



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2016  
Institutt for landskapsplanlegging

## **Jordskiftelova § 3-23**

«Utlegging av grunn og bruksrett som kan endre verdi»

Ola Bognøy Jonassen  
Master i Eiendom

## Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen av en æra. Min tid som student nærmer seg over, det er på tide jeg tar fatt på det virkelige livet. Alt har sin slutt, bare diamanter varer evig.

Det er først nå det siste året jeg har kommet til å tenke på hvor nerdete et masterstudium faktisk er. Fem år med studier innenfor et relativt sett ganske smalt fagområde, der det hele avsluttes med et halvt års dedikert arbeid spisset inn på et enda smalere felt. Temaet for oppgaven er sært og tørt som bare en masteroppgave kan være, venner og bekjente har falt i søvn mens jeg forklarer hva jeg skriver om. Men de vet ikke bedre, de har ikke fått æren av å sitte å arbeide med dette i over ett år. Mens noen av mine medstudenter allerede i starten av mars begynte å mislike oppgavene sine (selvsagt stikk i strid med hva som nå står i forordene deres), er jeg bare blitt mer og mer glad i min. Å nå skulle avslutte og levere den fra seg føles nesten som et samlivsbrudd.

Om du spør meg er jordskifte, har vært og vil alltid være det kuleste man kan lære om i denne mastergraden. Det er ikke for ingen ting det var dette det hele startet med, og det som stadig er den største og viktigste delen av faget. Jeg var aldri i tvil om at det var dette min avsluttende oppgave skulle handle om.

Jeg vil benytte anledningen til å rette en stor takk til Katrine Broch Hauge for forslag til tema og god veiledning gjennom arbeidet med oppgaven. Fredrik Holth og studentene som har deltatt i fellesveiledningene fortjener også en takk. Videre vil jeg takke Nikolai Winge og instituttet for at de virkelig har tatt oppkjøringen til masterskrivingen på alvor gjennom et fantastisk opplegg i faget MAST300. Mine tidligere samboere fortjener å bli nevnt for å ha gitt meg et skoleeksempel i viktigheten av tidsdisponering og planlegging, gjennom deres masterinnspurt et år tilbake i tid.

Takk til Domstolsadministrasjonen for masterstipend og muligheten til å presentere oppgaven for dem, og til Christine og Natasja for korrektur og gjennomlesing.

Avslutningsvis vil jeg takke velferdsstaten for fem års gratis høyere utdanning, med månedlig utbetaling av lommepenger. Og sist men ikke minst alle de menneskene som har vært med på å gi meg en fantastisk studietid!

Takk for meg.

Ås, 11. mai 2016

Ola Bognøy Jonassen

## Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg «utlegging av grunn og bruksrett som kan endre verdi», etter § 3-23 i jordskiftelova av 2016. Rettspraksis etter lignende bestemmelse i gammel jordskiftelov, § 31 i jordskifteloven av 1979 vil være en viktig del av oppgaven for å se hvordan bestemmelsen faktisk er anvendt ved jordskifte.

Oppgaven er hovedsakelig basert på juridisk metode, ved analyse av ulike rettskilder har jeg forsøkt å beskrive hvordan bestemmelsen skal forstås og anvendes. Bestemmelsens sammenheng med vilkåret om «vern mot tap» i § 3-18 vil være en viktig del av oppgaven. Oppgaven slår fast at bestemmelsen i § 3-23 har en selvstendig egenverdi, men at den også i enkelte tilfeller er en viktig og nødvendig tilføyning til bestemmelsen om «vern mot tap» i § 3-18.

Store deler av oppgaven er basert på analyse av lovtekst, forarbeider og juridisk litteratur, men mange av oppgavens interessante funn kommer som et resultat av analyse av rettspraksis etter gammel jordskiftelov. Lovgiver skriver at den særlige bestemmelsen i liten grad blir endret fra ny til gammel lov, jeg vil på tross av dette se på mulige endringer ved innføring av ny lov. Lovens virkeområde er endret fra tidligere å bare gjelde LNF-områder til nå å gjelde landet i sin helhet, herunder også særlig urbane strøk. Dette gir rom for å anta at bestemmelsen aktualitet øker, og at en i fremtiden muligens vil få flere tilfeller der bestemmelsen kommer til anvendelse.

## Abstract

This master thesis examines "land and usage rights which can change value," according to § 3-23 in "Jordskiftelova 2013". Case law for similar provision in old "jordskiftelov § 31" will be an important part of the task, to see how the provision is actually applied in land consolidation.

The thesis is based on legal method, by analysis of various legal sources. I have tried to describe how the provision should be interpreted and applied. The provision's relationship with the condition in "Jordskiftelova" regarding "protection against loss" in § 3-18, will be an important part of the thesis. The thesis states that the provision in § 3-23 has an independent intrinsic value, but that it also in some cases, is an important and necessary addition to the provision of "protection against loss" in § 3-18.

Large parts of the thesis is based on analysis of legal text, legislative history and legal literature, but many of the thesis interesting findings come as a result of analysing case law. I will examine whether there are any changes in the provision by the introduction of the new law.

## Innhold

1	Innledning.....	6
1.1	Tema og problemstilling.....	7
1.2	Bakgrunn og aktualitet.....	7
1.3	Metodiske spørsmål.....	8
1.4	Nærmere om enkelte begrep.....	10
1.5	Avgrensinger.....	12
1.6	Fremstillingen videre.....	13
2	Teori.....	14
2.1	Verdsettingsteori.....	14
2.2	Jordskifteretten.....	16
2.3	Rettskilder.....	16
2.3.1	Jordskiftelova.....	16
2.3.2	Forarbeider.....	16
2.3.3	Rettspraksis.....	17
2.3.4	Teori.....	17
2.4	Lovens bakenforliggende hensyn.....	17
2.4.1	Innledning.....	17
2.5	Historikk.....	17
2.5.1	Den historiske utviklingen av bestemmelsen i § 3-23.....	17
2.5.2	Politisk og økonomisk endring påvirker jordskiftelovens og bestemmelsens aktualitet.....	18
2.6	Endringer ved ny jordskiftelov.....	20
2.7	Tilknyttede bestemmelser i jordskiftelova.....	21
2.7.1	Jordskiftelova § 3-1, «virkemidler».....	22
2.7.2	Jordskiftelova § 3-2, «utjenlige eiendomsforhold».....	22
2.7.3	Jordskiftelova § 3-3, «mer tjenlighet».....	22
2.7.4	Jordskiftelova § 3-14, «hva skal verdsettes?».....	23
2.7.5	Jordskiftelova § 3-15, «hvordan verdsette?».....	24
2.7.6	Jordskiftelova § 3-18, «vern mot tap».....	25
2.8	Jordskiftelova § 3-23.....	27
2.8.1	Innledning.....	27
2.8.2	Hovedregel.....	27
2.9	Forskjell på § 3-23 og ekspropriasjon.....	30

2.9.1	Bruksverdi .....	30
2.9.2	Salgsverdi .....	31
3	Empiri.....	33
3.1.1	Tvistetema .....	34
3.1.2	Ble § 31 benyttet .....	35
3.1.3	§ 31 sin funksjon i dommen .....	36
3.1.4	Hva ble brukt først i anledning bruk av § 31.....	37
3.1.5	Virkning/innvirkning.....	37
3.1.6	Bruk av første eller andre punktum i § 31.....	38
3.1.7	Instans.....	39
3.1.8	Krevd virkemiddel.....	39
3.1.9	Anvendt virkemiddel.....	40
3.1.10	Krevd vs. anvendt virkemiddel .....	41
3.1.11	Om § 31 var grunn for bytte av virkemiddel.....	42
3.1.12	Trukket inn av parter eller retten.....	42
3.1.13	Begrunnelse .....	43
3.1.14	Innholdet i begrunnelsen .....	44
4	Analyse og drøftelse.....	45
4.1	Hvordan fungerer § 3-23 sett i sammenheng med regelen om «vern mot tap» i § 3-18? .....	45
4.2	På hvilken måte er § 3-23 med på å sikre parter mot eventuelle tap gjennom et jordskifte?.....	52
4.3	Skjerper § 3-23 kravet til vurdering og begrunnelse av <i>potensielle verdiendringer</i> sammenlignet med § 3-18? .....	56
4.3.1	Generelle krav til begrunnelse gjennom jordskiftelova kapittel 6 .....	56
4.3.2	Særlig krav til begrunnelse etter § 3-23 .....	58
4.4	Har ny lov medført endringer i bestemmelsen ved overgangen fra § 31 til § 3-23?. .....	60
4.4.1	Hensynet til naturskader gjennom § 3-23 .....	61
5	Avslutning og konklusjon .....	64
6	Figurliste.....	65
7	Kilder.....	66

## 1 Innledning

Jordskifteretten har historisk sett vist seg å være en funksjonell og formålstjenlig særdomstol. Gjennom ny jordskiftelov og samfunnets utvikling, tror jeg systemet og virkemiddelet jordskifte i fremtiden kan få en enda viktigere rolle innen norsk eiendomsrett.

Ved innføring av ny jordskiftelov er det veldig mye som kunne vært aktuelt for skriving av en masteroppgave, men en masteroppgave må begrenses. Oppgaven vil i all hovedsak ta for seg:

§ 3-23 i ny jordskiftelov

«Utlekking av grunn og bruksrett som kan endre verdi»

Bestemmelsen er laget for særlig å ivareta parter med grunn og bruksrett som har en usikkerhet tilknyttet fremtidig bruk og med dette verdien av arealer eller bruksrett. Ingen vet hva fremtiden bringer, og dette bør en ta forbehold om ved et jordskifte.

Bestemmelsen består av to punktum. Første punktum har en funksjon som hindrer gjennomføringen av hele eller deler av et skifte. Andre punktum i bestemmelsen er ment å skulle sikre en riktig fordeling av potensielle fremtidige verdier, om bestemmelsens første punktum ikke blir hensyntatt. Bestemmelsen vil i denne oppgaven ses i sammenheng med bestemmelsen om «vern mot tap» i § 3-18.

Oppgaven vil bestå av en analyse av lovtekst med forarbeider og aktuell litteratur. Jeg vil også se på den faktiske anvendelsen av tilsvarende bestemmelse i den gamle jordskifteloven fra 1979.

## 1.1 Tema og problemstilling

Denne masteroppgaven handler om ny jordskiftelov § 3-23. «Utlegging av grunn og bruksrett som kan endre verdi».

Problemstillingene som reises er:

- *Hovedproblemstilling I:*
  - Hvordan fungerer § 3-23 sett i sammenheng med regelen om «vern mot tap» i § 3-18?
- *Underproblemstilling I:*
  - På hvilken måte er § 3-23 med på å sikre parter mot eventuelle tap gjennom et jordskifte?
- *Underproblemstilling II*
  - Skjerper § 3-23 kravet til vurdering og begrunnelse av *potensielle verdiendringer* sammenlignet med § 3-18?
- *Hovedproblemstilling II*
  - Har ny lov medført endringer i bestemmelsen ved overgangen fra § 31 til § 3-23?

## 1.2 Bakgrunn og aktualitet

Temaet som knytter seg til grunn og bruksretter som kan endre verdi kan ha stor relevans for parter som blir berørt av det gjennom en jordskiftesak. Økonomisk vinning eller tap er noe de aller fleste bryr seg om, om dette ikke blir håndtert på riktig måte kan det oppstå konflikter. En kan da få en situasjon der jordskifteretten ikke fungerer som en problemløser slik den er tiltenkt, men blir en problemskaper og kilde til konflikt.

Det er enkelte tiltak jordskifteretten kan komme i kontakt med som kan være særlig relevant med tanke på potensielle verdiendringer. Disse tiltakene knytter seg særlig til omregulering som åpner for utbygging eller utnyttelse av grus og mineralressurser, og konsesjoner som åpner for kraftutbygging i form av vann- og vindkraft. Virkemidlene i jordskifte som i kombinasjon med slike tiltak medfører at bestemmelsen får aktualitet, går gjerne på bytte av grunn og oppløsning av sameier. Altså virkemidler som endrer de faktiske eiendomsforholdene i jordskifteområdet. Et eksempel på en situasjon der § 3-23 vil kunne bli aktuell kan være der rekvirenten ønsker en oppløsning av et sameie etter § 3-6. Men grunnet usikkerhet tilknyttet fremtidig utnyttelse, for eksempel i form av mulig hytteutbygging i området nekter retten sameiet oppløst med hjemmel i § 3-23. Begrunnelsen for dette kan være at dersom utbygging skulle bli aktuelt, vet man ikke hvem utbyggingsverdiene tilfaller dersom man har delt opp sameiet.



Ettersom oppgaven tar for seg en jordskiftefaglig problemstilling, vil den i disse dager ha en særlig aktualitet da ny jordskiftelov trådte i kraft 01.01.2016. Det at deler av problemstillingen knytter seg til endringer ved ny jordskiftelov underbygger dette.

Dette er også en bestemmelse det ikke har vært rettet særlig fokus mot ved vår undervisning i jordskiftefaglige emner. Jeg kan heller ikke se at bestemmelsen og problemstillinger tilknyttet denne er det som har blitt drøftet mest i jordskiftefaglig litteratur, men jeg har funnet noen aktuelle kilder tilknyttet problemstillingen og § 3-23. Det fremstår for meg heller ikke som en bestemmelse som har den mest sentrale og fremtredende rollen i jordskiftesaker, dette på tross av at jeg har fått samlet inn en del saker fra rettspraksis. Om en ser det opp mot en del av de andre mer sentrale bestemmelsene i jordskifteloven er den ikke veldig mye anvendt. Dette er noen av grunnene for at jeg finner det interessant å se nærmere på bestemmelsen gjennom min masteroppgave.

### 1.3 Metodiske spørsmål

For å besvare problemstillingen i min masteroppgave startet jeg med søk etter aktuell rettspraksis på lovdata. Samtidig sendte jeg en forespørsel til alle jordskifterettene, både jordskifterettene og jordskifteoverrettene, med en forespørsel om de hadde aktuelle saker tilknyttet § 31 i gammel lov, og om de kunne oversende disse. Deretter gikk jeg gjennom alle tilsendte avgjørelser, og organiserte og systematiserte disse sakene for senere bruk.

Videre gjennomførte jeg et litteraturstudium av den historiske utviklingen på rettsområdet, og rettskildedefaktorene til de aktuelle bestemmelsene for denne oppgaven. Eckhoff (1993) skriver i sin bok «Rettskildelære» om det han kaller «rettskildedefaktorer», de ulike rettskildedefaktorene definerer han som:

- Lovtekst
- Lovforarbeider
- Rettspraksis
- Andre myndigheters praksis
- Privates rettspraksis
- Rettsoppfatninger
- Reelle hensyn

Ved avgjørelse av rettsspørsmål må man finne ut hvilke rettskildedefaktorer som er relevante. «At en faktor er relevant, vil si at det er tillatt å ta den i betraktning» (Eckhoff 1993 s. 20). En kan si at det eksisterer et hierarkiet blant rettskildedefaktorene i den rekkefølgen Eckhoff har satt dem opp overfor, i henhold til rettskildeprinsippene. Han skriver videre at de ulike rettskildedefaktorene ikke har sine faste vekter, men at man må vurdere hvilken vekt man skal ilegge dem i hver enkelt situasjon. Faktorer som kan påvirke hvilken vekt de skal ilegges kan for eksempel være alder, klarhet og hvilken instans de kommer fra dersom det gjelder rettspraksis. For avgjørelser fra Høyesterett vil sammensetningen av Høyesterett og eventuell dissens ha noe å si for vektingen.

Ettersom oppgaven omhandler en bestemmelse i den nye jordskifteloven vil tilgangen på ulike rettskildefaktorer være noe begrenset. Ved tolking av § 3-23 og tilknyttede bestemmelser i ny jordskiftelov er lovtekst, forarbeider og rettsoppfatninger i utgangspunktet det jeg har å bygge min oppgave på. Selv om rettsoppfatninger uttrykt i kommentarutgaven til den nye jordskifteloven i utgangspunktet er en rettskilde som ikke er høyt plassert i hierarkiet, vil dette være en viktig kilde ved skriving av min oppgave i mangel på rettspraksis etter ny lov.

Nå er det slik at dagens § 3-23 ikke er veldig ulik § 31 etter gammel lov, og for å se på anvendelsen av bestemmelsen vil jeg se på rettspraksis etter lov om jordskifte o.a. av 21.12.1979 nr. 77 (jordskifteloven). Jeg vil tillegge rettspraksis fra gammel lov mye tid og plass i denne masteroppgaven, da jeg ønsker å se på anvendelsen av bestemmelsen, og hvordan bestemmelsen faktisk er tatt i bruk ved landets jordskifteretter. For å få tilgang på rettspraksis har jeg som skrevet tidligere i kapitlet henvendt meg til alle landets jordskifteretter i begge instanser. Jeg har også funnet saker på lovdata fra jordskifterettene, jordskifteoverrettene og lagmannsrettene. Det vil derfor være dommer fra tre ulike domstoler i min oppgave. Jeg har ikke funnet aktuelle saker fra Høyesterett.

Når det gjelder dommer jeg har fått tilsendt og hentet fra lovdata har jeg funnet det riktig å ikke ta alle med i utvalget mitt. Enkelte av dommene har jeg valgt å forkaste av ulike grunner. En av dommene jeg fant på lovdata viste seg å omhandle vannressursloven § 31, og ikke jordskifteloven § 31, denne anså jeg derfor ikke som aktuell. Ellers har noen av sakene jeg har fått tilsendt vist seg å ikke behandle problemstillinger tilknyttet § 31, de har blitt fjernet fra utvalget. Jeg har også valgt å ikke ha sakene fra de sivile lagmannsrettene med i det generelle utvalget da dette er saker som hovedsakelig knytter seg til saksbehandling, men der § 31 er trukket inn i større eller mindre grad. Jordskifteloven fra 1979 hadde en todelt ankeordning der enkelte saker skulle ankes til lagmannsretten og enkelte saker skulle ankes til jordskifteoverretten, Magne Reiten forklarer hvilke saker som skulle ankes hvor etter gammel lov i sin artikkel «Nytt i ny jordskiftelov» fra 2015, «dom, rettsfastsettende vedtak og avgjørelser i tiltaks- og vernejordskifter kan ankes til lagmannsrett, mens alle andre avgjørelser etter jordskifteloven kan ankes til jordskifteoverrett.» (Reiten 2015 s. 119). Ettersom det jeg tar for meg i denne oppgaven hovedsakelig knytter seg til materielt jordskifte, anser jeg ikke sakene tilknyttet saksbehandling fra lagmannsrettene som veldig relevant, jeg trekker inn enkelte av sakene som eksempler i oppgaven, men de inngår ikke i det generelle utvalget jeg har bygget min statistikk på.

Jeg har i denne oppgaven forsøkt å systematisere og generalisere rettspraksisen på området for å tegne et generelt bilde av hvordan den aktuelle bestemmelsen har blitt anvendt gjennom rettspraksis. Resultatene er fremstilt i diagrammer, og jeg vil bruke disse ved analyse og drøftelser tilknyttet problemstillingene. Jeg vil også gå nærmere inn i enkelte av dommene ved å trekke frem eksempler fra ulike avgjørelser i analyse og drøftelsesdelen.

I tillegg til lovtekst og rettspraksis vil jeg ved behandling av loven fra 1979 trekke inn forarbeider og rettsoppfatninger fra juridisk litteratur.

Da jeg ser på den historiske utviklingen av bestemmelsen vil jeg også se på rettskildefaktorer tilknyttet eldre lover enn 1997-loven. Her er to historiske jordskiftelover aktuelle, «lov om utskifting m. v.» fra 1882 og «utskiftningslova» fra 1950.

Oppgaven vil i all hovedsak gå ut på ved bruk av juridisk metode å fremstille gjeldende rett og kartlegge anvendelsen av bestemmelsen ved gjennomgang av lov og rettspraksis, med andre ord en de lege lata-presentasjon. Ettersom bestemmelsen som oppgaven tar for seg er ny, vil jeg se på hvordan bestemmelsen kan bli brukt og hvilken innvirkning den kan få i fremtiden.

#### 1.4 Nærmere om enkelte begrep

Innledningsvis i oppgaven vil jeg gjøre en tolkning av enkelte sentrale begrep i lovteksten i § 3-23. Begrepene jeg har valgt å trekke ut for å gi en nærmere definisjon er de viktige begrepene som fremgår av «tittelen» på bestemmelsen, samt begrepet «stor verdiendring». Jeg anser begrepene for å være bærebjelkene i lovteksten. Når det gjelder tolkning av begreper vil dette være viktig for forståelsen av lovtekst og lovregel. Erik Boe skriver i sin bok *Grunnleggende juridisk metode* fra 2005: «Lovteksten er et startsted for tolkning av loven, intet stoppested. Lovregelen er sluttproduktet – den ferdig tolkede lovregel.» (Boe 2005 s. 96). Han skriver videre at ved tolkning: «tar vi utgangspunkt i teksten slik denne lyder etter alminnelig språkbruk.» (Boe 2005 s. 96). Jeg ser det derfor som hensiktsmessig i førsteomgang å gjøre en litt overordnet tolkning av de sentrale begrepene i bestemmelsen, for å kunne ha dette som et utgangspunkt ved senere tolkning av bestemmelser i oppgaven.

##### «§ 3-23. Utlegging av grunn og bruksrett som kan endre verdi

Meiner jordskifteretten at grunn og bruksrett i jordskifteområdet kan få ei utnyttning som gir stor verdiendring, bør grunn eller bruksrett ikkje skifte eigar utan at det trengst for eit tenleg jordskifte. Om grunn eller bruksrett skiftar eigar, skal jordskifteretten sjå til at verdiendring som nemnt i første punktum, blir så lik som råd er før og etter jordskiftet.»

Jeg har under denne delen av oppgaven valgt å spesifisere begrepene: *grunn*, *bruksrett*, *utlegging*, *verdi* og *stor verdiendring*. Jeg anser som sagt dette som bærende begrep i bestemmelsen. Bestemmelsen er bygget opp rundt dem, og enkelte av dem går igjen flere ganger.

#### Grunn

Begrepet «grunn» som blir brukt i tittelen til loven og i lovteksten er ikke videre utdypet i selve lovteksten. Både i høringsforslaget i forarbeidene til denne bestemmelsen og i kommentarutgaven brukes heller begrepet «arealer» enn grunn. I høringsutkastet blir det skrevet «at det òg i ny jordskiftelov skal vere visse avgrensingar i den fridomen jordskifteretten skal ha til å kunne byte om på areal og rettar ved et jordskifte.» (Prop.101 L

(2012-2013) 2012 s. 175), og i kommentarutgaven skriver de under § 3-23: «Først må jordskifteretten sjekke ut om arealet eller deler av det kan få en stor verdiendring.» Det kan for meg virke som at de nærmest bytter ut begrepet grunn fra lovteksten med begrepet «arealer». Begrepet grunn er videreført fra § 31 i loven fra 1979, mens begrepet rett fra samme paragraf er endret til bruksrett i § 3-23 i ny lov. Heller ikke i loven fra 1979 finner man en utdypende forklaring av begrepet grunn hverken i forarbeider eller kommentarutgaven. Med begrepet grunn kunne det i utgangspunktet tenkes at en sikter til «grunneiendom» som den ene matrikkelenheten etter § 5 a) i lov om eigedomsregistrering, lov av 17.06.2005 nr. 101 (matrikkellova). Dette vil da ha en vesentlig snevrere betydning en begrepet «areal» som blir brukt i forarbeid og kommentarutgave, særlig om man tenker på begrepet «areal» i matematisk forstand. Ettersom begrepet «grunn» ikke er endret ved ny bestemmelse i ny lov, og ny bestemmelse «byggjer på gjeldande jordskiftelov § 31» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 435) vil jeg velge å legge til grunn tolkningen og bruken av bestemmelsen i rettspraksis som gjeldende forståelse av begrepet «grunn» i § 3-23.

## **Bruksrett**

Falkanger og Falkanger (2013) skriver i sin bok «Tingsrett» at de skiller mellom totale og partielle bruksrettigheter. Hva som menes med en total bruksrett utdyper de videre «Det tales imidlertid ikke om en total bruksrett med mindre rettighetshaveren har den eksklusive rådighet eller i det minste en rådighet som er dominerende i forhold til eierens.» (Falkanger & Falkanger 2013 s. 63). Typiske eksempler på slike totale bruksretter vil være festeavtaler eller andre totale leieavtaler som for eksempel leie av en bolig eller en parkeringsplass.

Partielle bruksretter, også kalt servitutter blir derimot definert i samme bok som bruksretter «hvor bruksrettshaveren ikke har besittelse av den eiendom som rettigheten knytter seg til» (Falkanger & Falkanger 2013 s. 65). Videre deler man igjen servitutter opp i to kategorier, positive som gir en rett til fysisk rådighet over annen person sin eiendom, og negative servitutter som begrenser den faktiske utnyttelsen av en eiendom.

Ettersom hverken lovteksten, forarbeidene eller kommentarutgaven til jordskifteretten utdyper begrepet «bruksrett» i § 3-23, vil jeg i min oppgave legge til grunn en begrepsforståelse i samsvar med det som er gjengitt overfor fra boken «Tingsrett» av Falkanger og Falkanger.

## **Utlegging**

Når det i overskriften til bestemmelsen blir nyttet begrepet «utlegging» ser jeg et behov for nærmere å tolke begrepet. Begrepet er ikke direkte definert i lovteksten eller i forarbeidene til § 3-23. For å få en bedre forståelse av hvordan begrepet skal tolkes vil jeg derfor se til hvordan begrepet blir brukt andre steder i loven. En kan kanskje tolke begrepet gjennom lovteksten til § 3-20 der tittelen lyder «utlegging av grunn og bruksrett», og det videre i paragrafens første ledd står: «Jordskifteløysinga kan gå ut på å byte grunn mot grunn, bruksrett mot bruksrett, grunn mot bruksrett og bruksrett mot grunn». Jeg tolker utlegging på

bakgrunn av dette som *tildeling* av grunn eller bruksrett gjennom et jordskifte. Denne tolkningen mener jeg kan underbygges med uttalelsene tilknyttet § 29 a i proposisjonen til endringsloven til jordskifteloven av 12.05.2006. ««Så langt råd er» skal utbyggingsrett utlegges på egen eiendom eller inntil egen eiendom.» (Ot.prp.nr.78 (2004-2005) 2005). Dette gjelder tildeling av en utbyggingsrett gjennom et jordskifte, og begrepet «utlegge» blir brukt.

## **Verdi**

Ettersom jeg ikke har funnet definisjoner av begrepet «verdi» i lovt tekst, forarbeider eller juridisk litteratur som omhandler den aktuelle bestemmelsen, og heller ikke finner særlig rom for tolkning ut over en vanlig forståelse av begrepet, velger jeg å definere begrepet verdi på samme måte som førsteamanuensis Sølve Bærug (1997) gjør i sin doktoravhandling:

Den pengemengden som har nøyaktig lik rasjonell verdi som verdsettingsobjektet. Denne størrelsen betegnes innen økonomi som pengeekvalient: Et objekts pengeekvalient for en person er det pengebeløp som er nøyaktig så stort at personen verken foretrekker pengebeløpet fremfor objektet eller vise versa. (Bærug 1997 s. 15).

## **Stor verdiendring**

Videre har jeg heller ikke funnet en særlig presisering av hva lovgiver legger i uttrykket «stor verdiendring». Jeg tolker det som at dette er noe som vil være situasjonsbestemt og variere fra sak til sak. Ettersom det handler om en endring vil man få en forholdsmessighet knyttet til situasjonen. Situasjoner med generelt store verdier vil måtte ha større verdi på endringen sammenlignet med en situasjon med generelt små verdier, for at en skal kunne anse det som store verdiendringer. I kommentarutgaven til § 3-23 på side 117 viser forfatterne til en uttalelse fra retten i et tiltaksjordskifte fra Agder jordskifteoverrett (JOAG-2002-10), her uttaler retten: «Jordskifteoverretten er av den oppfatning at dette arealet 'kan få utnytting som gir stor verdiauke'». Denne uttalelsen kan tyde på at dommerne i jordskifteretten mener uttrykket legger til rette for en skjønnsmessig vurdering fra deres side. Jeg tolker det dit hen at en kan finne støtte for dette i juridisk litteratur tilknyttet bestemmelsen, ved at forfatterne av kommentarutgaven har valgt å ta dette med i kommentarutgaven.

## **1.5 Avgrensinger**

### **Mot internasjonal rett**

Jeg har valgt å avgrense min oppgave til å gjelde norsk rett, og norske forhold. Jeg vil ikke dra inn utenlandske bestemmelser og avgjørelser. Grunnen for avgrensningen er at jeg ikke har tid og kompetanse til å sette meg inn i dette, og jeg ønsker å heller sette fokus på en smal del som gjelder den norske jordskifteretten.

Jeg har valgt å gjøre en avgrensning av den historiske fremstillingen i teoridelen av oppgaven. Jeg vil ikke presentere den historiske utviklingen i jordskifteloven generelt, men bare ta for meg den historiske utviklingen av den aktuelle bestemmelsen oppgaven særlig omhandler.

## **1.6 Fremstillingen videre**

Videre vil jeg først gå gjennom aktuell teori for oppgaven, herunder noe verdsettingsteori, den historiske utviklingen for den aktuelle bestemmelsen. Jeg vil prøve å se bestemmelsen og dens historiske utvikling i forhold til utviklingen innen jordskifte og det norske samfunnet, og prøve å forklare de bakenforliggende hensynene. I dette kapittelet vil jeg også gå nærmere inn på de bestemmelsene jeg anser som særlig aktuelle tilknyttet § 2-23, og beskrive deres tilknytning til § 3-23.

Jeg vil i empiridelen av oppgaven prøve å gi en oversikt over resultatene jeg har funnet i aktuell rettspraksis. Med utgangspunkt i problemstillingene har jeg forsøkt å trekke ut særlig aktuelle data som kan være med på å belyse de spørsmålene problemstillingene tar opp. Aktuelle data vil i dette kapittelet bli presentert i form av diagrammer med forklarende tekst.

Etter dette vil jeg i kapittelet for analyse og drøftelse koble sammen de ulike delene i oppgaven og prøve å diskutere problemstillingen med et helhetlig perspektiv. Jeg vil koble sammen aktuell teori og empiri under de ulike problemstillingene jeg har valgt, og strukturerer det hele i form av at jeg tar for meg en og en problemstilling ved drøftelsen.

Avslutningsvis vil jeg forsøke å trekke en konklusjon for denne masteroppgaven, og presentere mine funn i henhold til problemstillingene.

## 2 Teori

### 2.1 Verdsettingsteori

Ettersom bestemmelsen oppgaven tar for seg handler om verdiendringer vil begreper tilknyttet verdi, verdsetting og verdsettingsteori være en naturlig del av denne oppgaven. Innledningsvis vil jeg starte med å definere begrepet verdi på et litt generelt grunnlag, deretter vil jeg spisse teorien og begrepene mot den aktuelle problemstillingen. Jeg vil innledningsvis velge å definere begrepet verdi som under kapittel 1.4, på samme måte som førsteamanuensis Sølve Bærug gjør i sin doktoravhandling.

Den pengemengden som har nøyaktig lik rasjonell verdi som verdsettingsobjektet. Denne størrelsen betegnes innen økonomi som pengeekvalient: Et objekts pengeekvalient for en person er det pengebeløp som er nøyaktig så stort at personen verken foretrekker pengebeløpet fremfor objektet eller vise versa. (Bærug 1997 s. 15).

Når det gjelder verdsettelse finnes det flere ord som i all hovedsak har samme betydning; verdsettelse, verdsetting, verddivurdering, taksering og valuering er alle begreper som brukes for beskrive det å sette en verdi på noe. Bærug definerer verdsetting som «å bruke formaliserte fremgangsmåter for å knytte pengeverdier til objekter.» (Bærug 1997 s. 23).

Studiefeltet knyttet til spørsmål om hva verdi er heter verditeori eller aksiologi. «Verditeoriens fremste problemstilling har vært hvorvidt ting kan sies å ha egenverdi. En ting antas å ha egenverdi når den er verdifull i kraft av å være det den er, i motsetning til å være verdifull bare i kraft av å være et middel eller en årsak til noe med egenverdi.» (Sagdahl 2014). Det handler altså om objektets egenverdi i henhold til sitatet over. En kan se ut fra definisjonen av verdi innledningsvis at det handler om personers tilknytning til objektet og objektets verdi. Når det gjelder personer og verdien et objekt har for en bestemt person kommer en inn på begrepet subjektiv verdi. Subjektiv verdi blir på en måte definert av Aalstad et al. i (Bærug 1997 s. 17) som: «Begrepet «verdi» har bare mening i forhold til en vurderende person. Noe har verdi for noen. I denne forstand er verdi et subjektivt begrep.» (Aalstad et al. 1979). Subjektiv verdi befinner seg i tett nærhet til begrepet «relasjonell verdi» som Bærug definerer som: «en persons følelse av et objekts «foretrukkenhet» eller «ønskverdighet».» (Bærug 1997s. 37). Når man igjen er inne på hva individer foretrekker handler det om preferanser, det er noe «som blir foretrukket» (Gundersen 2009b) På bakgrunn av individenes verdier gjør individene valg som setter enkelte ting fremfor andre. Dette påvirker igjen hvilken verdi de setter på objekter.

Når det gjelder verdsetting i juridiske sammenhenger som ved erstatninger, ekspropriasjon, grunnerverv og bytte av grunn i en jordskiftesak handler det ofte om en objektiv verdi. Vi er nå inne på en definisjon av verdibegreper i en mer konkret kontekst knyttet til denne oppgaven. Uten at jeg har klart å finne en god faglig definisjon på objektiv verdi, kan en først si at objektiv er et antonym til subjektiv. Videre blir objektiv i Store Norske definert som noe «som hører til objektet; saklig, upersonlig, upartisk, allmenngyldig» (Gundersen 2009a). Det handler altså om hvordan allmenheten eller flertallet ville vurdert det. Om en anser flertallet eller allmenheten for å være markedet, er objektiv verdi kanskje ikke så ulikt begrepet

markedsverdi som av Bærug blir definert som «den sannsynlige prisen objektet ville oppnådd dersom det ble lagt ut for salg og solgt på markedet» (Bærug 1997 s. 19). Videre vil det da være naturlig å definere hva som menes med et marked, «et arrangement som gjør at kjøpere og selgere kan utveksle informasjon for at en mulig overføring av et objekt fra selgere til kjøpere (en transaksjon) og treffer avtaler om en slik overføring» (Bærug 1997 s. 84) Et marked vil i større eller mindre grad være påvirket av ulike institusjoner, offentlige og privatrettslige lover vil legge rammer, også andre føringer fra myndigheter i form av skatter og avgifter vil påvirke markedet. Generelt sett kan en si at i et fritt marked uten reguleringer vil prisen reguleres av tilbud og etterspørsel.

§ 3-15 i jordskiftelova fastsetter hvordan jordskifteretten skal verdsette. «Jordskifteretten skal verdsette det som går i byte, ut frå pårekeleg bruk», jf § 3-15. For å finne ut hva lovgiver ligger i begrepet «pårekeleg bruk» kan en ut av forarbeidene se at det handler om en form for bruksverdi. «Formuleringa «ut frå pårekeleg bruk» inneber at jordskifteretten må finne fram til ei form for bruksverdi. For tomter vil verdien ut frå pårekeleg bruk i dei fleste høve bli den same som salsverdien av tomta.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 431). Dette er altså den generelle bestemmelsen for verdsetting i jordskifteloven. § 3-23 første punktum sier at en skal vurdere å unnlate usikre momenter å bli en del av skiftet. Dette skaper ikke nødvendigvis et behov for verdsettelse. Verdsettelse blir der imot veldig aktuelt etter § 3-23 andre punktum, der en ved bytte av grunn eller bruksretter skal «sjå til at verdiendring som nemnt i første punktum, blir så lik som råd er før og etter jordskiftet», jf. § 3-23.

Begrepet bruksverdi kan ha flere betydninger, Bærug setter i sin doktoravhandling opp fire former for bruksverdi som går på ca. følgende: en kan se bruksverdien som den rene avkastningsverdien av objektet. En kan komplisere det til en viss grad ved å trekke inn påregnelig fremtidig bruk. Utnyttelsesverdi er også en form for bruksverdi, som setter en verdi forutsatt en bestemt form for bruk. Avslutningsvis trekker han frem den fjerde betydningen som gjerne er den som er aktuell inn mot denne oppgaven. «Betegnelse i politisk retorikk og i lovverket på verdi som fremkommer ved at konkrete verdsettingsmetoder med føringer på verdsettingen benyttes (regelstyrt verdi)» (Bærug 1997s. 21).

Innen økonomisk teori og spillteori er rasjonalitet et sentralt element. Det er ulike former eller grader for rasjonalitet. Om en skal være i stand til å handle helt rasjonelt kreves det at man har all informasjon tilgjengelig, og tar en logisk beslutning på bakgrunn av dette. Mennesker handler ofte ikke rasjonelt, men en handler ikke av den grunn irrasjonelt i form av at man gjør helt ulogiske valg. Enkelte valg ofte blir tatt med et innslag av følelser, noe som kan lede i retning av irrasjonalitet. Begrenset rasjonalitet medfører at en gjør en rasjonell beslutning på bakgrunn av den informasjonen en har tilgjengelig. Ettersom en ikke kan se inn i fremtiden, og aldri vil ha fullstendig innsikt og all informasjon tilgjengelig, vil ikke mennesket være i stand til å treffe helt rasjonelle beslutninger, men i beste fall tilnærmet rasjonelle beslutninger.

Manglende informasjon medfører usikkerhet tilknyttet resultater, utfall og fremtid. Dette er noe jeg mener er særlig interessant og aktuelt sett opp mot § 3-23. Bestemmelsen omhandler potensielle fremtidige verdiendringer. Her vil det da situasjonsavhengig foreligge en eller annen grad av usikkerhet. En må på bakgrunn av tilgjengelig informasjon prøve å treffe en



tilnærmet rasjonell beslutning om å ikke la grunn eller bruksrett skrive eier gjennom jordskiftet dersom en finner at fremtidig utnyttelse er tilstrekkelig usikker.

## 2.2 Jordskifteretten

Jordskifteretten er en særdomstol etter § 2 i lov om domstolene, lov av 13.08.1915 nr. 5 (domstolloven), og må derfor ha positiv hjemmel for de sakene den behandler. Disse hjemlene finner man hovedsakelig i jordskifteloven, men også i enkelte andre lover. Jordskifterettens virksomhet knytter seg til saker som gjelder fast eiendom, og jordskifteretten har hjemmel til å behandle ulike typer saker. En kan i hovedsak dele sakene inn i tre grupper; rettsendrende, rettsfastsettende og skjønn.

De rettsfastsettende sakene er saker en anser som det tradisjonelle jordskifte. Her tar jordskifteretten på ulike måter i bruk virkemidlene den har tilgjengelig for å endre forholdene gjennom en sak. Herunder faller også fordeling av planskapt netto verdiøkning etter § 3-30. De rettsfastsettende sakene fremgår av lovens kapittel 3.

Videre har man de rettsfastsettende sakene i kapittel 4. Jordskifteretten kan fastsette uklare eller omtvistede grenser etter § 4-2, eller fastsette innholdet i retter eller eiendomsforhold hvor det foreligger sameie eller sambruk etter § 4-1.

Jordskifteretten kan etter § 5 holde skjønn i sammenheng med andre saker for jordskifteretten, eller som egen sak etter hjemler i særlover.

For denne oppgaven er det helt klart de rettsendrende sakene som vil ha størst aktualitet. Det er i saker der retten går inn og endrer eiendomsforholdene en med størst sannsynlighet vil kunne komme i konflikt med § 3-23, dette i form av at en bytter eierskap av grunn eller retter med potensielle fremtidige verdiendringer. Det er derfor rettsendrende saker en hovedsakelig vil finne i empirien, og som vil bli drøftet i denne oppgaven.

## 2.3 Rettskilder

### 2.3.1 Jordskiftelova

Lov om fastsetting og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m av 21. juni 2013 nr 100. Loven tredde i kraft 01.01.2016 og er i skrivende stund ny i det norske rettssystemet. For avgjørelser av saker innenfor jordskiftefaget vil jordskifteloven være den mest sentrale rettskilden ved avgjørelser av saker. «Den viktigste rettskilden er den skrevne lov» (Falkanger 2009). Loven er basert på lovforarbeidene og vil danne en basis for andre rettskilder som rettspraksis og teori.

### 2.3.2 Forarbeider

Gjeldende jordskiftelov bygger på arbeidet i Prop. 101 L (2012-2013). Også forarbeider til jordskifteloven fra 1979, Ot.prp.nr.56 (1978-1979) har vært en viktig kilde i denne oppgaven.

### 2.3.3 Rettspraksis

Det foreligger ikke tilgjengelig rettspraksis etter ny jordskiftelov på det tidspunkt jeg skriver min oppgave da loven helt nylig har trådd i kraft, men det foreligger rettspraksis etter tidligere jordskiftelover. Jeg vil gå nærmere inn på rettspraksis tilknyttet tilsvarende bestemmelse etter gammel lov ved analysen av anvendelse av bestemmelsen.

### 2.3.4 Teori

Den viktigste teorien jeg har benyttet meg mest av vil helt klart være kommentarutgaven til den nye jordskifteloven. Jeg vil også benytte meg av utvalgte artikler skrevet i anledning ny jordskiftelov, mange av disse publisert i det vitenskapelige tidsskriftet *Kart og plan*.

## 2.4 Lovens bakenforliggende hensyn

### 2.4.1 Innledning

Formålet med jordskifteloven fremgår direkte av lovens første paragraf. «Formålet med lova er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet», jf. jordskiftelova § 1-1. Loven skal altså «leggje til rette». Med dette tolker jeg det dit hen at loven og domstolen er ment å være et hjelpemiddel for at partene skal få en «effektiv og rasjonell utnytting». Loven kan ikke alene sørge for en faktisk effektiv og rasjonell utnyttelse, men kan legge til rette for det. Det at bestemmelsen trekker inn samfunnet i tillegg til dem som mest naturlig vil være parter i en sak, kan vise til at loven er ment å også se det helhetlige bilde ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv. En kan se at lovgiver ut fra forarbeidene har lagt til grunn at dersom en legger til rette for personlig vinning, vil dette igjen føre til vinning for samfunnet. «Lova har særleg fokus på den privatrettslege og privatøkonomiske nytten av at ein løyser problem og bøter på utenlege tilhøve knytt til utnytting av fast eigedom og rettar. Jordskifteordninga har òg ein samfunnsøkonomisk nytteverdi, ved at det som er nyttig for eigarar og brukarar til vanleg vil vere nyttig for samfunnet. Denne nytteverdien er stor, men følgjer meir indirekte av verksemda.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 414).

## 2.5 Historikk

### 2.5.1 Den historiske utviklingen av bestemmelsen i § 3-23

Når det gjelder dagens § 3-23, har jeg funnet lignende regler i Lov om utskifting m. v. fra 1882. § 40 i denne lov var laget for «vands beskyttelse». En beskrivelse av utbredelsen og hva paragrafen omfattet fant jeg i kommentarutgaven tilknyttet jordskifteloven fra 1950.

«Der avgives i tilfælde bestemmelse om vands benyttelse. Omfatter fellesskapet vasdrag, som ansees skikket til vandkartanleg av nogen betydning skal fra utskiftningen untages vandfald om mulig forhaandværende dæmninger og ledninger med tilhørende grund...»

«Tilsvarende bestemmelser i utskiftningsloven fra 1882 omfattet bare vannfall og mulige, forhåndværende demninger og ledninger med tilhørende grunn.» (Christensen 1952 s. 82). Bestemmelsen ble videreført og utvidet ved fornyelse av jordskifteloven i 1950, og fremgikk

av lovens § 28. «Reglene er nå utvidet til å gjelde ikke bare vannfall (foss), men også andre deler av et vassdrag, som elver, bekker, innsjøer og andre vassamlinger.» (Christensen 1952 s. 82).

Regelen ble altså i utgangspunktet opprettet for å beskytte mulige fremtidige verdier tilknyttet vannkraft. Ved ny jordskiftelov i 1979 ble bestemmelsen ikke bare videreført, men også kraftig utvidet. § 31 i jordskifteloven fra 1979 hadde som formål ikke kun å ivareta potensielle verdistigninger som følge av vannkraft, men er en bestemmelse som omfatter alle former for potensielle verdiendringer. «Paragrafen er ny. Den tilsvarer § 28 i gjeldende lov, men er meir generelt forma. § 28 gjaldt berre vassdrag, den nye regelen kan også gjelde t. d. tomter.» (Ot.prp.nr.56 (1978-1979) 1979 s. 84). Som forarbeidene beskriver er bestemmelsen mer generelt utformet enn tidligere og kan gjelde for eksempel tomter. Hvilke områder bestemmelsen faktisk ble anvendt på vil jeg gå nærmere inn på senere i oppgaven hvor jeg skal se på anvendelsen av bestemmelsen gjennom rettspraksis.

Ny jordskiftelov som kom i kraft 01.01.2016 viderefører bestemmelsen fra § 31 i loven fra 1979 uten særlige endringer. «Paragrafen bygger på gjeldende jordskiftelov § 31 første punktum ... Andre punktum har litt ulike formuleringar enn gjeldende jordskiftelov § 31 andre punktum, men tek sikte på å føre til det same resultatet som gjeldende regel.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 435). Under drøftelsene av hovedproblemstilling II i kapittel 4.4 vil jeg se på om ny lov medfører endringer i bestemmelsen.

### 2.5.2 Politisk og økonomisk endring påvirker jordskiftelovens og bestemmelsens aktualitet

De historiske endringene og utviklingen i jordskifteloven generelt, og den aktuelle bestemmelsen spesielt kan ses i sammenheng med den økonomiske og politiske utviklingen i det norske samfunnet. Når en ser den historiske utviklingen i det norske landbruket opp mot utviklingen av jordskifteloven og jordskifterettene kan en se at lovverket er tilpasset å imøtekomme de behov jordbruksnæringen har. Om en ser på den historiske økonomiske utviklingen i Norge i nyere tid, ser en generelt en sterk vekst. «I historiske analyser av økonomisk utvikling er volumveksten i bruttonasjonalproduktet (BNP) og BNP per innbygger viktige indikatorer. Fra 1865 til 2010 har de to i gjennomsnitt vokst med respektive 2,9 og 2,3 prosent per år, målt i faste priser ... den økonomiske veksten gjennomgående var lavest i perioden fra 1865 til 1900, mens veksten var sterkest i perioden 1950-1970.» (Brathaug & Skoglund 2012). Denne veksten skyldes i all hovedsak en overgang fra primærnæringer til tertiærnæringer der industriell utvikling, petroleum og shipping har hatt en sentral rolle. Som det fremgår av tabellen under utgjorde jordbruk, skogbruk og fiske 23,7 prosent av BNP i 1910, mot tilsvarende 2,1 prosent i år 2000.

1. BNP fordelt på hovednæringer, løpende priser. Norge.  
Prosent

	1910	1930	1950	1980	2000
Jordbruk, skogbruk og fiske	23,7	16,7	13,5	4,1	2,1
Oljevirkosomhet	-	-	-	15,5	25,8
Industri, bergverksdrift, kraftforsyning	23,4	26,6	27,0	18,9	12,9
Bygge- og anleggsvirkosomhet	2,9	3,7	7,1	5,2	4,1
Transport og kommunikasjon	11,3	12,6	15,4	9,4	7,3
Annen tjenesteyting	38,7	40,4	37,0	46,9	47,8

Kilder: Tallene for 1910 er hentet fra Statistisk sentralbyrå (1953). Tallene for 1930 og 1950 bygger på Statistisk sentralbyrå (1995). Tallgrunnlaget for 1980 og 2000 finnes på SSBs Internettisider under <http://www.ssb.no/emner/09/01/>. For å få best mulig sammenlignbarhet over tid, har vi for 1980 og 2000 satt næringenes bruttoprodukt i forhold til summen av bruttoproduktet for alle næringer samlet (vurdert til såkalt basisverdi). Det vil si at korreksjonspostene for produktskatter og indirekte målte bank- og finanstjenester må legges til for å få BNP til markedsverdi.

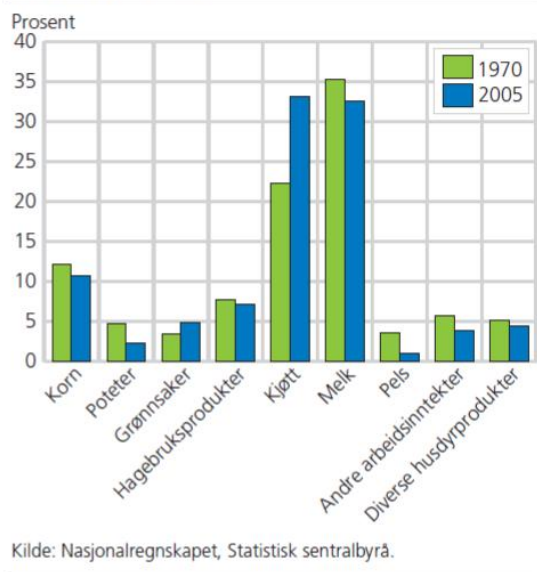
Figur 1: BNP fordelt på hovednæringer

(Skoglund 2005)

Sammen med denne økonomiske veksten og endringen i hvilke næringer som økonomisk sett er viktigst, har en fått en endring i sysselsetningen. En har gått fra ett samfunn der store deler av befolkningen drev egne småbruk, til at flesteparten av befolkningen nå jobber i andre næringer. «I dag er 2,5 prosent av befolkningen sysselsatt i jordbruk, og jordbrukets andel av bruttonasjonalproduktet (BNP) er 0,5 prosent. Tilsvarende tall for 1950 var 23,5 prosent av de sysselsatte og 7 prosent av BNP.» (Ladstein & Skoglund 2008). En har likevel ikke hatt en nedgang i arealer anvendt til landbruk eller produksjonen fra denne næringen. Når det gjelder sistnevnte ser man tvert imot en stor økning i produksjonen. «Antall gårdsbruk er redusert med tre fjerdedeler siden 1950. Det totale jordbruksarealet i drift er likevel omtrent uendret, slik at gjennomsnittsarealet per bruk er nesten firedoblet i denne perioden. Det meste av jorda på de nedlagte gårdsbrukene blir i første omgang tilleggsjord på de gjenværende brukene.» «Kjøttproduksjonen er nær tredoblet siden 1950, mens kornproduksjonen er mer enn tredoblet, målt i tonn» (Ladstein & Skoglund 2008) Det er den teknologiske utviklingen samt storbruksfordeler ved samlet produksjon som har gjort en slik økning i produksjonen mulig på tross av nedgang i sysselsettingen innen landbruket. Et av virkemidlene en har tilgjengelig for å gjennomføre slike endringer i jordbruksdriften er jordskifte. En kan se at jordskifte med sine virkemidler og kompetanse er i stand til å løse problemer og utfordringer som oppstår.

Artikkelen «Utviklingen i norsk jordbruk 1950-2005» av Ladstein og Skoglund trekker frem et området innen norsk landbruk som er interessant med tanke på min oppgave. Noe av statistikken de bygger sin artikkel på tar for seg ulike inntjeningsområder for landbruket. Herunder er det et punkt som heter «andre arbeidsinntekter». «Andre arbeidsinntekter i figur 2 inkluderer entreprenørvirkosomhet, arbeid som investeringer, oppstalling av hest, i tillegg til virksomhet knyttet til campingplasser med mer.» (Ladstein & Skoglund 2008).

Figur 2. Sammensetning av produksjonen i jordbruket. 1970 og 2005. Verdi i løpende priser. Andeler i prosent



Figur 2: Sammensetning av produksjonen i jordbruket

(Ladstein & Skoglund 2008)

De skriver i artikkelen at «arbeid som investeringer» faller inn under denne posten. Mange av sakene der § 3-23 får anvendelse går gjerne på akkurat det som faller inn under denne kategorien. Det er da interessant å se at denne delen prosentmessig utgjør en mindre del i dag sammenlignet med i 1970. Om en skal se isolert på det og kobler bestemmelsen i § 3-23 bare til det som gjelder «andre arbeidsinntekter» vil bestemmelsen da relativt sett ha en mindre aktualitet i dag sammenlignet med tidligere. Det er likevel gjerne ikke riktig å trekke en slik slutning, da bestemmelsen også vil kunne anvendes på områder som faller utenfor denne kategorien, og denne kategorien også omfatter noen andre faktorer.

## 2.6 Endringer ved ny jordskiftelov

Ny jordskiftelov er på tross av en del endringer i all hovedsak en videreføring av gammel lov. Mange av bestemmelsene i ny lov bygger på tilsvarende bestemmelser i gammel lov, i hvilken grad de er endret vil variere. I dette kapittelet vil jeg ikke ta for meg alle endringene ved ny jordskiftelov, men jeg vil trekke frem en del overordnede endringer som ny lov medfører, og gå nærmere inn på det som kan være aktuelt tilknyttet § 3-23.

Noe av det første man merker seg når man ser på den nye jordskifteloven sammenlignet med den gamle, er at den nye loven fremstår mer strukturert og ryddig. Dette skriver forfatterne av kommentarutgaven til ny lov, at har vært et av hovedformålene med lovrevisjonen.

«Hovedformålene med lovrevisjonen har vært å lage en ny, moderne og mer brukervennlig jordskiftelov» (Bjerva et al. 2016 s. 15). Dette er særlig viktig tilknyttet jordskifteloven da man i stor grad har selvprosederende parter. De tre sakstypene; rettsutgreiing, rettsfastsetting,

og skjønn og andre avgjørelser fra den gamle jordskifteloven er videreført i ny lov. Som følge av et mer oversiktlig oppsett i ny lov, har hver av sakstypene blitt lagt under egne kapitler.

En av de mest vesentlig endringene i ny jordskiftelov er at man endrer rettsmiddelordningen fra gammel lov. Gammel jordskiftelov hadde en tosporet ankeordning der noen saker skulle ankes til lagmannsretten og andre saker til jordskifteoverretten. Ved ny jordskiftelov endres denne ankeordningen og jordskifteoverretten fjernes. «Ny jordskiftelov innfører derfor en helt ny ankeordning hvor det to-sporede systemet avskaffes.» (Reiten 2015 s. 119). Alle anker skal nå til lagmannsretten, måten anken i lagmannsretten blir behandlet blir tilpasset hva anken dreier seg om. Dette er en av ordningene ved ny lov som er med på å forenkle jordskiftesystemet.

Særlig viktig med tanke på min oppgave er det at lovens virkeområde er blitt endret. Jeg vil derfor gå litt nærmere inn på dette her, og drøfte mer rundt dette senere i oppgaven under drøftelsene tilknyttet problemstillingen som tar for seg endringer i bestemmelsen fra § 31 i gammel lov til § 3-23 i ny jordskiftelov. «Tidligere var jordskifterettens kompetanse til å holde jordskifte ansett å være begrenset til LNF-områder.» (Holt 2015 s. 212). «Den antatte LNF-begrensningen ble i realiteten fjernet ved den lovforståelse Høyesterett la til grunn i Rt. 2000 s.1119 – Skrautvålkjennelsen.» (Holt 2015).

Denne lovforståelsen er videreført i ny jordskiftelov, og jordskiftelovens virkemidler kan nå anvendes i urbane områder. Magne Reiten skriver i sin artikkel «Nytt i ny jordskiftelov» i *Kart og Plan* om systemet for urbant jordskifte gjennom enkelte særregler i gammel jordskiftelov. Han skriver at disse bestemmelsene var lite anvendt, blant annet fordi det var mange særregler tilknyttet anvendelsen av disse. Mye av dette er nå tatt bort som en følge av at ny lov har hele landet som virkeområde, også urbane områder. «I ny jordskiftelov har dette systemet blitt vesentlig forenklet. Spesialreglene er i store trekk tatt bort til fordel for de generelle reglene som gjelder i jordskifteloven. Videre har de generelle reglene fått en ordlyd og en form som viser at de gjelder alle eiendommer uavhengig av utnyttelsesmåte eller beliggenhet.» (Reiten 2015 s. 115).

## 2.7 Tilknyttede bestemmelser i jordskiftelova

En må alltid se en lov i sin helhet, lover er sammensatt av ulike bestemmelser, som totalt sett sammen med andre rettskilder og tilknytning til annet lovverk bestemmer hvordan loven virker. Innad i en lov vil det alltid være enkelte bestemmelser som er tettere knyttet sammen enn andre. Noen bestemmelser er så generelle at de vil være aktuelle å bruke i nesten alle saker, og nærmest alle andre bestemmelser i loven vil ha en tilknytning til dem. Eksempler på dette kan være vilkår og saksbehandlingsregler. Andre bestemmelser er laget for sære problemstillinger der loven får anvendelse. § 3-23 er en av de mer spesielle bestemmelsene i jordskifteloven, fremfor å være en generell og mye anvendt bestemmelse. Jeg vil i denne delen av oppgaven gjøre en rask gjennomgang av de bestemmelsene jeg anser som tettest tilknyttet til § 3-23, og forklare hva som knytter dem til bestemmelsen.

### 2.7.1 Jordskiftelova § 3-1, «virkemidler»

Jordskiftelova § 3-1 lyder:

Jordskifteretten kan bruke verkemidla i §§ 3-4 til 3-10 for å bøte på utenlege eigedomstilhøve slik det går fram av § 3-2. Ei jordskiftesak kan omfatte eitt eller fleire av desse verkemidla. Om jordskifteretten brukar verkemiddel etter §§ 3-4 til 3-10, kan han òg bruke verkemidla i §§ 3-11 og 3-12.

Denne bestemmelsen tar for seg virkemidlene jordskifteretten har tilgjengelig for å bøte på utjenligheten ved et jordskifte. Enkelte av virkemidlene i jordskifteloven er mer aktuell sett opp mot anvendelse av § 3-23 enn andre. I kommentarutgaven skriver Bjerva med flere (2016) at: «Bruken av bestemmelsen er mest aktuell i saker etter § 3-4, § 3-6 og § 3-7.» (Bjerva et al. 2016). Det gjelder altså ved: ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett (§ 3-4), oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer (§ 3-6) og ved deling av eiendom (§ 3-7). En jordskiftesak kan som det fremgår av lovteksten til § 3-1 «omfatte eitt eller fleire av desse verkemidla». § 3-23 kan derfor få anvendelse på hele eller deler av jordskiftet, blant annet avhengig av hvilke og eventuelt hvor mange av virkemidlene som blir anvendt i jordskiftesaken.

### 2.7.2 Jordskiftelova § 3-2, «utjenlige eiendomsforhold»

Jordskiftelova § 3-2 lyder:

Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst éin eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva. Det same gjeld dersom det er grunn til å rekne med at minst éin eigedom eller bruksrett vil bli vanskeleg å bruke på tenleg måte som følgje av eit offentleg eller privat tiltak. Som offentleg tiltak skal òg reknast offentleg regulering av eigarrådvelde eller vedteken reguleringsplan med tilhøyrande omsynssone.

Jordskifteretten kan ikkje gjere andre endringar enn dei som er nødvendige for å bøte på dei utenlege eigedomstilhøva som partane har teke opp i jordskiftet.

Bestemmelsen er et av vilkårene for å kunne gjennomføre et jordskifte. Det må foreligge en form for utjenlighet for at en skal kunne gjennomføre et jordskifte. Denne utjenligheten blir da igjen et vilkår for at bestemmelsen i § 3-23 skal kunne få innvirkning i en jordskiftesak. Tilknytningen bestemmelsen har til § 3-23 handler om utjenligheten, og jeg går nærmere inn på denne koblingen under utdypingen av § 3-3.

### 2.7.3 Jordskiftelova § 3-3, «mer tjenlighet»

Jordskiftelova § 3-3 lyder:

«Jordskifteretten kan berre halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet.»

Bestemmelsen følger opp § 3-2 som sier at det må foreligge en utjenlighet for at et jordskifte skal bli aktuelt, det presiseres i forarbeidene at jordskiftet må bøte på denne utjenligheten. «Det er ikkje nok for å halde ei sak at eigedomstilhøva er utenlege, jf. lovforslaget § 3-2. Eit jordskifte etter lovforslaget §§ 3-4 til 3-10 må dessutan samla sett føre til meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 423).

Bestemmelsen blir tilknyttet § 3-23 gjennom lovteksten, når lovteksten sier at bytte av grunn eller retter ikke bør finne sted, med mindre det «trengst for eit tenleg jordskifte». I forsøk på å finne en nærmere forklaring og utdyping av begrepet finner jeg i kommentarutgaven at «Hva som menes med «tjenlig jordskifte», sier ikke forarbeidene noe om, men i og med at bestemmelsen er til for å sikre mot overføringer av verdier mellom partene i et jordskifte, så er det grunn til å tolke dette strengt der det hefter usikkerhet med hensyn til verdsettingen.» (Bjerva et al. 2016). Jeg mener likevel en kan tolke lovteksten dit hen at dersom det faktisk er behov for bytte av arealer med en potensiell verdiendring for å oppfylle vilkåret om et «tenleg jordskifte», bør en likevel gjennomføre byttet. Det er da andre punktum i § 3-23 kommer til anvendelse, og en skal tilse at verdiendringen blir så lik som mulig som ved situasjonen før skiftet. Jeg mener en kan finne bekreftelse på at det er slik lovteksten skal tolkes og anvendes gjennom litteraturen i form av kommentarutgaven i følgende to sitater: «En sentral forutsetning for bytte av arealer hvor en framtidig verdiendring er aktuell, bør derfor være at arealbytte må være nødvendig for å få til et tjenlig jordskifte.» (Bjerva et al. 2016), og «Normen for når et areal kan bytte eier, følger ut over dette av uttrykket «trengs». Det må med andre ord være nødvendig for å få til et tjenlig jordskifte.» (Bjerva et al. 2016).

Bestemmelsen i § 3-3 er altså den bestemmelsen i jordskifte som sier at en gjennom bruk av et eller flere av virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 må kunne bøte på utjenligheten etter § 3-2. Bestemmelsen er et av vilkårene for at en skal kunne gjennomføre et jordskifte. Som jeg skriver ovenfor vil § 3-23 kunne få innvirkning for valg av virkemiddel da bestemmelsen lyder «meiner jordskifteretten at grunn og bruksrett i jordskifteområdet kan få ei utnyttning som gir stor verdiendring, bør grunn eller bruksrett ikkje skifte eigar utan at det trengst for eit tenleg jordskifte», jf. jordskiftelova § 3-23. Første punktum i § 3-23 kan altså legge føringer på hvilke virkemidler retten kan bruke for å bøte på utjenligheten. Eventuelt dersom det «trengs for eit tenleg jordskifte» kan en se bort fra § 3-23 første punktum og fritt velge mellom de virkemidlene en måtte ønske etter § 3-3, men en må da «sjå til at verdiendring som nemnt i første punktum, blir så lik som råd er før og etter jordskiftet», jf. jordskiftelova § 3-23 andre punktum.

#### 2.7.4 Jordskiftelova § 3-14, «hva skal verdsettes?»

Jordskiftelova § 3-14 lyder:

«Jordskifteretten skal verdsetje det som går i byte.

Fører jordskifteløysinga til at vederlag skal fastsetjast i pengar eller anna, skal jordskifteretten fastsetje vederlaget særskilt.»



§ 3-14 fastslår ganske kort og presist at retten skal «verdsetje det som går i byte», uten å utdype dette i selve lovteksten. Videre kan en lese i forarbeidene til paragrafen at: «Verdsetjinga skal fange opp det som skal til for å sikre at bytet i seg sjølv ikkje får følgjer som strir mot dei grunnleggjande vilkåra for jordskifte.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 431). Her er det gjerne primært snakk om tilfeller der en kan komme i konflikt med «vern mot tap» etter § 3-18. Det står skrevet noe i kommentarutgaven til jordskifteloven under § 3-23 som kan brukes til argumentasjon for at en etter § 3-14 også skal verdsette de potensielle fremtidige verdiene av det som skal gå i byte. «Bestemmelsen innebærer at jordskifteretten har et særlig ansvar for å vurdere om grunn eller bruksrett kan komme til å endre verdi. Vurderingen må bygge på hva som vil være påregnelig utnyttelse i framtiden. Etter § 3-14 første ledd skal jordskifteretten verdsette det som går i byte. For å kunne verdsette må det tas visse forutsetninger om den framtidige bruken av arealene.» (Bjerva et al. 2016).

Bestemmelsene om verdsetting i jordskifteretten vil ha en viktig rolle og en tett tilknytning til § 3-23. Verdsetting av potensielle fremtidige verdier vil kunne være en særlig utfordring for jordskifterettene.

#### 2.7.5 Jordskiftelova § 3-15, «hvordan verdsette?»

Jordskiftelova § 3-15 lyder:

«Jordskifteretten skal verdsetje det som går i byte, ut frå pårekneleg bruk.

Ved verdsetjing av skog kan verdien av standskogen dragast inn i grunnlaget for jordskiftet.»

Bestemmelsen sier noe om hva en skal legge til grunn ved verdsettingen. Lovteksten uttrykker ganske enkelt og rett frem at verdsettingen skal skje «ut frå pårekneleg bruk». For å finne hva lovgiver mener med dette bør en gå til forarbeidene for en utdyping.

«Formuleringa «ut frå pårekneleg bruk» inneber at jordskifteretten må finne fram til ei form for bruksverdi. For tomter vil verdien ut frå pårekneleg bruk i dei fleste høve bli den same som salsverdien av tomta. Første punktum fører vidare den praksis som har utvikla seg etter gjeldande jordskiftelov om at jordskifteretten skal finne fram til grunnverdien, sjå gjeldande jordskiftelov § 28 første ledd. Jordskifteretten må klarleggje og ta utgangspunkt i korleis dei aktuelle areala og bruksrettane er brukt når jordskifte finn stad.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 432).

Lovgiver mener altså at retten skal ta utgangspunkt i den aktuelle bruken av arealene og bruksrettene når jordskiftet finner sted. Videre står jordskifteretten egentlig ganske fritt ved verddivurderingen, og kan legge til grunn det de mener er viktig.

«Det skal framleis vere slik at jordskifteretten skal kunne leggje vekt på eit breitt spekter av omsyn og faktiske tilhøve. Dei faktiske opplysningane som ligg til grunn for verdsetjinga kan ha ulik karakter. Det kan vere bindande planar for arealbruken» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 432). Videre trekker de frem noe som er særlig aktuelt inn mot bestemmelsen i § 3-23 da de skriver at en skal ta hensyn til mulig endring av bruk.

«Første ledd fangar òg opp at det skal takast omsyn til at det er pårekeleg at bruken vil kunne endrast. Dette skal jordskifteretten òg gjere etter praksis som følgjer av gjeldande jordskiftelov. Jordskifteretten må gjere ei konkret vurdering av om bruksendringa er pårekeleg. Eit viktig moment i denne vurderinga er kva som er fastsett i bindande arealplanar eller om alle nødvendige løyver ligg føre, jf. lovforslaget § 3-19.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 432).

Dette er også i henhold til det landbruksdepartementet skriver i en rettledning fra 1991 om utførelse av jordskiftesaker. «Verdien av ein bruksrett skal fastsettast etter den bruksverdien retten har for bruksrettshavaren på jordskiftetida. Dersom ein kan vente ei vesentleg endring i bruksverdien i nær framtid, skal ein ta omsyn til det. Tomteareal kan t.d. verdsettast etter omsetningsverdien på staden, jf. elles § 31.» (Landbruksdepartementet 1991 s. 21). Det skal understrekes at dette er en kilde med mindre vekt, men jeg velger likevel å ta det med i oppgaven, ettersom det kan ha hatt innvirkning på måten jordskifteretten har verdsett på. Når de i forarbeidene skriver at en skal ta hensyn til verdiendringer ved verdsettingen, og at dette er praksis etter gjeldende jordskiftelov, kan det tenkes at denne rettledningen kan være noe av grunnen til at det er blitt gjeldende praksis.

Avslutningsvis skriver de at et viktig moment i den vurderingen vil være hva som foreligger av fastsatte planer og løyver. § 3-15 er slik jeg tolker det en bestemmelse som sier at jordskifteretten har stor frihet ved verdsettingen, men at retten i all hovedsak skal forholde seg til de konkrete faktorene som foreligger.

Denne bestemmelsen gjelder hvordan jordskifteretten skal verdsette, og vil på bakgrunn av det å være en verdsetningsbestemmelse i jordskifteloven ha en naturlig tilknytning til § 3-23. I tillegg vil spørsmålet om hva en skal legge til grunn ved verdsettelsen være særlig aktuelt når en ser på § 3-23 andre punktum, hvor man gjerne skal legge til grunn en utnyttelse som forutsetter en annen regulering enn ved dagens situasjon. En kan da spørre seg om andre punktum av § 3-23 forutsetter et annet grunnlag ved verdsettingen enn det som er gjeldende for resten av jordskifteloven. Jeg kommer nærmere tilbake til dette under den delen av oppgaven som tar for seg analyse og drøftelser, og ser på hvordan § 3-23 fungerer opp mot § 3-18.

### 2.7.6 Jordskiftelova § 3-18, «vern mot tap»

Jordskiftelova § 3-18 lyder:

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

Bestemmelsen er kalt «vern mot tap» i jordskifteloven og er et av vilkårene for å gjennomføre et jordskifte. Ingen parter skal komme dårligere ut av et jordskifte sammenlignet med det de gikk inn med. Jordskifteretten skal bruke sine virkemidler for å åpne opp for en utnyttelse som totalt sett gir større lønnsomhet innen skiftefeltet. Disse verdiene trenger ikke å bli jevnt fordelt mellom partene, men ingen part skal tape på å delta i et jordskifte. Jeg skriver i starten av dette avsnittet at bestemmelsen er et vilkår for å gjennomføre et jordskifte. Etter den gamle

loven var bestemmelsen lagt innledningsvis under § 3a, og «formulert og plassert som et vilkår for å etablere jordskifte» (Hauge 2014 s. 301). Men tapsgarantien gjaldt etter gammel lov også resultatet av jordskiftesaken. Dette er blitt enda tydeligere etter ny jordskiftelov da bestemmelsen er lagt inn under kapittel 3 del IV som omhandler selve jordskifteløsningen.

§ 3-23 som oppgaven hovedsakelig handler om består av to punktum. Første punktum kan ses som en støtteparagraf til denne bestemmelsen. Ettersom § 3-23 første punktum ikke stiller noen absolutte krav om at arealer skal holdes utenfor skiftet, jf. uttrykket «bør grunn eller bruksrett ikke skifte eigar», vil den bare fungere som en veiledning for jordskifterettene. Ved en avgjørelse er det greit å ha en bestemmelse å vise til overfor partene dersom en velger en løsning som strider med partenes ønsker, men bestemmelsens første punktum setter i seg selv ingen absolutte krav til rettens handlinger.

Andre punktum av § 3-23 har en mer bestemmende ordlyd sammenlignet med første punktum. Første punktum bruker som nevnt det ledende begrepet «bør», men andre punktum bruker begrepet «skal». «Om grunn eller bruksrett skiftar eigar, **skal** jordskifteretten sjå til at verdiendring som nemnt i første punktum, blir så lik som råd er før og etter jordskiftet», jf. § 3-23 andre ledd, [Min utheving]. Om en tolker dette ut fra den vanlige forståelsen av begrepet «skal», har retten altså ikke noe valg etter bestemmelsens andre punktum. De er tvungen til å se til at verdiendringene blir så lik som mulig. Bestemmelsen stiller ikke krav om at den skal være akkurat lik, men «så lik som råd».

Dersom jordskifteretten velger å ikke ta hensyn til retningslinjene i § 3-23, er det gjerne først og fremst «vern mot tap» i § 3-18 en vil komme i konflikt med. «Først må jordskifteretten sjekke ut om arealet eller deler av det kan få stor verdiendring. Deretter må retten vurdere hvordan jordskifteløsningen blir hvis arealet som endrer verdi, ikke skifter eier. Hvis løsningen medfører at noen lider tap, må saken avvises, eventuelt må andre jordskifteløsninger vurderes, jf. § 3-18, som gir vern mot tap» (Bjerva et al. 2016). Manglende bruk av § 3-23 vil kunne medføre at en part på sikt lider tap, altså at jordskifteløsningen vil komme i strid med § 3-18, og vilkårene for gjennomføring av et jordskifte faktisk ikke foreligger. Dette blir også direkte uttrykt i kommentarutgaven til jordskifteloven under kommentarer til § 3-23. «Bestemmelsen må også ses i sammenheng med vernet mot tap i § 3-18, og at hele poenget med å kreve jordskifte er å få til mer tjenlige eiendomsforhold.» (Bjerva et al. 2016).

Det fremgår altså at det er en klar kobling mellom § 3-23 og § 3-18.

## 2.8 Jordskiftelova § 3-23

### 2.8.1 Innledning

Jordskiftelova § 3-23 lyder:

Meiner jordskifteretten at grunn og bruksrett i jordskifteområdet kan få ei utnytting som gir stor verdiendring, bør grunn eller bruksrett ikkje skifte eigar utan at det trengst for eit tenleg jordskifte. Om grunn eller bruksrett skiftar eigar, skal jordskifteretten sjå til at verdiendring som nemnt i første punktum, blir så lik som råd er før og etter jordskiftet.

### 2.8.2 Hovedregel

Bestemmelsen er for det første todelt mellom første og andre punktum. Første punktum sier at en «bør» unngå å bytte grunn eller bruksrett dersom det kan forekomme potensielt store verdiendringer. Videre står det i andre punktum at dersom en likevel velger å la grunn eller bruksrett skifte eier, «skal» den potensielle verdiendringen bli så lik som mulig sammenlignet med situasjonen før skiftet. Andre punktum er altså en bestemmelse som inntreffer dersom en i utgangspunktet mener at første punktum burde fått anvendelse, men likevel velger å bytte grunn eller bruksrett.

Om en tolker ordlyden i bestemmelsen ut fra en vanlig forståelse av begrepene har en altså en todeling der retten under første punktum får en anbefaling, og etter andre punktum får et krav til hvordan de skal handle. Ut fra det som skrives i kommentarutgaven kan man tolke det dit hen at det er ikke et absolutt krav om at § 3-23 skal anvendes og få innvirkning i aktuelle saker. I kommentarutgaven til den nye loven står det innledningsvis under § 3-23 følgende: «Bestemmelsen er en «vær-varsom-regel» ved bytte av areal eller rettigheter som kan få stor verdiendring. Det er ikke noe absolutt påbud.» (Bjerva et al. 2016). De skriver senere at det som kan bli konsekvensene av at en overser bestemmelsen og ikke anvender den i saker er at utfallet av saken kan komme i konflikt med «vern mot tap» etter § 3-18, og at saken derfor må avvises.

Når de skriver om andre ledd skriver de at «bestemmelsen viser at jordskifteretten ikke er avskåret fra å gjennomføre et jordskifte der det kan skje verdiendringer. I slike situasjoner skal jordskifteretten påse at verdiendringen, som nevnt i første punktum, blir så lik som mulig før og etter jordskiftet.» (Bjerva et al. 2016 s. 117). Her bruker forfatterne i likhet med lovteksten begrepet «skal» uten at de går nærmere inn på dette begrepet. De skriver videre at lovgiver gjennom forarbeider tar sikte på at § 3-23 skal føre til samme resultat som bestemmelsen i § 31 etter tidligere jordskiftelov. Videre i neste avsnitt understreker de at slik det fremgår av paragrafen bør fremtidig verdiøkning fordeles så likt som mulig om man velger å gå bort fra bestemmelsens første punktum, og likevel gjennomføre et skifte.

Jeg mener forfatterne av kommentarutgaven ikke er helt konsekvent i bruken av begreper når de her skriver at «fremtidig verdiøkning i så fall **bør** fordeles» [Min utheving]. Her bruker de begrepet «bør» der lovgiver har brukt «skal» når andre punktum omtales. Videre skriver de: «den eller de som sitter med mulighetene for verdiøkning før jordskifte, **må** få tilsvarende verdier etter jordskifte.» (Bjerva et al. 2016 s. 117) [Min utheving]. Her mener jeg de er

tilbake til samme begrepsbruk som lovgiver har i lovtekst, og at begrepene «skal» og «må» uttrykker en mening om samme ønsket resultat. Dette medfører videre at retten er tvungen til å ta hensyn til § 3-23 andre punkt, og ikke har anledning til å se bort fra dette. Videre blir så spørsmålet om manglende hensyntaking til § 3-23 andre punktum da gir parter rett til å anke. Eventuelt om en ikke kan anke direkte på bakgrunn av § 3-23, men må gå veien via 3-18 og anke på bakgrunn av at «vern mot tap» ikke er ivaretatt.

Senere i oppgaven ved drøfting tilknyttet underproblemstilling II under kapittel 4.3 i oppgaven, konkluderer jeg med at avgjørelser etter § 3-23 regnes som jordskifteavgjørelser etter jordskiftelova § 6-23. Avgjørelsesformen styrer rettsmiddelordningen og hvilke prosessregler som skal gjelde. «Avgjerd teken av jordskifteretten kan prøvast med anke til lagmannsretten. Ved anke over dom, orskurd eller vedtak, gjeld reglane i tvisteloven. Ved anke over jordskifteavgjerd etter § 6-23 gjeld reglane i kapittel 6 så langt dei høver. I tillegg gjeld tvisteloven slik det går fram av paragrafane i kapitlet her», jf. § 8-1. For prøving av jordskifteavgjørelser gjelder § 8-10, bestemmelsen slår fast at «lagmannsretten kan prøve alle sider av jordskifteavgjerda», jf. § 8-10, første ledd. Videre dersom anken fører til endring «skal lagmannsretten ta ei ny jordskifteavgjerd eller oppheve avgjerda etter tvisteloven §§ 29-23 tredje og fjerde ledd og 29-24», jf. § 8-10, tredje ledd. Ved denne nye jordskifteavgjørelsen har retten stor frihet til å trekke inn andre deler og endre dommen for å oppfylle vilkårene i jordskifteloven. «Når lagmannsretten skal treffe ny jordskifteavgjerd, kan lagmannsretten òg trekkje inn dei delane av jordskifteavgjerda frå jordskifteretten som det ikkje er anka over, og gå så langt det er nødvendig for å fylle vilkåra i §§ 3-2, 3-3 og 3-18.», jf. § 8-10. Ettersom andre punktum i § 3-23 er en bestemmelse som fastsetter at retten skal gjøre noe, og en slik avgjørelse faller inn under avgjørelsesformen jordskifteavgjørelse har en etter § 8-1 slik jeg tolker det muligheter til å anke en avgjørelse truffet etter § 3-23 andre ledd.

Det fremgår tydelig av lovteksten at bestemmelsen gjelder både bytte av grunn og bruksretter. Bestemmelsen likestiller altså disse og er like aktuell på begge typer eierretter. Når det gjelder anvendelse av bestemmelsen er det likevel enkelte typer saker der en anvendelse vil være mer aktuell enn på andre. I kommentarutgaven skriver Bjerva med flere at «Bruken av bestemmelsen er mest aktuell i saker etter § 3-4, § 3-6 og § 3-7.» (Bjerva et al. 2016). Det gjelder altså ved: ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett (§ 3-4), oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer (§ 3-6) og ved deling av eiendom (§ 3-7), men det er ikke bare i slike saker § 3-23 er aktuell. Hauge skriver i sin avhandling om bruksordninger tilknyttet vannkraftutbygging, at hensynet i § 3-23 andre punktum også kan få innvirkning i saker som gjelder bruksordninger, «det same omsynet kan haldast fram i vedtak om bruksordning av av den typen eg har føre meg.» (Hauge 2014 s. 346).

Det forekommer en endring i den aktuelle bestemmelsen fra gammel til ny lov, der begrepet «verdiauke» erstattes med «verdiendring». Dette medfører at det fremgår direkte av ordlyden at det ikke bare gjelder verdistigninger, men også verdireduksjoner. Dette blir også presisert i forarbeidene som til første punktum skriver: «Paragrafen dekkjer både verdiauke og verdireduksjon. I høve til verdireduksjon er regelen gjort generell.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 435). På samme måte blir det skrevet om andre punktum: «I tillegg er det gjort ei

endring slik at jordskifteretten òg skal sjå til at mogleg framtidig verdireduksjon skal trekkjast inn i vurderinga.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 435).

Ved vurdering av den potensielle verdiendringen står det i kommentarutgaven at det er en objektiv vurdering som skal legges til grunn. «Jordskifteretten må gjøre en objektiv vurdering av hva som kan få stor verdiendring. Den enkelte partens subjektive syn, planer og påstander kan retten legge til grunn, men den er ikke bundet av det. Ordlyden er knyttet til «verdiendring». Paragrafen dekker følgelig både verdiøkning og verdireduksjon.» (Bjerva et al. 2016). Det er altså en objektiv vurdering av «påregneleg bruk» etter § 3-15 som i utgangspunktet skal legges til grunn ved verdsetting i jordskiftesaker. Retten kan likevel velge å legge subjektive faktorer til grunn for verdsettingen, men står fritt til å velge dette. En kan se av forarbeidene til § 3-15 at retten står ganske fritt ved verddivurderingen, «det skal framleis vere slik at jordskifteretten skal kunne leggje vekt på eit breitt spekter av omsyn og faktiske tilhøve. Dei faktiske opplysningane som ligg til grunn for verdsetjinga kan ha ulik karakter. Det kan vere bindande planar for arealbruken, arealbruk på tidspunktet for verdsetjinga (dyrka, skog, utmark, tomt og så vidare). Det kan òg vere storleiken på dei forskjellige teigane, arronderinga, graden av opparbeiding på areala, helling, infrastruktur, kva for bygningar som finst, hogstklassefordeling i skog og så vidare. Takstar og tilstandsrapportar av forskjellig slag kan vere ein del av meir vurderingsprega underlag for verdsetjinga.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 431).

I kommentarutgaven til § 3-23 skriver forfatterne om andre verdier enn rene økonomiske verdier, og skriver «det framgår ikke av forarbeidene om det kun er økonomisk verdi eller om det kan tenkes andre former for verdi, som indirekte påvirker verdien (sjenerende ulemper, flott utsikt osv.).» (Bjerva et al. 2016) .

Jeg skriver innledningsvis i teorikapittelet om verditeori og objekters «egenverdi». «En ting antas å ha egenverdi når den er verdifull i kraft av å være det den er, i motsetning til å være verdifull bare i kraft av å være et middel eller en årsak til noe med egenverdi.» (Sagdahl 2014). Slik jeg tolker kommentarutgaven er det akkurat dette med objekter uten egenverdi de setter spørsmålsteget ved. Jeg tenker at objekter uten egenverdi må ses i sammenheng med de objektene med egenverdi som loven fastslår at en skal verdsette. Om en ikke tar objektene uten egenverdi med i beregningen, og en forringelse av disse forekommer, vil en indirekte redusere verdien på objektene med egenverdi. Om man for eksempel ikke verdsetter en eiendoms utsikt, og denne forsvinner vil selve eiendommen med egenverdi få en redusert verdi.

Bestemmelsen oppstiller på en måte et vilkår for at den skal få anvendelse. Dette vilkåret går på påregneligheten av en fremtidig verdiendring. Som det uttrykkes i kommentarutgaven «Ordlyden i denne bestemmelsen stiller ikke strenge krav, men det må være påregnelig at det vil bli en verdiendring.» (Bjerva et al. 2016). Påregneligheten av verdiendringen må vurderes konkret og begrunnes. «Jordskifteretten må gjøre en konkret vurdering av påregnelighet, og den må begrunnes. Retten er ikke bundet av planmyndighetens vurderinger, men bør ha klare holdepunkt for påstått påregnelig bruk» (Bjerva et al. 2016).

Tidsperspektivet på endringen som skal føre til en verdiendring er også relevant. Kommentartutgaven sier noe om dette, uten å helt bestemt fastsette hvilken tidsramme retten faktisk skal forholde seg til. «Bruksendringen må ikke ligge så langt fram i tid at det blir hypotetisk. Praksis i saker etter vederlagsloven har vært at en påregnelig utnyttelse som ligger mer enn 15–20 år fram i tid, har man sett bort ifra. Tilsvarende synspunkt ved vurdering av et framtidig faktum kan være aktuelle i saker etter jordskifteloven.» (Bjerva et al. 2016).

## 2.9 Forskjell på § 3-23 og ekspropriasjon

En ting det kan være interessant å se nærmere på er forskjellen mellom § 3-23 og ekspropriasjon, da særlig hovedreglene for utmåling av ekspropriasjonserstatning. Jeg mener dette er interessant å se i sammenheng, ettersom det i begge tilfellene gjelder særregler som er ment å ivareta og sikre den private eiendomsretten.

Innledningsvis vil jeg se på forskjellen i formålsbestemmelsene til jordskiftelova og lov om oreigning av fast egedom (oreigningslova), lov av 23. oktober 1959, nr. 3. Jordskifteloven fremstår for meg gjennom § 1 som et verktøy for eiere, og er ment å legge til rette for en optimalisert utnyttelse av eiendom. Oreigning og ekspropriasjon handler om å tilegne seg eiendom ved tvang. Bakgrunnen for dette er vel også en mer optimalisert utnyttelse, men da med et større fokus på samfunnsnytt, fremfor personlig nytte. Hvilke hensikter parter egentlig har ved å gjennomføre et jordskifte kan være forskjellig. Enkelte kan selvsagt ha tanker som ligner tankegangen en ville hatt ved ekspropriasjon, men jeg mener det foreligger en forskjell mellom hovedfokus på individ- og samfunnsnytt i de to lovene.

Når det gjelder reglene for ekspropriasjonserstatning vil jeg ikke gå veldig detaljert inn på dette, men det er regulert av lov om vederlag ved oreigning av fast egedom (ekspropriasjonserstatningslova), lov av 6. april 1984, nr. 17. Bestemmelsen for verdsettingen av objektet som skal eksproprieres framgår av § 4: «Verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har egedomen ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bøtast med å kjøpe att annan egedom til tilsvarende bruk.» jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 4. Det er altså tre typer verdier, salgsverdi, bruksverdi og utgifter til «attkjøp». Loven sier at en skal få det som er høyest. Dette er ikke helt sant, grunneier har alltid krav på salgsverdi, men om bruksverdien er høyere har grunneier likevel rett på denne. Dog utgår dette om en kan kjøpe en annen eiendom med tilsvarende bruk, da blir kjøpsverdien av den alternative eiendommen pluss kostnader ved overflytting lagt til grunn. Mulig attkjøp kan ikke angripe salgsverdien, men det kan gi eier en rett til en høyere erstatning. Salgsverdien er altså en minimumsgaranti.

### 2.9.1 Bruksverdi

Det som er interessant å se på tilknyttet denne oppgaven er hvordan hovedreglene for utmåling av ekspropriasjonserstatning forholder seg til potensielle fremtidige verdier som er virkeområde for § 3-23. Når det gjelder beregning av bruksverdi sier § 6 om fastsettelsen av vederlag for bruksverdi at den skal fastsettes på bakgrunn av «avkastinga av egedomen ved

slik pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden», jf. ekspropriasjonserstatningslova § 6. For det første vil ikke alle potensielle verdiendringer knytte seg til bruk, men gjerne til salg, derfor vil bruksverdi ikke være aktuelt i alle sammenhenger. Det er også en forskjell mellom begrepene «potensielle fremtidige verdiendringer» og «påregneleg utnytting». Selv om det i kommentarutgaven til § 3-23 skrives at «Bestemmelsen innebærer at jordskifteretten har et særlig ansvar for å vurdere om grunn eller bruksrett kan komme til å endre verdi. Vurderingen må bygge på hva som vil være påregnelig utnyttelse i framtiden.» (Bjerva et al. 2016 s. 116).

Jeg har en oppfattelse av at påregneligheten etter ekspropriasjonserstatningslova blir tolket noe strengere enn i jordskifteloven. For eksempel når det gjelder grusforekomster, jf. (RG-1997-1465), overskjønn fra Eidsivating lagmannsrett tilknyttet utbygging av Gardermoen lufthavn. Her ble det ikke gitt erstatning fordi potensiell utnyttelse av grusresursene lå langt frem i tid. Om man sammenligner dette med en av sakene fra mitt utvalg, sak (0400-2002-0008), et tiltaksjordskifte tilknyttet utbygging av et skytefelt fra Nord Østerdal jordskifterett, mener jeg det er en forskjell i vurdering av påregneligheten. Her var noen grustak i drift, disse ble ekspropriert mot erstatning, og holdt utenfor jordskiftesaken. Det var noen grustak som ikke var i bruk men som var regulert for uttak av grus. Disse valgte retten at skulle bli liggende igjen på eiers hånd etter § 31 i gammel jordskiftelov. Jeg er ikke sikker på om de ville blitt erstattet ved ekspropriasjon da man ved ekspropriasjon i denne saken bare erstattet de grustakene som var i drift. Det er vel gjerne lettere å holde arealer med potensielle verdistigninger utenfor et jordskifte, enn det å faktisk måtte erstatte dem ved en ekspropriasjon. Verdsettelsen kan her også bli et problem da en må vurdere sannsynligheten for om verdiendringen faktisk kommer, og sette en pris på denne usikkerheten.

### 2.9.2 Salgsverdi

På bakgrunn av at potensiell fremtidig verdistigning ikke nødvendigvis vil være bruksverdier, og den mulige ulike tolkningen og vurdering av påregneligheten mellom de to lovene, vil jeg se på hvordan en vurderer salgsverdier etter ekspropriasjonserstatningslova. De to første leddene under § 5 i ekspropriasjonserstatningslova sier noe om hva en skal legge til grunn for vurdering av salgsverdi.

Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal.

Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknelege utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen. Jf. ekspropriasjonserstatningslova § 5.

Videre fastsetter § 10 hvilket tidspunkt en skal legge til grunn for utmåling av erstatningen. «Til grunn for fastsetjinga av vederlaget skal leggjast det tidspunktet då skjønnet vert avheimla. Er oreigning sett i verk før den tid, skal verdien på overtakingstidspunktet leggjast til grunn» jf. ekspropriasjonserstatningslova § 10.



Det er altså dagens verdi en skal legge til grunn, jf. § 10. Dette begrenser mulighetene for å se fremover og ta hensyn til potensielle fremtidige verdiendringer. Videre er det salgsværdien som er hovedregelen for erstatning, og kanskje den som i størst grad kan bli påvirket av potensielle fremtidige verdiendringer. Graden av påregneligheten for potensielle fremtidige verdiendringer, sannsynlig tidsperspektiv og størrelsen på verdiendringene vil være avgjørende for salgsværdien. Her er det markedskreftene som styrer og avgjør om de potensielle fremtidige verdiendringene vil få en innvirkning på salgsværdien, og dermed gi utslag på ekspropriasjonserstatningen.

Når det gjelder jordskiftets forhold til fremtidige potensielle verdiendringer gjennom § 3-23 så er det på samme måte som jeg skriver avslutningsvis under delen om bruksverdi at det ikke skal betales ut en erstatning. Det medfører ikke at noen må være villig til å sette en pris på den potensielle fremtidige værdien, og betale denne prisen. En holder usikre deler utenfor, en unngår å dele eller å bytte arealer eller retter fordi en mener det foreligger en risiko. Dette går kanskje på bekostning av en litt bedre jordskifteløsning, men en sikrer at ingen lider tap.

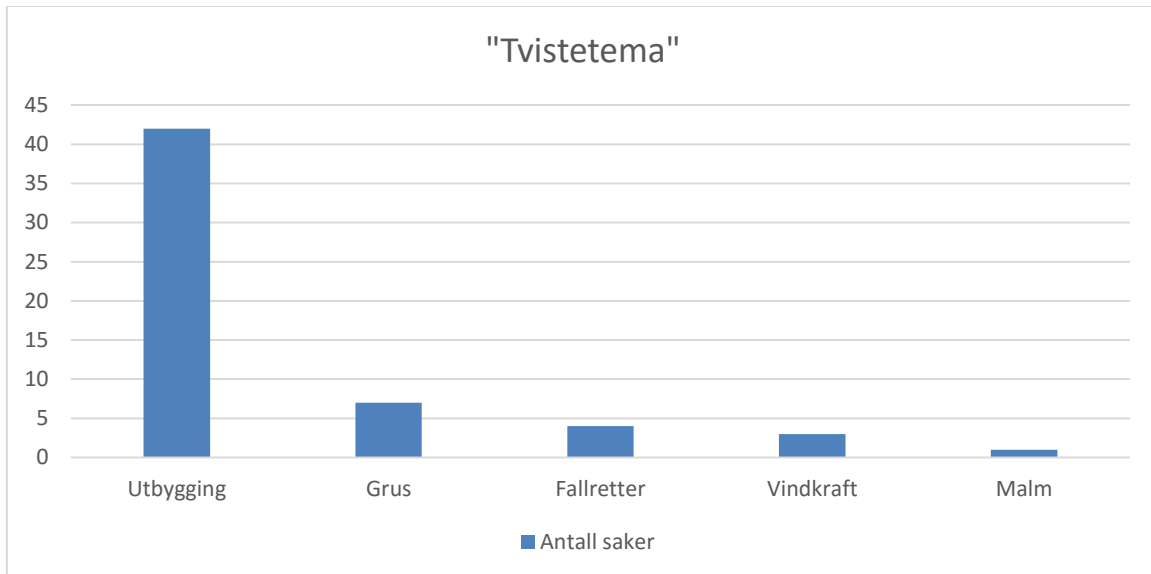
### 3 Empiri

Når jeg satt meg nærmere inn i temaet for oppgaven, gjorde søk på lovdata og forhørte meg med jordskifterettene, ble det klart for meg at det fantes tilstrekkelig med rettspraksis på området til at det var grunnlag for å skrive en masteroppgave utelukkende på rettskilder. Problemstillingene ble etter dette justert og spisset for at datagrunnlaget på en god måte skulle være i stand til å besvare dem. Jeg bestemte meg også for å vinkle oppgaven mot en generell anvendelse, fremfor å se særlig på enkelte saker, for å gjøre en dypere analyse av disse.

For å si noe generelt om anvendelsen av § 31 i gammel jordskiftelov har jeg prøvd å systematisere, generalisere og sortere dataene. Jeg har gått inn i de ulike dommene og stilt ulike spørsmål. Disse har jeg sortert og systematisert i tabeller for videre å fremstille dem i diagrammer. Her har jeg møtt noen utfordringer da det er enklere å fremstille rene kvantitative data i diagrammer enn det er å fremstille kvalitative data på samme måte. Mine data vil jeg betegne som en form for «semi-kvantitative», da jeg noen ganger har måtte «tvinge» dem inn i kategorier.

Når det gjelder utvalget av saker har jeg sett meg nødt til å sortere ut noen av de sakene jeg har fått tilsendt og funnet på lovdata grunnet manglende relevans for min oppgave. Jeg hadde i utgangspunktet en liste med 67 saker jeg trodde var relevant for utvalget. Etter å ha satt meg nærmere inn i sakene, fant jeg at noen av dem ikke var egnet for å være en del av utvalget, og jeg endte opp med totalt 53 saker. Det var ulike grunner for at noen saker ble tatt ut, det viste seg at noen av sakene var tatt med to ganger uten at jeg hadde observert dette. Det var saker som både var blitt tilsendt, og funnet på lovdata, men med navn jeg ikke automatisk oppfattet som samme. Det var også en sak som viste seg å handle om § 31 i vassressurslova og ikke jordskiftelova. Videre var noen av dommene fra lovdata domstolsavgjørelser fra lagmannsretten som tok for seg § 31, de har jeg valgt å holde utenfor utvalget, men de vil bli diskutert senere i oppgaven. Grunnen for dette kommer jeg nærmere inn på, men det går hovedsakelig på at dommene omhandler saksbehandlingsregler og derfor passer dårlig sammen med de andre sakene jeg har som knytter seg til materielt jordskifte.

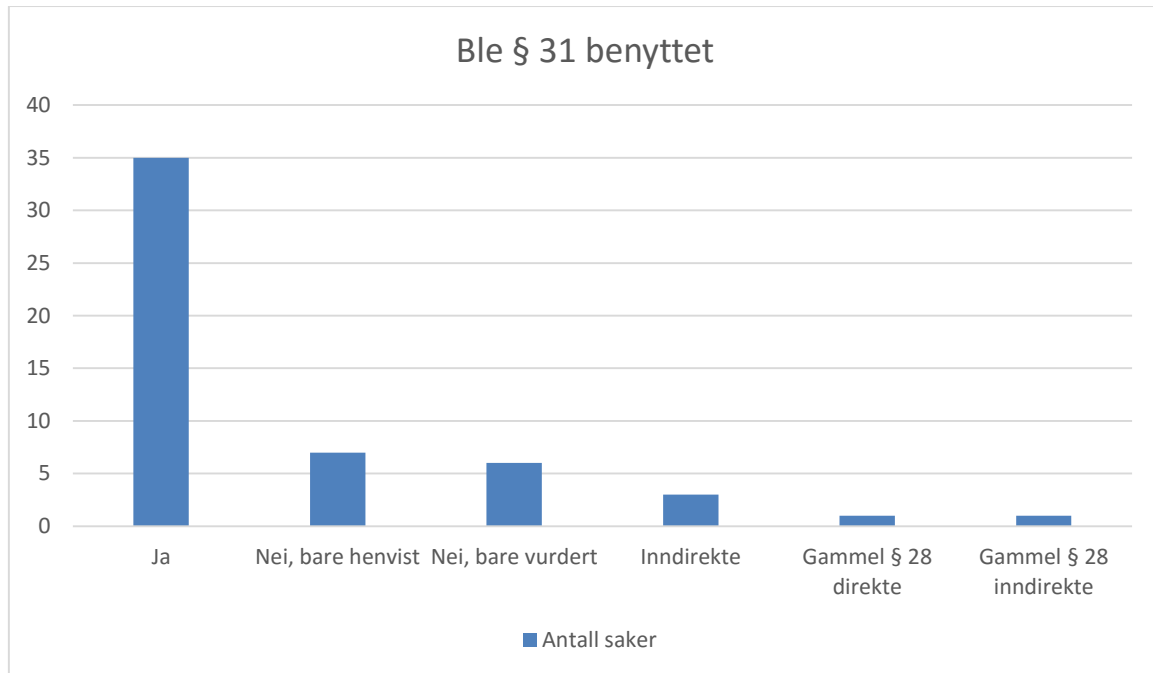
### 3.1.1 Tvistetema



Figur 3: Tvistetema i utvalget av saker

Jeg har sett på hva som var tvistetema i saken, eller den delen av saken som omfattet § 31 i de større sakene. Der det er flere tema tilknyttet § 31 i samme sak, gir de utslag i flere tema i diagrammet. Med «tvistetema» mener jeg hva jordskiftesaken eller deler av den, fysisk eller faktisk omhandlet. Felles for alle sakene etter § 31 er det at de handler om potensielle verdiendringer. Når jeg da skriver om utbygging gjelder det for eksempel situasjoner der enkelte parter ønsker oppløsning av et sameie, men retten nekter dette på bakgrunn av at det kan bli aktuelt med utbygging på arealene i fremtiden. Verdiene av dette kan da bli urettferdig fordelt mellom de tidligere sameierne dersom en gjennomfører en oppløsning av sameiet, og tildeler selvstendig eierrett til grunnen.

### 3.1.2 Ble § 31 benyttet

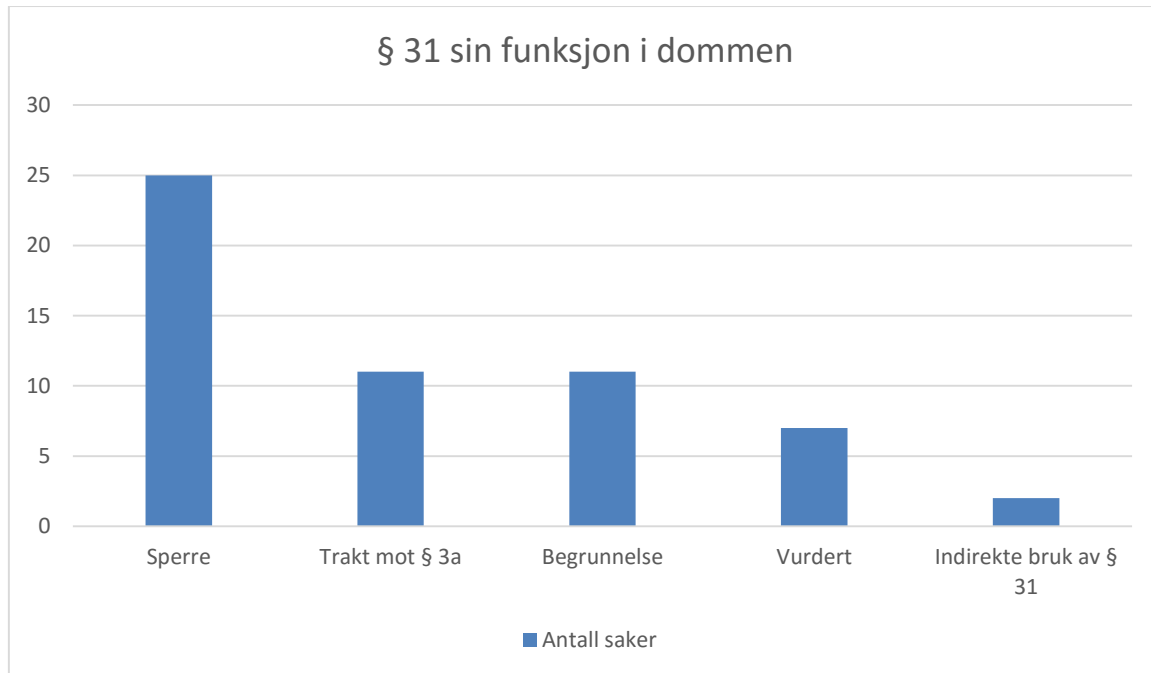


Figur 4: Anvendelse av 31 i utvalget

Her har jeg sett på om § 31 faktisk ble benyttet i sakene. Hovedgrunnen til at mange har utslag i form av «ja» er at det er slike saker jeg ser på, og har tatt inn i utvalget. Det er også lettere å få tilsendt og finne saker på lovdata der bestemmelsen er direkte anvendt, da slike saker er de som vil gi utslag i søk i arkiver og databaser. Jeg vil derfor anta at bestemmelsen er brukt indirekte i flere saker jeg ikke har fått innblikk i. Dette er også i henhold til de tilbakemeldingene jeg har fått fra jordskifterettene.

En del av de sakene jeg har fått tilslag på ved søk etter jordskifteloven § 31 i lovdata har ikke direkte anvendt bestemmelsen. Den kan ha blitt trukket inn av retten eller noen av partene for så å bli vurdert til ikke å være aktuell for de bestemte tilfellene i saken. Der jeg har ansett bestemmelsen for bare å være henvist til, er bestemmelsen i enda mindre grad benyttet. Bestemmelsen er da nevnt, men ikke gitt en ordentlig vurdering.

### 3.1.3 § 31 sin funksjon i dommen



Figur 5: § 31 sin funksjon i sakene

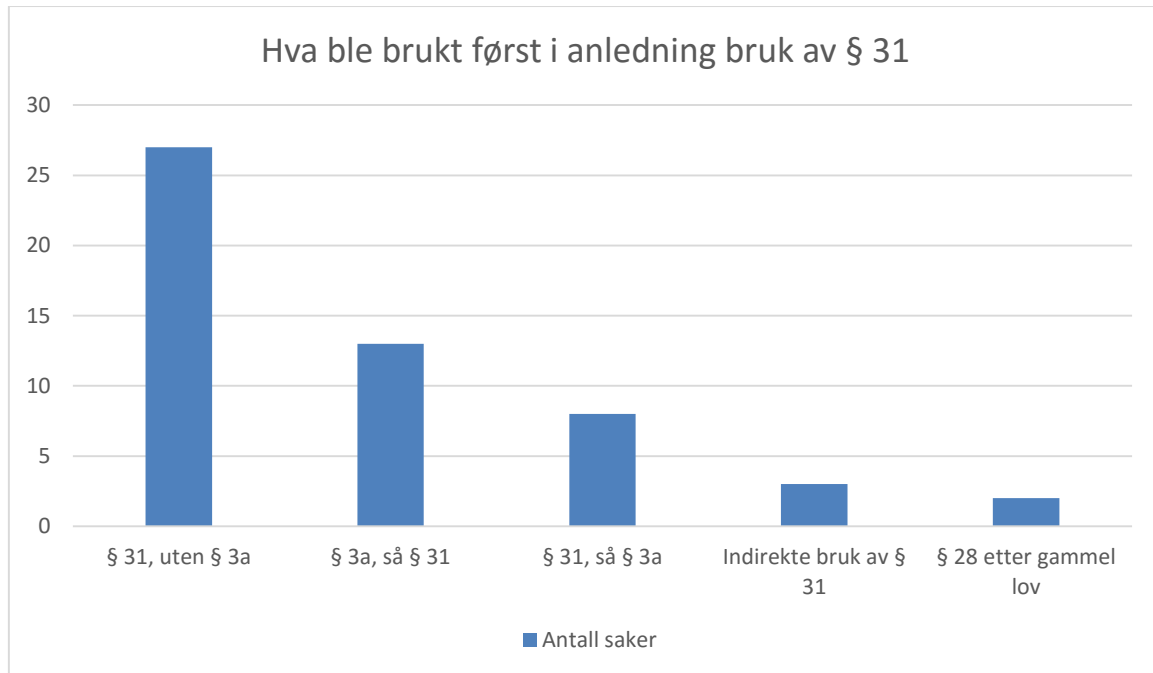
Jeg har her prøvd å beskrive funksjonen § 31 har hatt i sakene. Med begrepet «sperre» mener jeg at retten har valgt å gi § 31 selvstendig vekt og innvirkning på hele eller deler av saken. De sakene som faller inn under denne kategorien er altså saker der man på bakgrunn av § 31 enten nekter å la et areal skrifte eier eller på andre måter lar § 31 være en sperre for hele eller deler av jordskiftet, for eksempel ved å nekte saken fremmet.

Med «trakt mot 3a» mener jeg at man via § 31 leder saken inn mot vilkåret om at «ingen skal lide tap». Det kan gjøres ved at man nevner at det i saken foreligger potensielle fremtidige verdiendringer etter § 31, for så å komme inn på at dette kan komme i konflikt med § 3a, og saken må for eksempel nektes. Man bruker altså ikke § 31 selvstendig men i kombinasjon med bestemmelsen i § 3a om «vern mot tap» i form av at man gjennom § 31 leder saken inn på § 3a.

Med kategorien «begrunnelse» mener jeg de tilfellene der retten for eksempel har nektet et arealbytte fordi dette kan medføre at noen lider tap, og deretter begrunner dette med potensielle verdiendringer i § 31. Det er altså situasjoner der man anvender bestemmelsen i etterkant av andre avgjørelser, for eksempel da særlig § 3a, og i etterkant begrunner det med hensynet til § 31 og potensielle verdiendringer.

«Vurdert» er når bestemmelsen er vurdert, men ikke vektlagt. Indirekte bruk, er saker der det fremgår at § 31 er lagt til grunn, uten at dette fremgår av rettsboken eller saken for øvrig. Noen av sakene hadde en dobbel funksjon og har da gitt utslag på flere. Det kan for eksempel være når en bruker § 31 som en trakt inn mot § 3a, men også som en særlig begrunnelse i etterkant. Det var noen få saker jeg ikke klarte å sette i bare en kategori.

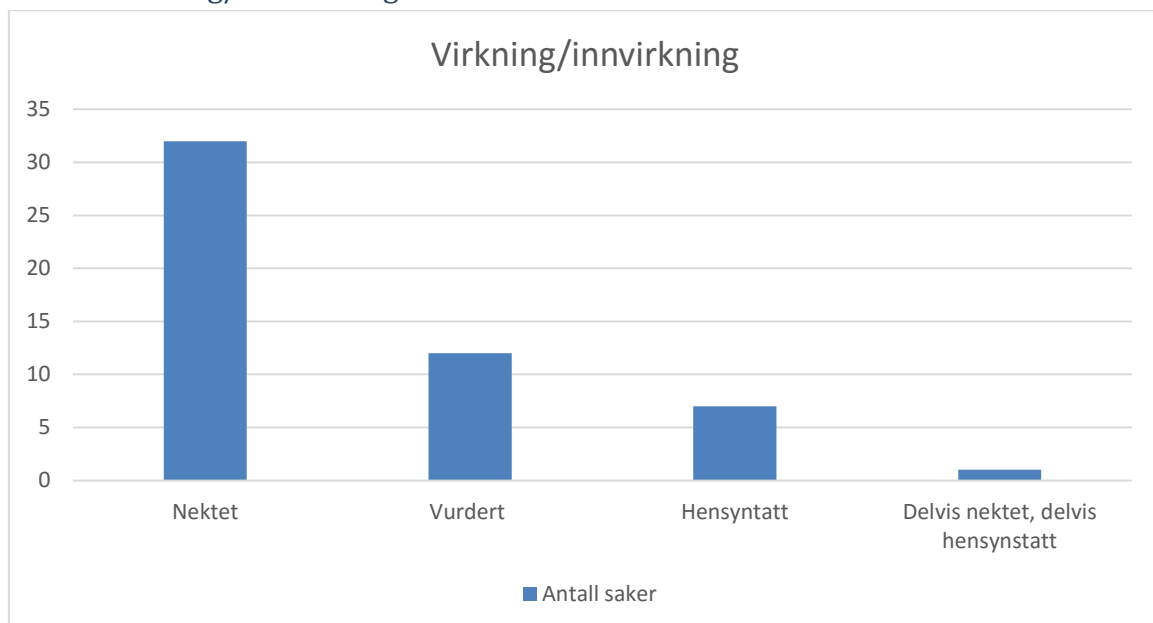
### 3.1.4 Hva ble brukt først i anledning bruk av § 31



Figur 6: Plassering av § 31 i sakene

Hvilken bestemmelse som først ble brukt trenger kanskje ikke en videre forklaring. Jeg vil likevel velge å utdype at jeg har valgt å se bort fra starten av rettsboken da vilkåret om «vern mot tap» i § 3a som regel blir nevnt helt innledningsvis. Det jeg har sett på er hvilken av bestemmelsene §§ 31 og 3a, som først blir trukket frem i situasjoner med potensielle verdiendringer.

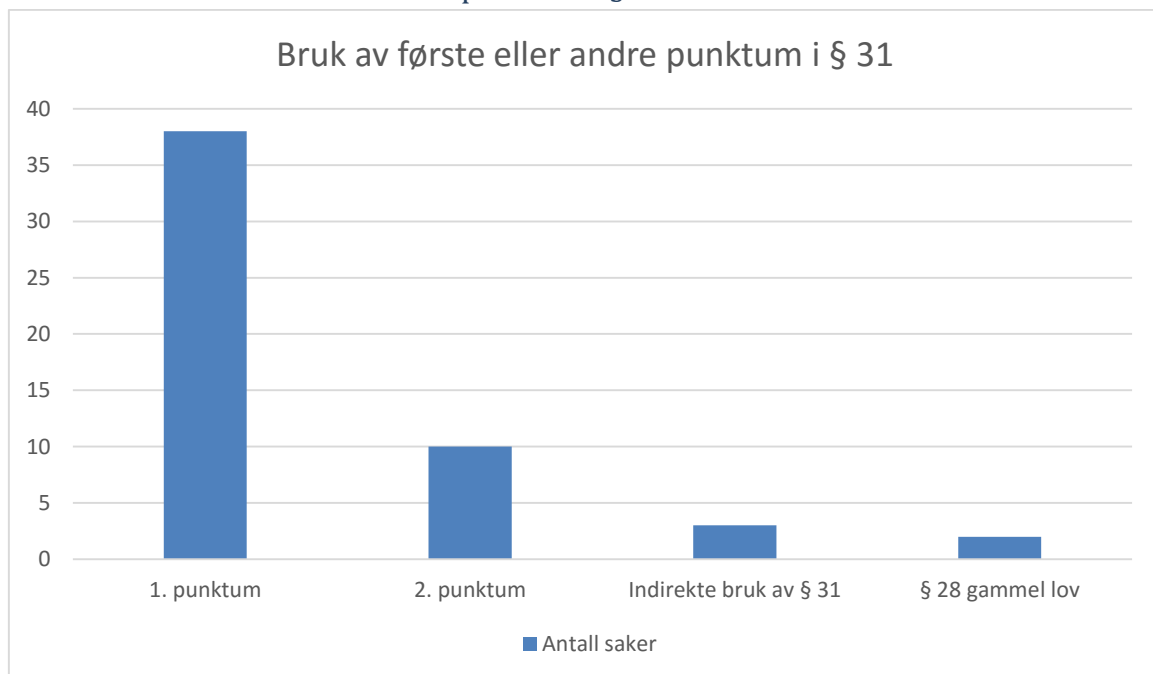
### 3.1.5 Virkning/innvirkning



Figur 7: Virkning av § 31

Her går jeg litt videre fra det å se på hvilken del av bestemmelsen som er brukt, og ser på hvilken virkning bruk av bestemmelsen har hatt. Dette er ganske tett tilknyttet hvilket punktum i § 31 retten har valgt å benytte, men går noe ut over dette da jeg har en kategori der den bare er vurdert. Det er altså saker der det har vært en form for nektelse etter § 31 første punktum. Saker der § 31 andre punktum er benyttet og retten har valgt å gjøre visse hensyn for at potensielle fremtidige verdier ikke skal skifte eier. Og saker der bestemmelsen bare er vurdert. I sak (1400-2008-0003) valgte retten å oppløse noen teiger som lå i et sameie, men beholdt enkelte teiger i sameie. Retten benyttet her første punktum på enkelte deler, og andre punktum på andre. Dette er saken jeg har lagt i kategorien «delvis nektet, delvis hensyntatt».

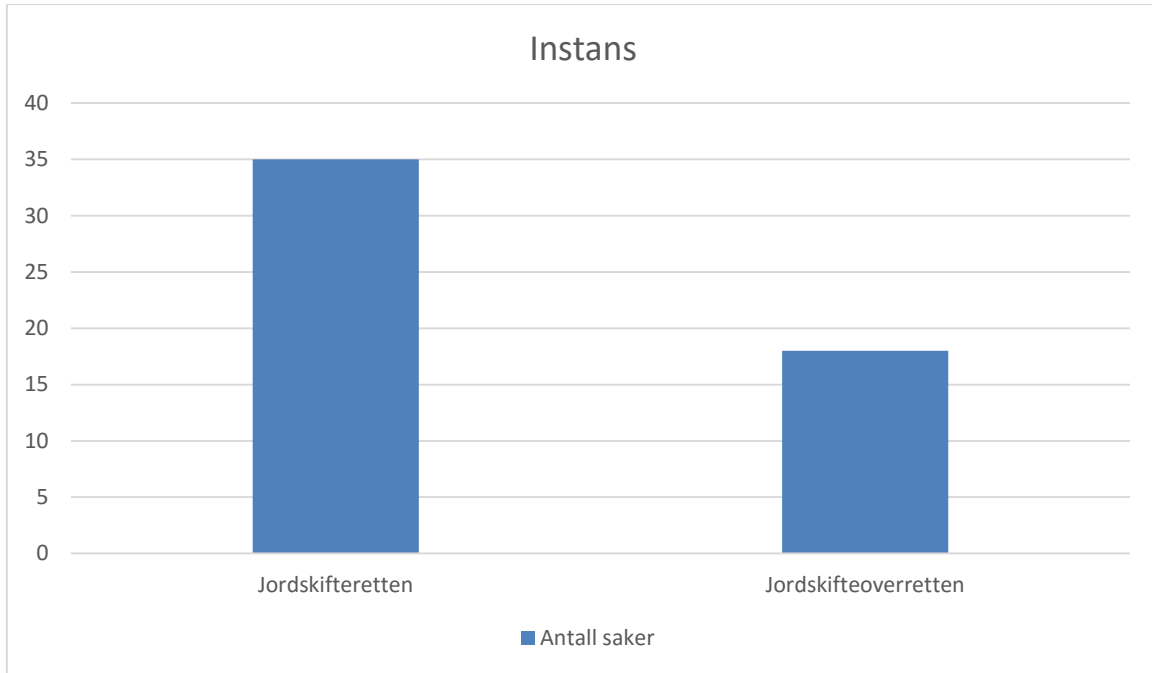
### 3.1.6 Bruk av første eller andre punktum i § 31



Figur 8: Hvilken del av § 31 ble anvendt

Jeg har her sett på om det er bestemmelsens første eller andre punktum som har blitt brukt. Altså om det skal nektes eller hensynstas. Det er et diagram som har en del likhetstrekk med det foregående, men jeg ønsket å presentere hvilket ledd retten har anvendt.

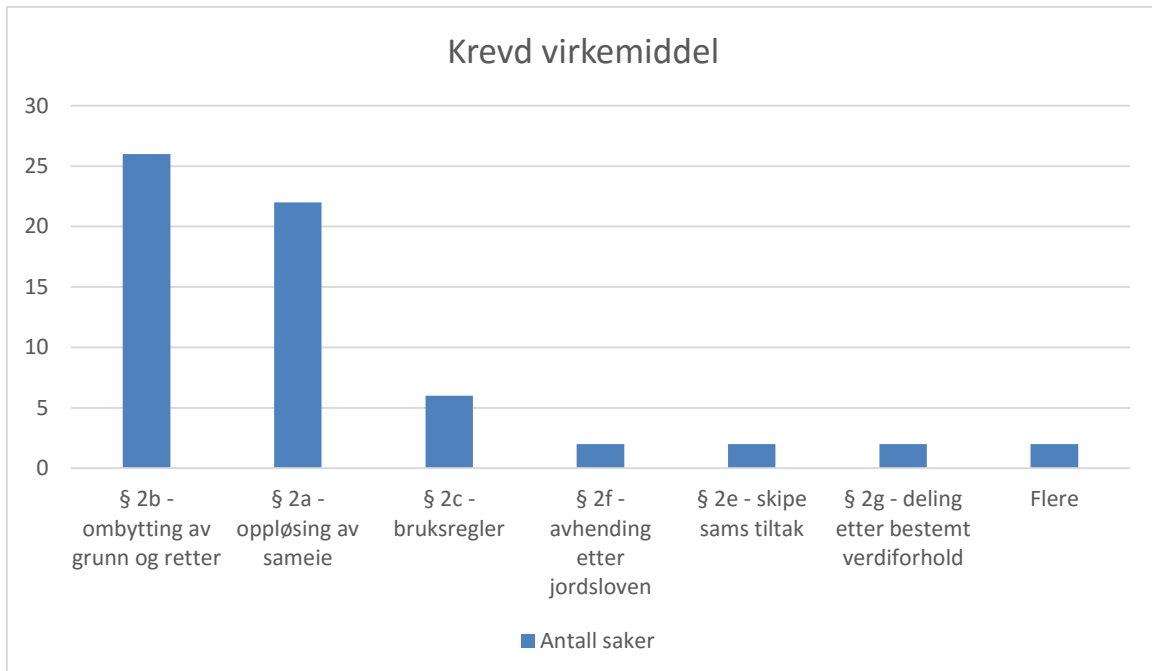
### 3.1.7 Instans



Figur 9: Rettsinstans

Diagrammet illustrerer om saken gikk for jordskifteretten eller jordskifteoverretten. Jeg har i tillegg noen saker fra de sivile lagmannsrettene som jeg hentet fra lovdata, disse holdes her utenfor utvalget, men vil omtales særlig senere i oppgaven.

### 3.1.8 Krevd virkemiddel

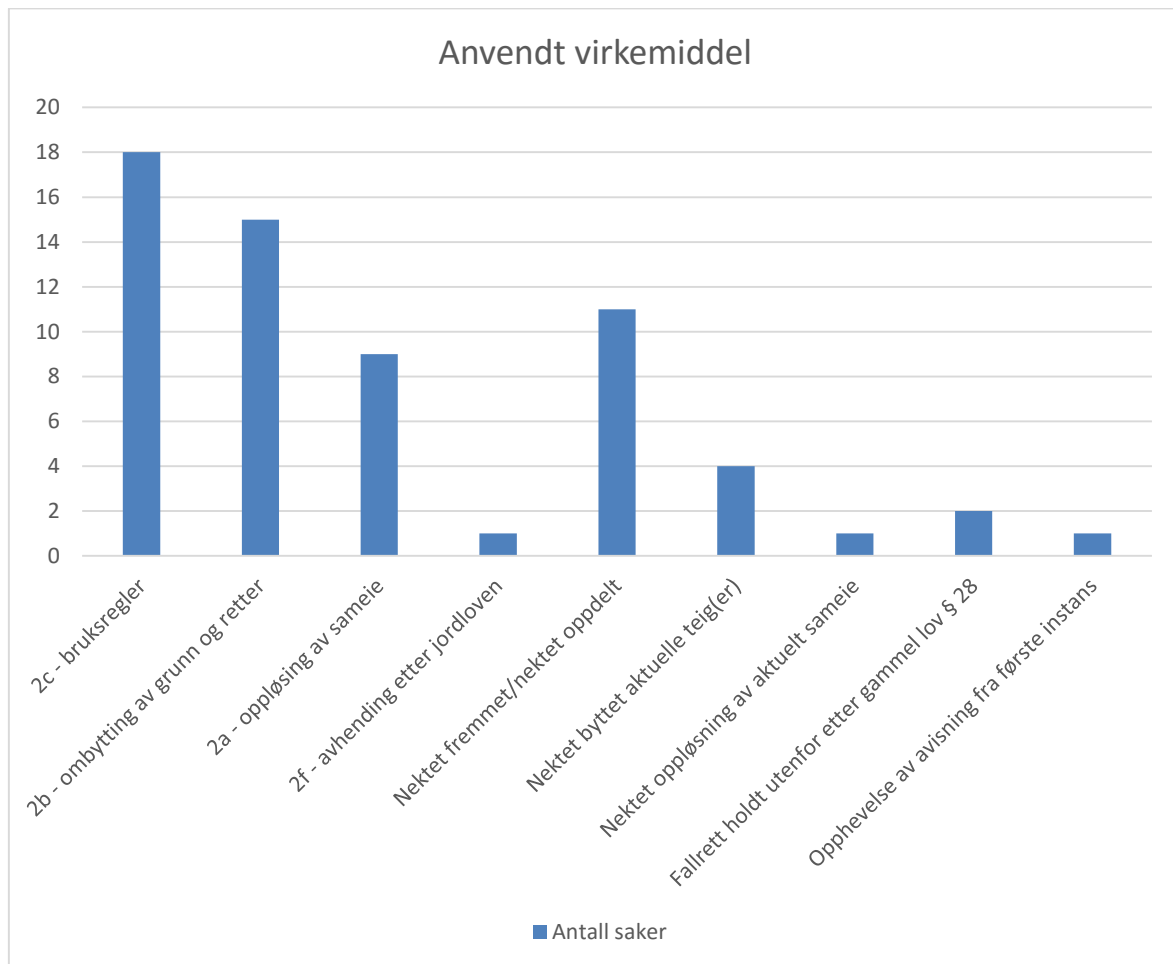


Figur 10: Krevd virkemiddel



Her har jeg sett på hvilke virkemiddel som er krevd av partene. De sakene som innehar krav om flere virkemidler vil gi utsalg i flere kategorier og de vil telle på flere kolonner. For enkelte saker er det krevd flere virkemiddel uten at det av rettsboken fremgår hvilke virkemiddel det er krevd, jeg har da valgt å putte disse i kategorien «flere». For de virkemidlene det faktisk fremgikk at var krevd, gir disse utslag.

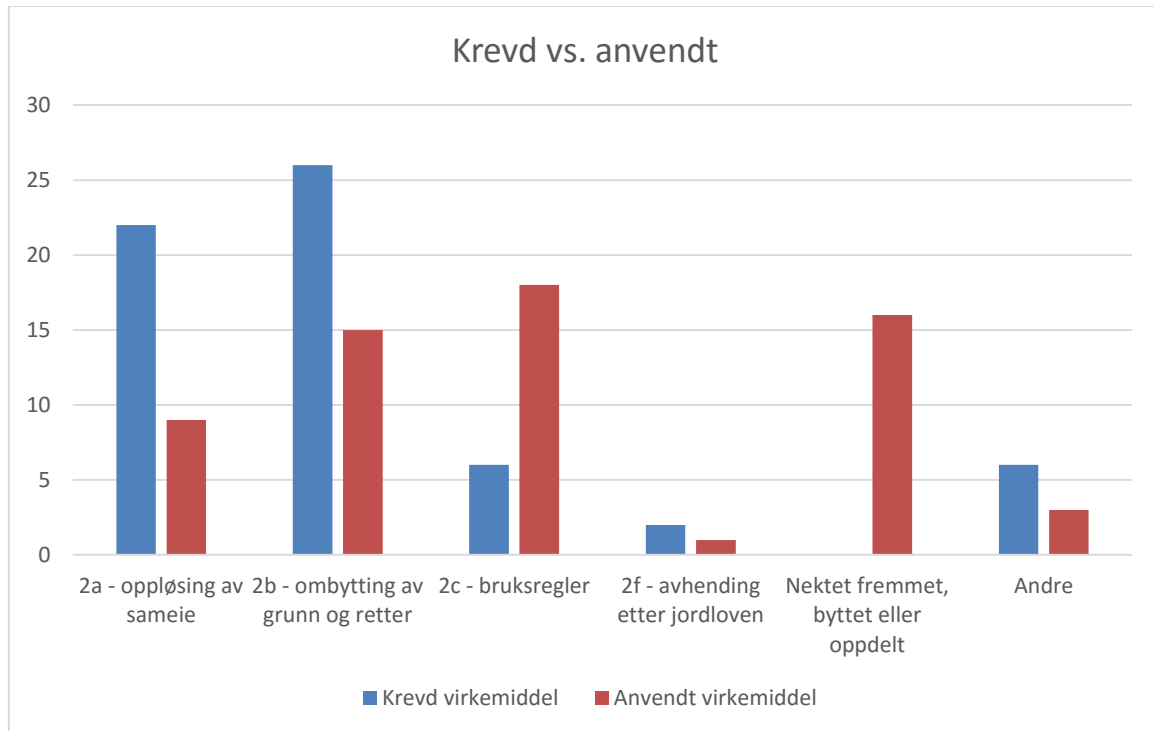
### 3.1.9 Anvendt virkemiddel



Figur 11: Anvendt virkemiddel

Jeg har også sett på hvilke virkemidler som faktisk ble benyttet i sakene. For enkelte av sakene ble det ikke benyttet virkemidler og saken ble nektet, for enkelte andre kan aktuelle deler av saken ha blitt utelukket. Hvilke virkemidler som er brukt, eller hva som er gjort, mener jeg fremgår ganske klart fra de ulike kategoriene.

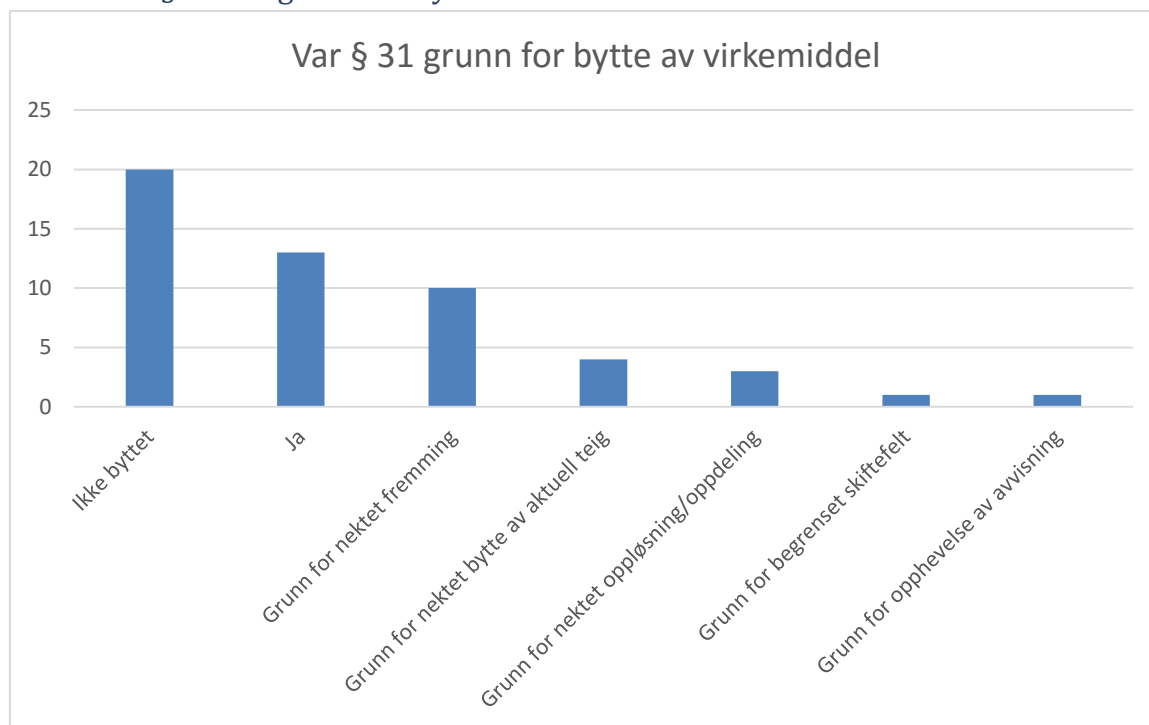
### 3.1.10 Krevd vs. anvendt virkemiddel



Figur 12: Krevd vs. anvendt virkemiddel

Dette diagrammet samler data fra de to foregående diagrammene i et diagram for at en lettere skal kunne sammenligne dem. En kan tydelig se forskjellene i krevd og anvendt virkemiddel. Særlig ser en at oppløsning og ombygging har en motsatt trend sammenlignet med bruksregler, jeg vil komme nærmere inn på dette under drøftelsesdelen senere i oppgaven.

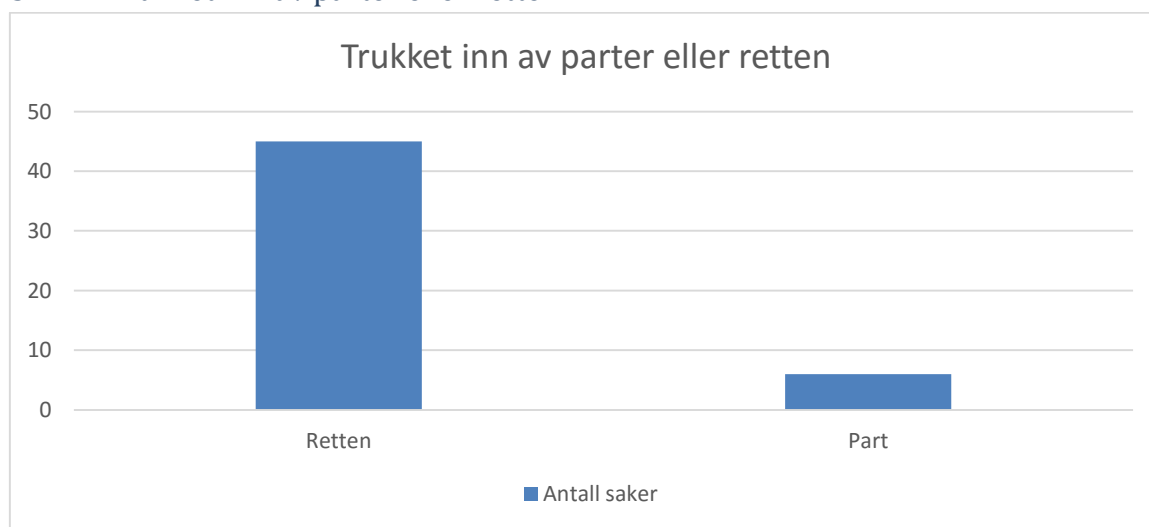
### 3.1.11 Om § 31 var grunn for bytte av virkemiddel



Figur 13: Grunn for bytte av virkemiddel

Her har jeg sett på om § 31 har hatt en innvirkning på at det ble byttet virkemiddel i de aktuelle sakene. Som jeg skriver avslutningsvis under det foregående diagrammet kan en se at det er en motsatt trend fra krevd og anvendt virkemiddel mellom etablering av bruksretter, og de virkemidlene som direkte endrer eierstrukturen. Slik jeg tolker det er dette et resultat av at retten tar grep for å unngå at en kommer i konflikt med § 31. Situasjonene der § 31 er grunn for nekting eller begrensnings av saker er også en måte å ta hensyn til bestemmelsen på.

### 3.1.12 Trukket inn av parter eller retten



Figur 14: Initiativtaker til anvendelse av § 31

Diagrammet illustrerer hvem som har trukket inn § 31 i saken. Det er interessant å se om det er retten som trekker inn bestemmelsen for å ivareta enkelte parter, og sørge for at en dømmer i henhold til vilkårene i jordskifteloven, eller om det er parter som trekker den inn for å beskytte sine egne interesser. Et slikt spørsmål er særlig interessant når det gjelder jordskifteretten, sammenlignet med de sivile domstolene. Grunnen for at det kan være særlig interessant er at man har mange selvprosederende parter i jordskifteretten som kanskje ikke har den mest inngående juridiske kunnskapen og kjennskap til lovverket, sammenlignet med situasjoner der en advokat fører saken.

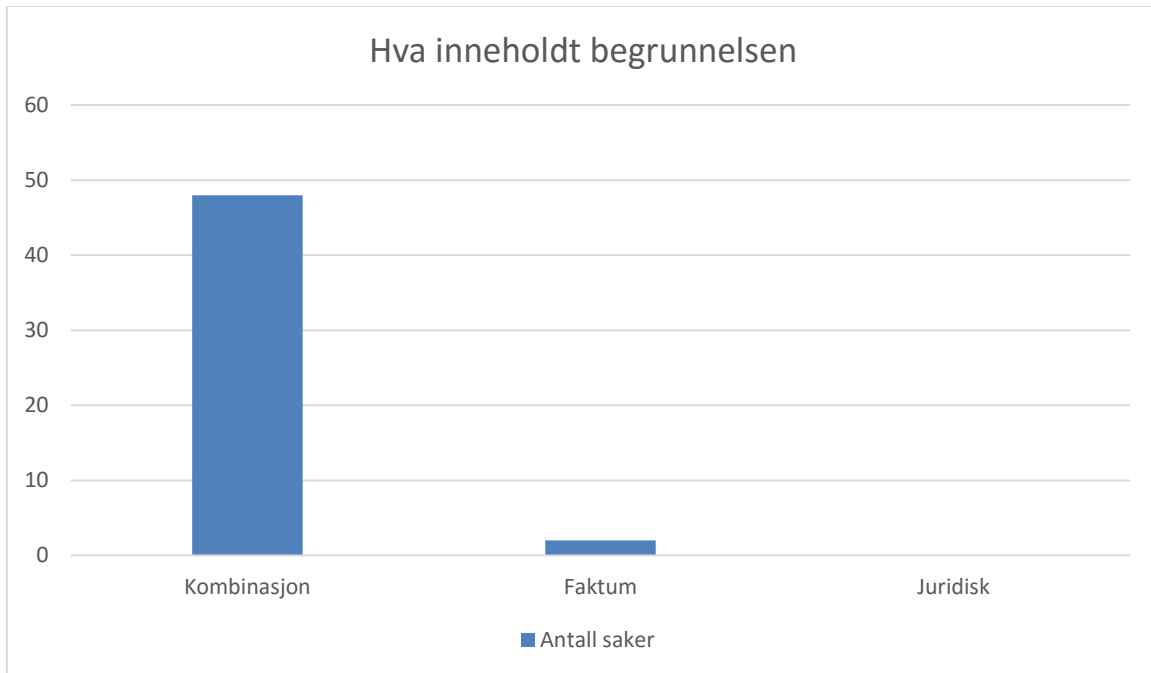
### 3.1.13 Begrunnelse



Figur 15: Begrunnelse tilknyttet § 31

Jeg har sett på om det ble gitt en begrunnelse til bruken av § 31. Dette var hovedsakelig tilfellet i alle sakene, selv om noen ga utslag i form av «nei». To av dem det ikke er gitt begrunnelse til var saker etter gammel lov § 28, den siste en sak der § 31 ble brukt indirekte.

### 3.1.14 Innholdet i begrunnelsen



Figur 16: Begrunnelsens innhold

Innholdet i begrunnelsen har jeg også undersøkt, om det knytter seg til faktum i saken, det juridiske eller om det var en kombinasjon. Som en ser er det som regel alltid en kombinasjon. Dette er ganske naturlig da man gjennom en rettssak kobler juss med faktum. Det er to saker der begrunnelsen bare inneholder faktum tilknyttet § 31. Dette er saker der bestemmelsen er brukt indirekte.

## 4 Analyse og drøftelse

Jeg vil i denne delen av oppgaven koble problemstillingene til empirien og analysere dette, for videre å trekke inn teorien og knytte de ulike delene av oppgaven sammen.

### 4.1 Hvordan fungerer § 3-23 sett i sammenheng med regelen om «vern mot tap» i § 3-18?

Bestemmelsen om «vern mot tap» i § 3-18 tilsvarer § 3a i gammel jordskiftelov og er et av vilkårene for å gjennomføre et jordskifte. Vilåret skal hele tiden vurderes og må være tilstede gjennom hele saken. Under kapittel 2.7.6 i teoridelen skriver jeg om § 3-18 og forholdet mellom bestemmelsen og § 3-23. Jeg beskriver § 3-23 som en «støtteparagraf» til § 3-18 og trekker frem at dersom en ikke tar hensyn til § 3-23 risikerer en å komme i konflikt med § 3-18. I forarbeidene til § 3-23 blir dette poengtert. Det er situasjoner med særlig usikkerhet tilknyttet verdiendringer § 3-23 har i oppgave å beskytte. Usikkerhet er knyttet til risiko, som igjen er knyttet til tap og gevinst. Tap og gevinst på den ene eller andre siden, til fordel eller bakdel for en part kan igjen medføre at en kommer i konflikt med § 3-18.

Et interessant spørsmål er dermed hva man anser som et tap etter § 3-18. Lovgiver bruker begrepene «kostnad» og «ulempe» i lovteksten og skriver at ingen av disse skal bli større enn nytten. Jeg mener en kan anse det å miste fremtidige potensielle verdiendringer som et tap når lovgiver i forarbeidene til § 3-18 skriver:

Jordskifteretten må vurdere framtidig påreknelig bruk av eidegdommar og rettar. Dette inneber mellom anna at areal og bruksrettar ikkje kan bytast på ein slik måte at moglegheitene for utvikling for nokon av dei minkar monaleg ... Jordskifteretten skal i alle høve sjå til at mogleg framtidig verdiendring blir så lik som råd før og etter jordskiftet. (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 433).

Gjennom dette fletter en sammen de to bestemmelsene i § 3-23 og § 3-18.

Hauge (2014) skriver i sin doktoravhandling om «tapsgarantien» etter § 3a i gammel jordskiftelov, og kommer inn på koblingen til § 31. Hauge sitt fokus og vinkling er rettet mot erstatning til eiere av fallrettigheter ved en tvungen avståelse av disse. Hauge formulerer en ideell erstatningsnorm, og studerer i avhandlingens tredje del i hvilken grad idealnormen blir realisert ved etablering og gjennomføring av bruksordninger med hjemmel i jordskifteloven. For erstatningen til eierne av fallrettigheter ved etablering av bruksordninger gjennom jordskifteloven vil «tapsgarantien» i § 3a etter gammel lov og «vern mot tap» etter § 3-18 i ny lov være viktig. Hauge skriver om den grunnleggende forskjellen mellom å se regelen som en skadebotsregel og en vederlagsregel. Hun skriver at «den tradisjonelle forståinga av § 3a er at det er tale om ei skadebotsnorm.» (Hauge 2014 s. 335). Hun trekker inn § 31 etter gammel jordskiftelov i sin avhandling og bruker den som et argument for «ei fordeling av nytte utover tapsdekninga» (Hauge 2014 s. 318).

Slik jeg ser det tolker Hauge § 3a som en bestemmelse for tapsgaranti og § 31 som en bestemmelse for gevinst-/nyttefordeling, da særlig andre punktum i bestemmelsen. Dette er

også i henhold til slik jeg tolker det. Videre anser jeg det for å være en kobling mellom de to bestemmelsene. Dette mener jeg man kan grunngi ved at man i forarbeidene til § 3-18, omtaler § 31 i gammel jordskiftelov, og skriver om potensielle fremtidige verdiendringer. Og at det i forarbeidene til § 31 andre punktum i gammel jordskiftelov står: «regelen eit utslag av det allmenne prinsippet at ingen skal li tap ved eit skifte.» (Ot.prp.nr.56 (1978-1979) 1979 s. 84). Hauge skriver i sin avhandling at man ved et analogisynspunkt kan velge «å lesa tapsgarantien i § 3a i samsvar med § 31, slik at den også sikrar ei fordeling av nytten som blir skapt ved tiltaket.» (Hauge 2014 s. 320). Hauge påpeker at dette blir særlig viktig når det handler om tiltak som utløser store verdier. I hennes avhandling er det tilknyttet vannkraft, men i min oppgave også knyttet til utbygging og utnyttelse av andre ressurser som grus og vindkraft. Hauge oppsummerer det avslutningsvis slik:

Eg fann ikkje tilstrekkeleg med argument til å hevda at tapsgarantien generelt bør handhevast som ei vederlagsnorm. For tiltak som er eigna til å skape eller utløysa store verdier, kan det likevel stilla seg annleis. Gode argument for ei slik løysing finst både i det eg omtalar som vederlagsmodellen, og den grunnleggjande tanken i jordskifteverksemda som har kome til uttrykk i jordskiftelova § 31. (Hauge 2014 s. 339).

Jeg har i de aktuelle sakene sett på hvordan § 3a og § 31 i gammel jordskiftelov som tilsvarer dagens § 3-18 og § 3-23 påvirker hverandre. For å si noe generelt om hvordan § 31 blir anvendt selvstendig, og opp mot § 3a har jeg gruppert sakene i fem ulike kategorier.

1. Saker der § 31 blir brukt ganske selvstendig i form av en sperre for gjennomføring av hele eller deler av saken.
2. Saker der § 31 har en traktfunksjon inn mot § 3a som nekter hele eller deler av saken.
3. Saker der § 31 blir brukt som en begrunnelse ved bruk av § 3a.
4. Saker der § 31 bare har blitt vurdert brukt.
5. Til slutt er det noen saker der § 31 bare er brukt indirekte.

Til tross for at en ser bestemmelsen veldig tett opp mot tidligere § 3a, fremgår det av de sakene jeg har sett på at § 31 kan ha en ganske selvstendig rolle der den i de fleste aktuelle sakene blir brukt som en direkte sperre for hele eller deler av saken. Videre kan en se at bestemmelsen i mange saker blir brukt som en begrunnelse. Det kan være et godt hjelpemiddel for dommere å ha anledning til å vise til en konkret bestemmelse dersom de velger å gå imot noen av partenes ønsker. Dette gjelder kanskje særlig i tilfeller der alle involverte parter er enig om ønsket utfall. For eksempel som i sak (JFLE-2010-35) fra Lista jordskifterett der det var uenighet mellom partene tilknyttet hvor omfattende jordskiftet skulle være. Det var ønske fra parter om flere ting, blant annet tilrettelegging for veg, ombytting av grunn og oppløsning av et sameie som lå i utmark, det var her § 31 ble trukket inn i saken. Mange av de involverte partene ønsket en oppløsning av sameiet, men retten nektet å gjennomføre dette med begrunnelse i at det kan medføre en urettferdig fordeling av senere utbyggingsverdier, og at enkelte parter ville komme til å lide tap. Om det handler om verdier en ikke ser klart og tydelig i dagens situasjon kan det lette forståelsen og legge en demper på

konfliktnivået om en kan henwise og begrunne det med § 31, som sier at en skal være varsom når det gjelder potensielle verdiendringer.

For å beskrive hvordan de to bestemmelsene fungerer i forhold til hverandre kan det være interessant å se på hvilke av de to bestemmelsene som først blir trukket inn. § 3a vil som regel bli nevnt innledningsvis ettersom det er et vilkår for jordskifte og en tidlig opplyser eller avklarer dette. Jeg har derfor sett på hvilke av de to bestemmelsene som først blir nevnt i sammenheng med at § 31 blir trukket inn i saken. Ved dette spørsmålet velger jeg derfor altså å se bort fra at § 3a som regel blir nevnt innledningsvis. Her har jeg delt sakene opp i fem kategorier der inndelingen er som følger:

1. § 31 først, så § 3a
2. § 3a først, så § 31
3. § 31, uten § 3a
4. Indirekte bruk av § 31
5. § 28 etter gammel lov

Det en kan se i mine saker er at en i de fleste tilfellene lar § 31 virke selvstendig uten innflytelse fra § 3a. Dette samsvarer med det som var den vanligste bruken av § 31 der den fungerer som en selvstendig sperre for hele eller deler av jordskiftet. Videre ser man at det er vanligere å først trekke inn § 3a for så å komme over på § 31, enn den andre veien. Grunnen for dette kan være at man i saker som innehar potensielle verdiøkninger primært er opptatt av om dette kan medføre at en av partene vil lide tap og at man kommer i konflikt med § 3a. Videre går man over på særbestemmelsen tilknyttet potensielle verdiendringer. Mindre vanlig er det da at man først kommer inn på de potensielle verdiendringene og diskuterer disse før man knytter det til vilkåret om «vern mot tap» i § 3a. Fem av sakene i utvalget faller ikke inn under en av de tre foregående kategoriene. Disse sakene innebærer indirekte bruk, og avgjørelser etter § 28 i jordskifteloven fra 1950.

Det finnes nok mange saker der en bare benytter § 3a uten å trekke inn § 31 i situasjoner med potensielle verdiendringer. I denne oppgaven har jeg søkt etter og plukket ut saker der § 31 har blitt anvendt, og en vil derfor ikke få med slike saker i mine data.

Videre er det spennende å se på om § 31 faktisk ble benyttet i sakene. Her har jeg kommet frem til at § 31 faktisk ble benyttet i 35 av sakene. Det er bare blitt henvist til § 31 i 7 av sakene, bestemmelsen er vurdert brukt i 6 saker og indirekte brukt i 3 saker. At § 31 faktisk er benyttet direkte i de aller fleste sakene er naturlig, da det er slike saker jeg primært har vært ute etter ved søking etter saker til mitt utvalg. Det er likevel interessant å se at bestemmelsen er brukt på andre måter enn gjennom direkte anvendelse. Om jeg hypotetisk sett hadde hatt full innsikt og kontroll over alle saker ville en muligens sett at fordelingen hadde vært noe annerledes, særlig når det gjelder indirekte bruk av bestemmelsen. Disse sakene vil man ikke få treff på ved søking i databaser og arkiv og er derfor vanskelig å få med i utvalget.



For å få dem med er en avhengig av at dommerne i de jordskifterettene en henvender seg til ved forespørsler om tilsending av saker personlig husker at de indirekte kan ha brukt bestemmelsen. Jeg tror mange vil ha denne bestemmelsen i bakhodet, vurdere den og kanskje anvende den på ulike saker uten at dette fremgår av rettsboken. En kan for eksempel velge å justere jordskifteløsningen, eller velge en skifteplan som medfører at en ikke kommer i konflikt med bestemmelsen. Dette vil jeg tro er ganske vanlig, og noe en jordskiftedommer vil gjøre helt naturlig. Jeg har fått tilbakemeldinger fra jordskiftedommere på at det også gjerne er slik. De sier ting som at bestemmelsen alltid vil ligge i bakhodet og gjerne bli anvendt, uten at dette nødvendigvis fremgår av rettsboken.

Noe jeg har sett gjennom oppgaven er at rettens valg av virkemidler vil ha stor innvirkning på utfallet av saken, særlig saker som kan komme i konflikt med §§ 31 eller 3a. Det er som regel slik at rekvirent krever et eller flere virkemiddel anvendt i saken, men retten har selv muligheter for å velge hvilke virkemiddel de mener er best egnet til å bøte på utjenligheten innen skiftefeltet. Dette fremgikk tidligere av § 26 i gammel jordskiftelov og videreføres i ny lov § 3-1. «Departementet har foreslått at bestemmelsen (i gjeldende jordskiftelov § 26), blir videreført ved at tvisteloven § 11-2 gjøres gjeldende så langt det høver, samtidig som jordskifteretten fortsatt skal kunne velge hvilket virkemiddel som skal brukes. Dette er nå lovfestet i § 3-1, samtidig som § 3-2 andre ledd begrenser jordskifterettens kompetanse idet den ikke kan gjøre andre endringer enn de som er nødvendige for å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene som «partene har teke opp i jordskiftet»» (Ravna 2013 s. 129).

Jeg har i de aktuelle sakene sett på hvilke virkemidler som ble krevd, opp mot hvilke virkemidler som faktisk ble benyttet. Og om det er § 31 som er grunn for at retten har valgt å bytte virkemiddel i sakene.

Det en kan se i mine saker er at partene ofte krever ombytting av teiger eller oppløsning av sameie. Det er 26 saker der det har blitt krevd ombytting etter § 2b, det er også 22 tilfeller der det er krevd oppløsning av sameie etter § 2a. Bruksordning etter § 2c er det 6 tilfeller av krav om. Videre kan en se en endring i dette når det gjelder hvilke virkemidler som faktisk er blitt anvendt. I anvendte virkemidler har en 9 tilfeller av oppløsning av sameie etter § 2a, 15 tilfeller av ombytting av grunn eller retter etter § 2b og 18 tilfeller av bruksordning etter § 2c, samt at 16 saker har blitt nektet fremmet, oppdelt eller byttet. Det er slik at det ofte blir krevd og benyttet flere virkemidler i en og samme sak. Både på de samme forholdene, da gjerne ved at de blir krevd subsidiert, og ved at en anvender ulike virkemidler på ulike forhold i en og samme sak. Jeg har valgt å telle disse tilfellene flere ganger, slik at en sak kan slå ut i flere kategorier. Når jeg bruker dataene hovedsakelig til å se på forskjeller i krevd og anvendt virkemiddel ser jeg ikke dette som veldig problematisk for framstillingen, da det er slik både på de krevde og de anvendte virkemidlene. Det er gjerne de samme sakene det både er krevd og anvendt flere virkemidler på, dette er gjerne store komplekse jordskiftesaker som krever en løsning som innebærer bruk av flere av jordskifterettens virkemidler.

Det jeg velger å tolke ut fra dette er at en kan definere enkelte virkemidler i jordskifteloven som mer risikofylte enn andre, med tanke på at en kan komme i konflikt med «vern mot tap» i § 3-18, og § 3-23. Bytte av arealer og oppløsning av sameier vil medføre at en endrer

eiendomsforholdene for fremtiden. Ettersom en ikke kan vite hva eiendommene i fremtiden vil bli benyttet til, kan man heller ikke vite hvilken fremtidig verdi de vil ha. For arealer der fremtidig bruk og verdi er usikkert vil man på bakgrunn av §§ 31 og 3a kanskje måtte ta i bruk andre virkemidler eller velge å nekte hele eller deler av saken fremmet. Det å vedta en bruksordning etter § 3-8, for et areal som ligger i sameie kan være et virkemiddel som medfører at man ikke kommer i konflikt med §§ 31 eller 3a, og samtidig får en mer hensiktsmessig bruk. Et eksempel på dette ser en i sak (JBER-2010-11), fra Nord- og Midhordland jordskifterett, her var det et utmarkssameie i et område regulert til LNF. Enkelte av partene ønsket sameiet oppdelt til selvstendig eiendom etter § 2a i jordskifteloven. Noen parter hadde forklart at arealene lå i et område som i utgangspunktet var regulert til utbygging i kommuneplanen, men at dette ble endret før kommuneplanen ble endelig vedtatt. Jordskifteretten så det derfor som mulig at området i nær fremtid kunne bli aktuelt for utbygging, og at dette kan medføre en endret utnyttelse som vil gi stor verdiøkning. Retten valgte derfor på bakgrunn av §§ 31 og 3a å ikke oppløse sameiet etter § 2a, men heller å vedta en bruksordning for arealene.

Det er ikke utelukkende § 31 som er grunnen for at retten velger å bytte virkemidler fra det partene krever. En kan i de aktuelle sakene se at § 31 i 12 tilfeller var grunn for bytte av virkemiddel, og at det i 17 saker var grunn for at saken ble nektet fremmet, byttet eller at det ble nektet oppløsning av sameiet. Videre ser man at i 20 av sakene ble virkemiddelet ikke byttet. Hva som er grunnen for at en velger å bytte virkemiddel kan være så mangt. En av grunnene kan være, som denne oppgaven handler om, at en ser at krevd virkemiddel vil komme i konflikt med § 31, og da gjerne videre 3a eller tilsvarende bestemmelse i ny lov. Men det kan være mange flere grunner, retten har som regel en større kompetanse og erfaring ved bruk av virkemidlene i jordskifteretten. Selv om det er partene som kjenner bruken og arealene i skiftefeltet best, vil det som regel være retten som best kan vurdere hvilke virkemiddel det vil være mest hensiktsmessig å anvende. Dette kan være en god grunn for at krevd virkemiddel blir byttet.

En sak blir som regel krevd av en eller et fåtall av partene. Når andre parter får satt seg inn i saken og kommer med sine meninger og innspill, er det gjerne andre virkemidler enn det som i utgangspunktet ble krevd som vil fremstå som mest hensiktsmessig. Om man ser det totalt sett opp mot alle sakene jeg har i mitt utvalg, kan en se at valg av virkemiddel er uendret i 20 av 53 saker totalt sett. Det er altså ikke slik at det alltid foreligger en uenighet mellom partene og retten om hva som vil være beste måten å løse en sak på. Retten vil som regel ta utgangspunkt i partenes ønsker ved behandling av en jordskiftesak. Men en ser at det i over halvparten av sakene enten blir byttet virkemiddel, saken blir nektet fremmet eller en nekter å bytte eller oppløse en teig som følge av § 31.

Om en går tilbake og ser dette opp mot hovedproblemstillingen, kan en se at man som følge av § 31 benytter ulike metoder for ikke å komme i konflikt med § 3a. Man kan nekte å fremme saken i sin helhet og dermed sikre at ingen lider tap, men man får da heller ikke løst de potensielle utjenlighetene. Man kan velge å nekte et bytte av teiger der det er usikkerhet tilknyttet fremtidig verdi. På samme måte kan man nekte å oppløse sameier der det er usikkerhet tilknyttet fremtidig utnyttelse og verdi. Ved å nekte oppløsning av sameie er man

gjærne inne på mulighetene med å endre virkemiddel for ikke å komme i konflikt med bestemmelsene. Som i eksempelet jeg viser til overfor der man går bort fra enkelte av partenes ønske om å løse opp et sameie og heller velger å gi regler for bruken av området. Jeg har også et eksempel i utvalget mitt der retten velger å begrense jordskifteomr de for ikke å få med arealer med potensielle fremtidige verdiøkninger.

Første del av bestemmelsen i § 3-23 er ganske tydelig og lett å forstå. Dersom en har grunn eller bruksretter der en er usikker på den fremtidige verdien, bør en tilstrebe å holde disse utenfor skiftet. Det handler også om å unngå risiko, både i positiv og negativ forstand. Videre blir da spørsmålet jeg ønsker å drøfte hvilken funksjon andre del av bestemmelsen har, og hva den tilfører jordskifteloven. § 3-14 sier at en skal «verdsetje det som går i byte», dette blir videre utdypet i forarbeidene til bestemmelsen som sier at «Verdsetjinga skal fange opp det som skal til for å sikre at bytet i seg sjølv ikkje f r følgjer som strir mot dei grunnleggjande vilkåra for jordskifte.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 431). Jeg vil tolke det dit hen at lovgiver hovedsakelig sikter til vilkåret om «vern mot tap» i § 3-18 n r det står at verdsettingen må «fange opp det som skal til for å sikre at bytet i seg sjølv ikke f r följer». § 3-23 andre punktum er slik jeg seg det i henhold til «vern mot tap» i § 3-18, da den særlig ivaretar situasjoner med potensielle verdiendringer, og påpeker at disse skal fordeles på riktig måte. En kan kanskje anse den som overflødig, men den virker som en presisering, og den sier noe om at verdiendringen skal «bli så lik som r d er f r og etter skiftet». Om dette er noe som allerede er fanget opp av de andre bestemmelsene, da særlig § 3-18. Og om § 3-23 forutsetter en verdsetting på bakgrunn av de samme faktorer som ellers i loven vil jeg nå videre se på.

Jeg skriver om verdsettingsparagrafene i jordskifteloven innledningsvis i teoridelen. Om § 3-15 som går på hvordan jordskifteretten skal verdsette, og hva som skal legges til grunn skriver jeg at jordskifteretten hovedsakelig har stor frihet når det gjelder hva retten ønsker å legge til grunn ved verdsettingen. Men at den gjennom lovtekst og særlig forarbeider blir instruert til å vektlegge de konkrete faktorene. § 3-17 underbygger på en måte denne praksisen i jordskifteretten og sier følgende: «Jordskifteløysinga skal ikkje vere i strid med bindande offentlege føresegner om arealbruk.» Jf. § 3-17. Det er her også to bestemmelser i jordskifteloven som sier at det er de bindende planene jordskifteretten skal forholde seg til ved sitt arbeid.

Her kommer § 3-23 inn med et litt annet fokus. Det er da gjerne tilfeller der man mangler det konkrete, og hvor det ikke foreligger vedtatte planer for mulig utnyttelse av arealene. Det er situasjoner hvor man ser muligheter for en endring i bruken som igjen vil medføre endring i verdien av arealene eller bruksrettene. Etter § 3-23 første punktum er dette ganske enkelt l st ved at man har en bestemmelse som sier at man i slike situasjoner ikke skal la grunn eller bruksrett skifte eier. Det store spørsmålet blir om bestemmelsens andre punktum krever en annen form for verdsetting enn resten av loven, da den sier at en skal ta hensyn til den potensielle verdiendringen og se til at «den blir så lik som r d f r og etter jordskiftet». Om man skal ta hensyn til den potensielle fremtidige verdiendringen og påse at den faller riktig mellom partene må man gjerne verdsette på en annen måte enn det man ellers gjør i jordskifteretten. Man må til en viss grad se bort fra gjeldende planer og heller spekulere i hva som kan komme til å skje i fremtiden.

Slik jeg tolker det er det ikke slik at § 3-15, som bestemmer hvordan jordskifteretten skal verdsette, helt bestemt fastsetter at det er gjeldende plan og bare denne som kan legges til grunn. Dette på tross av at forarbeidene går ganske langt ved å skrive at bindende planer og gitte løyver er et viktig moment ved verdsettingen. Er det slik at når en har en bestemmelse som sier noe om hvordan jordskifteretten skal verdsette, så kan ikke loven i en annen bestemmelse i samme lov legge til grunn en annen form for verdsettelse. En har flere eksempler der jordskifteloven inneholder unntak i sine bestemmelser. For eksempel i ny jordskiftelov § 3-19 som går på utlegging av grunn og bruksrett. Her sier bestemmelsen spesifikt at det foreligger unntak, «med unntak av». Videre er det også vanlig i det norske rettssystemet at en har en hovedregel i en paragraf, og videre følger opp med unntak i andre paragrafer. I mangel på et mer passende eksempel velger jeg her å vise til domstolloven som i § 124 sier at det i utgangspunktet foreligger offentlighet ved norske domstoler, men som i § 125 kommer med begrensninger og unntak fra dette.

Er det da slik at § 3-15 i jordskiftelova er en paragraf som bestemmer hvordan verdsettingen skal være for hele loven? Og står man fritt til å verdsette etter andre faktorer eller legge en annen verdsettelsesmåte til grunn etter en annen paragraf i samme lov, som for eksempel § 3-23 andre punktum, uten at dette særlig fremgår av lovtekst eller forarbeider?

Slik jeg tolker § 3-23 andre punktum på bakgrunn av lovtekst og forarbeider, i henhold til det jeg har skrevet over, forutsetter § 3-23 andre punktum en annen verdsetting enn det som er vanlig ellers i loven. Om lovgiver med full hensikt har lagt opp til at det skal være slik er jeg litt usikker på, men jeg tolker det dit hen at lovgiver har valgt å ikke sperre mulighetene for at verdsettingen kan bli gjort på en slik måte § 3-23 forutsetter. Selv om man som utgangspunkt skal legge gjeldende plan til grunn, tolker jeg ikke loven dit hen at dette er et absolutt krav. Og når man i § 3-23 andre punktum faktisk blir nødt til å legge andre faktorer til grunn ved verdsettelsen, for ikke i ettertid å komme i konflikt med «vern mot tap» i § 3-18, vil jeg tolke det dit hen at det faktisk er lovgivers ønske. Lovens vilkår bør gis en tyngre vekt enn de andre bestemmelsene i loven.

#### *4.1.1.1 Oppsummering*

Innledningsvis under drøftelsen av denne problemstillingen henviser jeg til Hauge (2014) sin doktorgradsavhandling og tolker det som at en kan forstå § 3-18 som en skadebotsregel, og § 3-23 som en regel for fordeling av gevinst. Man ser også fra forarbeider og litteratur at det er en kobling og sammenheng mellom de to bestemmelsene. På tross av denne sammenhengen ser en fra rettspraksis at bestemmelsene også kan virke uavhengig av hverandre. Det er faktisk bruk av § 31 i gammel lov, uten tilknytning til § 3a som er det vanligste i sakene jeg har sett på. Når bestemmelsene blir brukt sammen og § 31 ikke får en selvstendig virkning i form av en sperre for hele eller deler av saken, ser man at § 31 enten blir bruk som en trakt som leder inn mot § 3a, eller at man etter å ha benyttet § 3a bruker § 31 som en begrunnelse.

Videre er det spennende og se forholdet mellom krevd og anvendt virkemiddel i saker. Man kan se at § 31 ofte er grunnen for at man velger å benytte andre virkemidler enn det partene i utgangspunktet krever. Ut fra dette kan man tolke det dit hen at enkelte virkemidler som endrer

de faktiske eierforholdene i området blir sett på som mer risikofylte når det gjelder potensielle fremtidige verdiendringer.

Jeg kommer også frem til at andre punktum i bestemmelsen setter andre krav til verdsettingen, og forutsetter en annen form for verdsetting enn man har i resten av jordskifteloven. Når man skal påse at verdiendringer blir så likt som mulig før og etter skiftet, kan man ikke bare verdsette på bakgrunn av det konkrete man ser i dagens situasjon, men man må i stor grad gjøre antagelser om hvordan det vil bli i fremtiden.

#### **4.2 På hvilken måte er § 3-23 med på å sikre parter mot eventuelle tap gjennom et jordskifte?**

Som tidligere nevnt har bestemmelsen i § 3-23 i dagens lov hovedsakelig lik oppbygning som § 31 i gammel jordskiftelov. Første punktum sier at en skal unngå å skifte arealer som kan få stor verdiendring, mens andre punktum sier at dersom en likevel velger at disse arealene skal skifte eier, må en tilse at verdiendringen blir så lik som mulig som før skiftet. I de sakene jeg har sett på finner jeg at det er første punktum som blir anvendt i 38 av sakene, mens andre punktum blir brukt i 10 saker.

Jeg har også sett på hvilken virkning bruk av § 31 faktisk har hatt på sakene i utvalget mitt. En ser der at 32 av sakene har blitt delvis eller fullt ut nektet som følge av § 31. Herunder faller også tilfellene der man har nektet å fremme saken, nektet å dele opp et sameie, og nektet å bytte teiger og lignende. Videre er det 7 saker der bestemmelsen er hensyntatt, dette er saker etter § 31 andre punktum, der en gjør hensyn og justeringer for ikke å komme i konflikt med § 31. Det er 12 saker der en har vurdert bruken av § 31, uten å la bestemmelsen få faktisk virkning.

Måten § 31 eller § 3-23 er med på å sikre parter mot eventuelle tap er altså hovedsakelig ved at retten har en hjemmel som tilsier at de kan nekte å skifte enkelte arealer der de ser muligheter for at arealene kan endre verdi. Det er slik bestemmelsen hovedsakelig er brukt i de sakene jeg ser på i min oppgave. Man nekter en gjennomførelse som hindrer at man får løst hele eller deler av saken. Man sikrer altså partene mot tap på bekostning av å få løst problemene saken tar for seg. Dette er i henhold til et av vilkårene for jordskifte, som sier at ingen skal «lide tap».

Det er også en annen måte bestemmelsen kan være med på å sikre parter mot eventuelle tap. Andre punktum går på at en skal ta hensyn til eventuelle verdiendringer ved et skifte. Her blir bestemmelsen da ikke et direkte hinder for gjennomføringen, men legger til rette for at hensynet i bestemmelsen likevel blir ivaretatt. Det er ikke sikkert dette vil la seg gjøre i alle tilfeller, men i enkelte situasjoner vil dette være en mulighet. For eksempel ved en oppdeling av et sameie der det er helt åpenbart hvor det vil være muligheter for utbygging grunnet naturgitte forhold, og retten øyner muligheter for å dele opp sameiet slik at utbyggingsmulighetene tilfaller de ulike partene på en rettferdig måte.

Det at man endrer virkemidler fra hva som er krevd i saken, til hva man faktisk benytter er noe jeg kunne trukket inn under denne underproblemstillingen. Dette fordi jeg mener det sier noe om på hvilken måte § 3-23 sikrer partene mot å lide tap. Jeg har valgt å legge drøftelsen tilknyttet dette til en litt annen sammenheng under den foregående hovedproblemstillingen, men har lyst til å trekke det særlig frem som et moment under denne underproblemstillingen da jeg anser det relevant for måten § 3-23 sikrer partene mot eventuelle tap. Det er da ikke det at bestemmelsen i seg selv sikrer parter mot tap, men at bestemmelsen medfører at retten ser et behov for å endre valg av virkemidler for å sikre partene mot eventuelle tap.

Når det gjelder anke har man generelt sett en regel om siling av anker til lagmannsretten der det er krav om en tvistesum på minimum 125.000 NOK i sivile saker som gjelder formuesverdier. Om man skal overprøve saker med tvistesum lavere enn dette krever det rettens samtykke, jf. § 29-13 i tvisteloven. Dette er for å begrense sakskostnader i konflikter som omhandler bagateller. For saker for jordskifteretten gjelder ikke denne regelen om siling fullt ut, det gjelder bare for avgjørelsesformen «dom», jf. jordskiftelova § 8-8, «Ved dom tek jordskifteretten avgjerd om grenser, eighedsrett, rettar og anna.», jf. § 6-23. De fleste avgjørelser tilknyttet § 3-23 vil nok komme i form av en «jordskifteavgjørelse», og for slike avgjørelser gjelder ikke beløpsgrensen for tvistesum ved anke. «Ved anke over jordskifteavgjørelser kommer tvisteloven § 29-13 ikke til anvendelse.» (Bjerva et al. 2016 s. 278).

Potensielle verdiendringer, kan ofte gjelde høye summer. Om man får konsesjon for kraftutbygging, tillatelse til utbygging eller tillatelse til å ta ut grusressurser vil verdien på et område gjerne øke betraktelig. Mine personlige erfaringer og generelle oppfattelse er at konfliktnivået øker parallelt med tvistesummen. Jeg har prøvd å finne data på dette, og kom over en rapport fra Domstolsadministrasjonen som tar for seg konfliktnivået i jordskiftesaker. I rapporten står det følgende: «Generelt er det nok slik at konfliktnivået er nokså uavhengig av sakstype, med noen unntak.» (Domstolsadministrasjonen 2008 s. 6). Rapporten viser at konfliktnivået gjerne er høyt når man har en personlig tilknytning til arealene, og særlig dersom eiendommen har ligget i familien gjennom generasjoner, dyrket mark nevnes særlig i denne sammenheng. «Folk flest har et sterkt forhold til fast eiendom, kanskje særlig til dyrka arealer som forfedrene har dyrket opp.» (Domstolsadministrasjonen 2008 s. 6). Det blir også trukket frem små arealer i urbane strøk, dette har da ofte en sammenheng med en høy kvadratmeterpris, og jeg mener dette bygger opp under min påstand om en sammenheng mellom konfliktnivå og tvistesum. Saker som omhandler sameier blir også trukket frem som saker som ofte er vanskelig og konfliktnivået er relativt høyt. Samferdselsjordskifte og vernejordskifter har ifølge rapporten ofte et lavere konfliktnivå. Rapporten begrunner dette med at i samferdsel- og vernejordskifter er konflikten ofte tilbakelagt når en har kommet til et jordskifte. Jeg antar at en av grunnene for dette er at det økonomiske oppgjøret hovedsakelig er tilbakelagt, dette underbygger da også min teori om sammenhengen mellom verdi og konfliktnivå.

Om en ser på statistikken over saker som er krevd for jordskifterettene generelt de siste årene, kan en se på forskjellen mellom antall saker krevd for jordskifterettene og jordskifteoverrettene. Om en ser tilsvarende for sakene jeg har i mitt utvalg er det ganske

store forskjeller. Det er 35 saker for jordskiftedomstolene, 18 for jordskifteoverrettene og 4 for lagmannsrettene. Jeg velger å se bort fra sakene for lagmannsrettene i denne sammenhengen, da de ikke er tatt inn i statistikken fra domstolsadministrasjonen. Sakene for lagmannsretten er tilknyttet saksbehandlingen, og ikke det materielle jordskiftet. Jeg vil likevel velge å nevne dem i denne delen av oppgaven, da jeg mener det kan ha relevans på noen punkter som jeg vil komme tilbake til.

#### Nye krav

Sakstype	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Omarrondering	273	242	250	238	233	250	255	299	312	320	359
Bruksordning/felles tiltak	112	153	150	176	178	195	204	257	225	228	251
Rettsfastsetting	556	485	586	624	588	635	707	693	738	851	913
Ande saker/skjønn	15	17	16	9	15	16	13	13	16	13	14
<b>Sum jordskifterettene</b>	<b>956</b>	<b>897</b>	<b>1002</b>	<b>1047</b>	<b>1014</b>	<b>1096</b>	<b>1179</b>	<b>1262</b>	<b>1291</b>	<b>1412</b>	<b>1537</b>
Jordskifteoverrettene	39	23	49	48	39	49	51	50	53	62	54
<b>Totalt</b>	<b>995</b>	<b>920</b>	<b>1051</b>	<b>1095</b>	<b>1053</b>	<b>1145</b>	<b>1230</b>	<b>1312</b>	<b>1344</b>	<b>1474</b>	<b>1591</b>

Figur 17: Fordeling av saker i jordskiftesystemet

(Domstolsadministrasjonen 2016)

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Snitt	Mine saker
Saker jordskifterettene	956	897	1002	1047	1014	1096	1179	1262	1291	1412	1537		35
Saker jordskifteoverrettene	39	23	49	48	39	49	51	50	53	62	54		18
Saker totalt	995	920	1051	1095	1053	1145	1230	1312	1344	1474	1591		53
Prosent jordskifterettene	96,1 %	97,5 %	95,3 %	95,6 %	96,3 %	95,7 %	95,9 %	96,2 %	96,1 %	95,8 %	96,6 %	96,1 %	66,0 %
Prosent jordskifteoverrettene	3,9 %	2,5 %	4,7 %	4,4 %	3,7 %	4,3 %	4,1 %	3,8 %	3,9 %	4,2 %	3,4 %	3,9 %	34,0 %
Rettsfastsettende saker	556	485	586	624	588	635	707	693	738	851	913		
Saker jordskifterettene uten rettsfastsettene	400	412	416	423	426	461	472	569	553	561	624		35
Saker jordskifteoverrettene	39	23	49	48	39	49	51	50	53	62	54		18
Saker totalt med uten rettsfastsettende	439	435	465	471	465	510	523	619	606	623	678		53
Prosent jordskifterettene	91,1 %	94,7 %	89,5 %	89,8 %	91,6 %	90,4 %	90,2 %	91,9 %	91,3 %	90,0 %	92,0 %	91,1 %	66,0 %
Prosent jordskifteoverrettene	8,9 %	5,3 %	10,5 %	10,2 %	8,4 %	9,6 %	9,8 %	8,1 %	8,7 %	10,0 %	8,0 %	8,9 %	34,0 %

Figur 18: Prosentvis fordeling av saker i mitt utvalg og jordskiftesystemet generelt (min tabell)

Om man ser hvor mange prosent av sakene som går for jordskifteoverrettene i den totale statistikken, opp mot hvordan det er på sakene i mitt utvalg, ser man en stor forskjell. Det er en betraktelig høyere andel av sakene i mitt utvalg som har gått for jordskifteoverrettene sammenlignet med den generelle statistikken. Mine saker strekker seg over en mye lenger tidsperiode enn hva sakene i statistikken gjør. Det kan også hende at flere av sakene fra overretten havner på lovdata sammenlignet med jordskifterettene, og jeg har tross alt hentet en stor andel av mine saker fra lovdata. Sakene i mitt utvalg er også utelukkende rettsendrende saker som etter ankeordningen i gammel jordskiftelov skulle ankes til jordskifteoverrettene, mens rettsfastsettende saker skulle ankes til de ordinære domstolene. Jeg har derfor også beregnet fordelingen uten å ha med de rettsfastsettende sakene, men en ser at forskjellen stadig er stor.

På tross av disse mulige feilkildene mener jeg det er interessant å se at i mitt utvalg er det ca. 30 prosent flere saker for jordskifteoverrettene, sammenlignet med den generelle statistikken i foredlingen mellom jordskifteretten og jordskifteoverretten. Det kan tenkes at for saker der § 31 er aktuell, er det en større andel som havner i overretten. Begrunnelsen for dette kan som jeg tidligere har nevnt være et høyere konfliktnivå ettersom det gjelder potensielt store verdier. Usikkerhet medfører gjerne at det er større ulikheter i partenes oppfattelse og forventninger til arealene, sammenlignet med situasjoner der det er mer klarhet tilknyttet fremtidig bruk. Det at en del av sakene der § 31 er aktuell går på oppløsning av sameie kan også være med på å påvirke denne statistikken. Rapporten fra domstolsadministrasjonen sa at det ofte er et høyere konfliktnivå i saker som omhandler sameier enn andre saker. Ved et høyt konfliktnivå vil være naturlig å anta at en får en økning i antall ankesaker.

Som jeg skriver tidligere er det en økonomisk sperre for hvilke saker en får gå videre med i rettssystemet. Dette gjelder da ikke for jordskifteavgjørelser etter jordskifteloven, men kan bli aktuelt når jordskifteretten avsier dom i førsteinstans. Når det gjelder potensielle verdier sett opp mot ankegrensen, vil det være avgjørende om retten anser disse verdiene for å være reelle ved vurdering av en potensiell anke. Denne problemstillingen mener jeg blir belyst gjennom sak (LG-1992-257) fra Gulating lagmannsrett. Saken var en grensegangssak og stilte spørsmål om verdigrensen ved anke. Fallrettigheter skulle i utgangspunktet holdes utenfor saken etter § 31. Fallrettighetene ble likevel med i beregningen av ankesummen da en endring i grenser ville føre til endring i fallrettighetene. Her ser en et eksempel på at saken kunne blitt nektet adgang til overprøving i andre instans om det ikke hadde blitt trukket inn potensielle verdier. Jeg mener på bakgrunn av dette at om potensielle verdier eller verdiendringer etter § 31 blir trukket inn i saken, kan dette avgjøre om man får anledning til å anke eller ikke. Dette er igjen noe som kan påvirke antall saker som blir anket.

Dette får ikke innvirkning på statistikken jeg har funnet, da dette gjelder en annen type sak. Det er derfor hovedsakelig de andre faktorene jeg har nevnt overfor som medfører at saker etter § 31 gjerne blir anket, og behandlet i flere instanser sammenlignet med andre type saker. At bestemmelsen i tidligere § 31 og nåværende § 3-23 kanskje øker mulighetene for å få overprøvd saker i en høyere instans kan være med på å sikre partene mot eventuelle tap, da en må kunne anta at en ny gjennomgang i saken vil medføre at en kan være sikrere på at utfallet av saken vil være riktig.

#### *4.2.1.1 Oppsummering*

Bestemmelsen i § 3-23 kan i enkelte tilfeller være med på å sikre parter mot eventuelle tap. Jeg har under denne underproblemstillingen sett særlig på *hvordan* den gjør dette. Under denne problemstillingen har jeg funnet det naturlig å vie en del oppmerksomhet til rettspraksis og hvordan bestemmelsen er anvendt. Det er i utgangspunktet hovedsakelig to måter bestemmelsen sikrer parter mot tap. Det er ved en sperrefunksjon etter første punktum der bestemmelsen hindrer gjennomføring av hele eller deler av et skifte. Eventuelt ved en ekstra hensyntaking etter bestemmelsens andre punktum hvor det er usikkerhet tilknyttet fremtidig utnyttelse. Jeg har også funnet at det ut fra sakene i mitt utvalg som omhandler § 31, er en vesentlig høyere prosentandel av sakene som går for andre instans sammenlignet med



jordskiftesaker generelt sett. Det at sakene med dette får en grundigere behandling i rettssystemet kan være med på å sikre partene mot eventuelle tap.

### 4.3 Skjerper § 3-23 kravet til vurdering og begrunnelse av *potensielle verdiendringer sammenlignet med § 3-18?*

På tross av at man ut fra de innsamlede sakene ser at § 31 faktisk har blitt gitt selvstendig virkning som en sperre i flere saker, kan man velge å se bestemmelsen i § 3-23 eller § 31 som en støtteparagraf til § 3-18 eller § 3a, og ikke som en bestemmelse som har noe kraft i seg selv. Om så kan man spørre seg på hvilken måte den støtter § 3-18 eller § 3a, og med dette verner partene mot tap. Bestemmelsen får innvirkning når det gjelder «potensielle verdiendringer» altså hvor det er knyttet en usikkerhet til den fremtidige verdien. En tingene jeg vil undersøke med denne oppgaven er om det er behov for en slik paragraf, som gir et ekstra vern for potensielle verdiendringer. Vil ikke bestemmelsen i § 3-18 som skal beskytte partene mot tap håndtere disse situasjonene? Eventuelt på hvilken måte gir § 3-23, en ekstra beskyttelse dersom den i seg selv ikke er ment å skulle fungere som en sperre? Jeg vil under denne problemstillingen se på om § 3-23 skjerper kravet til vurdering og begrunnelse.

#### 4.3.1 Generelle krav til begrunnelse gjennom jordskiftelova kapittel 6

Før jeg går nærmere inn på lovens særlige krav om vurdering og begrunnelse tilknyttet § 3-23, og om dette har gitt utslag i sakene jeg har sett på. Vil jeg ta for meg jordskiftelovens generelle krav til begrunnelse. Dette må være med for å fastslå om det faktisk foreligger særlig skjerpede krav til vurdering og begrunnelse etter bestemmelsen i § 3-23.

Utgangspunktet for rettens generelle krav til begrunnelse finner man i § 6-24, som sier noe om kravet om innholdet i avgjørelsene. Som tidligere nevnt treffer jordskifteretten ulike former for avgjørelser, formen på avgjørelsene legger føringer for rettens krav til begrunnelse etter § 6-24.

For denne oppgaven og begrunnelser inn mot § 3-23 er det «jordskifteavgjørelse» som er den aktuelle avgjørelsesformen, og jeg vil derfor bare gå nærmere inn på denne avgjørelsesformen. Lovteksten i § 6-23 fjerde ledd, bokstav a og b, lyder som følger:

Ved jordskifteavgjerd tek retten avgjerd om

a) vilkåra for jordskifte i §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylte eller ikkje, samt sakleg og geografisk avgrensing av saka etter § 6-9

b) verdsetjing av det som skal gå i byte i jordskiftet, val av trasé for vegar og andre jordskifteløysingar undervegs i saka som ikkje er nemnde annan stad i leddet her. Jf. § 6-24 fjerde ledd, bokstav a og b.

Om man knytter § 3-23 opp mot § 3-18 og stiller spørsmål om noen av partene kan lide tap som følge av potensielle fremtidige verdiendringer vil det bli et spørsmål om *vilkårene* for jordskifte er oppfylt, og retten må treffe en jordskifteavgjørelse for å bestemme dette. Da er det truffet en avgjørelse i form av en jordskifteavgjerd, og reglene om begrunnelse og

innholdet i denne i henhold til § 6-24 vil gjøre seg gjeldende. Jeg anser det da slik at retten må trekke inn § 3-23 i begrunnelsen til avgjørelsen etter § 3-18. Og man får på denne måten indirekte en begrunnelse for anvendelsen av § 3-23.

Hva om en treffer avgjørelser knyttet til § 3-23 uten at man kobler det til § 3-18, vil dette i det hele tatt regnes som en avgjørelse i ordets rettslige betydning etter § 6-23 i jordskiftelova? Det vil da igjen være avgjørende for eventuelle krav til innholdet i en slik avgjørelse. For å avgjøre om det kan anses som en avgjørelse i jordskiftelovens betydning vil jeg se til § 6-23 fjerde ledd, bokstav b. Den sier at avgjørelsesformen «jordskifteavgjerd» skal brukes om «verdsetjing av det som skal gå i byte i jordskiftet, val av trasé for vegar og andre jordskifteløysingar undervegs i saka som ikkje er nemnde annan stad i leddet her». Spørsmålet blir da igjen om avgjørelser etter § 3-23 faller inn under «verdsetjing av det som skal gå i byte i jordskifte» eller at det kan regnes som en «jordskifteløysning» og falle inn under siste del av bokstaven i bestemmelsen.

Når loven skriver om verdsettelse tenker jeg hovedsakelig at lovgiver her mener avgjørelser tilknyttet § 3-14 og 3-15. Dette finner jeg da også bekreftelse på gjennom en proposisjon til loven som sier «avgjerd om verdsetjing er avgjerder etter kapittel 3 III» (Prop. 96 L (2014-2015) 2015 s. 11). Kapittel 3 III omfatter §§ 3-13 til 3-15. Avgjørelser tilknyttet § 3-23 faller altså ikke inn under dette. I forarbeidene til jordskiftelova står det om § 6-24 fjerde ledd, bokstav b ««Og anna» indikerer at oppramsinga ikkje er meint å vere uttømmande. Avgjerdsforma jordskifteavgjerd er meint å skulle brukast i høve til andre avgjerder retten må ta under eit jordskifte for å kunne nå fram til ei endeleg jordskifteløysing.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 464). Med denne betegnelsen tolker jeg det dit hen at lovgiver åpner for at avgjørelser tilknyttet § 3-23 etter loven skal regnes som en jordskifteavgjørelse. Jeg mener det kanskje kommer enda tydeligere frem gjennom det lovgiver skriver i en proposisjon tilknyttet endringer i denne jordskifteloven. «Med omgrepet «andre jordskifteløysingar undervegs i saka» er meint avgjerder etter jordskiftelova kapittel 3 som ikkje er nemnde annan stad i § 6-23 fjerde ledd.» (Prop. 96 L (2014-2015) 2015 s. 11).

På bakgrunn av det overnevnte tolker jeg det dit hen at avgjørelser etter § 3-23 regnes som jordskifteavgjørelser etter jordskiftelova § 6-23, og bestemmelsen om innholdet i jordskifteavgjørelser i § 6-24 vil gjøre seg gjeldende både for saker der § 3-23 støtter § 3-18 og saker der § 3-23 står alene. § 6-24 sier da om jordskifteavgjørelser at:

Jordskifteavgjerder skal ha ei grunngeving som inneheld

- a) heimelen for avgjerda
- b) ei framstilling av kva avgjerda gjeld
- c) ei framstilling av dei tilhøva som har hatt mest å seie for avgjerda
- d) eventuelle påstandar frå partane, med påstandsgrunnlag, og
- e) dei vurderingane retten har lagt til grunn for avgjerda.

Jordskifteavgjerder skal ha ei slutning som nøyaktig viser kva avgjerda går ut på. Jf. § 6-24.

Under denne bestemmelsen mener jeg det er det som står under bokstav e som er det som er mest aktuelt og interessant. Det er et krav i loven om at retten grunngrir vurderingene de har lagt til grunn. En kan på bakgrunn av reglene i kapittel 6 slå fast at det generelt sett er et krav om begrunnelse for avgjørelser etter § 3-23. Dette medfører at § 3-23 skjerper kravet til begrunnelse av potensielle verdiendringer sammenlignet med § 3-18.

#### 4.3.2 Særlig krav til begrunnelse etter § 3-23

Videre vil jeg se på kravene til begrunnelse ikke i lovens kapittel 6, men særlig begrunnelse gjennom lovteksten, forarbeider og kommentarutgaven tilknyttet § 3-23, og § 31 i gammel jordskiftelov. Jeg vil også se på hvilke begrunnelser som faktisk er gitt i rettspraksis.

Jeg har i mine saker prøvd å se på om § 31 kan være med på å skjerpe rettens krav til vurdering, og begrunnelse i saker med potensielle verdiendringer. Det fremgår av kommentarutgaven til den nye jordskifteloven at det skal gjøres en vurdering av hva som kan få stor verdiøkning. «Jordskifteretten må gjøre en objektiv vurdering av hva som kan få stor verdiendring. Den enkelte partens subjektive syn, planer og påstander kan retten legge til grunn, men den er ikke bundet av det.» (Bjerva et al. 2016).

Begrepe som blir brukt er «må gjøre en objektiv vurdering». Hva tvangsbegrepet *må*, knytter seg til gir rom for tolkning. Om det er vurderingen, eller at den må være objektiv mener jeg er noe uklart. Jeg velger å tolke det dit hen at de mener at det må gjøres en vurdering, og at de ikke har ment at begrepet «må» skal være knyttet til at vurderingen må være objektiv. Dette vil jeg begrunne med at de videre skriver: «den enkelte parts subjektive syn, planer og påstander kan retten legge til grunn» (Bjerva et al. 2016). Jeg tolker det altså slik at forfatterne av boken mener at det må gjøres en vurdering av om, og eventuelt hva som kan få en stor verdiendring, og at dette er et krav § 3-23 stiller til retten. Videre skriver forfatterne av kommentarutgaven noe om påregneligheten av den potensielle verdiøkningen «Jordskifteretten må gjøre en konkret vurdering av påregnelighet, og den må begrunnes.» (Bjerva et al. 2016 s. 117). Det settes her altså et krav både til vurdering og begrunnelse.

Nå er ikke litteratur den første rettskilden en skal henvende seg til, og den er hierarkisk plassert under lovtekst, forarbeider og rettspraksis. Men ettersom hverken lovteksten eller forarbeider setter noen generelt krav til begrunnelse i denne bestemmelsen, og bestemmelsen er så ny at det enda ikke finnes noe rettspraksis tilknyttet denne velger jeg å se til kommentarutgaven tilknyttet dette spørsmålet.

Jeg tolker det altså slik at § 3-23 i ny lov krever at det skal gjøres en vurdering av potensielle verdiendringer og påregneligheten av dette, og at det foreligger et krav om at retten begrunner dette. På bakgrunn av teorien vil jeg da påstå at § 3-23 skjerper kravet til vurdering og begrunnelse i forhold til § 3-18 i saker som innebærer potensielle verdiendringer.

For bestemmelsen i § 31 i gammel jordskiftelov ser jeg ikke at det foreligger det samme kravet til begrunnelse. Når det gjelder lovtekst, forarbeid og kommentarutgave kommer det ikke frem et krav om vurdering og begrunnelse på samme måte som en kan se i kommentarutgaven til ny lov. Men det står sist under tredje punkt tilhørende § 31 i kommentarutgaven til loven fra 1979: «Det må kome klart til uttrykk i rettsboka kva som er

halde utanfor og korleis det skal nyttast.» (Austenå & Øvstedal 1994 s. 152) Dette er slik jeg tolker det ikke et krav om vurdering og begrunnelse på samme måte som en finner i kommentarutgaven til § 3-23 i ny jordskiftelov. Det er heller et krav om at man faktisk må skrive ned hva en holder utenfor skiftet, og hvordan dette skal anvendes for at det skal gi klarhet, og ikke rom for tvil i etterkant av jordskiftesaken. Det er altså heller en bestemmelse om dokumentasjon av rettens avgjørelser.

I denne oppgaven ønsker jeg særlig å undersøke hvordan bestemmelsen faktisk har blitt anvendt i saker. Jeg har derfor sett på om det har blitt gitt en begrunnelse tilknyttet § 31 i mitt utvalg av jordskiftesaker, og hva denne begrunnelsen har gått ut på. I de sakene der § 31 har blitt anvendt er det gitt en begrunnelse i 50 saker, mens det i 3 av sakene ikke er gitt en begrunnelse. De sakene der jeg ikke finner at retten har gitt en begrunnelse tilknyttet bruken av § 31 så er den ene saken en sak der § 31 er indirekte anvendt. Det er da gjerne ikke naturlig å gi en begrunnelse tilknyttet bestemmelsen når man ikke nevner eller henviser til den. De to andre sakene der det ikke er gitt en begrunnelse er saker som har gått etter § 28 i jordskifteloven fra 1950. Denne bestemmelsen omfattet da bare vannfall, og behovet for en begrunnelse var gjerne ikke like stort. Rettsbøkene på den tiden var gjerne heller ikke like omfattende som de er i dag, og det kan vel godt tenkes at det har blitt gitt en muntlig begrunnelse uten at jeg har muligheter til å få innsikt i dette.

Videre har jeg sett på innholdet i denne begrunnelsen. Bygger begrunnelsen på den juridiske bestemmelsen uten tilknytning til faktum i saken, er det eventuelt motsatt at en bare viser til faktum, eller inneholder begrunnelsen en kombinasjon av faktum og den juridiske bestemmelsen? Blant sakene i mitt utvalg har 48 av sakene en kombinert begrunnelse, mens 2 av sakene bare knytter seg til faktum. Når det gjelder begrunnelser som bare knytter seg til bestemmelsen i § 31 uten tilknytning til faktum i saken hadde jeg i utgangspunktet en sak som gikk for Frostating jordskifteoverrett der en part innledningsvis i rettsboken nevnte § 31 uten å knytte det til faktum i saken. § 31 ble ikke videre nevnt av dommer eller parter, jeg anså saken derfor ikke å omhandle bestemmelsen og tok den ut av utvalget.

Når det gjelder begrunnelse ved anvendelse av § 31 tror jeg dette vil være naturlig i de aller fleste sakene, særlig der bestemmelsen faktisk har en sentral rolle i saken. En begrunnelse vil være naturlig enten om man velger å anvende bestemmelsen, eller om man på den andre siden etter å ha vurdert bestemmelsen velger å gå bort fra å gi bestemmelsen virkning. Det at en får en begrunnelse inn i rettsboken kan være med å gi forståelse for personer saken får innvirkning på ved en senere anledning. Det kan for eksempel være senere eiere som lurer på hvorfor forholdene er som de er. Dette gjelder gjerne særlig ved forhold der §§ 31 og 3-23 er aktuelle. Det gjelder potensielle endringer, gitt at det viser seg at det ikke ble noe av disse potensielle endringene i ettertiden kan jordskifterettens avgjørelse fremstå som uforståelig. Om man da har muligheter til å lese en begrunnelse for utfallet av saken, kan dette være med på å gi en oppklarende effekt som igjen kan virke dempende for fremtidige konflikter.

#### 4.3.2.1 Oppsummering

Under denne underproblemstillingen har jeg sett på vurdering og begrunnelse av *potensielle verdiendringer* og om man gjennom bestemmelsen i § 3-23 får en styrkning av dette

sammenlignet med bruk av bare § 3-18. Her har jeg sett at retten gjennom saksbehandlingsreglene i kapittel 6, har et krav om å begrunne avgjørelser etter § 3-23. Dette vil da i seg selv styrke kravet til begrunnelse av avgjørelser tilknyttet potensielle verdiendringer ved bruk av § 3-23. Videre fremgår det av forarbeider og kommentarutgaven tilknyttet den særlige bestemmelsen i § 3-23 et krav om vurdering og begrunnelse. Dette er også en endring i kravet om vurdering og begrunnelse sammenlignet med den foregående bestemmelsen i § 31 etter gammel lov.

#### **4.4 Har ny lov medført endringer i bestemmelsen ved overgangen fra § 31 til § 3-23?**

Innledningsvis under denne problemstillingen vil jeg påpeke at det ut fra forarbeidene fremstår som at lovgiver hovedsakelig ønsker å videreføre gammel bestemmelse i § 31 til § 3-23 i ny lov. Med dette som utgangspunkt vil jeg analysere lovtekst, forarbeider og kommentarutgave for å kartlegge mulige endringer i bestemmelsen ved innføring av ny jordskiftelov.

En endring i lovteksten og ordlyden mellom ny og gammel lov er at begrepet «verdiauke» er erstattet med «verdiendring». Dette medfører at retten ikke bare skal ta hensyn til en økning i verdien av grunnen eller bruksretten, men også en reduksjon av verdien. Dette blir presisert i forarbeidene til bestemmelsen, «Paragrafen dekkjer både verdiauke og verdireduksjon. I høve til verdireduksjon er regelen gjort generell.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 435). Dette er da en endring fra § 31 i gammel lov, til § 3-23 i ny lov. Jeg kan ikke se at det er nevnt noe om verdireduksjon tilknyttet gammel lov § 31. Det står ikke noe om dette i lovteksten, og heller ikke i forarbeider eller kommentarutgaven. Jeg kan ikke se at retten har forsøkt å tolke begrepet «verdiauke» analogisk til også å gjelde verdireduksjon i de sakene jeg har sett på fra rettspraksis. Her har altså lovgiver endret bestemmelsen fra bare å ta for seg verdiøkninger til å gjelde risiko og usikkerhet generelt, både i positiv og negativ forstand. Det kan tenkes at det vil komme en endring i planer eller en fredning av arealer som medfører at den fremtidige utnyttelsen av grunn eller bruksrett vil få en redusert verdi. På samme måte som at en kan få en verdiøkning ved opphevelse av fredning eller endret arealutnyttelse i plan.

Når det gjelder andre punktum i § 3-23 skriver lovgiver i forarbeidene at de på samme måte som med første punktum tar sikte på å videreføre bestemmelsen i § 31 fra den gamle jordskifteloven. «Andre punktum har litt ulike formuleringar enn gjeldande jordskiftelov § 31 andre punktum, men tek sikte på å føre til det same resultatet som gjeldande regel.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 435). Også etter andre punktum i bestemmelsen er hensikten til lovgiver at retten skal ta hensyn til verdireduksjoner og ikke bare verdiøkning. «I tillegg er det gjort ei endring slik at jordskifteretten òg skal sjå til at mogleg framtidig verdireduksjon skal trekkjast inn i vurderinga.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 435).

En endring jeg vil trekke frem også under denne problemstillingen på tross av at det blir behandlet inngående under foregående problemstilling i kapittel 4.3.2, er et særlig krav til begrunnelse av avgjørelser etter § 3-23 i forarbeider og litteratur. Som jeg skriver under

drøftelsene av dette finner jeg ikke et lignende krav tilknyttet § 31, selv om det i stor grad er gitt begrunnelser i de sakene jeg har sett på fra rettspraksis.

En endring ikke i selve bestemmelsen, men til hele loven og jordskiftesystemet generelt har man fått ved at man har endret grunnlaget for hvor jordskifteloven kan fungere og hvilke saker de kan treffe avgjørelser i. «Tidligere var jordskifterettens kompetanse til å holde jordskifte ansett å være begrenset til LNF-områder.» (Holt 2015 s. 212). «Den antatte LNF-begrensningen ble i realiteten fjernet ved den lovforståelse Høyesterett la til grunn i Rt. 2000 s.1119 – Skrautvålkjennelsen.» (Holt 2015). Denne lovforståelsen er videreført i ny jordskiftelov, og jordskiftelovens virkemidler kan nå anvendes i urbane områder. Dette medfører at § 3-23 i ny lov er laget etter at de var klar over de nye bruksområdene for jordskifteloven, i motsetning til § 31 i den gamle loven. Om denne endringen i loven utgjør en reell endring kan en diskutere.

Det at ordlyden i bestemmelsen i liten grad er endret i ny lov kan tyde på at endringen i lovens virkeområde egentlig ikke har så mye å si for anvendelsen og innvirkningen til bestemmelsen. Lovgiver har i alle fall ikke sett det som nødvendig eller aktuelt å fjerne bestemmelsen. Det at jordskifteloven kan anvendes i urbane områder kan medføre at bestemmelsen i § 3-23 blir mer aktuell enn tidligere. Potensielle utbygginger i urbane strøk kan være situasjoner for potensiell fremtidig verdiøkning. Slike tilfeller kan for eksempel oppstå ved at fortetningspolitikken endrer seg i urbane områder. Arealer som tidligere hadde en lav utnyttelsesgrad kan ved urbanisering og endret arealpolitikk få en høyere utnyttelsesgrad som medfører at man kan bygge ut mer, og at man får en økning i verdien av arealene. Også kommuneplaner og reguleringsplaner i urbane strøk kan endre seg og gi store verdiendringer som følge av at man kan utnytte områdene på en annen måte enn tidligere. Viljen og interessen for å bygge ut i urbane strøk er gjerne også større sammenlignet med rurale områder. Urbaniseringen en har sett i nyere tid er et tegn på at folk ønsker å bo urbant. Dette er muligens faktorer som medfører at bestemmelsen har fått en større aktualitet, og at det kan tenkes at vi vil få en mer hyppig anvendelse av § 3-23 sammenlignet med § 31 etter gammel lov.

#### 4.4.1 Hensynet til naturskader gjennom § 3-23

Om første punktum i § 3-23 står det i forarbeidene. «Paragrafen byggjer på gjeldande jordskiftelov § 31 første punktum og på **§ 54 første ledd første punktum.**» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 435) [min uthevelse]. § 54 i jordskifteloven fra 1979 går på forebyggende arbeid mot naturskader og kostnadsfordelingen tilknyttet dette, om det ikke er mulig å ta hensyn til det i skiftplanen. Dette er da en klar endring fra bestemmelsen i gammel lov § 31 til § 3-23 i ny lov, om lovgiver mener man skal ta inn noe om kostnadsfordeling ved naturskader under § 3-23 i ny jordskiftelov.

Slik jeg tolker teksten i § 3-23 og forarbeidene virker det for meg som litt rart om lovgiver mener forhold tilknyttet naturskader skal inn under § 3-23, kommentarutgaven skriver heller ikke noe om dette under § 3-23. Det fremstår for meg som at lovgiver har glemt å ta dette bort fra forarbeidene. Grunnen for at jeg tenker dette kan være tilfellet er som sagt at det ikke helt

gir mening i forhold til ordlyden i paragraf og forarbeider. § 54 i gammel jordskiftelov er også videreført i tilnærmet uendret form i § 3-33 i ny jordskiftelov.

Under høringsforslaget til ny jordskiftelov hadde lovgiver et forslag om en mer omfattende paragraf som tilsvarte det man endte opp med som § 3-23 i ny lov. Paragrafen i forslaget hadde navnet «avgrensing av byte» under § 3-24. Teksten i paragrafens femte ledd lød som følger: «Der det er fare for naturskade som for eksempel elvebrot, skred eller sandfok, skal jordskifteretten ta omsyn til dette i jordskifteløysinga. Jordskifteretten kan ta inn investeringar i førebyggingsarbeid eller andre tryggingstiltak som ein del av jordskifteavgjerda.» (Aasen et al. 2009 s. 228). Dette er da det samme som er videreført under § 3-33 i den endelige versjonen av ny jordskiftelov. Slik jeg tolker det, virker det som at lovgiver i sitt forslag kanskje vurderte å legge innholdet i flere av paragrafene i den gamle loven, inn under en paragraf i den nye jordskifteloven. Det virker som de har møtt noe motstand fra høringsinstansene under arbeidet med ny lov, og at de har valgt å endre det uten at de har husket å ta bort setningen i forarbeidene som sier at § 3-23 i ny jordskiftelov bygger på § 54 i gammel lov.

Jeg vil underbygge dette særlig ved å vise til Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap sine uttalelser til høringsforslaget. «Instituttet ser ikkje behov for ein eigen heimel for å trekkje inn investeringar som skal førebyggje naturskade som del av jordskiftesaka.» (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 176) Dette blir videre kommentert av departementet under departementets vurderinger i proposisjonen til jordskifteloven:

Og i gjeldande jordskiftelov § 54 første ledd første punktum er det lagt til grunn at jordskifteretten skal ta omsyn til det i skifteplanen dersom det er fare for elvebrot, skred, sandfok og liknande.

Departementet er samd med Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap og jordskiftedommarane i Gulating jordskiftedømme i at reglane i gjeldande rett som er ført vidare i høringsforslaget § 3-24 er unødig detaljerte. Departementet har elles merka seg at fleire av høyringsinstansane er kritiske til ulike delar av innhaldet i høringsforslaget § 3-24. Departementet foreslår såleis ikkje å føre vidare dei detaljerte reglane. (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 176).

Det siste sitatet er noe uklart, men ettersom den endelige bestemmelsen i § 3-23 ikke inneholder dette leddet om naturskade, og bestemmelsen i gammel lov § 54 er videreført i § 3-33 tolker jeg det dit hen at lovgiver har tatt innspillene fra Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap til etterretning. Dette medfører da at det i forarbeidene ikke burde stå at § 3-23 første punktum bygger på § 54 første ledd, første punktum i gammel jordskiftelov og at dette er kommet med som følge av en feil fra lovgivers side. Dette medfører da igjen at det ikke foreligger en forskjell fra § 31 i gammel lov til § 3-23 i ny lov i form av at bestemmelsen i ny lov skal ta for seg kostnadsfordeling ved naturskader.

#### *4.4.1.1 Oppsummering*

På bakgrunn av de overnevnte drøftelsene vil jeg på tross av at lovgiver hovedsakelig har ment å videreføre bestemmelsen fra § 31 til § 3-23, påstå at ny lov har medført noen endringer. Bestemmelsen gjelder som følge av ny lov ikke bare verdiøkning, men også verdireduksjoner. Det er et styrket krav til begrunnelse for avgjørelser etter bestemmelsen. Og kanskje den viktigste endringen av alle går på lovens virkeområde, bestemmelsen kan nå anvendes i hele landet, også i urbane strøk.



## 5 Avslutning og konklusjon

Jeg vil i den avsluttende delen av oppgaven skrive noe om hvilke funn jeg har gjort. Jeg vil særlig, forklare hva jeg kommet frem til med utgangspunkt i oppgavens problemstillinger. Avslutningsvis vil jeg også prøve å se det hele i en større sammenheng.

Det første jeg vil trekke frem er at det er en klar sammenheng mellom §§ 3-23 og 3-18. Dette på tross av at oppgaven har vist at § 3-23 kan, og også har virket uavhengig av § 3-18. Jeg har gjennom oppgaven sett at konsekvensene av hensyntaking til § 3-23 kan innebære at retten justerer hvilke virkemiddel som benyttes i saker, og at andre punktum i § 3-23 noen ganger kan kreve en annen form for verdsettelse enn det en ellers bruker ved jordskifte.

Når det gjelder en annen form for verdsettelse, ser for meg at man ved verdsettelse etter bestemmelsens andre punktum, som et utgangspunkt må bestemme seg for hvilken utvikling og fremtidig bruk som er aktuell på arealene. Deretter må man være villig til å se bort fra det konkrete i dagens situasjon, og faktisk legge denne mulige fremtidige bruken til grunn. Bestemmelsen sier at en skal tilse at den potensielle verdiendringen «blir så lik som råd er, før og etter skiftet». Med dette tenker jeg at det vil være smart at retten og ikke bytte eierskap på unødig store arealer, hvor man mener det er usikkerhet. Det vil heller ikke være lurt å bytte arealer av svært ulik karakter, type plassering og egenskaper. Selv om situasjoner etter § 3-23 muligens forutsetter en annen form for verdsetting, og man setter en verdi på arealene, på bakgrunn av en utnyttelse som ved dagens situasjon ikke foreligger. Vile jeg utøvd stor forsiktighet dersom det blir aktuelt å bytte slike arealer med arealer som har «sikre» verdier i dagens situasjon.

Bestemmelsen i § 3-23 kan være med på å sikre parter fra å lide tap gjennom jordskifte ved at saker der § 3-23 er involvert, i større grad ankes til høyere instanser, og en oppnår en grundigere gjennomgang av saken. Det foreligger også et skjerpet krav til vurdering og begrunnelse ved bruk av § 3-23 sammenlignet med anvendelse av § 3-18.

Når det gjelder endringer ved overgang til ny lov er lovens virkeområde det jeg anser som det viktigste. Jordskifteloven kan nå anvendes over hele landet, også i urbane strøk. Som en følge av dette tror jeg jordskifte som virkemiddel og problemløser i fremtiden kan få en viktigere rolle i samfunnet. Når det gjelder den særlige bestemmelsen i § 3-23 vil denne kunne få en mer sentral rolle ved jordskifte, da jordskifte i urbane områder i enda større grad kan åpne for saker med potensielle fremtidige verdiendringer.

## 6 Figurliste

Figur 1: BNP fordelt på hovednæringer .....	19
Figur 2: Sammensetning av produksjonen i jordbruket .....	20
Figur 3: Tvistetema i utvalget av saker .....	34
Figur 4: Anvendelse av § 31 i utvalget .....	35
Figur 5: § 31 sin funksjon i sakene .....	36
Figur 6: Plassering av § 31 i sakene .....	37
Figur 7: Virkning av § 31 .....	37
Figur 8: Hvilken del av § 31 ble anvendt .....	38
Figur 9: Rettsinstans .....	39
Figur 10: Krevd virkemiddel .....	39
Figur 11: Anvendt virkemiddel .....	40
Figur 12: Krevd vs. anvendt virkemiddel .....	41
Figur 13: Grunn for bytte av virkemiddel .....	42
Figur 14: Initiativtaker til anvendelse av § 31 .....	42
Figur 15: Begrunnelse tilknyttet § 31 .....	43
Figur 16: Begrunnelsens innhold .....	44
Figur 17: Fordeling av saker i jordskiftesystemet .....	54
Figur 18: Prosentvis fordeling av saker i mitt utvalg og jordskiftesystemet generelt (min tabell) .....	54

## 7 Kilder

- Aalstad, S., Bjørå, E., Holm, A., Hustad, T., Kaurin, T. & Stokke, K. G., A. (1979). *Bruksverdi i landbruket*. Oslo: Landbruksforlaget. 134 s.
- Aasen, B., Bachke, A., Konstali, A., Langaker, F., Selvik, K. & Sagunes, T. (2009). *Høringsnotat om ny jordskiftelov (og endringer i andre lover)*. Oslo: Landbruk- og matdepartementet. 299 s.
- Austenå, T. & Øvstedal, S. (1994). *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. 352 s.
- Bjerva, Ø. J., Holt, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven(kommentarutgave)*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Boe, E. (2005). *Grunnleggende juridisk metode*. Oslo: Universitetsforlaget. 187 s.
- Brahaug, T. & Skoglund, T. (2012). *Langvarig vekst i norsk økonomi*. Oslo: SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/nasjonalregnskap-og-konjunkturer/artikler-og-publikasjoner/langvarig-vekst-i-norsk-okonomi> (lest 25.01.2016).
- Bærug, S. (1997). *Om teorigrunnlag for verdsetting*. Ås: Norges landsbukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging. 301 s.
- Christensen, H. (1952). *Jordskifteloven (1950)*. Oslo: Aschehou. 222 s.
- Domstolsadministrasjonen. (2008). *Gevinstbetraktninger ved jordskifte*. Trondheim: Domstolsadministrasjonen. 25 s.
- Domstolsadministrasjonen. (2016). *Samlestatistikk-jsr2015*. Trondheim: Domstolsadministrasjonen. Tilgjengelig fra: <https://www.domstol.no/globalassets/upload/da/internett/domstol.no/domstoladministrasjonen/statistikk/statistikk-2015/samlestat-jsr2015.pdf> (lest 08.03).
- Eckhoff, T. (1993). *Rettskildelære*. Oslo: TANO.
- Falkanger, T. (2009). *Rettskilder*. Oslo: Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/rettskilder> (lest 22.01.2016).
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Gundersen, D. (2009a). *Objektiv - saklig*. Oslo: SNL. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/objektiv%2Fsaklig> (lest 27.01.2016).
- Gundersen, D. (2009b). *Preferanse*. Oslo: SNL. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/preferanse> (lest 27.01.2016).
- Hauge, K. B. (2014). *Erstatningsnivået ved tvangsovertaking av fallrettar*. Oslo: Universitetet i Oslo, Det juridiske fakultet. 489 s.

- Holt, F. (2015). Jordskifte i byer og tettsteder - Fordeling av planskapt verdier i Norge og Tyskland. *Kart og Plan*, 75: 207-220.
- Ladstein, T. & Skoglund, T. (2008). *Utviklingen i norsk jordbruk 1950-2005*. Norsk økonomi: SSB. Tilgjengelig fra: [http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa\\_98/kap4.pdf](http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa_98/kap4.pdf) (lest 25.01.2016).
- Landbruksdepartementet. (1991). *Rettleiing for utføring av Jordskiftesaker etter lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979*. Landbruksdepartementet. Oslo: Landbruksdepartementet. 71 s.
- Ravna, Ø. (2013). Disposisjonsprinsippets plass i jordskifteloven av 2013. *Kart og Plan*, 75: 121-131.
- Reiten, M. (2015). Nytt i ny jordskiftelov. *Kart og Plan*, 75 (2-2015): 110-120.
- Sagdahl, M. (2014). *Verditeori*. Oslo: SNL. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/verditeori> (lest 26.01.2016).
- Skoglund, T. (2005). *100 års ensomhet? Norge og Sverige 1905-2005 Fra jordbruk til olje og tjenester*. Oslo: SSB. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/nasjonalregnskap-og-konjunkturer/artikler-og-publikasjoner/fra-jordbruk-til-olje-og-tjenester> (lest 25.01.2016).

## **Lover**

- Jordskiftelova. (2013). *Lov om fastsetting og endring av eideoms- og rettshøve på fast eideom m.m av 21. juni 2013 nr 100*.
- Matrikkellova. (2005). *Lov om eideomsregistrering, lov av 17.06.2005 nr. 101*.
- Ekspropriasjonerstatningslova. (1984). *Lov om vederlag ved oreigning av fast eideom (ekspropriasjonerstatningslova), lov av 6. april 1984, nr. 17*.
- Jordskifteloven. (1979). *Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven)*.
- Oreigningslova. (1959). *Lov om oreigning av fast eideom, lov av 23. oktober 1959*.
- Jordskiftelova. (1950). *Lov om jordskifte o. a., av 22. desember 1950, nr. 2*.
- Domstolloven. (1915). *lov om domstolene, lov av 13.08.1915 nr. 5*.
- Lov om utskifting. (1882). *Lov om Utskifting mV, af 13 marts 1882, nr. 2*.

## **Forarbeider**

Ot.prp.nr.56 (1978-1979). (1979). *Ot.prp.nr.56 (1978-1979) Om lov om jordskifte o.a.* Oslo: Landbruks- og matdepartementet. (Odelstingsproposisjon: Ot.prp.nr.56 (1978-1979) ). 106 s.

Ot.prp.nr.78 (2004-2005). (2005). *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.* Oslo. (Odelstingsproposisjon; Ot.prp.nr.78 (2004-2005)). 48 s.

Prop.101 L (2012-2013). (2012). *Prop.101 L (2012-2013) Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova).* Oslo: Landbruks og matdepartementet. (Forarbeider til lov: Prop.101 L (2012-2013)). 518 s.

Prop. 96 L (2014-2015). (2015). *Prop.96 L (2014-2015) Endringar i jordskiftelova 2013 (reglar om saksbehandling mv.):* Landbruks- og matdepartementet. 11 s.

## **Domsregister**

JBER-2010-11	Nord- og Midhordland jordskifterett
JFLE-2010-35	Lista jordskifterett
1400-2008-0003	Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett
0400-2002-0008	Nord Østerdal jordskifterett
JOAG-2002-10	Agder jordskifteoverrett
RG-1997-1465	Eidsivating lagmannsrett
LG-1992-257	Gulating lagmannsrett



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway