha vært inngått avtaler før Jordskifteretten kan få tilstrekkelig myndighet for håndtering av Statens vegvesens arealer?

Bli slike avtaler inngått? Hvordan?

Samarbeide med Statens vegvesen og konsesjonsmyndighet? Grunneierne? Samråding?

Statens vegvesen?

Ekspropriant og selger, stat og part i saken etter § 3a.

Tapsprosjekt? Riksrevisjonen?

Konsesjonsmyndigheten?

Må de få søknad eller kan de kreve å behandle konsesjonsspørsmålet?

Kan de overprøve rettens skifteplaner?

Hva oppfattes som oppgaven til jordskifteretten, mens oppfattes som oppgaven til Statens vegvesen?

Vedlegg 7

E-post til alle landets jordskifteretter, sendt ut av Domstoladministrasjonen den 18.01.2012.

Hei,

I forbindelse med min masteroppgave lurer jeg på om deres jordskifterett har hatt noen samferdselsjordskifter, der Statens vegvesen har vært utbygger og de har stått igjen med restarealer? Om deres jordskifterett har hatt slike saker ville det vært til stor hjelp om dere kunne ha gitt beskjed om hvilke saker dette gjelder, hvis deres jordskifterett ikke har hatt slike saker ville jeg vært takknemlig om dere kunne ha informert om det også. Opplysningene vil bli brukt for å danne meg en nasjonal oversikt over samferdselsjordskifter og for å avgjøre hvilke saker jeg skal se nærmere på.

Håper på svar innen onsdag 25. januar.

Med vennlig hilsen

Rasmus Rønning Vatne

rasmus.vatne@student.umb.no

Vedlegg 8

Oversikt over landets jordskifteretter: respons på e-post (vedlegg 7) angående denne masteroppgaven.

1Akershus og Oslo jordskifterett – Respons: Ja – aktuell.

2Aust-Agder jordskifterett – Respons: Ja – aktuell.

3Finnmark jordskifterett – Respons: Ikke aktuell

4Glåmdal jordskifterett - Respons: Ikke aktuell

5Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett – Respons: Ikke aktuell

6Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett - Respons: Ikke aktuell

7Helgeland jordskifterett - Respons: Ikke aktuell

8Indre Hordaland jordskifterett – Respons (etter purring): Ikke aktuell

9Indre Sogn jordskifterett

10Lista jordskifterett – Respons: Ikke aktuell

11Lofoten og Vesterålen jordskifterett - Respons: Ikke aktuell

12Marnar jordskifterett Respons: Ja – aktuell. Har behandlet aktuelle saker for Aust – Agder jordskifterett.

13Nedre Buskerud jordskifterett

14Nedre Telemark jordskifterett - Respons: Ikke aktuell

15Nord- og Midhordland jordskifterett - Respons: Ikke aktuell

16Nord-Gudbrandsdal jordskifterett – (ingen respons i og med mangel på domstolleder, men DA tror ikke at de har hatt noen slike saker)

17Nord-Troms jordskifterett - Respons: Ikke aktuell

18Nord-Trøndelag jordskifterett – Respons (etter purring): Ikke aktuell

19Nord-Østerdal jordskifterett – Respons: Ikke aktuell. Har en pågående sak med sakstypen, men uten overskuddsareal.

20Nordfjord jordskifterett

21Nordmøre jordskifterett - Respons: Ikke aktuell

22Ofoten og Sør-Troms jordskifterett - Respons: Ikke aktuell

23 **Romsdal jordskifterett**

24 **Salten jordskifterett**

25 **Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett** – Respons (etter purring): Ikke aktuell

26 **Sunnmøre jordskifterett**

27 **Sør-Rogaland jordskifterett** – Respons: Ja – aktuell.

28 **Sør-Trøndelag jordskifterett** - Respons: Ikke aktuell

29 **Valdres jordskifterett** - Respons: Ikke aktuell

30 **Vestfold jordskifterett** – Respons: Ja – aktuell.

31 **Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett** – Respons (etter purring): Ikke aktuell

32 **Østfold jordskifterett** – Respons: Ja – aktuell.

33 **Øvre Buskerud jordskifterett** - Respons: Ikke aktuell

34 **Øvre Telemark jordskifterett** – Respons (etter purring): Ikke aktuell (har en pågende sak innenfor sakstypen, men ikke overskuddsareal)

Tidsrommet fra den første jordskifteretten (Finnmark jordskifterett responderte den 18.januar 2012) som responderte på e-post til den jordskifteretten som responderte sist (Øvre Telemark jordskifterett responderte på purring den 31. januar 2012) var på 13 dager.

Jordskifteretter med respons: 28/34. (Manglende respons: 6/34)

Respons etter innenfor fristen av den første sendte e-post: 23/34 (medregnet Nord-Gudbrandsdal jordskifterett).

Respons på purring: 5/11.

Ikke aktuell (ut i fra responsen): 22/34

Ja – aktuell (ut i fra responsen): 6/34 (medregnet Marnar jordskifterett)