



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp  
Fakultet for landskap og samfunn  
Institutt for eiendom og juss

## **Fordeling av planskapte verdier** - med fokus på virkemidler

Eirik Maraz Braathen  
Hans Erik Olafsbye Unelsrød  
Master i eiendom



## Forord

Med denne oppgaven fullfører vi fem år på masterstudiet eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Dette har vært en tid hvor vi har lært mye både faglig og om livet generelt. Denne tiden har formet oss og vil fortsette å påvirke oss resten av livet. Masterstudiet og arbeidet med masteroppgaven har i det store og det hele vært givende og spennende, men det har også vært noen tyngre stunder på skolebenken. Nå når denne oppgaven skal leveres sitter vi igjen med mye kunnskap og gode minner, som vi vil ta med oss videre.

Først og fremst vil vi takke vår veileder Fredrik Holth. Med stor faglig kyndighet og ærlige tilbakemeldinger har han ledet oss rett vei i skrivingen.

Vi ønsker også å takke Ole Anders Unelsrød, Gunvor Unelsrød og Angela Maraz for gjennomlesing og korrektur. Videre rettes en takk til våre familier, samboere og ikke minst alle studievenner.

---

Ås, 12.05.2017

Eirik Maraz Braathen

Hans Erik Olafsbye Unelsrød

## Sammendrag

Denne masteroppgaven omhandler fordeling av planskapt verdier. Oppgaven tar for seg de ulike virkemidlene i jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32, parkprinsippet i ekspropriasjonsretten og bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd. Alle disse virkemidlene har den funksjonen at de fordeler planskapt verdier mellom grunneiere innenfor et reguleringsplanområde.

Hensikten med oppgaven er å redegjøre for hvordan de ulike virkemidlene fungerer. Av dette fremkommer det ulikheter mellom virkemidlene. Disse behandles videre ved å fokusere på hva som skiller de tre virkemidlene fra hverandre. I behandlingen fremkommer det at virkemidlene har sammenfallende overordnet formål ved at de skal fordele planskapt verdier. Samtidig skiller de seg fra hverandre ved at de gjør dette på ulikt grunnlag. Plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd har kun en erstatningsfunksjon ved gjennomføring av reguleringsplaner, mens jordskiftevirkemiddelet og parkprinsippet også har den funksjonen at de bidrar til å lette gjennomføring av planer. Det er ulikheter ved erstatningsformen ved de tre virkemidlene, og jordskiftevirkemiddelet skiller seg fra de to andre ved at det her betales erstatning i form av naturalutlegg i motsetning til pengeerstatning. Grunnlaget for erstatningsutmålingene ved de ulike virkemidlene er forskjellig. En tydelig forskjell mellom de tre virkemidlene er omfanget av rettspraksis, som varierer fra omfattende til ikke eksisterende.

Videre fokuserer oppgaven på utfordringene ved at det opereres med tre virkemidler innenfor det samme virkeområdet. Ved behandling av de ulike virkemidlene skal det gjøres lignende vurderinger, dette skaper utfordringer. Her vises det til vurderingen av arealenes egnethet for utbygging, som fremstår som sammenfallende ved anvendelse av alle de tre virkemidlene. Da det er jordskifteretten som behandler jordskiftevirkemiddelet og tingretten som behandler de to andre virkemidlene, kan slike lignende vurderinger bli gjort på ulike måter. I denne forbindelse belyser oppgaven at det har fremkommet forslag fra flere hold om å flytte behandlingen av et av virkemidlene fra tingretten til jordskifteretten. Det at de tre virkemidlene tar for seg mye av det samme kan i ytterste konsekvens ende med at flere av virkemidlene kommer til anvendelse innenfor det samme planområdet. Det er viktig å klargjøre at planmyndighetene har en sentral rolle rundt fordelingen av planskapt verdier, ved at reguleringsplaner og planbestemmelser har en sentral rolle i vurderingene rundt anvendelsen av de tre virkemidlene.

## Abstract

The thesis concerns the distribution of values following zoning plans. The thesis treats the different instruments of handling these values in the Land Consolidation Law §§ 3-30 to 3-32, the Norwegian principle of expropriation compensation called «parkprinsippet», and the Planning and Building Law § 15-3 fifth paragraph. Said instruments all serve the function of distributing zoning values amongst landowners within a regulated area.

The principal aim of the thesis is to examine and clarify the application of the three instruments. In this work, we have seen that there are differences between these instruments as well. Furthermore, the paper address the obstacles of operating with three different instruments within the same field of work. In applying of the various tools, similar assessments will be made, which creates challenges. It appears that the instruments serve a similar overall purpose of distributing planetary values. On the other hand, they do so in different ways.

The planning authorities have a central influence on the use of the different instruments that distributes zoning values. This is because zoning plans with provisions for the use is important to determine what instrument is fit to be applied.

# Innholdsfortegnelse

Kapittel 1: Innledning.....	8
1.1 Tema og bakgrunn.....	8
1.2 Problemstilling.....	9
1.3 Avgrensning.....	10
1.4 Metode.....	10
1.5 Oppgavens oppbygning.....	12
Kapittel 2: Teoretisk rammeverk.....	14
2.1 Planskapt verdier.....	14
2.2 Reguleringsplan.....	14
2.2.1 Pbl. § 12-2. Områderegulering.....	15
2.2.2 Pbl. § 12-3. Detaljregulering.....	16
2.2.3 Pbl. § 12-5. Arealformål i reguleringsplan.....	16
2.2.4 Pbl. § 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan.....	17
2.3 Fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven.....	17
2.3.1 § 3-30 Jordskifterettens kompetanse.....	18
2.3.2 § 3-31 Verdsetting.....	20
2.3.3 § 3-32 Hvordan jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning.....	21
2.4 Ekspropriasjon.....	23
2.4.1 Kommunens ekspropriasjonsrett.....	24
2.4.2 Statens ekspropriasjonsrett.....	24
2.4.3 Grunneiers ekspropriasjonsrett.....	24
2.5 Parkprinsippet.....	26
2.5.1 Overordnet forklaring parkprinsippet.....	26
2.5.2 Vilkår for anvendelse.....	27
2.5.3 Erstatning.....	31
2.6 Plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd.....	31
2.6.1 Overordnet forklaring pbl. § 15-3 femte ledd.....	32
2.6.2 Vilkår for anvendelse.....	33
2.6.3 Erstatning.....	36
Kapittel 3: Drøfting av forskjeller.....	39
3.1 Virkemidlenes formål.....	41
3.1.1 Formål fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven.....	41
3.1.2 Formål parkprinsippet.....	43

3.1.3	Formål pbl. § 15-3 femte ledd .....	44
3.1.4	Oppsummering virkemidlenes formål.....	45
3.2	Egnethet for utbygging .....	46
3.2.1	Egnethet for utbygging ved fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven.....	46
3.2.2	Egnethet for utbygging ved parkprinsippet .....	48
3.2.3	Egnethet for utbygging ved pbl. § 15-3 femte ledd.....	50
3.2.4	Oppsummering egnethet for utbygging.....	52
3.3	Erstatningsform .....	54
3.3.1	Erstatningsform ved fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven.....	54
3.3.2	Erstatningsform ved parkprinsippet .....	55
3.3.3	Erstatningsform ved pbl. § 15-3 femte ledd.....	55
3.3.4	Oppsummering erstatningsform.....	56
3.4	Grunnlag for erstatningsutmåling.....	57
3.4.1	Grunnlag for erstatningsutmåling ved fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven.....	57
3.4.2	Grunnlag for erstatning ved parkprinsippet .....	58
3.4.3	Grunnlag for erstatningsutmålingen ved pbl. § 15-3 femte ledd.....	59
3.4.4	Oppsummering grunnlag for erstatning .....	61
Kapittel 4: Drøfting av utfordringer .....		63
4.1	Historisk utvikling .....	63
4.1.1	Bygningsloven § 32 nr. 2 .....	63
4.1.2	Parkprinsippet.....	63
4.1.3	§ 32 nr. 2 Plan- og bygningsloven av 1985.....	64
4.1.4	Fordeling av planskapt netto verdiøkning § 2 bokstav h og i, jordskifteloven av 1979.....	64
4.1.5	§ 15-3 femte ledd plan- og bygningsloven 2008.....	65
4.1.6	Fordeling av planskapt netto verdiøkning §§ 3-30 til 3-32 i jordskifteloven av 2013.....	65
4.1.7	Slutning historisk utvikling .....	66
4.2	Utfordringer med at det opereres med tre virkemidler .....	66
4.2.1	Egnethet for utbygging.....	66
4.2.2	Mangel på rettspraksis.....	68
4.2.3	Domstolenes faglige kyndighet.....	69
4.2.4	Planmyndighetenes rolle .....	71

4.2.5	Erstatningsform .....	73
Kapittel 5:	Illustrasjon av virkemidlene i praksis .....	75
5.1	Eksempelsak pbl. § 15-3 femte ledd .....	75
5.1.1	Bakgrunn for sak .....	75
5.1.2	Avgjørelsen i tingretten .....	78
5.2	Eksempelsak jordskifte .....	81
5.2.1	Beliggenhet .....	84
5.2.2	Tilgjengelighet .....	84
5.2.3	Utsikt .....	85
5.2.4	Opparbeidelseskostnader bolig .....	85
5.2.5	Adkomst .....	86
5.2.6	Hage .....	87
5.2.7	Beregning .....	87
5.3	Eksempelsak parkprinsippet .....	88
5.3.1	Beliggenhet .....	90
5.3.2	Arealets funksjon .....	90
5.3.3	Størrelse .....	91
5.3.4	Påregnelighet .....	91
5.3.5	Slutning .....	92
5.4	Oppsummering illustrasjon av virkemidlene i praksis .....	92
Kapittel 6:	Avslutning .....	93
Referanseliste	.....	95
Vedlegg	.....	99



## Figurliste

Figur 1: Eiendomssituasjon før og etter regulering.....	42
Figur 2:Eksempel på regulerings situasjon ved jordskiftesak.....	72
Figur 3:Illustrasjon av eiendommer .....	76
Figur 4: Reguleringsplan.....	77
Figur 5:Utsnitt av jordskifteområde .....	83
Figur 6: Utregning av andeler ved jordskifte .....	87
Figur 7: Utsnitt av reguleringsplan ved ekspropriasjon. ....	88
Figur 8: Detaljert utsnitt av ekspropriasjonsarealet.....	89

## Tabelliste

Tabell 1:Tabell over forskjeller mellom virkemidlene .....	40
--	----

# Kapittel 1: Innledning

## 1.1 Tema og bakgrunn

Temaet for oppgaven er fordeling av planskapt verdier. Reguleringsplaner medfører store verdiøkninger for eiendommer som tildeles utbyggingsarealer. Disse verdiene fordeles i utgangspunktet tilfeldig mellom grunneierne etter arealformålene i reguleringsplanen. Lovgiver og domstolene har opprettet virkemidler for å bøte på urimelig fordeling av planskapt verdier. Vi ønsker med denne oppgaven å ta for oss tre aktuelle virkemidler som vi mener fordeler planskapt verdier.

Det første virkemiddelet oppgaven behandler fremgår av jordskifteloven<sup>1</sup> §§ 3-30 til 3-32 og har overskriften «*Fordeling av planskapt netto verdiauke*». Disse tre bestemmelsene ble innført i forbindelse med den nye jordskifteloven<sup>2</sup> som trådte i kraft 1. januar 2016, og gir jordskifteretten kompetanse til å fordele planskapt verdier innenfor et reguleringsplanområde. Virkemiddelet om fordeling av planskapt verdier ble først innlemmet i jordskifteloven<sup>3</sup> av 1979 i § 2 bokstav h ved en lovendring i 2006, men har fått flere sentrale endringer i den nye loven. På nåværende tidspunkt<sup>4</sup> foreligger det ingen rettskraftige avgjørelser som fastsetter hvordan dette virkemiddelet skal brukes, verken etter ny eller gammel jordskiftelov.

Parkprinsippet er et erstatningsprinsipp ved ekspropriasjonssaker og er det andre virkemiddelet oppgaven behandler. Virkemiddelet ble utviklet av Høyesterett for å motvirke urettmessige erstatningsutmålinger ved ekspropriasjon. Rettspraksis på området er omfattende, og bruken av virkemiddelet er dermed godt definert av Høyesterett.

Plan- og bygningsloven<sup>5</sup> (pbl.) § 15-3 femte ledd er en erstatningsbestemmelse som gir grunnlag for krav fra en grunneier til en annen som følge av skjev fordeling av planskapt verdier. Bestemmelsen ble innført allerede i bygningsloven<sup>6</sup> av 1965, men har vært lite brukt

---

<sup>1</sup> Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eigheds m.m (jordskiftelova – jskl.).

<sup>2</sup> Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eigheds m.m (jordskiftelova – jskl.).

<sup>3</sup> Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven – jskl.).

<sup>4</sup> 10.05.2017

<sup>5</sup> Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - pbl.).

<sup>6</sup> Lov 18. juni 1965 nr. 7 bygningslov (bygningsloven).

og det finnes derfor lite rettspraksis som definerer reglene i bestemmelsen. Dette er det tredje virkemiddelet som behandles i oppgaven.

De tre virkemidlene i henholdsvis jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32, parkprinsippet og plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd er alle virkemidler som vi mener bidrar til en mer rettferdig fordeling av planskapt verdier innenfor et reguleringsplanområde. Det at disse virkemidlene ser ut til å operere innenfor det samme virkeområdet, gjør det viktig og svært interessant å klarlegge for hvordan de tre forskjellige virkemidlene fungerer. Temaet for oppgaven er likeledes høyst aktuelt med tanke på at bestemmelsene om planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven nylig er endret, og det på nåværende tidspunkt ikke finnes noen rettskraftige saker etter disse bestemmelsene.

## 1.2 Problemstilling

Målet med oppgaven er å redegjøre for hvordan de tre virkemidlene som er introdusert ovenfor fungerer. Av dette fremkommer følgende problemstilling:

***Hvordan fungerer de ulike virkemidlene som fordeler planskapt verdier i jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32, parkprinsippet i ekspropriasjonsretten og bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd?***

Videre vil de tre virkemidlene sammenlignes med hverandre. Dette vil gjøres ved å trekke frem ulikheter og likheter ved virkemidlene. Det vil ses på om lovgiver og Høyesterett har vært klar over at det finnes lignende virkemidler ved innføringen av disse, og om det finnes utfordringer med at det opereres med tre ulike virkemidler innenfor det samme virkeområdet. Denne vinklingen presiseres gjennom følgende underproblemstillinger:

- 1. Hva skiller de tre virkemidlene fra hverandre?***
- 2. Er det utfordringer med at det opereres med disse tre ulike virkemidlene?***

### 1.3 Avgrensning

Oppgaven tar for seg tre ulike virkemidler som ligger innenfor de omfattende fagfeltene jordskifte, ekspropriasjonsrett og plan- og bygningsrett. En masteroppgave har begrenset med tid, og omfanget må derfor tilpasses etter dette. Det må gjøres avgrensninger for at oppgaven skal holde seg konkret til temaet. Det sentrale for oppgaven er hvordan planskapt verdier fordeles, dermed vil det som anses å falle utenfor dette ikke bli behandlet nærmere.

Behandlingen av det overordnede fagfeltet jordskifte vil tilpasses til det som anses å være nødvendig for den videre behandlingen av virkemiddelet i jordskifteloven<sup>7</sup> §§ 3-30 til 3-32.

Ekspropriasjon vil kun bli behandlet i relasjon til parkprinsippet. Det vil her fokuseres på plan- og bygningslovens regler for ekspropriasjon. Dette vil gjøres kort og konsist kun for å forstå bakgrunnen for parkprinsippet.

Det vil bli redegjort for reguleringsplaner. Redegjørelsen vil begrenses til å gjelde sammenhengen mellom reguleringsplaner og de tre aktuelle virkemidlene.

I behandlingen av hva som skiller virkemidlene fra hverandre fokuseres det på de fire mest sentrale faktorene. Dette er gjort for å kunne behandle disse faktorene på en grundig måte. Dersom alle faktorene skulle blitt behandlet grundig ville det etter oppgavens omfang være nødvendig å begrense dette til en overfladisk behandling.

I oppgaven presenteres en avgjørelse fra rettspraksis som omhandler pbl. § 15-3 femte ledd, og videre anvendes de to andre virkemidlene med utgangspunkt i faktum fra denne avgjørelsen. Dette gjøres for å belyse hvordan virkemidlene fungerer i praksis. Her vil det ikke beregnes noen reelle kroneverdier, da hensikten kun er en illustrasjon og ikke en fasit.

### 1.4 Metode

Valg av metode må vurderes ut ifra hva som er målet med oppgaven, og hvilke spørsmål oppgaven skal besvare. Oppgaven tar utgangspunkt i tradisjonell juridisk metode<sup>8</sup>, der målet

---

<sup>7</sup> Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eigeedom m.m (jordskiftelova – jskl.).

<sup>8</sup> Tuseth & Winge (2014)

for arbeidet er å redegjøre for innholdet i rettsreglene og hvordan de skal anvendes. Argumentene i oppgaven er forankret i tolkningen av lovtekst, forarbeider, rettspraksis og faglitteratur.

Hovedrettskildene vil gjennomgående være *Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m (jordskiftelova)*, og *Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*. Eldre utgaver og endringer av disse lovene vil også bli benyttet. Andre sentrale lover som vil bidra til å belyse oppgaven er:

- *Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven)*
- *Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom (oreigningslova)*
- *Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven)*
- *Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova)*

For å forstå innholdet i rettsreglene har det vært det nødvendig å bruke andre rettskilder enn kun lovteksten. Forarbeider i form av proposisjoner, innstillinger og offentlige utredninger har vært viktig for å få frem formålet med rettsreglene og de politiske motivene som ligger bak. Følgende forarbeider har vært sentrale:

- *Prop. 101 L (2012-2013). Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova)*
- *Ot. Prp. nr. 78 (2004-2005). Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.*
- *Ot.prp. nr. 56 (1984-85). Plan- og bygningslov*
- *NOU 2003: 29. Arealplaner og ekspropriasjonserstatning*
- *Utkast til lov om bygningsvesenet med motiver. (1960). Innstilling fra komitéen til revisjon av bygningsloven*

Rettspraksis har vært en viktig gjennomgående kilde for oppgaven. Dette gjelder spesielt de delene av oppgaven som omhandler parkprinsippet og pbl. § 15-3 femte ledd. Parkprinsippet stammer nettopp fra rettspraksis og her har Høyesterettsdommene Rt 1977 s. 24 (Østensjø) og Rt 1983 s.700 (Gommerud) vært sentrale. Bestemmelsen i pbl. § 15-3 femte ledd er ikke behandlet av Høyesterett, og det finnes i utgangspunktet lite litteratur rundt temaet. Det er derfor blitt brukt et utvalg lagmannsrettsavgjørelser for å redegjøre for bestemmelsens innhold. Videre

har det blitt supplert med tingsrettsavgjørelser på de områder der dette er eneste foreliggende rettskilde. Tingrettsavgjørelsene er kun brukt som illustrasjoner der det ikke finnes andre rettskilder, og forfatterne av denne oppgaven er klar over at disse avgjørelsene ikke kan tillegges stor vekt. Lagmannsrettsavgjørelsen LG - 2013 - 182539 som omhandler pbl. § 15-3 femte ledd har vært sentral for oppgaven. Avgjørelsen blir presentert i sin helhet i kapittel 5, og er henvist til gjennom flere deler av oppgaven. Bakgrunnen for at nettopp denne avgjørelsen er valgt som grunnlag for kapittel 5 er at den er av nyere dato, den har lett tilgjengelige plankart, faktum var presentert på en oversiktlig måte, og det var mulig å fremstille en bruk av virkemidlene i jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32 og parkprinsippet.

Juridisk faglitteratur har blitt brukt for å underbygge forhold rundt temaene som oppgaven tar opp. *Jordskifteloven kommentarutgave*<sup>9</sup> har vært sentral for de delene som omhandler jordskifte og fordeling av planskapt netto verdiøkning. Videre har *Plan- og bygningsrett*<sup>10</sup>, *Plan- og bygningsloven kommentarutgave*<sup>11</sup>, og *Plan- og bygningsloven med kommentarer*<sup>12</sup> vært viktig for de plan- og bygningsrettslige temaene. *Plan- og bygningsrett*<sup>13</sup> har også vært sentral ved behandlingen av ekspropriasjon og parkprinsippet. Annen juridisk litteratur har vært benyttet der det har vært nødvendig.

Teorien i kapittel 2.3 i denne oppgaven om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven, er i stor grad hentet fra tidligere arbeid i faget Eie 304, skrevet av forfatter Hans Erik Olafsbye Unelsrød.

Samtlige kilder er avveid og vurdert som valide. Kildeomfanget er ansett som dekkende og representativt for oppgavens omfang.

## 1.5 Oppgavens oppbygning

Oppgaven er delt inn i fem kapitler. Videre er kapitlene delt inn i delkapitler med underkapitler for å skape en oversiktlig utforming.

---

<sup>9</sup> Bjerva et. al. (2016)

<sup>10</sup> Pedersen et. al. (2010)

<sup>11</sup> Tyren (2010)

<sup>12</sup> Innjord (2010)

<sup>13</sup> Pedersen et. al. (2010)

Kapittel 1 er et introduksjonskapittel som presenterer oppgavens tema, bakgrunn, problemstilling, avgrensninger, metode og oppbygging.

I kapittel 2 presenteres det teoretiske rammeverket som ligger til grunn for å besvare hovedproblemstillingen og for å forstå den videre drøftelsen i oppgaven. Her blir det redegjort for relevante begreper, prinsipper, lover og bestemmelser.

Kapittel 3 består av drøftelse tilknyttet oppgavens underproblemstilling nr. 1. Her belyses hva som skiller virkemidlene fra hverandre.

Kapittel 4 starter med en historisk gjennomgang av utviklingen av de tre virkemidlene og bakgrunnen for at disse har blitt innført. Videre drøftes det om det er utfordringer med at det opereres med disse tre ulike virkemidlene.

I kapittel 5 behandles lagmannsrettsavgjørelsen i LG - 2013 - 182539. Avgjørelsen vil først bli presentert slik den ble behandlet av tingretten og lagmannsretten etter pbl. § 15-3 femte ledd. Videre blir det fremstilt hvordan saken kunne blitt behandlet dersom det hadde foreligget et krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven. Til slutt fremstilles en behandling av saken med forutsetning om at det foreligger en ekspropriasjonssak med krav om erstatning etter parkprinsippet. Dette gjøres for å belyse forskjellene og likhetene som ble trukket frem i drøftingsdelen.

I kapittel 6 trekker vi frem våre egne refleksjoner knyttet til oppgavens innhold.

## Kapittel 2: Teoretisk rammeverk

Dette kapittelet er oppgavens teoretiske rammeverk. Det vil bli redegjort for relevante begreper, prinsipper, lover og bestemmelser som skal bidra til å besvare oppgavens problemstilling. Kapittelet legger grunnlaget for drøftelsen i kapittel 3.

Innledningsvis følger det en overordnet redegjørelse for planskapt verdier og sammenhengen med reguleringsplaner. Deretter følger en grundig redegjørelse for fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32. Videre blir det redegjort kort for reglene om ekspropriasjon for å forstå bakgrunnen for parkprinsippet, etterfulgt av en redegjørelse for selve parkprinsippet i ekspropriasjonsretten. Til slutt kommer en redegjørelse for virkemiddelet i plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd.

### 2.1 Planskapt verdier

En vedtatt reguleringsplan kan føre til store verdiendringer på de arealene som omfattes av planen. Verdien av arealene vil avhenge av hvilket arealformål som følger av planen<sup>14</sup>. Det er slike verdiendringer oppgaven sikter til med begrepet planskapt verdier. Planskapt verdier blir som hovedregel værende på de eiendommene de tilkjennes gjennom reguleringsplanen, uten at det skal foretas noen utjevning mellom grunneierne<sup>15</sup>. Fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32, parkprinsippet i ekspropriasjonsretten og plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd er alle unntak fra denne hovedregelen. Dette er virkemidler som av lovgiver og Høyesterett er ment å bidra til en mer rettferdig fordeling av planskapt verdier. Før de enkelte virkemiddelene behandles er det nødvendig å redegjøre for reguleringsplaner for å forstå betydningen dette planverktøyet har for de aktuelle virkemiddelene i oppgaven.

### 2.2 Reguleringsplan

Reguleringsplan er svært sentralt for oppgaven ved at fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32, parkprinsippet og plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd er avhengig av at det foreligger en reguleringsplan for det aktuelle arealet for at disse

---

<sup>14</sup> NOU 2003: 29 s. 10

<sup>15</sup> Pedersen et. al. (2010) s. 420



virkemidlene skal kunne komme til anvendelse. Arealformålene i reguleringsplanen kan samtidig representere store økonomiske verdiforskjeller for grunneiere. Fordelingen av disse verdiforskjellene er en del av funksjonen til de tre virkemidlene som behandles i denne oppgaven. Disse virkemidlene fungerer på ulike måter, men de har til felles at reguleringsplan fungerer som et utgangspunkt for anvendelse av virkemidlene. Derfor vil det nedenfor følge en redegjørelse for reguleringsplaner og reguleringsformål.

Reguleringsplan er en fellesbetegnelse for arealplaner på nivået under kommuneplanens arealdel. Plan- og bygningsloven § 12-1 første ledd definerer reguleringsplan som «*et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser*». Hensikten er at reguleringsplanen skal være en fleksibel planform der utgangspunktet er at kommunen skal stå meget fritt til å velge detaljeringsgrad, og til å velge ut de delene av lovens virkemidler det er behov for å bruke for den aktuelle planoppgaven<sup>16</sup>. Det skilles mellom områderegulering og detaljregulering. Dette er to typer planer med det samme rettslige innholdet.

### 2.2.1 Pbl. § 12-2. Områderegulering

Områderegulering er en plan for et større areal som omfatter flere eiendommer. Det er i utgangspunktet kommunen som er reguleringsmyndighet og derfor utarbeider områdereguleringer. Kommunen kan likevel etter pbl. § 12-2 andre ledd andre punktum overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. Med dette menes det at kommunen kan overlate til private å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer som kommunen bestemmer, og eventuelt dekke kostnadene helt eller delvis<sup>17</sup>. Bestemmelsen er aktuell der offentlige eller private aktører ser seg tjent med å gå inn i et samarbeid med kommunen for å få klarhet i plansituasjonen for et større område som grunnlag for å få fremmet sine prosjekter som detaljplan. En slik løsning kan også være aktuell der større utbyggere ønsker å utarbeide en områderegulering for å avklare hovedstrukturen i et område før det utarbeides detaljregulering for delområder<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 128

<sup>17</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 229

<sup>18</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 229

### 2.2.2 Pbl. § 12-3. Detaljregulering

Detaljregulering er en mer detaljert plan for enkelteiendommer eller konkrete bygge- eller vernetiltak<sup>19</sup>. Etter pbl. § 12-3 første ledd brukes detaljregulering for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel og eller krav fastsatt i områdereguleringen. Det er kommunestyrets oppgave å påse at detaljregulering utarbeides for områder eller tiltak som er bestemt i kommuneplanens arealdel, og der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og plangjennomføring<sup>20</sup>. Andre ledd fastslår at private tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag om detaljregulering. De fleste detaljreguleringer vil være basert på private planforslag<sup>21</sup>. Slike forslag må etter tredje ledd følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områderegulering. Kommunen må også godkjenne reguleringen for at den skal bli gjeldende. Vedtatt reguleringsplan er bindende for fremtidig arealbruk. Dette gjelder områderegulering<sup>22</sup> og detaljregulering<sup>23</sup>. Reguleringsplanen har direkte rettsvirkninger både for privatpersoner og offentlige myndigheter

### 2.2.3 Pbl. § 12-5. Arealformål i reguleringsplan

Bestemmelsen angir at det i hele planområdet skal fastsettes arealformål. Arealformålene er likelydende for områderegulering og detaljregulering<sup>24</sup>. Det er seks ulike arealformål som kan avsettes i en reguleringsplan:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grøntstruktur
4. Forsvaret
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

---

<sup>19</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 128

<sup>20</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 230

<sup>21</sup> Innjord (2010) s. 306

<sup>22</sup> Jf. pbl. § 12-2

<sup>23</sup> Jf. § 12-3

<sup>24</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 231

Det er disse arealformålene som skaper ulike verdier på de forskjellige eiendommene som er omfattet av en reguleringsplan. Arealformål 1. «bebyggelse og anlegg» omfatter bolig og næringsbygg, og skaper dermed stor verdiøkning på de områdene som omfattes av dette reguleringsformålet. Arealformål 3. «grøntstruktur» derimot gir liten økonomisk verdi for grunneier da området ikke kan bebygges.

#### 2.2.4 Pbl. § 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan

Pbl. § 12-7 setter rammer for hva det kan gis bestemmelser om i reguleringsplan. Bestemmelsene skal supplere de arealformålene og hensynssonene som er vist på reguleringsplankartet. Det kan i bestemmelsene fastsettes hvordan utforming og bruk av arealer og bygninger i et reguleringsområde skal være, dvs. bestemmelser om utnyttingsgrad, antall etasjer, høyde, utforming av uteareal, vilkår for bruk, forbud for bruk m.v. Etter § 12-7 nr. 13 kan kommunen stille krav i reguleringsplan om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30.

### 2.3 Fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven

Jordskifte er fellesbetegnelse på de virkemidlene jordskifteretten bruker for å omskape eiendommer, eller bruken av eiendommer og tilhørende rettigheter<sup>25</sup>. Jordskifte har en lang historie og jordskifteretten var tradisjonelt en domstol med kompetanse i utmark og jordbruk<sup>26</sup>. Jordskifte har i senere tid utviklet seg til å bli ansett som en egnet problemløser også i urbane strøk i og rundt byene. Fordeling av planskapt netto verdiøkning er et jordskiftevirkemiddel som først ble innlemmet i jordskifteloven<sup>27</sup> av 1979 i § 2 bokstav h ved en lovendring i 2006. Grunnlaget for innføringen av dette virkemiddelet var behovet for å få på plass et virkemiddel som kunne rette opp i skjevfordelinger av planskapt verdier mellom grunneierne innenfor reguleringsområder<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup> Bjerva et. al. (2016) s. 52

<sup>26</sup> Bjerva et. al. (2016) s. 15

<sup>27</sup> Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven – jskl)

<sup>28</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 22

Dette virkemiddelet har senere blitt revidert i utformingen av den nye loven som trådte i kraft 1. januar 2016<sup>29</sup>. Virkemiddelets funksjon er å sikre frivillig gjennomføring av reguleringsplaner ved å fordele planskapt verdier<sup>30</sup>. Det er dette som gjør virkemiddelet aktuelt for oppgaven. Nedenfor vil det redegjøres for virkemiddelets anvendelse og funksjon.

### 2.3.1 § 3-30 Jordskifterettens kompetanse

*«Jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiauke mellom eigedommar som er omfatta av ein reguleringsplan. Fordelinga kan gjerast dersom planmyndigheita med heimel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 i reguleringsplanen har gitt føresegn om at planskapt verdiauke skal fordelast. Planmyndigheita må i reguleringsplanen ha fastsett den geografiske avgrensinga av området for fordeling.»*

#### 2.3.1.1 Grunnlag

Saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning må ta utgangspunkt i en reguleringsplan. Det juridiske grunnlaget for en slik sak er plan- og bygningsloven. I pbl. § 12-7 nr. 13 er det en direkte henvisning til jordskifteloven som legger til grunn at fordelingen skal skje ved sak for jordskifteretten. Bestemmelsen gjelder reguleringsplaner og lyder:

*«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om [...] fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av et planområde i henhold til jordskifteloven § 3-30.»*

Pbl. § 12-7 skiller ikke mellom områderegulering og detaljregulering, begge arealplantyper kan derfor brukes som grunnlag for en bestemmelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Det er derimot usikkert hvor egnet en områderegulering vil være som utgangspunkt for en fordelingssak. En områderegulering er en overordnet plan og det vil derfor være vanskelig å fastlegge hvilken verdi som skapes gjennom planen. Dette vil skape usikkerhet om behov og ønske om jordskifte<sup>31</sup>. Samtidig foreligger prinsippet i pbl. § 1-5 andre ledd om at nye

---

<sup>29</sup> Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m (jordskiftelova – jskl.)

<sup>30</sup> Ot. prp. nr. 78 (2004-2005) s. 7

<sup>31</sup> Bjerva et al. (2016) s. 125

reguleringsplaner går foran eldre planer. Dette medfører risiko for at det oppstår konflikt når nye detaljplaner utarbeides.

### 2.3.1.2 Forutsetninger

Det må foreligge to kumulative vilkår for at en sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven skal kunne gjennomføres. Det første vilkåret er at det må være fremsatt krav av planmyndighetene i planbestemmelsene i reguleringsplan. Det andre vilkåret er at planmyndigheten må definere et avgrenset geografisk område som fordelingen skal skje innenfor<sup>32</sup>. Den geografiske avgrensningen vil definere hvem som blir part i saken. Planmyndigheten kan også bestemme at en fordeling kun skal skje i en nærmere definert del av et planområde<sup>33</sup>. Videre må en av grunneierne i området planmyndigheten har definert fremme et krav om sak for at en slik sak skal komme opp for jordskifteretten<sup>34</sup>.

Prinsippet med virkemiddelet om fordeling av planskapt netto verdiøkning er at flere grunneiere som er omfattet av en reguleringsplan skal få en andel av verdiøkningen i området, uavhengig av om denne verdiøkningen skjer på den ene eller andres eiendom. Bakgrunnen for dette er at deler av arealet i en plan må benyttes til felles tiltak som vei, park osv. for å få gjennomført planen. Områder som reguleres til slike fellesfunksjoner har en mindre verdi enn områdene som kan bebygges med eksempelvis boliger. Ved en fordeling vil det være enklere å få gjennomført planen da alle grunneierne får en del av verdiøkningen. Innehavere av bruksretter i planområdet er ikke berettiget til å få en andel av verdiøkningen<sup>35</sup>.

### 2.3.1.3 Betingelser

Dersom kommunen har vedtatt en plan med krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven, må partene kreve sak for jordskifteretten for at området skal kunne bygges ut. Det er nok at en av grunneierne i det definerte området krever sak for jordskifteretten<sup>36</sup>. Det er uvesentlig hvor stor eiendom parten som krever saken har. Slik kan i prinsippet også planmyndigheten kreve sak dersom de er grunneiere av eksempelvis en vei i området. For å

---

<sup>32</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 494

<sup>33</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 494

<sup>34</sup> Jf. jordskifteloven § 1-5

<sup>35</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 437

<sup>36</sup> Jf. jskl. § 1-5

unngå en sak etter § 3-30 når det er satt som krav i reguleringen må grunneierne komme til enighet om fordelingen på egenhånd og søke om dispensasjon fra plankravet etter kapittel 19 i pbl.<sup>37</sup>. Jordskifteretten kan ikke endre eller definere det geografiske området for en fordelingssak<sup>38</sup>.

En sak etter jordskifteloven § 3-30 vil være å anse som en jordskiftesak etter § 6-23 fjerde ledd bokstav f, og følger saksbehandlingsregler gjeldende for slike saker<sup>39</sup>.

### 2.3.2 § 3-31 Verdsetting

*«Jordskifteretten skal verdsetje samla planskapt netto verdiauke i området for fordeling. Jordskifteretten skal verdsetje dei delane som kvar part skal ha av verdiauken. Jordskifteretten skal verdsetje alle eigedommane ut frå eigenskapane dei har til utbyggingsformål og uavhengig av kva som går fram av reguleringsplanen.»*

Denne bestemmelsen gir klare rammer for hvordan jordskifteretten skal verdsette ved fordeling. Jskl. § 3-31 første punktum uttrykker at det skal foretas en verdsetting av samlet planskapt netto verdiøkning i området for fordeling. Dette vil si at den samlede verdiøkningen for hele området skal klarlegges, i denne klarleggingen skal det tas utgangspunkt i verdien av området før den nye planen kom til<sup>40</sup>. Dersom et areal tidligere var regulert til eksempelvis boligbygging eller LNFR-område må dette legges til grunn. Med «netto verdiøkning» mener lovgiver verdiøkningen planen fører til, fratrukket kostnader reguleringsplanen medfører i området. Eksempel på slike kostnader er vei og infrastruktur. Summen av denne netto verdiøkningen for eiendommene innenfor jordskifteområdet samlet, er totalbeløpet som skal fordeles<sup>41</sup>.

#### 2.3.2.1 Erstatning

Etter jskl. § 3-31 andre punktum skal jordskifteretten definere hvor stor andel av verdiøkningen hver part skal ha. Dette vil ikke si en bestemt sum penger som skal utbetales, men hvor stor andel av utbyggingsrettighetene partene skal ha.

---

<sup>37</sup> Bjerva et. al. (2016) s. 129

<sup>38</sup> Prop 101 L (2012-2013) s. 187

<sup>39</sup> Bjerva et al. (2016) s. 129

<sup>40</sup> Bjerva et. al. (2016) s. 129

<sup>41</sup> Bjerva et. al. (2016) s. 130

### 2.3.2.2 Egnethet for utbygging

Jskl. § 3-31 tredje punktum uttrykker at jordskifteretten ved verdsettingen av eiendommene kun skal ta hensyn til egnetheten for utbygging, og dermed se bort ifra arealformålene i reguleringsplanen<sup>42</sup>. Det fremgår av forarbeidene<sup>43</sup> at aspekter som bør vurderes ved verdsettingen er beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage m.v. Definisjonen av egnethet for utbygging avhenger av hvilken type utbygging som vil skje. Dette kan være alle typer utbygging som er omfattet av pbl. § 11-7 andre ledd nr. 1 og § 12-5 andre ledd nr. 1.

### 2.3.3 § 3-32 Hvordan jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning

*«Jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiauke slik at kvar eigar får den delen av den planskapte netto verdiauken som følger av § 3-31 andre punktum.*

*Jordskifteretten skal ved fordeling etter første ledd, så langt råd er, tildele ein part utbyggingsrettar på eller inntil eigdommen parten har. Når ein part får tildelt ein utbyggingsrett som ikkje ligg på eigdommen parten har, følger eigdomsretten den tomta som utbyggingsretten gjeld.*

*Dersom planskapt netto verdiauke berre utgjer ein del av ein utbyggingsrett, har delhavaren med størst del av utbyggingsretten, rett til å krevje heile utbyggingsretten tildelt til seg. Dersom ingen av delhavarane krev utbyggingsretten tildelt til seg, blir den tomta som utbyggingsretten gjeld, eit sameige mellom delhavarane. Tek ein delhavar over etter første punktum, skal andre delhavarar få oppgjer for planskapt netto verdiauke i pengar.»*

---

<sup>42</sup> Bjerva et al. (2016) s. 130

<sup>43</sup> Ot.prp. nr.78 (2004-2005) s. 23

### 2.3.3.1 Fordeling

Etter jskl. § 3-32 første ledd plikter jordskifteretten å fordele verdiøkningen slik at hver grunneier får andelen som er bestemt etter § 3-31 andre ledd<sup>44</sup>. Med dette gjennomføres fordelingen av den planskapt verdiøkningen mellom grunneierne i området etter deres eiendoms egnethet for utbygging uavhengig av reguleringsformålet i den nye planen. Det kan også tas hensyn til de ulike eiendommenes utnyttingsgrad etter planen ved fordelingen<sup>45</sup>. § 3-32 er en videreføring av § 29 bokstav a i jordskifteloven av 1979, kun med enkelte endringer i ordlyden<sup>46</sup>. Derfor er det noen steder i den nye lovens forarbeider referert til vurderinger fra forarbeidene til den foregående jordskifteloven<sup>47</sup>. I disse tilfellene brukes de gamle forarbeidene også i denne oppgaven.

Jskl. § 3-32 andre ledd første punktum fastslår at jordskifteretten ved fordelingen så godt de kan skal tildele hele utbyggingsretter på eller inntil egen eiendom. Fordelingen vil skje i naturalutlegg, ikke som et rent økonomisk oppgjør med pengevederlag<sup>48</sup>. Tildeling av «utbyggingsretter» vil være i form av tomter som kan bebygges eller en rettighet til fremtidige tomter som kan bebygges dersom det ikke er lagt ut en tomtefordeling i reguleringsplanen. Disse tomtene vil være verdsatt<sup>49</sup>, det vil dermed bli et oppgjør i naturalverdier. Ved tildelingen av utbyggingsretter «på eller inntil egen eiendom» må jordskifteretten ta hensyn til hvilke reguleringer som foreligger på den aktuelle eiendommen og tilgrensende eiendommer. Jordskifteretten kan bare tildele utbyggingsrettigheter på areal som er regulert til bygging og anlegg etter pbl. Videre kan disse arealene være regulert til alle byggeformål i pbl. § 12-5 nr. 1<sup>50</sup>.

Det er lagt opp til at jordskifteretten kan utøve skjønn gjennom ordlyden «så langt råd er» i jskl. § 3-32 andre ledd, første punktum. Dette er hentet direkte fra gammel lov. Det opplyses i forarbeidene<sup>51</sup> at «så langt råd er» uttrykker at utbyggingsretten ikke må ligge på egen eiendom. Jskl. § 3-32 andre ledd andre punktum uttrykker at dersom en part får tildelt utbyggingsrettigheter på en tomt på en annen grunneiers eiendom så vil eiendomsretten til

---

<sup>44</sup> Bjerva et al. (2016) s. 131

<sup>45</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 438

<sup>46</sup> Bjerva et. al. (2016) s.132

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

<sup>48</sup> Bjerva et.al (2016) s. 132

<sup>49</sup> Jf. jskl. § 3-31

<sup>50</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 439

<sup>51</sup> Ot. prp nr. 78 (2004-2005) s. 45



denne tomte følge utbyggingsrettigheten. Det fremgår av forarbeidene<sup>52</sup> at dette er lovfesting av tidligere jordskiftepraksis. Dersom en part blir tildelt en utbyggingsrett betyr ikke dette at parten har noe plikt til å bygge ut tomten<sup>53</sup>.

### 2.3.3.2 Fordeling ved opprettelse av sameie

Jskl. § 3-32 tredje ledd er opprettet for å sikre at utbyggingsrettigheten på en tomt blir benyttet selv om det skulle være flere deleiere som er uenige om utbygging<sup>54</sup>. Som hovedregel er det den som innehar størst rettighet i tomten som har rett til å kjøpe ut de andre rettighetshaverne mot pengevederlag. Partene trenger ikke å være enige om at det skal gjøres et oppgjør i penger for at en deleier skal kunne få full eiendomsrett til utbyggingsretten<sup>55</sup>. Dersom største rettighetshaver ikke ønsker å benytte seg av innløsningsretten går muligheten videre til resten av rettighetshaverne etter størrelse på rettighet. Dersom ingen ønsker å benytte seg av dette blir tomten et sameie mellom de respektive rettighetshaverne.

## 2.4 Ekspropriasjon

Parkprinsippet er et erstatningsprinsipp ved ekspropriasjon. Prinsippet stammer fra rettspraksis og har blitt definert gjennom flere Høyesterettsdommer. For at parkprinsippet skal kunne komme til anvendelse må det foreligge en ekspropriasjonssak der det eksproprieres areal. Derfor er det viktig å klargjøre grunnlaget for ekspropriasjonssaker. Nedenfor følger en kort redegjørelse for reglene rundt ekspropriasjon.

Ekspropriasjon defineres i plan- og bygningsloven § 16-1:

*«Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn.»*

---

<sup>52</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 439

<sup>53</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 439

<sup>54</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 189

<sup>55</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 189

Ekspropriasjon er et sterkt inngrep i den private eiendomsretten og det foreligger derfor et strengt lovverk som regulerer hvem som kan ekspropriere og hvordan dette kan gjøres. Det foreligger hjemmel til ekspropriasjon i pbl. kapittel 16. Slik hjemmel foreligger også i andre særlover som oreigningslova<sup>56</sup> (orl.). Det vil i denne oppgaven fokuseres på plan- og bygningslovens hjemler for ekspropriasjon. Grunnloven<sup>57</sup> § 105 fremsetter et krav om at den som gir fra seg eiendom til offentlig bruk skal få full erstatning for dette. Denne erstatningen blir ved ekspropriasjon fastsatt ved skjønn etter reglene i ekspropriasjonserstatningslova<sup>58</sup> og ekspropriasjonsrettslige prinsipper som har fremkommet av Høyesterettspraksis.

#### 2.4.1 Kommunens ekspropriasjonsrett

Kommunens ekspropriasjonsrett fremkommer i pbl. § 16-2 første ledd, første punktum som uttrykker at ekspropriasjon kan foretas til gjennomføring av reguleringsplan. Reguleringsplanen må være endelig vedtatt<sup>59</sup> for å kunne brukes som grunnlag for ekspropriasjon<sup>60</sup>, og planen kan ikke være eldre enn ti år<sup>61</sup>.

#### 2.4.2 Statens ekspropriasjonsrett

Statens ekspropriasjonsrett fremkommer av pbl. § 6-4. Her fremkommer det at staten har rett til å gjennomføre statlig vedtatt reguleringsplan ved å tre inn i kommunens myndighet<sup>62</sup>. Staten vil med dette bli eier eller rettighetshaver av eiendommen mot at de betaler den erstatningen som er fastsatt<sup>63</sup>.

#### 2.4.3 Grunneiers ekspropriasjonsrett

Grunneier eller fester kan etter pbl. § 16-5 få rett til å ekspropriere dersom vilkårene for ekspropriasjon er oppfylt. For at dette skal kunne skje må det foreligge et samtykke fra

---

<sup>56</sup> Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiedom (oreigningslova – orl.)

<sup>57</sup> Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven – GrL.)

<sup>58</sup> Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova – orvl.)

<sup>59</sup> Jf. pbl § 12-12

<sup>60</sup> Pedersen et. al. (2010) s. 440

<sup>61</sup> Jf. pbl. § 16-2 første ledd andre punktum

<sup>62</sup> Jf. pbl. § 6-4 andre ledd andre punktum

<sup>63</sup> Pedersen et. al. (2010) s. 450

kommunestyret<sup>64</sup>. Private med samtykke fra kommunestyret kan ekspropriere til vei, hovedavløpsanlegg og vannledning med tilhørende innretninger. Dersom det i reguleringsplanen er lagt ut områder for felles avkjørsel, fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårds plass eller andre fellesområder for flere eiendommer kan dette også være grunnlag for ekspropriasjon<sup>65</sup>.

Før en aktør med ekspropriasjonstillatelse kan gjennomføre ekspropriasjonen, skal det gjennomføres et rettskraftig skjønn der ekspropriasjonserstatningen fastsettes. Eneste unntak fra dette er dersom vilkårene for forhåndstiltredelse etter orl. § 25 er oppfylt. Dersom forhåndstiltredelse ikke gis må erstatningsskjønnet være gjennomført for at den som eksproprierer skal kunne ta grunnen i besittelse<sup>66</sup>.

Erstatningsskjønn behandles etter reglene i skjønnsprosessloven<sup>67</sup> (skjl.), jf. pbl. § 16-12. Ved et slikt skjønn vil parkprinsippet være en aktuell måte å utmåle erstatningen på. Skjønn om ekspropriasjonssaker holdes av tingretten<sup>68</sup>.

Ved et ekspropriasjonsskjønn er det etter loven tre måter å komme frem til erstatningen på. Dette er ved beregning av salgsverdi, bruksverdi eller gjenkjøpsverdi jf. orvl<sup>69</sup>. § 5, § 6 og § 7. Erstatningsfastsetting etter parkprinsippet vil kun være aktuelt i samband med orvl. § 5 som omhandler erstatning etter salgsverdi. I vurderingen av erstatning etter § 5 skal det legges vekt på det aktuelle arealets «*pårekelege utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden*». Det vil si at utgangspunktet for erstatningen vil være reguleringsformålet som foreligger for det aktuelle arealet i reguleringsplanen det eksproprieres etter<sup>70</sup>. Dette følger av pbl. § 12-4, og det er klarlagt i flere Høyesterettsavgjørelser, heriblant Østensjødommen<sup>71</sup>. Parkprinsippet er en form for erstatningsutmåling som er et unntak fra denne hovedregelen. Rettspraksis angående parkprinsippet og vilkår for bruk behandles nærmere under punkt 2.5.

---

<sup>64</sup> Jf. pbl. § 16-5 første ledd første punktum

<sup>65</sup> Pedersen et. al. (2010) s. 475

<sup>66</sup> Pedersen et. al (2010) s. 444

<sup>67</sup> Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven – skjl.)

<sup>68</sup> Jf. skjønnsprosessloven § 5

<sup>69</sup> Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast erstatningsloven eiendom (ekspropriasjonserstatningslova-orvl.)

<sup>70</sup> Pedersen et. al. (2010) s .462

<sup>71</sup> Rt 1977 s. 24 (Østensjø)

## 2.5 Parkprinsippet

Ved ekspropriasjon skal det utmåles en erstatning til den parten som blir utsatt for ekspropriasjonstiltaket. Dersom eksproprianten ikke får godkjenning til forhåndstiltredelse<sup>72</sup>, vil det være påkrevd at erstatningssum for det aktuelle ekspropriasjonsarealet må være bestemt før arealet kan eksproprieres. Fastsetting av denne erstatningssummen kan være en vanskelig prosess og det finnes ulike måter å utmåle erstatningen på. Parkprinsippet er det sentrale ekspropriasjonsrettslige erstatningsprinsippet for denne oppgaven, og er et unntak fra hovedregelen om at rettskraftig regulering skal legges til grunn for erstatningsberegningen. Parkprinsippet fremgår av Høyesterettspraksis og har blitt definert gjennom flere ulike dommer. Det fremgår ulike vilkår for anvendelse av parkprinsippet. Disse vilkårene og virkemiddelets funksjon vil bli redegjort for nedenfor.

### 2.5.1 Overordnet forklaring parkprinsippet

Reguleringsplaner legger ofte opp til ulik utnyttelse på ulike arealer innenfor planområdet. Noen arealer reguleres til utbygging, mens andre arealer reguleres til ubebyggelig areal som vei eller friområde. For grunneierne er det store økonomiske verdiforskjeller mellom å få sin eiendom utlagt til utbygging av boliger og næring<sup>73</sup>, sett i forhold til ubebyggelig grunn.

Det kan være tilfeldig hvilke arealer som blir regulert til utbyggingsformål og hvilke arealer som blir regulert til formål som skal tilfredsstillе fellesbehov. Derfor bør den som eier grunn som blir utlagt til formål som skal tilfredsstillе fellesbehov, komme i samme stilling som den som eier grunn som blir lagt ut til byggeformål<sup>74</sup>. Høyesterett har derfor utviklet parkprinsippet for utjevning av disse tilfeldige forskjellene. Parkprinsippet går nærmere bestemt ut på at de arealer innenfor en reguleringsplan som blir utlagt til å tjene et felles formål for området som vei, parkering, lekeplass og friareal, skal kunne få en erstatning tilsvarende en utjevnet pris for bebyggelig grunn og arealer avsatt til fellesfunksjoner i reguleringsområdet sett under ett. Dette er det som kalles strøkspris<sup>75</sup>. Parkprinsippet er et unntak fra hovedregelen om at arealformålet

---

<sup>72</sup> Jf. oteigningslova § 25

<sup>73</sup> Jf. pbl. § 12-5 andre ledd nr. 1,

<sup>74</sup> NOU 2003: 29 s. 68

<sup>75</sup> NOU 2003: 29 s. 69

i planen skal ha bindende betydning for utmålingen av erstatning. Prinsippet har sin opprinnelse i Østensjødommen<sup>76</sup>

## 2.5.2 Vilkår for anvendelse

Av rettspraksis er det uttrykt flere vilkår som vurderes ved anvendelse av parkprinsippet. For å klargjøre virkemiddelets funksjon som er nødvendig for å kunne sammenligne det med de andre virkemidlene, vil det nedenfor redegjøres for disse vilkårene.

### 2.5.2.1 Beliggenhet

Høyesterett fremsetter i Østensjødommen<sup>77</sup> et vilkår om at arealer der parkprinsippet skal komme til anvendelse må ligge innenfor et område som ellers skal bygges ut. Angående dette uttaler Høyesterett følgende:

*«Et eksempel på dette vil være om et større område blir omfattet av en reguleringsplan og den ene halvdel av området åpnes for utbygging, mens den andre halvdel blir avsatt til eksempelvis offentlig friområde og dermed skal bevares ubebygget. I slike tilfeller kan ikke grunneierne i området som skal bevares ubebygget kreve erstatning for at arealet ville hatt større verdi dersom det kunne bebygges».*

I vurderingen av skillet mellom områder for bebyggelse og områder som skal holdes ubebygget må det ses til rettspraksis for å finne klare retningslinjer. Det avgjørende er fortsatt reguleringsformålet for de ulike områdene. I Østensjødommen<sup>78</sup> uttrykker Høyesterett følgende angående tema:

*«Hvor reguleringsmyndighetene trekker enkle grenser mellom sammenhengende utbyggingsområder og sammenhengende jord- og skogbruksområder, vil tvilstilfelle neppe oppstå. Vanskeligere kan det bli når grensene trekkes mer komplisert under hensyn til topografiske forhold, vassdrag, dyrket mark, eldre bebyggelse, kommunikasjonsmuligheter, klokkeringsforhold osv., slik at utbyggingsområder og*

---

<sup>76</sup> Rt 1977 s. 24 (Østensjø)

<sup>77</sup> Rt 1977 s. 24 (Østensjø)

<sup>78</sup> Rt 1977 s. 24 (Østensjø) s. 30

*områder som ikke skal bebygges, blir liggende blandet om hverandre. Det vil da kunne bero på et skjønn om en regulering skal ses som en arealanvendelse innenfor et utbyggingsområde eller som et ledd i avgrensingen mellom områder som skal bebygges og områder som skal bevares ubebygde. I slike tvilstilfelle må det således vurderes om det ved ekspropriasjon av et areal er riktig å se bort fra at arealet ved reguleringsplan er gjort ubebyggelig».*

Høyesterett klarlegger at vurderingen av om et areal hører til et område for utbygging, eller et område ment bevart ubebygde i kompliserte tilfeller vil bero på en skjønnsmessig vurdering. Dette er gjentatt i Gommeruddommen<sup>79</sup>.

Selve grensdragningen mellom de to ulike typene områder trekkes av planmyndigheten. I Snigdommen<sup>80</sup> presiseres dette:

*«I denne sammenheng understreker jeg at lagmannsretten ikke kunne overprøve planleggingsmyndighetenes vurderinger om hvor grensen mellom bebyggelige og ubebyggelige arealer burde trekkes.»*

Det uttrykkes klart at planmyndighetens grenser fremsatt i reguleringsplaner ikke kan påvirkes av domstolene. Domstolene skal kun påvise grensene laget av planmyndigheten. Her kan det også ses til Nedre Foss-dommen<sup>81</sup> der det uttales at domstolene ikke kan overprøve innholdet i gyldige planvedtak.

### 2.5.2.2 Arealets funksjon

Høyesterett uttaler i Gommeruddommen<sup>82</sup> at det ved erstatningsfastsettelsen kan ses bort ifra friområdereguleringen dersom arealet kan «sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha». Dette betyr at det er viktig hvilken krets av interessenter det aktuelle arealet er ment å tilfredsstille. Dette vil

---

<sup>79</sup> Rt 1983 s. 700 (Gommerud)

<sup>80</sup> Rt 1997 s. 1471 (Snig) s. 1476

<sup>81</sup> Rt 1998 s. 1140 (Nedre Foss) s. 1159

<sup>82</sup> Rt 1983 s. 700 (Gommerud) s. 706

gjelde uavhengig av om området består av eksisterende bebyggelse eller det er et nytt utbyggingsområde<sup>83</sup>.

Hovedpoenget er om arealet som blir regulert til et ubebyggelig formål er ment å betjene en bestemt krets av interessenter i nærheten, eller om det er ment for allmenheten. Dette fremgår også av Snigdommen<sup>84</sup> der Høyesterett opprettholder lagmannsrettens uttalelse om at bruk av parkprinsippet er begrenset til arealer som *«hovedsakelig skal betjene befolkningen i det utbyggingsområde de er en del av»*. Dette vilkåret er videre behandlet i Son-dommen<sup>85</sup> der det fremkommer at et viktig moment i denne vurderingen er grunnlaget for reguleringsmyndighetenes valg av reguleringsformål. Det samme fremgår av Nedre Fossdommen<sup>86</sup>, her tillegger Høyesterett også formålsangivelsen i plandokumentene avgjørende vekt jf. Snigdommen<sup>87</sup>. Rettspraksis tilsier at formålet med reguleringen har avgjørende virkning i vurderingen av hvilken krets av interessenter det aktuelle området er ment å tilfredsstillere<sup>88</sup>.

Det må også fremheves at fellesarealer som legges i utkanten av et utbyggingsområde ikke vil være utelukket fra verdsettelse ved parkprinsippet, såfremt arealet samtidig oppfyller kravet i Gommeruddommen<sup>89</sup> om at *«arealet må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstillere de særlige behov beboerne i utbyggingsfeltet måtte ha»*<sup>90</sup>. Dette gjelder også dersom et slikt areal som beskrevet over er regulert til offentlig friområde åpent for allmenhetens bruk<sup>91</sup>. Reguleringsformålet vil også her være avgjørende for anvendelse av parkprinsippet.

Videre vil det være aktuelt å se utbyggingsfeltets behov opp mot det omtvistede arealet. Dette fremkommer i Son-dommen<sup>92</sup>, der Høyesterett konkluderte med at de eksisterende eiendommene omkring det omtvistede friarealet egenhendig hadde tilstrekkelig med friareal på sin eiendom. Derfor hadde ikke det omtvistede friområdet noen direkte funksjon for beboerne.

---

<sup>83</sup> Rt 1992 s. 55 (Oppdal) s. 60

<sup>84</sup> Rt 1997 s. 1471 (Snig) s.1475

<sup>85</sup> Rt 2009 s. 695 (Son) s.698

<sup>86</sup> Rt 1998 s. 1140 (Nedre Foss) s. 1159

<sup>87</sup> Rt 1997 s. 1471 (Snig)

<sup>88</sup> Stordrange og Lyngholt (2005) s. 87

<sup>89</sup> Rt 1983 s. 700 (Gommerud)

<sup>90</sup> Pedersen et. al (2010) s. 472

<sup>91</sup> Pedersen et. al (2010) s. 472

<sup>92</sup> Rt 2009 s. 695 (Son)

Det fremgår av Hundvågdommen<sup>93</sup> at Høyesterett vurderer adkomstmuligheter i vurderingen av arealets funksjon:

*«Jeg legger da vekt på friarealets størrelse og sammenheng med andre ubebygde områder og reguleringen av en småbåthavn på stedet. Alt dette viser at man her har å gjøre med et område som skal være til bruk for befolkningen generelt, og ikke bare eller fortrinnsvis for dem som bor i nærheten, som en del av deres bomiljø».*

Høyesterett bruker her adkomsten via småbåthavnen til å underbygge at det aktuelle friarealet ikke er ment for «en begrenset krets av personer».

### 2.5.2.3 Arealets størrelse

Ekspropriasjonsarealets størrelse er en faktor som har betydning for anvendelse av parkprinsippet. Dette fordi eksempelvis et stort friområde sannsynliggjør at arealet skal tilfredsstillere interesser utover det tilliggende utbyggingsområdet, mens et lite friområde indikerer det motsatte<sup>94</sup>. Størrelsen på friområdet er også noe som vektlegges i Hundvågdommen<sup>95</sup> som er redegjort for ovenfor. Videre er Høyesterett også innom temaet i Oppdaldommen<sup>96</sup>. Her fremkommer det at «arealet som avsettes må være av en rimelig størrelse» sett i forhold til utbyggingsområdet det påstås at arealet skal betjene. Temaet er også drøftet i Randesunddommen<sup>97</sup> der det ble ekspropriert et friområde på 600 dekar. Høyesterett uttaler her «de tilfeller fra Høyesterettspraksis hvor det er gitt strøkspriserstatning for arealer som skal være ubebygde har gjeldt langt mindre arealer». Den samlede rettspraksisen gir klare indikasjoner på at arealets størrelse er en faktor som har betydning for om parkprinsippet kan komme til anvendelse.

---

<sup>93</sup> Rt 1984 s. 1331 (Hundvåg) s. 1334

<sup>94</sup> Stordrange og Lyngholt 2005 s. 87

<sup>95</sup> Rt 1984 s. 1331 (Hundvåg) s. 1334

<sup>96</sup> Rt 1992 s. 55 (Oppdal) s. 60

<sup>97</sup> Rt 1993 s. 166 (Randesund) s. 169



#### 2.5.2.4 Påregnelighet

I Porsgrunndommen<sup>98</sup> uttaler Høyesterett «*de hensyn som ligger bak parkprinsippet, slår ikke til hvor det dreier seg om et areal som uansett ikke kunne ha blitt nytt til byggegrunn*». Videre uttrykkes det «*Grunneierne fratas ikke her noen verdi som de kunne ha fått realisert dersom reguleringen ikke hadde kommet*». Med dette stadfestes vilkåret om at areal som skal erstattes etter parkprinsippet må være egnet som byggegrunn. Dette betyr at arealet må være fysisk egnet til å bygge på etter dagens byggestandard. Det må være påregnelig med bebyggelse på det aktuelle arealet både faktisk som forklart over, og rettslig sett. Den rettslige siden handler om at arealet ut fra lovgivning og «reguleringspolitiske holdninger» må kunne være aktuelt å avsette til byggegrunn<sup>99</sup>. For å belyse den rettslige siden av dette vilkåret vises det til Rt 2002 s.1045 (Sonja Henie-park). Her uttaler Høyesterett<sup>100</sup> at det i saken var «*tale om et strandområde som – uavhengig av reguleringen til friområde – etter sin beliggenhet ikke kunne påregnes benyttet som byggegrunn*» jf. forhenværende plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77 § 17-2<sup>101</sup>. Dette tilsier at grunneier i utgangspunktet ikke kunne ha noen forventning om å få bygge på arealet, da det var omfattet av byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen<sup>102</sup>.

#### 2.5.3 Erstatning

Erstatningen etter parkprinsippet er en ren pengeerstatning. Erstatningen utmåles i en strøkspris. Dette er en utjevnet pris for området sett under ett<sup>103</sup>. Strøksprisen fastsettes av skjønnsretten.

### 2.6 Plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd

Plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd er det tredje virkemiddelet det redegjøres for i denne oppgaven. For å klargjøre virkemiddelets funksjon og kunne sammenligne dette med de andre virkemidlene, vil det nedenfor redegjøres for vilkårene for anvendelse av pbl. § 15-3 femte ledd.

---

<sup>98</sup> Rt 2001 s. 656 (Porsgrunn) s. 660

<sup>99</sup> NOU 2003: 29 s. 69

<sup>100</sup> Rt 2002 s.1045 (Sonja Henie-park) s. 1048

<sup>101</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 1-8 første ledd

<sup>102</sup> Jf. plan- og bygningsloven (2008) § 1-8 første ledd

<sup>103</sup> Nou 2003: 29 s. 69

I bygningsloven av 1965 ble det innført en ny bestemmelse i § 32 nr. 2. Bestemmelsen var et unntak fra hovedregelen om at planskapt verdier blir værende på de eiendommene de tilkjennes gjennom reguleringsplanen. § 32 nr. 2 ga grunneiere av eiendommer som fikk vesentlig dårligere utnyttelse enn andre eiendommer i strøket og som følge av dette fikk forringet verdi, rett til å kreve erstatning ved skjønn. Bestemmelsen ble videreført i § 32 nr. 2 i plan- og bygningsloven av 1985 (plbl.), og pbl. av 2008 i § 15-3 femte ledd. Ordlyden er i dag identisk med § 32 nr. 2 fra 1965. Dette er den eneste bestemmelsen som gir grunnlag for krav fra en grunneier mot en annen som følge av skjev fordeling av planskapt verdier<sup>104</sup>. § 15-3 femte ledd lyder som følger:

*«Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere eller festerne ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kapittel 18 som følge av eiendommens utnytting.»*

### 2.6.1 Overordnet forklaring pbl. § 15-3 femte ledd

Pbl. § 15-3 omhandler erstatning for tap ved reguleringsplan. § 15-3 femte ledd gjelder de tilfeller der en reguleringsplan åpner for at en eiendom gis en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og dette medfører en betydelig verdiforringelse på de andre eiendommene. I et slikt tilfelle kan eierne eller festerne av disse andre eiendommene ved skjønn tilkjennes erstatning fra den eiendommen som gis en bedre utnytting i forbindelse med utbyggingen av denne. Erstatningskjønn etter § 15-3 femte ledd avholdes av tingretten<sup>105</sup>.

Pbl. § 15-3 femte ledd skal fungere som en utjevningsfunksjon og tar sikte på å ramme påtagelig forskjellsbehandling grunneierne imellom<sup>106</sup>. Bakgrunnen for at bestemmelsen ble innført i bygningsloven av 1965, var et brev fra kommunikasjonsrådmannen i Oslo. Et utdrag fra brevet er inntatt i Bygningslovkomiteens innstilling<sup>107</sup>:

---

<sup>104</sup> Pedersen et. al. (2010) s. 245

<sup>105</sup> Jf. Skjønnsprosessloven § 5.

<sup>106</sup> Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s. 127

<sup>107</sup> Bygningslovkomiteens innstilling (1960) s. 87-88

«Ved regulering hender det ofte at én eiendom gis en vesentlig større utnyttelse enn naboeiendommen. Ved dette kan naboen påføres ulemper, enten skygge fra et usedvanlig høyt hus eller tap av utsikt ved at det på en tomt som er blitt liggende ubebygget tillates oppført en større bygning enn naboen kunne regne med da han bebygget sin eiendom. Jeg mener at det i slike tilfelle burde åpnes adgang for gjennom skjønnskommisjonen å pålegge eieren av den eiendom som tillates bebygget mer enn nabolomtene å betale erstatning til disse»

Bygningslovkomiteen skriver videre<sup>108</sup>:

«Komitéen er enig i den tanke som ligger bak dette forslag, idet den bedre utnyttelse her er skjedd på en måte som kan sies å gi én grunneier vesentlige fordeler på andre grunneieres bekostning, og det er da ikke alltid rimelig at han skal bli sittende med fortjenesten alene, mens de andre får ulempene og tapet. Spesielt vil man peke på at spørsmålet kan bli aktuelt som følge av den tendens som for tiden gjør seg gjeldende særlig i og omkring de større byer – til å tillate enkelte meget høye hus («punkthus»), mens den omkringliggende bebyggelsen innskrenkes for at den samlede utnyttelse av området ikke skal bli for sterk.»

## 2.6.2 Vilkår for anvendelse

Bestemmelsen i § 15-3 femte ledd har vært lite brukt, og det finnes derfor lite rettspraksis knyttet til bestemmelsens innhold. Det finnes likevel et lite utvalg tingretts- og lagmannsrettsavgjørelser som bidrar til å klargjøre innholdet i bestemmelsen nærmere.

### 2.6.2.1 Bedre utnyttelse, verdiøkning og verdiforringelse

I RG 1984 s. 41<sup>109</sup> oppstiller skjønnretten følgende tre vilkår før erstatningsplikt utløses etter bygningsloven § 32 nr. 2<sup>110</sup>:

---

<sup>108</sup> Bygningslovkomiteens innstilling (1960) s. 88

<sup>109</sup> RG 1984 s. 41 (s. 43-44)

<sup>110</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

*«For det første må bebyggelsen av en eiendom i henhold til reguleringsplan gi en vesentlig bedre utnyttelse enn andre eiendommer i strøket. Videre må det som følge av dette skje en verdauke for bebyggerens eiendom. Endelig må eierne av andre eiendommer i strøket som følge av den vesentlig bedre utnyttelse på den spesielle eiendommen ha fått verdien av sine eiendommer betydelig forringet.»*

De samme tre vilkårene følger også av RG 1979 s. 231.

Det er altså ikke tilstrekkelig at reguleringsplanen gir en eiendom større utnyttelse enn naboeiendommen. Det er heller ikke tilstrekkelig at ny reguleringsplan gir større utnyttelsesgrad enn den opprinnelige reguleringsplanen. Det avgjørende er om utnyttelsesgraden er større enn ellers i strøket<sup>111</sup>.

Verdiøkningen må være en følge av den bedre utnyttelsen som eiendommen gis i reguleringsplanen<sup>112</sup>. Lagmannsretten bemerker i RG 2000 s. 907<sup>113</sup> at det er den tillate utnyttingen som reguleringsplanen gir grunnlag for som er det relevante sammenlikningsgrunnlaget etter plbl. § 32 nr. 2<sup>114</sup>, ikke det konkrete byggeprosjektet. Det samme er understreket av tingretten i RG 2003 s. 205<sup>115</sup>.

Det kreves i tillegg at verdireduksjonen på saksøkerens eiendom skyldes den sterkere utnyttelsen som er gitt på naboeiendommen. Dette fremgår av RG 2007 s. 530<sup>116</sup>:

*«Når det gjelder grunnvilkåret om at verdien av andre eiendommer i området er blitt betydelig forringet legges det etter ordlyden i bestemmelsen opp til en sammenligning mellom verdien basert på utbygging etter aktuell reguleringsplan eller bebyggelsesplan, og verdien uten slik utbygging.»*

Det må altså være en årsakssammenheng mellom den vesentlige bedre utnyttelsen som gis til den eiendommen hvor utbyggingen skjer, og den verdiforringelsen som naboeiendommen får.

---

<sup>111</sup> RG 1979 s. 231 (s. 233)

<sup>112</sup> RG 1979 s. 231

<sup>113</sup> RG 2000 s. 907 (s. 914)

<sup>114</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>115</sup> RG 2003 s. 205 (s. 221)

<sup>116</sup> RG 2007 s. 530 (s. 538)

Lagmannsretten understreker videre i RG 2007 s. 530<sup>117</sup> at det er eiendommenes utnyttning etter den aktuelle reguleringsplanen som er avgjørende for om det foreligger erstatningsgrunnlag. Det skal ikke foretas noen sammenligning mellom ny og eldre reguleringsplan. Dette følger av ordlyden i plbl. § 32 nr. 2<sup>118</sup> «Når eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den vesentlig bedre utnyttelse enn andre eiendommer i området». Grunneierens forventninger knyttet til eldre reguleringsplaner har dermed ikke betydning for vurderingen av om en eiendom gir en vesentlig bedre utnyttelse enn andre eiendommer i området.

### 2.6.2.2 Avgrensning av området

Hvilken avgrensning som bestemmelsen sikter til med «området» kommer frem av RG 2003 s. 205. I denne saken var det uenighet mellom eierne av den utbyggende og erstatningssøkende eiendommen om hvordan «området» skulle defineres. Tingretten skrev her at den naturlige avgrensningen av «området» i relasjon til plbl. § 32 nr. 2<sup>119</sup> er reguleringsplanområdet. Bestemmelsen er ment å dekke de tilfellene der reguleringsmyndighetene legger ut et område til bebyggelse og lar en eiendom få en vesentlig større utnyttelse på andre eiendommers bekostning. Den skjeve utnyttelsen må være et resultat av en bevist reguleringsmessig vurdering.

I RG 2000 s. 907 ble også betydningen av reguleringsplanens avgrensning drøftet. Lagmannsretten viser i sine kommentarer til Bygningslovkomitéens innstilling<sup>120</sup>: «I nr 2 i utkastets § 31 er opptatt en bestemmelse om det tilfelle at reguleringsplanen gir en vesentlig bedre utnyttelse til én eiendom enn til andre eiendommer i strøket». Lagmannsretten understreker<sup>121</sup> at dette ikke kan leses «annerledes enn at det her er forutsatt at også den eiendom som skal kreve erstatning, må omfattes av reguleringen.»

I denne saken var saksøkernes eiendommer uregulerte. Lagmannsretten kom derfor til at plbl. § 32 nr. 2<sup>122</sup> ikke kom til anvendelse da eiendommene som krevde erstatning ikke var omfattet

---

<sup>117</sup> RG 2007 s. 530 (s. 538)

<sup>118</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>119</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>120</sup> Bygningslovkomitéens innstilling (1960) s. 87

<sup>121</sup> RG 2000 s. 907 (s. 912)

<sup>122</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

av noen reguleringsplan som bestemte en skjev utnyttelse av eiendommene. Rettspraksis viser tydelig her at både saksøkers og saksøktes eiendom må omfattes av samme reguleringsplan, der det i planen er gitt den saksøktes eiendom en høy utnyttelse på bekostning av saksøkers eiendom:

*«I denne sak er situasjonen en annen forsåvidt som det ikke finnes noen regulering som har bestemt lav utnyttelsesgrad på saksøkernes eiendommer for å kunne oppføre Kongsvingerhallen»<sup>123</sup>.*

### 2.6.2.3 Reguleringsformål

Det er ikke presisert noe krav i lovteksten om at begge eiendommene, både den der utbyggingen skjer og den erstatningssøkende eiendommen, må være regulert til utbygging og kunne bebygges. Dette har vært drøftet av domstolene i Gulating lagmannsretts overskjønn av 22. september 2014<sup>124</sup>. Da saken ble behandlet i første instans mente tingretten at det var sterke holdepunkter for å avgrense § 15-3 femte ledd til å gjelde de tilfeller der flere eiendommer var regulert til utbygging, og en eller flere av disse var gitt en vesentlig bedre utnyttelse enn de andre eiendommene. Lagmannsretten hadde på sin side et annet syn på hvilket krav til reguleringsmessig status som skal stilles til den erstatningssøkende eiendommen. De mente at selv om den erstatningssøkende eiendommen er regulert til friområde, faller ikke erstatningsgrunnlaget bort av denne grunn. Det avgjørende beror på om den skjeve utnyttelsen skyldes en bevisst reguleringsmessig vurdering. Dersom en eiendom er regulert til friareal for at naboeiendommen skal kunne bebygges med en høyere utnyttelse er vilkåret oppfylt og grunneieren som har blitt tildelt friarealet har krav på erstatning.

### 2.6.3 Erstatning

Etter § 15-3 femte ledd andre punktum kan erstatningsbeløpet ikke settes høyere enn verdiøkningen som den bedre utnyttelsen fører med seg for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av pbl. kap 18 som følge av eiendommens utnytting. Formålet med plbl. § 32 nr. 2<sup>125</sup>

---

<sup>123</sup> RG 2000 s. 907 (s. 913)

<sup>124</sup> LG-2013-182539

<sup>125</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

er etter tingrettens mening i RG 2003 s. 205<sup>126</sup> å fordele den verdiøkningen som følger av at et utbyggingsområde blir utnyttet. Dette mener retten kommer til uttrykk ved at erstatningskravet ikke kan rettes mot naboeiendommer før disse bebygges. Erstatningskravet vil dermed være begrenset til den «bedre utnytting» som reguleringen fører til på naboeiendommen, og denne «bedre utnyttingen» vil fungere som et øvre tak for erstatningsutmålingen. Det er ikke slik at den som krever erstatning etter pbl. § 15 -3 femte ledd har krav på en andel av fortjenesten som naboen oppnår ved utbyggingen<sup>127</sup>. Det er den verdiforringelsen som skyldes den sterkere utnyttelsen på naboeiendommen som kan kreves erstattet<sup>128</sup>, men da innenfor rammen av den verdiøkningen som den bedre utnyttingen fører med seg på naboeiendommen. Videre må verdiforringelsen være av betydelig eller vesentlig grad. Verdireduksjoner under dette nivået må eieren selv bære<sup>129</sup>. IRG 1984 s. 41 fikk ikke eieren av en enebolig erstatning selv om retten mente at det kunne påvises en viss verdireduksjon som følge av naboskapet til en nylig oppført kontorbygning. Verdireduksjonen kvalifiserte ikke til «*betydelig*» etter bygningsloven § 32 nr. 2<sup>130</sup>.

Dersom flere eiendommer innenfor det aktuelle reguleringsplanområdet har fått en vesentlig bedre utnytting på andre eiendommers bekostning, skal erstatningskravet etter tingrettens mening fordeles mellom samtlige av de eiendommene som har fått bedre utnytting <sup>131</sup>.

### 2.6.3.1 Tidspunkt for krav om erstatning

Krav om erstatning kan først fremsettes når byggetillatelse er gitt. Etter § 15-3 sjette ledd første punktum må erstatningskravet være fremsatt senest tre måneder etter gitt byggetillatelse. Da § 32 nr. 2<sup>132</sup> ble innført i Bygningsloven<sup>133</sup> i 1965 var fristen til å sette frem erstatningskrav senest ett år etter at byggetillatelse var gitt. Fristen ble endret til tre måneder i 1985<sup>134</sup>. Dette ble begrunnet med at det er et særlig behov for utbyggeren å få klarlagt slike erstatningsspørsmål tidligst mulig i forbindelse med gjennomføringen av utbyggingen<sup>135</sup>. Er det klaget over

---

<sup>126</sup> RG 2003 s. 205 (s. 216)

<sup>127</sup> Innjord (2010) s. 431

<sup>128</sup> Pedersen et. al (2010) s. 421

<sup>129</sup> RG 2003 s. 205 (s. 216)

<sup>130</sup> Tilsvare plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>131</sup> RG 2003 s. 205 (s. 221)

<sup>132</sup> Tilsvare plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>133</sup> Lov 18. juni 1965 nr. 7 bygningslov (bygningsloven)

<sup>134</sup> Lov 14. juni 1985 nr. 77 plan- og bygningslov (plan- og bygningsloven -pbl.)

<sup>135</sup> Ot. prp.nr.65 (1984-1985) s. 127

tillatelsen begynner fristen å løpe fra den dato endelig avgjørelse blir avsagt. Pbl. § 15-3 sjette ledd andre punktum gir eier eller fester av den eiendom som skal utbygges adgang til å kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmål så snart endelig reguleringsplan foreligger. Dette er også grunnet hensynet til en rask avklaring av erstatningsspørsmål og kan da kreves avgjort før det brukes tid og ressurser på å utarbeide en byggesøknad<sup>136</sup>. Etter sjette ledd tredje punktum forfaller erstatningsbeløpet til betaling når byggearbeidet er igangsatt, men tidligst tre måneder etter at beløpet er endelig fastsatt av skjønnsretten.

---

<sup>136</sup> Innjord (2010) s. 432



## Kapittel 3: Drøfting av forskjeller

Teoridelen har gitt innsikt i hvordan de tre virkemidlene i jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32, parkprinsippet i ekspropriasjonsretten og plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd fungerer. I denne gjennomgangen har det fremkommet ulikheter som skiller virkemidlene fra hverandre. Alle virkemidlene fordeler planskapt verdier på ulike måter, og det er flere forskjeller på hvordan virkemidlene kommer til anvendelse og hvordan de blir anvendt. I denne delen av oppgaven behandles følgende underproblemstilling:

### **Hva skiller de tre virkemidlene fra hverandre?**

For å illustrere hva som skiller virkemidlene fra hverandre er det utarbeidet en tabell som lister opp forskjeller. Denne tabellen kan ses på neste side.

Tabell 1: Tabell over forskjeller mellom virkemidlene. Red: Braathen & Unelsrød.

	Jordskifte	Parkprinsippet	§ 15-3 femte ledd
<b>Opprinnelse</b>	Lovskapt	Domstolskapt	Lovskapt
<b>Formål</b>	Fordele planskapt verdier for frivillig gjennomføring av plan.	Fordele planskapt verdier gjennom erstatning ved tvangsgjennomføring av plan.	Fordele planskapt verdier gjennom erstatning.
<b>Hvem krever sak?</b>	Én av grunneierne	Ekspropriant	Én av grunneierne
<b>Hvordan oppstår sak?</b>	Krav	Ekspropriasjonsvedtak	Stevning
<b>Utløsende årsak for sak</b>	Regulering	Regulering	Byggetiltak
<b>Erstatningsform</b>	Utbyggingsrett	Penger	Penger
<b>Vilkår om egnethet for utbygging</b>	Ja (lovdefinert)	Ja (rettspraksis)	Ja (implisitt)
<b>Grunnlag for erstatningsutmåling</b>	Egnethet for utbygging	Strøkspris	Tap av utnyttelse
<b>Endrer eierforhold</b>	Mulig	Ja	Nei
<b>Tidspunkt for realisering av erstatning</b>	Selvbestemt	Ved avståelse av areal	Ved endt sak
<b>Domstol for behandling</b>	Jordskifteretten	Ordinær domstol	Ordinær domstol
<b>Rettspraksis som omhandler virkemiddelet</b>	Ingen	Omfattende	Lite (lagmannsretten)
<b>Vilkår om årsakssammenheng mellom arealformålene</b>	Usikkert	Ja	Ja
<b>Plankrav som forutsetning</b>	Ja	Nei	Nei

Videre vil oppgaven trekke frem de fire mest interessante faktorene som skiller virkemidlene, og gjøre en grundig redegjørelse for disse forskjellene. Dette er en bevisst avgrensning da redegjørelsene vil fremstå som for generelle dersom alle ulikhetene i «tabell 1» skulle blitt behandlet i detalj.

## 3.1 Virkemidlenes formål

Nedenfor gjengis kort virkemidlenes formål som er redegjort for i teoridelen, deretter påpekes forskjeller mellom formålene og betydningen av disse forskjellene drøftes. I denne drøftingen vil også punktet i «*tabell 1*» som omhandler «*hvem krever sak?*» bli behandlet.

### 3.1.1 Formål fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven

Sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven har til forskjell fra de to andre virkemidlene et todelt formål. Virkemiddelets overordnede formål er å sikre frivillig gjennomføring av reguleringsplaner. Dette gjøres ved fordeling av planskapt verdier.

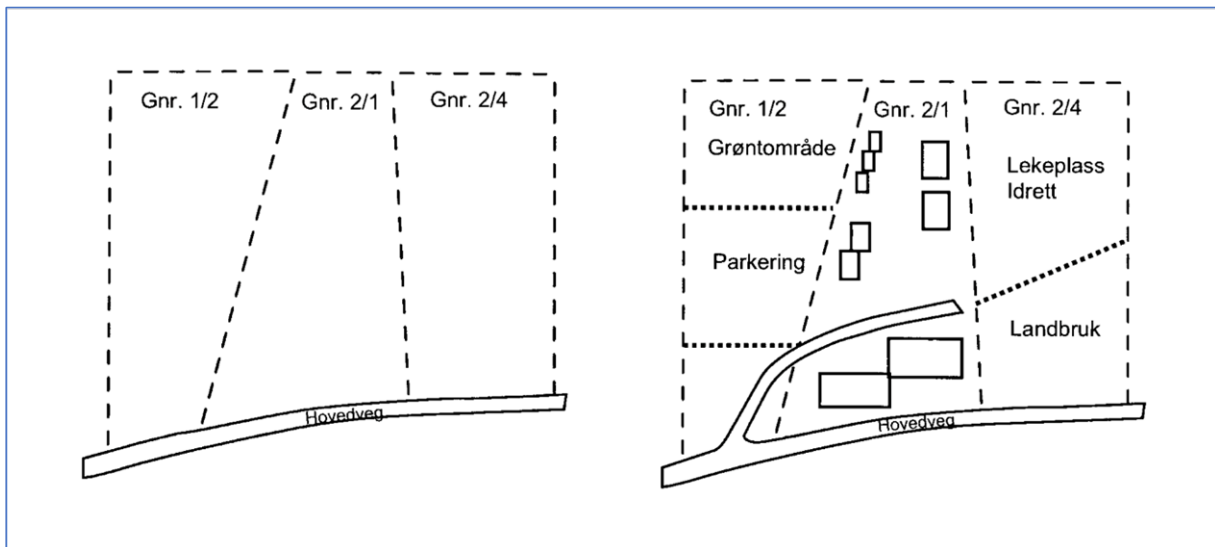
Det er reguleringsmyndighetene som bestemmer om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven skal benyttes for et område ved at de setter dette som en forutsetning for utbygging i reguleringsbestemmelsene til planen<sup>137</sup>. Det er en stor forskjell fra de andre virkemidlene at kommunen må legge opp til at det skal oppstå en jordskiftesak om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Dersom planmyndigheten er grunneier i planområdet vil de på lik linje med andre grunneiere ha muligheten til å fremme krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning for jordskifteretten. Samtidig kan planmyndighetene bestemme at fordelingen kun skal forekomme i en bestemt del av planområdet. Her har kommunen som planmyndighet en rolle der de vedtar reguleringsplanen og dermed kan kontrollere arealet som innlemmes i planen, samtidig kan de selv kreve en jordskiftesak dersom kommunen eier areal i planområdet. Kommunen kan i prinsippet innlemme areal de eier i planen og deretter kreve en jordskiftesak om fordeling av planskapt netto verdiøkning dersom de skulle ønske det. Dette kan også gjøres selv om det er imot de andre grunneiernes vilje. Det at planmyndighetene har så stor makt i prosessen rundt sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven, underbygger det faktum at det er et virkemiddel med hovedformål å gjennomføre reguleringsplaner.

Reguleringsplaner kan omfatte flere eiendommer med ulike grunneiere. Grunneierne som gjennom planen får omregulert sine arealer til utbyggingsarealer vil få en stor verdiøkning på disse arealene. For å få muligheten til å gjennomføre disse utbyggingene må diverse

---

<sup>137</sup> Jf. pbl. § 12-7 nr. 13

infrastruktur og arealer som skal tjene fellesskapet på plass. Dette kan eksempelvis være arealer til vei, parkering og friområde. De grunneierne som får sine arealer regulert til slike fellesformål vil få en betydelig mindre eller ingen verdiøkning på sine arealer, samtidig som de mister råderetten og kan miste eiendomsretten over arealet. Et eksempel på dette kan ses i «figur 1» nedenfor, der gnr. 1/2 har endt opp med tre typer av fellesarealer etter reguleringen, mens gnr. 2/1 har fått alle utbyggingsverdiene.



Figur 1: Eiendomssituasjon før (venstre) og etter (høyre) regulering. Kilde: Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 21

Grunneiere som ender opp med arealer som skal tjene fellesfunksjoner, vil ofte ikke ønske noen utvikling på sin eiendom, da det er lite å tjene på dette. Dette er grunnlaget for at en fordelings sak etter jordskifteloven sannsynligvis vil bli krevd av den eller de grunneierne i planområdet som har fått tildelt arealer som skal tjene fellesskapet, og dermed ikke har fått noen eller kun en liten verdiøkning på sin eiendom. Sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning for jordskifteretten kan kreves av alle grunneierne som er omfattet av reguleringsplanen. Ved å fordele en andel av verdiøkningen til grunneiere som etter planen betjener utbyggingsområdet med fellesarealer, vil det øke sannsynligheten for at disse grunneierne også ønsker en gjennomføring av planen. Dermed oppnås formålet med frivillig gjennomføring av reguleringsplaner.

Fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven kan samtidig føre til at pådrivere bak reguleringsplaner vil kunne ende opp med å revurdere sine planer, da en fordelings sak kan skape stor usikkerhet rundt hva eksempelvis en utbygger vil sitte igjen med etter at fordelingen er gjennomført. Det kan også ende med at en slik utbygger som nevnt mister rettighetene til et

antall av utbyggingsrettighetene og dermed mister deler av lønnsomheten i prosjektet. Det at grunneiere kan miste en del av sine eiendommer er en likhet med parkprinsippet, og en forskjell fra pbl. § 15-3 femte ledd. En sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven fører ikke med seg noen tvang til å gjennomføre eventuelle utbyggingsrettigheter grunneiere får tildelt. En fordelingssak kan på denne måten ende opp med å hindre gjennomføring av planen. Samtidig er en del av formålet med slike jordskiftesaker å unngå tilfeller der eksempelvis utbyggere utnytter andre grunneieres eiendom til å få plassert arealformål som er tiltrengt i planen, men ikke gir noen verdi.

### 3.1.2 Formål parkprinsippet

Parkprinsippet utjevner tilfeldige forskjeller i fordelingen av arealverdier mellom grunneiere innenfor en reguleringsplan. Virkemiddelet skal sørge for at grunneiere som tilfeldigvis får sitt areal ekspropriert til å betjene fellesfunksjoner for reguleringsområdet skal få en rettferdig erstatning for dette. Ekspropriasjon er også et middel for gjennomføring av reguleringsplan, men dette behandles ikke nærmere da parkprinsippet kun omhandler selve erstatningen i ekspropriasjonssaken.

Erstatning etter parkprinsippet er en form for fordeling av planskapt verdier, men det er ulikt de to andre virkemidlene ved at det her ikke er den som krever erstatning etter parkprinsippet som skaper saken. Ekspropriasjonssaken som skaper grunnlaget for bruk av parkprinsippet blir krevd av den parten som ønsker å tilegne seg et areal. Altså får grunneieren som krever erstatning etter parkprinsippet saken presset på seg uten å selv ønske å tre inn i saken. Det er ufrivillig fra den parten som krever erstatningen og skiller seg på denne måten fra de to andre virkemidlene. Altså er parkprinsippet en måte å fordele planskapt verdier på ved tvangsgjennomføring av reguleringsplaner. Ekspropriasjon får uansett en erstatning for sitt areal, men det vil i en slik sak bli spørsmål om størrelsen på erstatningen. På denne måten skiller parkprinsippet seg fra de andre virkemidlene ved at grunneier her alltid vil ha blitt tilbudt en erstatning som ikke aksepteres og dermed fremmes saken. Dersom det tas utgangspunkt for erstatning i reguleringsformålet som i slike saker som regel vil være regulering til vei og friområder, vil erstatningen bli av begrenset størrelse. Erstatningssak etter parkprinsippet blir til fordi grunneier av det omtvistede arealet mener det har blitt tilbudt en for lav erstatning i forhold til hva arealet skal brukes til. Derfor er utgangspunktet et ganske annet enn ved de to andre virkemidlene. De generelle vilkårene for å kunne ekspropriere må ligge til grunn. Dette i

seg selv skiller virkemiddelet som en egen sakstype. Samtidig er det likheter underveis i saken som oppgaven kommer tilbake til nedenfor.

Parkprinsippet er en måte å gi en større erstatning enn reguleringsformålet tilsier ved tvangsavståelse av areal. Tilkjenning av erstatning etter parkprinsippet vil også kunne føre til utfordringer for utbyggere av områder. Ekspropriasjon i utbyggingstilfeller vil for eksempel kunne gjelde å føre en adkomstvei til et utbyggingsområde over en annen grunneiers eiendom. Slike saker vil som oftest gjelde areal av mindre størrelse, dermed medfører det ikke like stor risiko for en utbygger å måtte betale erstatning for dette som en fordelingssak etter jordskifteloven. Det vil også være lettere å forutse størrelsen på en slik erstatning og ta dette med i risikoberegningen.

### 3.1.3 Formål pbl. § 15-3 femte ledd

Hovedformålet med pbl. § 15-3 femte ledd er å rette opp i urettferdig fordeling av arealverdier. Etter det som er sett av rettspraksis vil en erstatningssak etter pbl. § 15-3 femte ledd nesten alltid bli krevd av grunneieren av den eiendommen som er blitt tildelt en dårligere utnyttelse i reguleringsplanen enn naboeiendommen. Dette skyldes naturligvis at den grunneieren som har fått en høyere utnyttelse ikke vil ha noe ønske om å dele denne verdiøkningen. Det er etter pbl. § 15-3 sjette ledd andre punktum, mulig for eieren av den eiendommen som er tildelt en høyere utnyttelse å kreve erstatningsspørsmålet avgjort ved forhåndsskjønn når endelig reguleringsplan er vedtatt. Det eksisterer i dag ingen rettspraksis der dette har vært tilfellet. Til forskjell fra parkprinsippet kan både eier av den eiendommen som har fått høyere utnyttelse og den som har fått lavere utnyttelse kreve sak, men normalt vil dette bli krevd av den med dårligere utnyttelse på samme måte som ved jordskiftevirke middelet.

Erstatningssaker etter pbl. § 15-3 femte ledd vil også skape utfordringer for gjennomføring av reguleringsplaner, da dette kan føre til at utbyggere oppnår en mindre profitt enn først antatt ved at noe av denne må deles med naboeiendommen. Det kan likevel tenkes at utbygger i flere tilfeller vil gjennomføre utbyggingen selv om det dukker opp et erstatningskrav etter pbl. § 15-3 femte ledd. Dette fordi det allerede kan være brukt en del kostnader og ressurser i arbeidet med å omregulere området og prosjektere utbyggingsprosjektet. Etter pbl. § 15-3 femte ledd andre punktum kan erstatningsbeløpet som nevnt ikke settes høyere enn den verdiøkningen som

den bedre utnyttelsen fører med seg. Samtidig har utbygger muligheten til å kreve forhåndsskjønn for å klarlegge en slik erstatning.

### 3.1.4 Oppsummering virkemidlenes formål

Alle de tre virkemidlene fordeler planskapte verdier mellom de ulike grunneierne som er omfattet av en reguleringsplan. Videre er det forskjeller i formål og hvem som krever de ulike sakene.

Saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven skiller seg ut ved å legge opp til frivillig gjennomføring av reguleringsplaner. Dette fremgår tydelig av at planmyndighetene har en veldig sentral rolle. Samtidig er det ingen tvang til utbygging, dermed er det opp til grunneierne å benytte seg av utbyggingsrettighetene etter en slik jordskiftesak. Alle grunneiere i planområdet kan kreve sak dersom planmyndigheten har fremlagt planbestemmelse om dette. Dette virkemiddelet kan også føre til utfordringer for grunneiere som ønsker å bygge ut ved at de kan miste utbyggingsrettigheter til naboer. Dette kan forhindre utbygging.

Parkprinsippet har som formål å fordele planskapte verdier slik som de to andre virkemidlene. Parkprinsippet skiller seg fra de to andre virkemidlene ved at det er en erstatning for tvangsgjennomføring av reguleringsplaner på eiendom. Det vil foreligge en erstatning uansett, men parkprinsippet påberopes av den parten som får sin eiendom tvangservervet. Her er det ikke den som krever erstatning etter parkprinsippet som står bak saken, men selve erstatningssaken fremkommer av at en annen part tvangserverver eiendommen. Slike saker kan på samme måte som jordskiftesakene føre til utsettelse eller stopp i gjennomføringen av reguleringsplaner.

Pbl. § 15-3 femte ledd har kun som formål å sikre en rettferdig fordeling av verdiene innenfor planområdet. Bestemmelsen vil ikke lette gjennomføringen av planen slik som jordskiftevirkemiddelet, og kan føre til en stopp av planlagt utbygging da erstatningskravet kan føre til at utbyggingsprosjekter blir mindre lønnsomme.

## 3.2 Egnethet for utbygging

Egnethet for utbygging går ut på om det arealet som er aktuelt for anvendelse av virkemidlene er egnet som byggegrunn. Arealets egnethet er aktuelt ved bruk av de ulike virkemidlene, og kan ha en vesentlig betydning for om virkemidlene blir anvendt og hvordan de anvendes. Nedenfor vil det ses nærmere på hvordan egnetheten for utbygging vektlegges.

### 3.2.1 Egnethet for utbygging ved fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven

Ved en sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven er arealenes egnethet for utbygging en viktig faktor. I jskl. § 3-31 tredje punktum fremgår dette vilkåret gjennom at eiendommene skal verdsettes *«ut fra egenskapene de har til utbyggingsformål»*. Videre fremgår det av forarbeidene<sup>138</sup> at aktuelle faktorer ved verdsettingen er beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage m.v. Det er ingen nærmere definisjon av hva disse faktorene innebærer i forarbeidene. Nedenfor følger det en kort forklaring som behandler hva de ulike faktorene kan innebære etter forfatterens skjønn og teori fra *Jordskifteloven Kommentarutgave*<sup>139</sup>.

#### 3.2.1.1 Beliggenhet

Beliggenhetsfaktoren vil trolig kunne omfatte beliggenhet i forhold til hva som anses som attraktivt og hvor i planområdet eiendommen ligger. Det er mye som kan omfattes av beliggenhet, men vi velger her å vektlegge helningen på eiendommen, solforholdene og nærhet til allerede bebygde områder. Denne beliggenheten kan igjen påvirke kostnader til tilknytning av infrastruktur og tilretteleggingskostnader<sup>140</sup>.

#### 3.2.1.2 Tilgjengelighet

Tilgjengelighet vil trolig kunne omfatte hvor tilgjengelig det aktuelle arealet er i sammenheng med påkobling til infrastruktur som vann, avløp og strøm.

---

<sup>138</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 23

<sup>139</sup> Bjerva et. al. (2016)

<sup>140</sup> Bjerva et. al. (2016) s. 130



### 3.2.1.3 Opparbeidelseskostnader for bolig

En verdsetting etter opparbeidelseskostnader for bolig vil trolig kunne omfatte grunnforholdene på eiendommen. Dette vil eksempelvis gå ut på om eiendommen består av dyp myr som må dreneres, om bygninger må bygges på påler til fjell, eller om grunnforholdene gjør at dette blir unødvendig. Eiendommer kan også bestå av ulendt terreng som gjør det nødvendig å bruke store ressurser på å skape et bebyggelig areal.

### 3.2.1.4 Adkomst

Adkomst vil trolig kunne påvirke kostnadene ved å bebygge et areal. Eiendommens tilgjengelighet for anleggsmaskiner og annet som er nødvendig for å kunne forme arealet til et utbyggingsareal, har direkte påvirkning på mulighetene for å bygge ut. Denne faktoren vil også omfatte hvor store investeringer som må gjøres for å opprette en egnet og trygg adkomst for kommende beboere i området. Denne faktoren anses å ha likheter med tilgjengelighetsfaktoren.

### 3.2.1.5 Utsikt

Utsikt vil trolig kunne gjelde hvordan det visuelle bildet fremstår fra eiendommen. Hva som ses, hvor åpent området er m.v.

### 3.2.1.6 Samlet vurdering egnethetsfaktorer

Samlet sett peker disse faktorene på hvor egnet de ulike eiendommene er for utbygging. Egnetheten er det som i fordelingssaken avgjør hvor mange utbyggingsrettigheter de ulike grunneierne har krav på. Egnetheten påvirker på denne måten direkte hva grunneierne som er omfattet av planen blir sittende igjen med av verdier etter at jordskiftesaken er avsluttet. Videre vil faktorene kunne ha ulik betydning for ulike utbyggingsformål<sup>141</sup>. Eksempel på dette er at ved bolig- og næringsutbygging vil de ulike faktorene kunne bli vektet ulikt.

---

<sup>141</sup> Bjerva et. al. (2016) s. 130

### 3.2.1.7 Rettslig side av egnethetsvurderingen ved fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven

Den rettslige siden av en slik jordskiftesak fremgår ikke direkte av loven, men vil være en naturlig del av en slik jordskiftesak. I disse sakene skal det ses bort fra reguleringsformålet, og dette blir dermed ikke en del av den rettslige vurderingen. Videre vil det kunne foreligge rettslige forhold som servitutter og andre begrensende forhold rundt de involverte eiendommene. Et eksempel på dette kan være at en av eiendommene som er involvert i en slik jordskiftesak er begrenset av en negativ servitutt til å maksimalt kunne bebygges med en byggehøyde på 2 meter. Det vil måtte gjennomføres en prosess for å få fjernet en slik begrensning, for å kunne få gjennomført en normal utbygging av arealer som er omfattet av en slik servitutt. Spørsmålet blir videre hvordan jordskifteretten skal vektlegge dette i verdsettingen av eiendommene.

### 3.2.2 Egnethet for utbygging ved parkprinsippet

Ved bruk av parkprinsippet ses det bort fra reguleringsformål ved utmåling av erstatning, og spørsmålet blir her om det aktuelle arealets egnethet for bebyggelse er et moment som har betydning for anvendelse av parkprinsippet. Dette momentet er diskutert av Høyesterett i Porsgrunndommen<sup>142</sup>.

I Porsgrunndommen<sup>143</sup> uttaler Høyesterett at det på et område som skal omfattes av erstatning etter parkprinsippet må være «påregnelig» med en utbygging. Betydningen av «påregnelig» går ut på om det er sannsynlig med en utbygging av det aktuelle området. For at det skal være sannsynlig med en utbygging på et areal, må arealet være egnet for utbygging både faktisk og rettslig. Den faktiske, eller lettere sagt fysiske siden av dette påregnelighetskravet kan sammenlignes med egnethet for utbygging i sammenheng med en sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven. Fysisk egnethet beskrives av Høyesterett i Porsgrunndommen<sup>144</sup> ved uttalelsen «*det avgjørende er at det under ingen omstendighet ville ha vært påregnelig med bygging på arealet ut fra topografi, grunnforhold og rasfare*». For å forstå hva Høyesterett mener her må betydningen av topografi klarlegges.

---

<sup>142</sup> Rt 2001 s. 656 (Porsgrunn)

<sup>143</sup> Rt 2001 s. 656 (Porsgrunn) s.660

<sup>144</sup> Rt 2001 s. 656 (Porsgrunn) s.659

Topografi defineres av Kartverket<sup>145</sup> som «en beskrivelse av jordoverflatens terreng og synlige objekter, slik som høyde, vegetasjon, hav, innsjøer, bebyggelse og veier». Ut fra faktum i dommen tolkes topografi som et overordnet begrep som omfatter de fleste naturfaktorer. Dette sammenfaller med kartverkets definisjon.

Grunnforhold i den aktuelle saken går på at det her var leirgrunn i en helning ned mot en bekk. Dette skaper rasfare, og skaper dermed en dårlig egnethet for utbygging på arealet.

De nevnte faktorene som her vurderes i sammenheng med parkprinsippet er direkte sammenlignbare med faktorene som vurderes ved en fordelingssak etter jordskifteloven som er beskrevet i oppgaven under punkt 3.2.1.

Vilkåret om at eiendommen må være fysisk egnet for bebyggelse kan fremstå som urimelig. Det er slik i et utbyggingsområde at det vil stilles reguleringsbestemmelser om et visst friareal, lekeplassareal, antall parkeringer m.v. Områder som fysisk sett ikke vil være egnet til blokkbebyggelse kan være godt egnet som friareal og for bygging av lekeplass som har vesentlig mindre behov for gode grunnforhold. Utbyggingen vil være avhengig av å finne plass til de omtalte «friområder» på lik linje med areal til bygging av boliger. På denne måten kan det diskuteres om det er rettferdig at en grunneieres areal, som har blitt regulert til eksempelvis vei og samtidig kun er egnet til vei, blir avskåret fra muligheten til å få erstatning etter parkprinsippet når hele utbyggingsområdet er avhengig av denne veien for å få gjennomført planen. Denne vurderingen gjør seg også gjeldende ved bruk av jordskiftevirkemiddelet for fordeling av planskapt netto verdiøkning.

Det vil være fordelaktig at planmyndighetene er bevisste rundt denne vurderingen av eiendommers egnethet ved regulering av utbyggingsområder. På denne måten kan formål som ikke krever de beste grunnforholdene legges til områder med dårligere grunnforhold, samtidig som utbyggingsarealer legges til områder som er egnet for bebyggelse.

---

<sup>145</sup> Kartverket (2017)

### 3.2.2.1 Rettslig side av egnethetsvurderingen ved parkprinsippet

Videre har påregnelighetsvilkåret som omfatter egnethetsvilkåret en rettslig side som omhandler om det det ut fra lovgivning eller reguleringspolitiske holdninger vil være aktuelt å avsette det aktuelle arealet til utbygging. I den aktuelle Porsgrunnsdommen<sup>146</sup> henvises det til lagmannsrettens dom der følgende er uttalt «*området har aldri vært planlagt for bruk til utbygging, og grunnforholdene gjør det uegnet til byggeformål*». Her henvises det til at kommunen aldri har fremvist noen holdninger eller planer som tilsier at det aktuelle arealet skal være tenkt som et utbyggingsområde. Dette fremstår som en uttalelse som omhandler den rettslige siden av påregnelighetsvilkåret. Grunneier har etter dette ikke noen berettiget forventning om at det skulle være aktuelt å bebygge området ut fra reguleringspolitiske holdninger.

### 3.2.3 Egnethet for utbygging ved pbl. § 15-3 femte ledd

I pbl. § 15-3 femte ledd står det ikke presisert noe om egnethet for utbygging i lovteksten. Egnethetsvurderingen ble drøftet i begge instanser under behandlingen av LG - 2013 - 182539. Som det fremgår av teoridelen må det være årsakssammenheng mellom den vesentlige bedre utnyttelsen som gis til den utbyggende eiendommen, og den verdiforringelsen som oppstår på naboeiendommen. På denne måten må den erstatningssøkende eiendommen ha blitt ofret for å gi den utbyggende eiendommen en klart bedre utnyttelse. Under behandlingen i første instans i LG - 2013 - 182539 gjennomgikk tingretten reguleringshistorikken i området. Reguleringsmyndighetene hadde begrunnet valget av hvor utbyggingsrettighetene ble plassert med at det var vanskelig å finne en tilfredsstillende adkomstløsning for den erstatningssøkende eiendommen. Dette samsvarer med pbl. § 27- 4 første ledd, som stiller krav om at det må foreligge tilfredsstillende adkomstløsning før det kan gis tillatelse til oppføring av bygg eller deling av eiendom. Tingretten mente i LG - 2013 - 182539 at begrunnelsen for at den erstatningssøkende eiendommen ikke var regulert til utbygging ikke skyldtes at naboeiendommen var gitt en høy utnyttelsesgrad. Lagmannsretten sluttet seg til tingrettens argumentasjon rundt den påregnelige utnyttelsen for den erstatningssøkende eiendommen. I denne saken søkte Gran erstatning fra Kolstien som hadde fått bedre utnyttelse. Lagmannsretten anførte videre<sup>147</sup>:

---

<sup>146</sup> Rt 2001 s. 656 (Porsgrunn) s. 659

<sup>147</sup> LG - 2013 – 182539

*«Det legges til grunn at det er eiendommens egnethet eller mangel på sådan, som har ført til ulike reguleringsformål på de aktuelle eiendommer. Til dette vil lagmannsretten bemerke at Grans eiendom ligger ovenfor en sammenhengende rekke av eneboliger langs Kolstien og har således ikke direkte adkomst til den offentlige kjørevegen på stedet. Det er heller ikke godtgjort at det foreligger alternative adkomstmuligheter som det er påregnelig vil oppfylle planfaglige kriterier. Kolstiens eiendom har direkte adkomst til Kolstien og derfor fører dette til at denne eiendom er bedre egnet til utbyggingsformål enn Grans eiendom.»*

LG - 2013 - 182539 viser at lagmannsretten drøftet den erstatningssøkende eiendommens påregnelige utnyttelse, og med dette hvorvidt den erstatningssøkende eiendommen var egnet for utbygging. Av avgjørelsen fremkommer det at en eiendoms adkomstmuligheter er en faktor som skal vektlegges i vurderingen om det foreligger årsakssammenheng mellom eiendommens reguleringsformål. Dette tyder på at eiendommens adkomstløsning er et implisitt vilkår som må være til stede i årsakssammenhengsvurderingen som skal gjøres etter pbl. § 15-3 femte ledd. Dette tyder igjen på at det i årsakssammenhengsvurderingen etter pbl. § 15-3 femte ledd, også skal gjennomføres en vurdering av eiendommens egnethet både fysisk og rettslig som ved jordskifte og parkprinsippet. Ut fra rettspraksis er det kun faktoren angående «adkomst» som det er presisert at skal behandles i denne egnethetsvurderingen. Dette vilkåret er direkte sammenfallende med adkomstfaktoren som er oppgitt i forarbeidene til jordskiftevirkemiddelet, og som delvis har vært behandlet av domstolene i sammenheng med parkprinsippet i Hundvågdommen<sup>148</sup>.

### 3.2.3.1 Rettslig side av egnethetsvurderingen ved pbl. § 15-3 femte ledd

Lagmannsrettens uttalelse *«påregnelig vil oppfylle planfaglige kriterier»* i LG - 2013 - 182539<sup>149</sup> henviser til planmyndighetenes mening om adkomstmulighetene. Dette anses derfor å forme en rettslig side av egnethetsvilkåret også etter pbl. § 15-3 femte ledd.

---

<sup>148</sup> Rt 1984 s. 1331 (Hundvåg)

<sup>149</sup> LG - 2013 – 182539

Totalt sett tyder likhetene til de to andre virkemidlenes egnethetsvurdering på at det vil kunne være naturlig å vurdere flere momenter enn kun adkomstmuligheten i egnethetsvurderingen etter pbl. § 15-3 femte ledd. Det gjenstår å se om dette vil bli gjort av domstolene.

### 3.2.4 Oppsummering egnethet for utbygging

Ovenfor fremkommer det at alle de tre virkemidlene stiller vilkår om at det aktuelle området må være egnet for bebyggelse. Det fremkommer både likheter og forskjeller på hvordan dette vilkåret er utformet og fungerer.

Ved en sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven påpekes overnevnte faktorer som tilgjengelighet, beliggenhet, utsikt, adkomst og opparbeidelseskostnader som sentrale under verdsettingen. Det gjenstår å se hvordan jordskifteretten vektlegger de ulike faktorene ved en jordskifteavgjørelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Dette er et usikkerhetsmoment som det er umulig å svare på da det i dag<sup>150</sup> ikke foreligger en rettskraftig avgjørelse etter dette virkemiddelet. Dette er en forskjell fra de to andre virkemidlene.

Egnetheten brukes ved jordskiftesak etter §§ 3-30 til § 3-32 til å justere hvor stor andel de ulike grunneierne skal ha av den totale netto verdiøkningen. Dette gjør at egnetheten for utbygging ikke ser ut til å være et ja eller nei spørsmål ved slike saker. En eiendom kan være halvparten så egnet å bygge på som naboens eiendom, og dermed vil naboen få en dobbelt så stor andel av verdiøkningen i form av utbyggingsrettigheter. Det gjenstår å se om jordskifteretten i disse vurderingene vil forholde seg til tilfeller der en eiendom fremstår som uegnet til bebyggelse. Spørsmålet er her om jordskifteretten i et slikt tilfelle vil bestemme seg for å holde en slik eiendom utenfor fordelingen.

Ved vurdering etter parkprinsippet har det ovenfor blitt klargjort at naturgitte forhold omtalt som topografi, grunnforhold og rasfare skal vurderes. Topografi er redegjort for ovenfor og det anses å omfatte det meste av ulike utforminger på eiendom over bakkenivå. I henhold til de to andre aspektene kan det ses til redegjørelsen ovenfor. Den generelle måten å ordlegge seg på

---

<sup>150</sup> 10.05.2017

skiller seg fra måten de fremmer dette på i forarbeidene<sup>151</sup> til jordskifteloven, der de er mer konkrete. Høyesteretts ordvalg er generelle og dermed ganske vidtomfavnende, og på denne måten virker deres kriterier å omfatte mye av det samme som faktorene definert i forarbeidene til jordskifteloven. Til forskjell fra jordskiftesakene er det i dette tilfellet en mer fremtredende rettslig faktor som spiller inn. Dette går på om planmyndighetene har fremvist noen planer eller meninger som kan ha gjort grunneier berettiget til å tro at det skulle være muligheter for utbygging i området. Denne rettslige faktoren er ved jordskifte mindre fremtredende da det her skal ses bort fra reguleringsformål. Samtidig eksisterer den rettslige siden ved at jordskifteretten må kartlegge de tingsrettslige forholdene i jordskifteområdet. Ved bruk av pbl. § 15-3 femte ledd finnes det et lignende vilkår som blir omtalt under.

Egnethet for utbygging er ikke definert som et vilkår ved bruk av pbl. § 15-3 femte ledd i lovteksten. Dette har som nevnt kommet inn ved rettspraksis fra lagmannsretten. I den aktuelle avgjørelsen LG 2013 – 182539, fremhevet lagmannsretten at eiendommens mangel på egnethet for utbygging førte til de reguleringsformålene som forelå. Etter dette presiseres det at mangelen på adkomst til offentlig kjørevei er avgjørende i forhold til egnethet. Adkomst er et punkt som også er direkte brukt i forarbeidene til jordskiftevirkelemmet om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jskl. §§ 3-30 til 3-32. Det er grunn til å tro at flere av faktorene som er oppgitt å gjelde ved en jordskiftesak også vil være naturlige å vurdere i en sak etter pbl. § 15-3 femte ledd. Det er som sagt begrenset med rettspraksis som angår denne bestemmelsen, så dette er derfor ikke klart definert. Adkomstvurderingen fremkommer også av rettspraksis etter parkprinsippet som en del av vurderingen av arealets funksjon. Lagmannsretten vektlegger også reguleringsmyndighetenes uttalelse om at det var vanskelig å finne en tilfredsstillende adkomstløsning i LG 2013 – 182539. Dette tyder på en rettslig faktor i likhet med vurderingen i sammenheng med parkprinsippet, som samtidig delvis skiller pbl. § 15-3 femte ledd fra en jordskiftesak om fordeling av planskapt netto verdiøkning, da det her skal ses bort fra reguleringsformålet. En annen likhet saker etter pbl. § 15-3 femte ledd har med parkprinsippet er at kravet om at arealet må være egnet for utbygging er absolutt, og dersom det konkluderes med at eiendommen er lite egnet vil ikke pbl. § 15-3 femte ledd komme til anvendelse. Dette er en motsetning i forhold til en fordelingssak etter jordskifteloven.

---

<sup>151</sup> Prop. 101 L (2012-2013)

### 3.3 Erstatningsform

De tre virkemidlene oppgaven tar for seg har alle som formål å rette opp i urettferdig fordeling av arealverdier mellom grunneierne i et planområde. Det er domstolene som skal fordele verdiene. De grunneierne som har et areal som har fått en lite verdifull regulering på bekostning av andre eiendommer i planområdet, har ved anvendelse av disse virkemidlene mulighet til å bli tilkjent erstatning for dette. Det vil da være naturlig at den eieren som har kommet best ut gir erstatning i form av pengevederlag til den som har fått dårligere utnyttelse. Dette er ikke alltid tilfelle. Nedenfor vil det ses nærmere på hvilken erstatningsform som brukes ved anvendelse av de ulike virkemidlene.

#### 3.3.1 Erstatningsform ved fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven

Ved sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven skal jordskifteretten fordele verdiøkningen mellom grunneierne i planområdet etter deres eiendoms egnethet for utbygging<sup>152</sup>. Etter jskl. § 3-32 andre ledd skal erstatningen være i form av utbyggingsrettigheter. Erstatningen skjer altså i form av naturalutlegg og ikke i form av pengevederlag. Jordskifteretten har allerede verdsatt samlet planskapt netto verdiøkning i området<sup>153</sup>, som så skal deles ut i form av utbyggingsrettigheter etter egnethet for utbygging. Videre er det opp til grunneieren som får tildelt utbyggingsrettigheten om det er ønskelig å bygge ut, leie ut, bruke eiendommen selv eller selge for å realisere verdien. Det faktum at erstatningen ikke blir utbetalt i form av penger, skiller fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven fra de to andre virkemidlene.

Jordskifteretten har muligheten til å overføre eiendomsretten til et areal, fra en grunneier til en annen. Med dette tar jordskifteretten eiendomsretten fra en grunneier med tvang, og tildeler den til en annen grunneier i planområdet. Formålet er at det lettere skal kunne gjøres fordelinger og at saker skal kunne gjennomføres og løses. I utgangspunktet er det høyst sannsynlig at ikke alle grunneierne som skal ta del i fordelingssaken eier areal regulert til utbygging etter reguleringsplanen. Dette gjør det nødvendig at jordskifteretten har mulighet til å endre eierforholdene. Denne muligheten jordskifteretten har til å endre eierforhold er en likhet med

---

<sup>152</sup> Jf. jskl. § 3-31

<sup>153</sup> Jf. jskl. § 3-31 første punktum



ekspropriasjon, men drøftingen om dette er ekspropriasjon vil falle utenfor denne oppgaven og vil derfor ikke bli behandlet videre.

I jordskiftesakene blir det fordelt naturalverdier. Verdien som de ulike grunneierne sitter igjen med kan på den ene siden defineres som en erstatning for de grunneierne som har fått sine eiendommer regulert til areal som skal betjene fellesskapet. På den andre siden kan det sies at det her kun gjøres en fordeling av de totale verdiene og at det derfor ikke er en erstatningssak. Ingen kan benytte seg av utbyggingsrettighetene som er gitt ved reguleringen når det foreligger krav i planbestemmelsen om fordeling. En slik fordeling ligger i slike tilfeller som en forutsetning som må gjennomføres før området kan bygges ut.

### 3.3.2 Erstatningsform ved parkprinsippet

Erstatningsformen ved parkprinsippet er en ren engangserstatning i penger. Det vil i slike tilfeller gjennomføres en overføring av rettighetene til det aktuelle arealet. Selve erstatningen vil i hovedsak utbetales i det ekspropriasjonsarealet overføres til eksproprianten, men det kan settes andre vilkår av skjønnsretten. På denne måten får den som blir utsatt for ekspropriasjonen en rettferdig erstatning i det øyeblikket grunneieren må gi slipp på sin eiendom. Denne erstatningsformen skiller seg fra erstatningen ved bruk av jordskiftevirkemiddelet.

Det vil i en slik sak foregå en overføring av rettighetene til et areal, og det vil i de fleste tilfeller føre til at det fremkommer en ny eier av arealet. Det at denne tvangsovertakelsen av eiendommen er grunnlaget for utmåling av erstatningen er en særegenhet ved parkprinsippet i forhold til de to andre virkemidlene. Erstatningen utmåles ved et ekspropriasjonsskjønn etter strøkspris, ved de ordinære domstolene med de muligheter som her foreligger for å anke.

### 3.3.3 Erstatningsform ved pbl. § 15-3 femte ledd

Etter pbl. § 15-3 femte ledd andre punktum heter det at «*Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom (...)*». Erstatningsbeløpet vil være i form av en pengesum fastsatt av skjønnsretten. Summen skal representere den verdiforringelsen som reguleringsplanen fører med seg på saksøkers eiendom, og skal ikke være en andel av fortjenesten som utbygger oppnår. Erstatningsbeløpet tilsvarer da

merverdien saksøkers eiendom ville hatt uten den nye planen, men kan ikke settes høyere enn den verdiøkningen planen medfører på den eiendommen som skal bygges ut.

Erstatningskrav etter pbl. § 15-3 femte ledd kan først fremsettes når naboeiendommen har fått byggetillatelse, og må være fremsatt senest tre måneder etter gitt byggetillatelse. Grunneier av den eiendommen som skal bygges ut kan som nevnt ovenfor kreve at erstatningsspørsmålet avgjøres når endelig reguleringsplan foreligger. Dette gjør det lettere for grunneieren av den utbyggende eiendommen å forutse lønnsomheten av utbyggingsprosjektet ved at en eventuell utbetaling av erstatning blir klarlagt på forhånd. Utbyggeren står da fritt til å velge om han vil gjennomføre utbyggingen. Selve utbetalingen av erstatningssummen forfaller til betaling først når byggearbeidene er igangsatt, men tidligst tre måneder etter at beløpet er endelig fastsatt av skjønnsretten. I motsetning til jordskiftevirkemiddelet gir pbl. § 15-3 femte ledd en ren pengeerstatning i likhet med parkprinsippet, og erstatningssummen skal utbetales til grunneier i én utbetaling med mindre annet er bestemt av skjønnsretten.

Pbl. § 15-3 femte ledd endrer ikke på eierforholdene mellom de involverte partene. Den som får erstatning får kun en økonomisk kompensasjon for tapt utnyttelse i reguleringsplanen, og arealene vil ha de samme eierne og eierforholdene som før saken ble krevd.

### 3.3.4 Oppsummering erstatningsform

Ved bruk av jordskiftevirkemiddelet får de grunneierne som har kommet dårligst ut ved reguleringen naturalutlegg i form av utbyggingsrettigheter. Dette er en stor forskjell fra erstatningsformen ved de to andre virkemidlene. Ved parkprinsippet og pbl. § 15-3 femte ledd tildeles erstatningen i form av en ren pengeutbetaling.

Det er utvilsomt at det etter parkprinsippet og pbl. § 15-3 femte ledd gis en erstatning til de partene som har kommet dårligst ut. Ved bruk av jordskiftevirkemiddelet vil det derimot bli en fordeling av arealverdier mellom de som har en eiendom egnet for utbygging.

Sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven og parkprinsippet kan endre eierforholdene mellom de partene som er involvert. Ved jordskiftesaken vil eiendomsrett være selve erstatningen, og etter parkprinsippet må man frastå retten til eiendom mot økonomisk kompensasjon. Her skiller virkemiddelet i pbl. § 15-3 femte ledd seg fra de to andre.

Pbl. § 15-3 femte ledd endrer ikke på eierforholdene mellom de involverte partene. Den som får erstatning får kun en økonomisk kompensasjon for tapt utnyttelse i reguleringsplanen, og arealene vil ha de samme eierne og eierforholdene som før saken ble krevd. Eierforholdene endres ikke nødvendigvis ved fordelingssak etter jordskifteloven, men dette kan ofte bli utfallet.

## 3.4 Grunnlag for erstatningsutmåling

Alle virkemidlene utmåler en form for erstatning når de kommer til anvendelse. Hva som skal legges til grunn for erstatningsutmålingen ved bruk av de tre virkemidlene vil bli drøftet nedenfor.

### 3.4.1 Grunnlag for erstatningsutmåling ved deling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven

Ved en jordskiftesak om deling av planskapt netto verdiøkning, tas grunnlaget for erstatningsutmålingen i verdsettingen av de ulike arealenes egnethet for utbygging. Her vektlegges faktorer som beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage m.v. Det er de forskjellige eiendommens størrelse og egnethet for utbygging som bestemmer hvor stor andel av verdiøkningen de ulike grunneierne skal ha. Det skal i disse sakene ses bort fra reguleringsformålene i planen som nevnt ovenfor, men det er de eiendommene som er regulert til formål som ikke gir noen verdiøkning som i hovedsak vil få andeler av de andre eiendommene som har fått en slik verdiøkning.

Det vil være fordelaktig at planmyndighetene ved vedtakelse av en reguleringsplan er sikre på at de arealene som er regulert til bebyggelse er egnet til dette. Samtidig vil det gjennom jordskiftesaken gjøres en vurdering av alle eiendommens egnethet for utbygging etter de samme kriterier. På denne måten kan det ende med at en grunneier som har fått hele sin eiendom regulert til utbygging, kan ende opp med færre utbyggingsrettigheter enn en grunneier som etter planen ikke har fått noe av sin eiendom regulert til utbygging. Slike delingssaker etter jordskifteloven defineres ikke som erstatningssaker, men i realiteten kan de være tilnærmet erstatningssaker da det i hovedsak vil være eiendommene som i liten grad er regulert til utbygging som vil få tildelt utbyggingsrettigheter fra eiendommer som i større grad har blitt regulert til utbygging. Sett fra den andre siden har ikke de grunneierne som innehar eiendom regulert til utbygging etter den nye planen enda noen mulighet til å realisere denne verdien, da

det foreligger et krav i planbestemmelsene om at det skal gjennomføres en fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven. Dette vil ikke diskuteres noe nærmere i denne oppgaven da dette ligger utenfor oppgavens tema.

### 3.4.2 Grunnlag for erstatning ved parkprinsippet

Grunnlaget for erstatningsutmålingen etter parkprinsippet er en strøkspris for det reguleringsområdet ekspropriasjonsarealet er en del av. For at parkprinsippet skal komme til anvendelse foreligger det ulike vilkår som må vurderes. Dette omfatter at arealet må ligge innenfor et område som ellers skal bygges ut, arealet må være egnet for utbygging, betjene en bestemt krets av personer og arealet må være av en rimelig størrelse<sup>154</sup>. Disse vilkårene fungerer som skranker. Alle kommer ikke nødvendigvis til anvendelse, men i de sakene det forekommer sakstiltfeller der det er naturlig at de ulike skrankene skal vurderes, må de oppfylles for at parkprinsippet skal kunne komme til anvendelse. Dette er vilkår det er redegjort for i teoridelen, og vil derfor ikke behandles nærmere her.

Når parkprinsippet anvendes gjøres utmålingen av erstatningen for ekspropriasjonsarealet etter «strøkspris». Strøkspris er en utjevnet pris av alt areal som omfattes av reguleringsplanen. Dette gjelder utbyggingsarealer og arealer som betjener fellesfunksjoner som vei, friareal m.v. For å finne strøksprisen må det først finnes frem til den totale verdi av arealene i planen, videre deles denne summen på antall m<sup>2</sup> reguleringsplanen omfatter. Slik fremkommer strøksprisen pr. m<sup>2</sup>. Foreligger det et aktuelt areal som skal gis erstatning etter strøkspris, multipliseres strøksprisen pr. m<sup>2</sup> med størrelsen på det aktuelle ekspropriasjonsarealet. En slik strøksprisberegning gir erstatning som fremstår som rettferdig da innehaver av et areal som verdsettes etter strøkspris gis en vesentlig høyere erstatning enn det reguleringsformålet tilsier, men samtidig blir innehaveren ikke tilkjent erstatning etter full utbyggingsverdi.

Fastsettingen av verdien av arealene i reguleringsplanen gjøres etter rettens skjønn. Verdien av utbyggingsarealer vil typisk avhenge av hva slags type bebyggelse det er regulert til, hvor tett det kan bebygges m.v.

---

<sup>154</sup> Rt 1992 s. 55 (Oppdal) s. 60

### 3.4.3 Grunnlag for erstatningsutmålingen ved pbl. § 15-3 femte ledd

Selve grunnlaget for erstatningsutmålingen etter pbl. § 15-3 femte ledd er reguleringsplanen. Dette følger av ordlyden i bestemmelsen, som lyder: «Erstatning for tap ved reguleringsplan». Det er den aktuelle reguleringsplanen som skal legges til grunn for erstatning etter pbl. § 15-3 femte ledd. Dette skiller pbl. § 15-3 femte ledd fra de to andre virkemidlene der reguleringsplanen ikke er grunnlaget for erstatningsutmålingen. I RG 2003 s. 205<sup>155</sup> har tingretten basert sine utregninger av verdiforringelsen på det som hadde vært mulig å bygge på den erstatningssøkende eiendommen etter gammel reguleringsplan, og sammenlignet dette med den tillatte utnyttningen etter ny reguleringsplan. Dette har lagmannsretten senere uttalt at er feil bruk av pbl. § 32 nr. 2<sup>156</sup>. I RG 2007 s. 530 fremgår det<sup>157</sup>:

*«Det følger således av lovens ordlyd at det er eiendommenes utnyttning etter den aktuelle reguleringsplan eller bebyggelsesplan som er avgjørende for om det foreligger grunnlag for erstatning. Denne forståelsen av lovbestemmelsen - som følger av ordlyden - har klar støtte i lovforarbeidene. Det fremgår verken av lovens ordlyd eller av lovforarbeidene at det skal foretas noen sammenligning med den situasjon som forelå tidligere. Det er således ikke et tema hvorvidt den eiendom som bebygges kan utnyttes bedre sammenholdt med for eksempel en eldre reguleringsplan, og det er heller ikke et tema hvorvidt verdien av andre eiendommer i området må anses redusert eller forhøyet, basert på en sammenligning mellom den aktuelle reguleringsplan eller bebyggelsesplan og eldre tilsvarende planer».*

Videre må det drøftes om pbl. § 15-3 femte ledd er en ulempeerstatning eller erstatning for tap av utnyttelse. Slik det fremgår av kommunikasjonsrådmannens brev som er presentert i oppgavens punkt 2.6.1, er det de ulempene som utbyggingen påfører naboeiendommen som kan kreves erstattet etter bygningsloven § 32 nr. 2<sup>158</sup>. Ulempene må knytte seg til merutnyttelsen som gis i den nye reguleringen. Kommunikasjonsrådmannen nevner typiske ulemper som skygge fra et usedvanlig høyt hus eller tap av utsikt. Andre eksempler på ulemper fra naboeiendom kan være røyk, lukt og rystelser, eller noe som regnes som farlig<sup>159</sup>. Etter

---

<sup>155</sup> RG 2003 s. 205 (s. 222)

<sup>156</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>157</sup> RG 2007 s. 530 (s. 538)

<sup>158</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>159</sup> Falkanger & Falkanger (2013) s. 381

kommunikasjonsrådmannens brev fremstår bygningsloven § 32 nr. 2<sup>160</sup> som et alternativ til å kreve erstatning for ulemper som overstiger det som kan anses som «venteleg etter tilhøva på staden» jf. naboloven<sup>161</sup> § 2 tredje ledd<sup>162</sup>. Men lagmannsretten<sup>163</sup> har ikke vært enig i at det er ulempene fra bygningen som oppføres som er erstatningsgrunnlaget for plbl. § 32 nr. 2<sup>164</sup>.

RG 2000 s. 907 gjaldt oppføringen av Kongsvingerhallen, en idrettshall med en høyde på 22,7 m og et areal på 10 608 m<sup>2</sup>. De omkringliggende naboeiendommene begjærte skjønn med krav på erstatning etter plbl. § 32 nr. 2<sup>165</sup>. Naboene mente at oppføringen av idrettshallen påførte ulemper på deres eiendommer i form av tapt utsikt, sjenerende reflekser fra sola som skinte på hallen og lys innenfra hallen, og tap av sol om vinteren. Lagmannsretten viste i sin uttalelse til forarbeidene til 1985 loven<sup>166</sup>, som igjen bygger på brevet fra kommunikasjonsrådmannen i Oslo:

*«§ 32 nr. 2 tar sikte på de tilfellene hvor en eiendom gis en vesentlig større utnyttelse enn naboeiendommen. Naboene kan tilføres ulemper som f.eks. skygge fra et usedvanlig høyt hus eller tap av utsikt ved at det på en tomt som er blitt liggende ubebygget tillates oppført en større bygning enn naboen kunne regne med da han bygget på sin eiendom.»*

I RG 2000 s. 907 mente lagmannsretten at denne uttalelsen som tar for seg en naborettslig situasjon, beror på en misforståelse av bestemmelsens ordlyd. Lagmannsretten uttaler at anvendelsesområdet for plbl. § 32 nr. 2<sup>167</sup> bør innskrenkes til de situasjoner der erstatningskravet er begrunnet i tapt utnyttelse. Lagmannsretten har videre påpekt<sup>168</sup>:

*«Tapet består da i eiendommens verdi som tomt solgt med den utnyttelse den skulle hatt fratrukket tomtens verdi med den utnyttelse den faktisk har fått. Skal det kreves erstatning for ulemper fra den bygning som oppføres, er det naboloven som er det adekvate erstatningsgrunnlag.»*

---

<sup>160</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>161</sup> Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.)

<sup>162</sup> Innjord (2010) s. 431

<sup>163</sup> RG 2000 s. 907

<sup>164</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>165</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>166</sup> Ot.prp.nr.56 (1984-1985) s. 127

<sup>167</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>168</sup> I RG 2000 s. 907 (s. 914)

Lagmannsretten mener at det etter bestemmelsens ordlyd er den tapte utnyttelsen som skal erstattes, ikke ulemperne fra bygningen som tillates oppført. Arvid Frihagen<sup>169</sup> mener på lik linje med lagmannsretten<sup>170</sup> at bestemmelsen er mer relevant der en eiendom gis en vesentlig høyere utnyttelsesgrad enn andre, i forhold til der det er snakk om ulemper.

Spørsmålet knyttet til om pbl. § 15-3 femte ledd er en ulempeerstatning, er ikke drøftet av domstolene etter RG 2000 s. 907. Forfatterne av denne oppgaven anser derfor RG. 2000 s. 907 som gjeldende rett, og anvendelsesområdet etter pbl. § 15-3 femte ledd er erstatningskrav begrunnet i tapt utnyttelse. Ordet «ulempe» er ikke nevnt i lovens ordlyd. Det at det er mulig å få avgjort en sak etter pbl. § 15-3 femte ledd ved forhåndskjønn, vil etter vår mening tale for at bestemmelsen ikke er noen ulempeerstatning. Det vil være vanskelig å fastsette en pris på de ulemperne som vil oppstå ved utbygging av naboeiendommen før dette har skjedd, spesielt med tanke på rystelser, støy, trafikk m.v. Det vil derimot være enklere å fastsette erstatning ut ifra forskjellen i utnyttelsesgraden som er gitt mellom eiendommene i reguleringsplanen. Samtidig finnes det allerede et alternativ til ulempeerstatning etter naboloven § 2. Dersom pbl. § 15-3 femte ledd også skulle gjelde erstatningskrav begrunnet i ulemper fra naboeiendom, ville dette etter forfatterens mening åpne for en mulighet for dobbeltestatning for ulemperne.

#### 3.4.4 Oppsummering grunnlag for erstatning

Ovenfor fremkommer det at grunnlaget for erstatningsutmålingen ved bruk av de tre virkemidlene er noe ulik. Ved fordeling av planskapt nettoverdiøkning etter jordskifteloven tas grunnlaget i en samlet vurdering av arealenes egnethet, der faktorer som beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage m.v., vil påvirke den andelen av de planskapte verdiene en grunneier har krav på.

Grunnlaget for erstatning etter parkprinsippet er en strøkspris som forklart ovenfor. Strøksprisberegning starter med å beregne de totale verdiene som planen innehar, dette ligner mye på det som kalles «planskapte verdier» i virkemiddelet «fordeling av planskapt nettoverdiøkning» i jordskifteloven. Her skal det også fastsettes de totale planskapte verdiene på et steg i prosessen.

---

<sup>169</sup> Frihagen (1989) s. 541

<sup>170</sup> RG 2000 s. 907

Etter pbl. § 15-3 femte ledd tas grunnlaget for erstatningen i reguleringsplanen. Dette skiller pbl. § 15-3 femte ledd fra de to andre virkemidlene. Det er flere faktorer som tyder på at pbl. § 15-3 femte ledd ikke er en erstatning for ulemper slik det gikk frem av forarbeidene<sup>171</sup> til bygningsloven av 1965. Det korrekte anvendelsesområdet for bestemmelsen blir da erstatningskrav begrunnet i tapt utnyttelse i den nye reguleringsplanen. Tapet blir da som lagmannsretten skriver i RG 2000 s. 907<sup>172</sup>: «*eiendommens verdi som tomt solgt med den utnyttelse den skulle hatt fratrukket tomtens verdi med den utnyttelse den faktisk har fått*».

---

<sup>171</sup> Bygningslovkomiteens innstilling (1960)

<sup>172</sup> RG 2000 s. 907 (s. 914)



## Kapittel 4: Drøfting av utfordringer

Denne delen av oppgaven vil behandle følgende underproblemstilling:

### **Er det utfordringer med at det opereres med disse tre ulike virkemidlene?**

Som det er redegjort for tidligere i oppgaven bidrar alle de tre aktuelle virkemidlene til å rette opp i urettferdig fordeling av planskapt verdier. I dette kapittelet presenteres først den historiske utviklingen av de tre virkemidlene og bakgrunnen for at disse ble innført. Videre vil oppgaven undersøke om lovgiver har vært klar over sammenhengen mellom virkemidlene, og tatt hensyn til dette ved innføringen av disse. Nedenfor vil virkemidlene bli behandlet kronologisk etter den rekkefølgen de ble innført. Deretter vil det undersøkes om det finnes utfordringer med at det opereres med tre ulike virkemidler som fordeler planskapt verdier.

### 4.1 Historisk utvikling

#### 4.1.1 Bygningsloven § 32 nr. 2

Pbl. § 15-3 femte ledd ble innført i bygningsloven<sup>173</sup> av 1965 under benevnelsen § 32 nr. 2<sup>174</sup>. Hensikten var at bestemmelsen skulle ha en utjevningssfunksjon med formål om å rette opp i åpenbar forskjellbehandling av grunneierne innenfor et reguleringsplanområde. Ideen stammet fra kommunikasjonsrådmannen i Oslo, og bakgrunnen for innføringen av bestemmelsen var den nye utviklingen av punkthus (høyblokker) i og rundt de større byene. Lovgiver begrunnet dette med at det ikke var rettferdig at én grunneier skulle sitte igjen med all fortjenesten, mens de andre grunneierne ble påført ulempene og tapet. Dette var også noe av tankene som lå bak da Høyesterett utformet parkprinsippet.

#### 4.1.2 Parkprinsippet

Parkprinsippet ble for første gang anvendt i Østensjødommen<sup>175</sup>. Hensikten med å utforme dette prinsippet var å unngå at enkelte grunneiere skulle bli fratatt sin eiendom mot en urettmessig lav erstatning satt med grunnlag i det reguleringsformålet som måtte foreligge.

---

<sup>173</sup> Lov 18. juni 1965 nr. 7 bygningslov (bygningsloven)

<sup>174</sup> Tilsvarer plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>175</sup> Rt 1977 s. 24 (Østensjø)

Overordnet var hensikten å forebygge urettferdige fordelinger av planskapt verdier i utbyggingsområder. Prinsippet kan kun anvendes i de tilfeller der det foreligger ekspropriasjon og det skal fastsettes erstatning for det aktuelle arealet i en skjønnssak.

Parkprinsippet fremkommer av rettspraksis, derfor foreligger det ingen forarbeider som forklarer prinsippet. Defineringen av funksjon og anvendelse av virkemiddelet må derfor leses av de dommene som behandler parkprinsippet. Prinsippet har blitt behandlet i diverse dommer opp gjennom årene, og har derfor fått sin funksjon utformet fra 1977 frem til i dag.

#### 4.1.3 § 32 nr. 2 Plan- og bygningsloven av 1985

Da forarbeidene<sup>176</sup> til plan- og bygningsloven av 1985 kom, var parkprinsippet i bruk i domstolene. I forarbeidene ble det innført forslag til mindre endringer av § 32 nr. 2<sup>177</sup>, men det er ikke nevnt noe som kan tyde på at lovgiver har sett sammenhengen mellom § 32 nr. 2<sup>178</sup> og parkprinsippet.

#### 4.1.4 Fordeling av planskapt netto verdiøkning § 2 bokstav h og i, jordskifteloven av 1979

Bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning kom inn i jordskifteloven<sup>179</sup> i 2006 og trådte i kraft 1 januar 2007. Parallelt ble det innført en bestemmelse i plbl. § 26 første ledd femte punktum<sup>180</sup>, som satte vilkår om at det måtte foreligge et plankrav for å kunne kreve en sak etter jordskifteloven 2 bokstav h. Dette ga kommunen som planmyndighet hjemmel til å bestemme at fordeling av planskapt verdier skulle følge jordskiftelovens regler. Jordskiftebestemmelsene kom som en konsekvens at det var behov for nye virkemidler til gjennomføring av planer i urbane strøk. Samtidig skulle dette virkemiddelet sørge for en rettmessig fordeling av de planskapt verdiene mellom grunneierne omfattet av en reguleringsplan. På denne måten skulle ikke enkelte av grunneierne kunne ta til seg mesteparten av verdiene på bekostning av andre grunneiere. Det fremgår heller ikke her noen vurdering av

---

<sup>176</sup> Ot.prp. nr. 56 (1984-85)

<sup>177</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>178</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>179</sup> Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.

<sup>180</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 12-7 nr. 13

dette nye virkemiddelet i forhold til parkprinsippet og pbl. § 32 nr. 2<sup>181</sup>. Videre må det presiseres at det har forekommet bestemmelser om fordeling av planskapt verdiøkning i den tidligere strand- og fjellplanloven<sup>182</sup>. Denne ble opphevet da ny plan- og bygningslov<sup>183</sup> kom i 1985, og bestemmelsene ble ikke videreført i denne plan- og bygningsloven.

#### 4.1.5 § 15-3 femte ledd plan- og bygningsloven 2008

Da dagens plan- og bygningslov<sup>184</sup> av 2008 ble innført, ble pbl. § 26 første ledd femte punktum videreført i pbl. § 12-7 nr. 13. Under merknadene til pbl. § 15-3 i forarbeidene er det ikke forslag om noen endringer og det er kun spesifisert at bestemmelsen innholdsmessig er en videreføring av tidligere bestemmelse om erstatning for tap ved reguleringsplan i pbl. § 32 nr. 2<sup>185</sup>. Det fremkommer ikke av forarbeidene noe som kan tyde på at lovgiver har vurdert koblingen mellom fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven og plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd. Det er heller ikke noe som tyder på at lovgiver har sett koblingen til parkprinsippet.

#### 4.1.6 Fordeling av planskapt netto verdiøkning §§ 3-30 til 3-32 i jordskifteloven av 2013

Virkemiddelet om fordeling av planskapt netto verdiøkning ble revidert ved utforming av ny jordskiftelov<sup>186</sup> vedtatt i 2013, og trådte i kraft 1. januar 2016. Det fremgår ikke av forarbeidene til denne lovendringen noen form for vurdering av dette virkemiddelet, i forhold til de to eksisterende virkemidlene i pbl. § 15-3 femte ledd og parkprinsippet. Bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven har blitt innført uten å ta hensyn til de eksisterende virkemidlene.

---

<sup>181</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>182</sup> Lov 10. desember 1971 nr. 103 om planlegging i strandområder fjellområder (strand- og fjellplanleggingsloven)

<sup>183</sup> Lov 14. juni 1985 nr. 77 plan- og bygningslov (plan- og bygningsloven – pbl.)

<sup>184</sup> Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven -pbl.)

<sup>185</sup> Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) s. 241

<sup>186</sup> Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m (jordskiftelova – jskl.)

#### 4.1.7 Slutning historisk utvikling

Det har ut ifra hva forfatterne kan se ikke fremkommet noen sammenligning av de ulike virkemidlene ved innføring og revidering av disse. Dette gjør at vi spør oss om det skaper utfordringer ved at det opereres med tre ulike virkemidler innenfor et sammenfallende virkeområde.

### 4.2 Utfordringer med at det opereres med tre virkemidler

De tre virkemidlene som behandles i denne oppgaven har som tidligere nevnt en noe sammenfallende funksjon. Dette gjør at de opererer innenfor et sammenfallende område, og dermed vil det være en risiko for at like saksforhold kan bli behandlet på ulike måter. Dette kan skape ulike utfordringer som vil bli behandlet nedenfor.

#### 4.2.1 Egnethet for utbygging

Fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven skal fordeles ut ifra hvor egnet de ulike eiendommene i reguleringsområdet er for utbygging. De ulike faktorene som skal vektlegges er beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage m.v. Disse er redegjort for under oppgavens punkt 3.2.1. Pbl. § 15-3 femte ledd har som redegjort for under punkt 3.2.3, også en slik egnethetsvurdering som en viktig faktor ved det absolutte vilkåret om årsakssammenheng. Den samme egnethetsvurderingen er også et absolutt vilkår ved vurdering om parkprinsippet skal komme til anvendelse.

Egnethetsvurderingen i jordskiftesakene vil bli behandlet av jordskifteretten etter jordskiftelovens forutsetninger. Det foreligger her forarbeider å forholde seg til, men disse er lite konkrete i forhold til hvordan jordskifteretten skal vurdere de ulike faktorene for egnethet. I dag<sup>187</sup> foreligger det ingen rettskraftig avgjørelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven. Dermed er det kun forarbeidene det kan ses til for å kartlegge hvordan jordskifteretten vil gjøre dette. Her fremgår det at retten skal gjøre en konkret vurdering på hver eiendom av hvor egnet den er for utbygging etter de ulike faktorene som er redegjort for under punkt 3.2.1. Slikt sett fremgår egnethetskravet som et gradvis krav, der hver grunneiendom får en egnethet etter en konkret helhetsvurdering av de ulike faktorene. Dette gjør at egnethet ikke

---

<sup>187</sup> 10.05.2017

er et absolutt krav, men hver eiendom kan få en større eller mindre del av den planskapede verdiøkningen ettersom hvor egnet eiendommen er for utbygging.

Ved sak etter pbl. § 15-3 femte ledd fremgår det ingen krav om vurdering av egnethet i lovteksten. Det har gjennom rettspraksis fremkommet enkeltvilkår som omhandler at involverte eiendommers egnethet for utbygging er sentral i vurderingen av årsakssammenheng. Det at lagmannsretten fremstiller et krav som definerer slik egnethet viser at dette er aktuelt i henhold til pbl. § 15-3 femte ledd.

Videre fremgår det av den rettspraksis som eksisterer i dag angående pbl. § 15-3 femte ledd at vilkåret om egnethet er et absolutt vilkår i vurderingen av årsakssammenheng, og det vil dermed ikke kunne tilkjennes erstatning etter denne bestemmelsen dersom eiendommen ikke oppfyller et visst krav til egnethet. Det er begrenset rettspraksis som omhandler denne paragrafen. Ingen saker etter pbl. § 15-3 femte ledd har gått til Høyesterett på nåværende tidspunkt<sup>188</sup>, og dette anses som grunnen til at egnethetspunktet ikke er mer detaljert behandlet.

I en sak angående anvendelse av parkprinsippet har det gjennom rettspraksis fremkommet krav om at de aktuelle eiendommene må være egnet for utbygging. Her vektlegges faktorene topografi, grunnforhold og rasfare. Disse faktorene er generelle og er derfor vidtfavnende i forhold til hva som skal og kan vurderes. Det er innlysende at disse faktorene også omfatter mange av de faktorene som defineres i forarbeidene til jordskifteloven, og det som har fremkommet som vurderingsfaktor i en sak etter pbl. § 15-3 femte ledd. Egnethetskravet er også i saker angående parkprinsippet et absolutt vilkår for anvendelse av prinsippet. Det vil ikke være mulig for den part som påberoper seg parkprinsippet å få erstatning dersom vedkommende eiendom ikke kvalifiserer som egnet for utbygging.

Utfordringer som kommer ut av behandlingen av et slikt egnethetskrav er flere. Det første er hvordan et slikt egnethetskrav fremgår i saker som behandles av ulike rettssystemer. Vilket som hittil har fremkommet ved behandling av pbl. § 15-3 femte ledd er kravet til egnet «adkomst». Det samme kravet om «adkomst» fremgår også direkte av forarbeidene til jordskifteloven, og det har blitt behandlet i samband med parkprinsippet i Hundvågdommen<sup>189</sup>.

---

<sup>188</sup> 10.05.2017

<sup>189</sup> Rt 1984 s. 1331 (Hundvåg)

Dette kan videre føre til at det vil foregå en ulik behandling av det samme vilkåret i jordskifteretten og tingretten. Ved to tilsvarende sakstilfeller kan det eksempelvis ende med at jordskifteretten tildeler en grunneier en andel av den planskapt verdien i en jordskiftesak, mens det i tingretten etter pbl. § 15-3 femte ledd eller parkprinsippet ikke tilkjennes noen erstatning. Saker angående parkprinsippet og fordelingssaker etter jordskifteloven har også en veldig lik helhetsvurdering av eiendommers egnethet for utbygging. Dette skaper på samme måte muligheten for at liknende saker behandles forskjellig. Disse ulikhetene i hvordan lignende sakstilfeller kan bli behandlet i rettssystemet kan være negativt for tilliten til systemet. Det er vanskelig å vite hvordan jordskifteretten vil vektlegge de ulike egnethetsfaktorene uten at det foreligger noen rettspraksis, men ut fra tolkning av forarbeider og loven anser vi det som sannsynlig at dette vil foregå på en annen måte enn ved behandling i tingretten.

#### 4.2.2 Mangel på rettspraksis

En åpenbar utfordring med at det foreligger tre slike virkemidler som i hovedsak tar for seg det samme, er mangelen på rettspraksis. Sett bort ifra parkprinsippet så foreligger det lite rettspraksis som definerer hvordan virkemidlene skal anvendes. Bestemmelsen i pbl. § 15-3 femte ledd har eksistert siden 1965, men fortsatt ikke vært behandlet i Høyesterett. Jordskiftevirkemiddelet er av nyere dato og kom i ny utforming med virkning fra 2016, og etter tidligere lov var det vanskelig å få krevd en slik sak. Derfor foreligger det ingen rettskraftig jordskifteavgjørelse på nåværende tidspunkt<sup>190</sup>.

Videre er mangelen på rettspraksis en stor utfordring da det er rettspraksis som definerer loven der den fremstår som uklar. Det er utvilsomt uklart hvordan jordskifteretten vil behandle saker om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jskl. §§ 3-30 til 3-32. Samtidig foreligger det kun rettspraksis fra tingretten og lagmannsretten som gjelder pbl. § 15-3 femte ledd. Dette er svakere rettskilder enn Høyesterettsdommer. Dette sammen med det faktum at det foreligger få dommer angående denne paragrafen gjør at bruken av denne bestemmelsen er lite presisert.

Denne usikkerheten som fremstår i mangel av rettspraksis gjør det utfordrende å operere med to så sammenfallende virkemidler som pbl. § 15-3 femte ledd og jordskiftevirkemiddelet. Sett i forhold til parkprinsippet der det foreligger en bedre presisering gjennom rettspraksis og det

---

<sup>190</sup> 10.05.2017

derfor er enklere å vite hvordan virkemiddelet skal anvendes. Parkprinsippets sterke posisjon i norsk rett ble bekreftet gjennom forslag til lovfesting av prinsippet<sup>191</sup>. Denne lovfestingen har ikke blitt gjennomført.

Det vil bli interessant å se om det videre i saker etter pbl. § 15-3 femte ledd og saker etter jskl. §§ 3-30 til 3-32 vil bli brukt noen av de samme faktorene som fremkommer av rettspraksis etter parkprinsippet, som eksempelvis arealets beliggenhet, faktisk og rettslig påregnelighet m.v.

### 4.2.3 Domstolenes faglige kyndighet

Det er jordskifteretten som fordeler de planskapte verdiene og utmåler erstatning i sak etter jskl. § 3-30 til 3-32. På den andre siden er det tingretten som fordeler verdiene og utmåler erstatningen ved skjønn dersom det er en ekspropriasjonssak med parkprinsippet eller erstatningssak etter pbl. § 15-3 femte ledd. Spørsmålet som dukker opp i denne sammenhengen er om det er tingretten eller jordskifteretten som innehar størst faglig kyndighet rundt fordelingen av planskapte verdier, og om alle disse sakstypene burde vært samlet under samme domstol. Dette vil drøftes nedenfor.

Jordskifteretten har med den nye jordskifteloven fått utvidet kompetanse til å holde skjønn i samband med andre lover. Da den nye jordskifteloven<sup>192</sup> trådte i kraft ble både lensmannsskjønn etter grannegjerdelova, beitelova, veglova kapittel VII og servituttloven fjernet, og styres nå av jordskifteretten. I forarbeidene<sup>193</sup> er det drøftet rundt den parallelle kompetansen det er i lovverket når det gjelder behandlingen av skjønn. Her pekes det på at det er en fordel at kompetansen legges til færre organer, særlig ettersom det er et begrenset antall lensmannsskjønn hvert år. Det blir også nevnt at det senere bør vurderes om også andre skjønnsforretninger bør styres av jordskifteretten.

I lovforslaget til endringer i rettergangslovgivningen mv.<sup>194</sup> ble det igjen foreslått en utvidelse av jordskifterettens skjønnskompetanse. Norges- miljø og biovitenskapelige universitet (NMBU) skriver i forslaget<sup>195</sup> at selv om det totale omfanget av skjønnsaker er lite, vil en

---

<sup>191</sup> NOU 2003: 29 s.135

<sup>192</sup> Lov 21 juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m (jordskiftelova – jskl.)

<sup>193</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 223-228

<sup>194</sup> Prop. 33 L (2016-2017)

<sup>195</sup> Prop. 33 L (2016-2017) s. 29

samling av skjønn i jordskifteretten bidra til at retten får en mer jevnlig kontakt med skjønn og mer erfaring med erstatningsutmåling. Dette sikrer etter NMBU's mening økt kompetanse og større rettslikhet. NMBU oppfordrer videre at justis- og beredskapsdepartementet bør vurdere å legge skjønnskompetansen etter pbl. § 15-3 til jordskifteretten.

Landbruks- og matdepartementet skriver videre i lovforslaget<sup>196</sup> at de støtter departementets forslag om at jordskifteretten tar over lennsmannens kompetanse til å avholde skjønn etter plan- og bygningsloven. Landbruks- og matdepartementet mener og at skjønn etter pbl. § 15-3 femte ledd eventuelt også kan vurderes lagt til jordskifteretten, jf. den kompetanse jordskifteretten har til fordeling av planskapt verdier etter § 12-7 nr. 13 og jordskifteloven kapittel 3 V. Justis- og beredskapsdepartementet kommenterer i sin vurdering<sup>197</sup>:

*«Ved valget mellom tingrett og jordskifterett har departementet lagt vekt på at jordskiftedomstolene har særlig kompetanse i å løse tvister knyttet til fast eiendom. Det legges til grunn at jordskiftedommere mer jevnlig enn en gjennomsnittlig tingrettsdommer håndterer skjønnsaker og skjønnsprosess. Som påpekt av NMBU vil en samling av skjønn hos jordskifteretten bidra til at retten får mer jevnlig kontakt med skjønn og mer erfaring med erstatningsutmåling, selv om det er få lennsmannsskjønn. Det sikrer økt kompetanse og større rettslikhet.»*

Videre uttaler justis- og beredskapsdepartementet rundt vurdering om skjønnsaker etter pbl. § 15-3 femte ledd også bør flyttes til jordskifteretten<sup>198</sup>:

*«Landbruks- og matdepartementet ba departementet vurdere om også skjønn etter § 15-3 femte ledd bør legges til jordskifteretten, jf. den kompetanse jordskifteretten har til fordeling av planskapt verdier etter § 12-7 nr. 13 og jordskifteloven kapittel 3 V. Det vises til at det ligger utenfor rammen av dette lovarbeidet å vurdere overføring av skjønnsoppgaver som i dag er tillagt tingretten.»*

Som det fremgår av uttalelsene i lovforslaget ovenfor ble det lagt frem flere forslag om å flytte skjønnsaker etter pbl. § 15-3 fra tingretten og over til jordskifteretten, men dette lå utenfor rammen av hva dette lovforarbeidet<sup>199</sup> var ment å behandle. Dette vil som NMBU skriver i

---

<sup>196</sup> Prop. 33 L (2016-2017) s. 30

<sup>197</sup> Prop. 33 L (2016-2017) s. 30

<sup>198</sup> Prop. 33 L (2016-2017) s. 34

<sup>199</sup> Prop. 33 L (2016-2017)



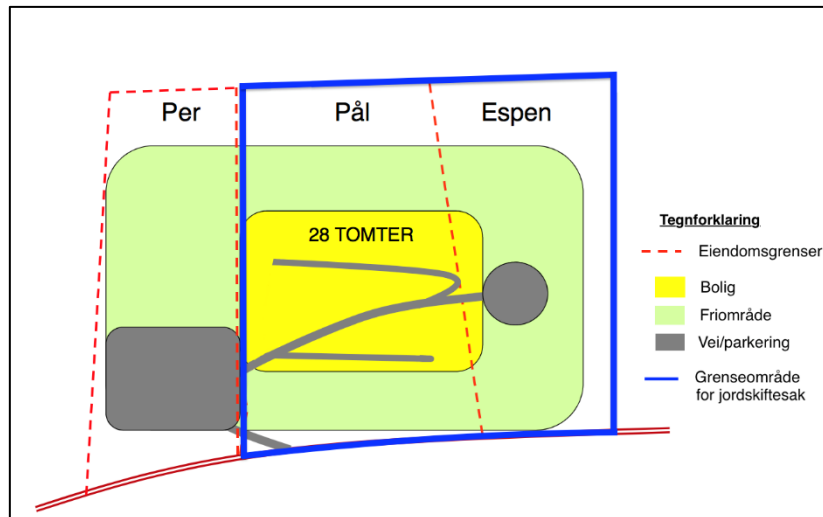
lovforslaget sikre rettslikhet, og at det gjøres de samme vurderingene rundt lignende fordelingssaker.

#### 4.2.4 Planmyndighetenes rolle

Fordeling av planskapt netto verdiøkning som et verktøy for gjennomføring av planer, fører med seg utfordringer sett i forhold til de to andre virkemidlene som behandles i oppgaven. Planmyndighetene har stor påvirkning på om en sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning skal gjennomføres. Dette i form av at de styrer om en slik sak kan gjennomføres gjennom krav i planbestemmelsene, og samtidig har muligheten til å bestemme hvilke områder innenfor planen en slik fordeling skal gjennomføres i. Planmyndighetene har også selv muligheten til å kreve en slik sak dersom de er grunneier i et slikt reguleringsområde. Det at planmyndighetene har en så sterk påvirkning på slike saker skaper utfordringer når det kommer til skillet mellom planmyndighetene og jordskiftedomstolen. Dersom planmyndighetene ikke har nok kunnskap om hvordan fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven foregår, vil jordskifteretten være det rette stedet å gå for veiledning. Slik sett kan det ende med at jordskifteretten veileder kommunen som utformer plankravet. Dette er en situasjon som helst burde unngås.

En annen utfordring som kommer ut av planmyndighetenes påvirkning på jordskiftesakene som også berører de to andre virkemidlene er kompetansen planmyndigheten innehar. Dersom planmyndighetene bestemmer at det skal gjennomføres en sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven kun i en bestemt del av planområdet, vil ikke jordskifteretten kunne endre på dette. Dette gjør at det er viktig med kompetanse hos planmyndighetene som gjør at de kan se om det foreligger utfordringer i fordelingen av planskapt verdier i andre deler av området. Hvis det bestemmes at en jordskiftesak skal gjennomføres i to tredeler av planområdet, og det i den siste tredjedelen ikke skal gjøres en fordeling i jordskifteretten, kan det oppstå utfordringer. Dersom det i denne delen av planområdet der det ikke skal gjennomføres en fordeling foreligger en regulering til eksempelvis vei og friområde, vil det her kunne oppstå en sak om ekspropriasjon eller erstatning etter pbl. § 15-3 femte ledd. På denne måten kan det ende opp med en situasjon der det skal fordeles planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven i to tredeler av planområdet, mens det i den siste tredjedelen av planområdet kan oppstå en ekspropriasjonssak etter parkprinsippet, eller erstatningssak etter pbl. § 15-3 femte ledd. En slik situasjon er illustrert i «figur 2» nedenfor. Her har Pers eiendom blitt

utelukket fra jordskiftesaken, og må derfor forsøke å få en andel av de planskapt verdiene gjennom ekspropriasjonsersättning etter parkprinsippet eller erstatning etter pbl. § 15-3 femte ledd.



Figur 2: Eksempel på situasjon der en grunneier er blitt utelatt fra jordskiftesaken om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Kilde: Fredrik Holth (2016). Red: Unelsrød

Resultatet av at det foreligger to ulike saker i samme område kan være at det vil oppstå utfordringer med at det tilkjennes ulike erstatninger i samme planområde. Dette kan være i form av utbyggingsrettigheter ved jordskiftesak etter §§ 3-30 til 3-32, og penger ved de to andre virkemidlene.

Planmyndighetenes planformål har stor betydning for anvendelsen av parkprinsippet. I Sondommen<sup>200</sup> legger Høyesterett stor vekt på at formålet med friområdereguleringen var alminnelige verneinteresser som omfatter en vid krets av interessenter. Her hadde planmyndighetenes vurderinger og presiseringer i planens formål en avgjørende betydning for om parkprinsippet kommer til anvendelse. I saken ønsket kommunen å innløse det aktuelle arealet etter parkprinsippet, men Høyesterett ga ikke tillatelse til dette da formålet med reguleringen gjorde at parkprinsippet ikke kunne anvendes.

<sup>200</sup> Rt 2009 s. 695 (Son) s. 701

#### 4.2.5 Erstatningsform

Erstatningen en part får etter sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven vil som tidligere nevnt skille seg fra de to andre erstatningene ved at det her gis erstatning i form av utbyggingsrett og ikke pengevederlag. Ved sak etter plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd og parkprinsippet vil erstatningen bli utbetalt i en enkeltsum innen en fastsatt dato bestemt av skjønnsretten. Dette gjør at erstatningsformen etter jordskiftevirkemiddelet er svært ulik fra de to andre, noe som gjør det vanskelig å sammenligne erstatningsformene.

Erstatningen etter jordskiftesaker vil være utbyggingsretter. Hva utbyggingsrettene på det aktuelle arealet vil være verdt i penger vil variere etter hvilket motiv den som overtar arealet har. Verdien kan variere etter hva personen ønsker å bygge, om personen ønsker å selge, leie ut eller bruke eiendommen selv. På denne måten kan det være utfordrende å sammenligne verdien av erstatningen med den pengesummen man kan bli tilkjent ved bruk av de to andre virkemidlene.

Formen på erstatningen kan også skape stor usikkerhet for grunneiere etter en jordskiftesak. Det kan ende med at flere ulike grunneiere får tildelt utbyggingsrettigheter i et og samme område innenfor reguleringsplanen som er planlagt for utbygging. Disse grunneierne kan ha ulike oppfatninger av når de ønsker å bygge ut, og det forekommer ingen form for tvang til utbygging etter en jordskiftesak. Når grunneiere eventuelt ønsker å bygge ut på forskjellige tidspunkt så vil dette kunne føre til problemer med å organisere felles investeringer i fellestiltak som infrastruktur. Ved en jordskiftesak kan det også være mulig at en grunneier ønsker å selge eiendommen med utbyggingsretten med en gang, men dette kan være vanskelig dersom det omkringliggende området ikke vil bli bygget ut i nærmeste fremtid. Dette gjør at tidspunktet for realisering av erstatningen ved jordskifte fremstår som usikkert, sett opp imot de to andre virkemidlene der erstatningen vil komme til en fastsatt dato i umiddelbar nærhet av endt sak.

Som det fremgår av det overnevnte vil en grunneier kunne få svært ulik erstatning for det samme arealet, avhengig av hvilket virkemiddel som blir brukt til å utmåle erstatningen. Dette kan føre til at grunneiere vil føle seg urettferdig behandlet da de kunne oppnådd en bedre erstatning for det samme arealet. Virkemidlene skal som kjent dekke det samme formålet. Noen grunneiere vil muligens ha liten interesse for, og kompetanse på å bygge ut et areal. Derfor kan noen se det

som mer fordelaktig å motta en bestemt sum penger. På den andre siden kan det være profesjonelle utbyggere med konkrete utbyggingsplaner som ser at de vil oppnå en høyere profitt ved å bli tildelt utbyggingsrettigheter kontra en bestemt pengesum. Samtidig kan det også tenkes at et flertall grunneiere vil se store fordeler med å motta pengesummen nå, i motsetning til utbyggingsretter som ikke kan realiseres i penger før om flere tiår. Derfor kan noen grunneiere heller ha et ønske om at de urettferdige fordelte arealverdiene skal fordeles etter pbl. § 15-3 femte ledd eller parkprinsippet, kontra planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven.

## Kapittel 5: Illustrasjon av virkemidlene i praksis

Denne delen av oppgaven presenterer LG - 2013 – 182539, som er en reell sak fra rettspraksis som gjaldt et erstatningskrav etter pbl. § 15-3 femte ledd. Det vil først bli redegjort for sakens bakgrunn og hvordan tingretten og lagmannsretten har behandlet saken etter pbl. § 15-3 femte ledd. Deretter vil oppgaven beskrive hvordan saken kunne blitt behandlet etter reglene om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven, og som ekspropriasjonssak etter parkprinsippet. Ved behandlingen av de to sistnevnte virkemidlene vil det bli tatt forutsetninger. Hensikten med denne fremstillingen er å se hvordan de forskjellige virkemidlene fungerer i praksis. Dette vil gi en sammenligning av virkemidlene på en oversiktlig måte, samtidig som det bidrar til å belyse forskjellene og likhetene som ble trukket frem i drøftingsdelen.

### 5.1 Eksempelsak pbl. § 15-3 femte ledd

LG - 2013 - 182539 gjaldt skjønn etter pbl. § 15-3 femte ledd og ble først behandlet i Bergen tingrett, før den ble anket til Gulating lagmannsrett. Saken ble videre forsøkt anket til Høyesterett, men anken førte ikke frem.

#### 5.1.1 Bakgrunn for sak

Veronica Gran (saksøker) stevnet i 2010 Kolstien Panorama AS (saksøkte). Gran er eier av ideell halvpart av eiendommen gnr. 161, bnr. 1276, og Kolstien Panorama AS er eier av naboeiendommen gnr. 161, bnr. 1321 i Bergen kommune. Se «figur 3» nedenfor.



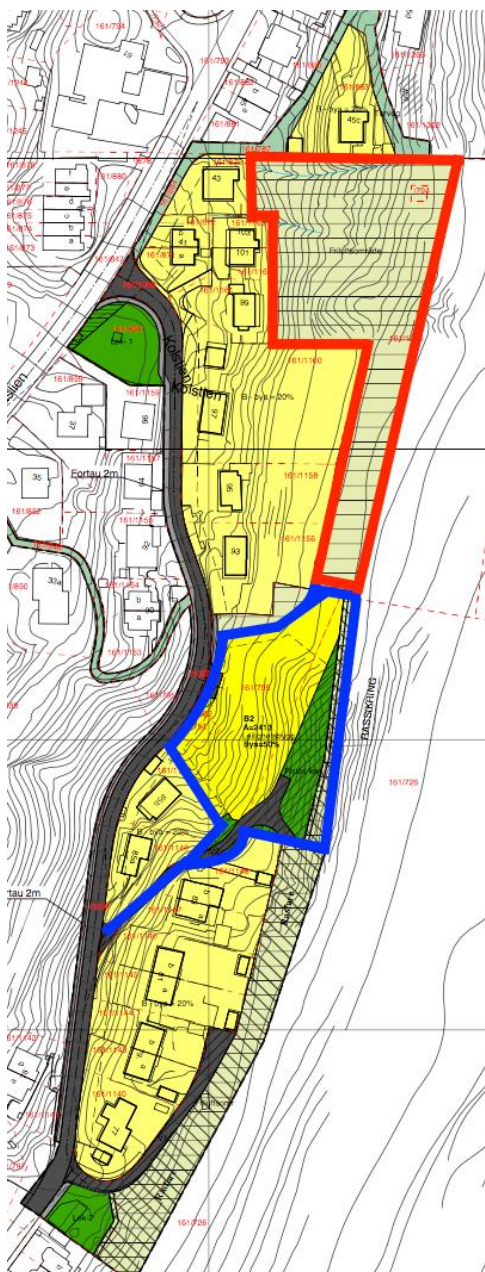
Figur 3: Bildet viser de to eiendommene i saken. Grans eiendom vises i rødt, og eiendommen til Kolstien Panorama AS vises i blått. Kilde: Finn.no (2017). Red: Braathen.

I 2003 ble reguleringsplanen<sup>201</sup> vedtatt for området. Reguleringsplanområdet er på ca. 25 dekar, og både saksøker og saksøktes eiendom omfattes av denne planen. I reguleringsplanen ble Grans eiendom delvis regulert til friluftsområde, mens resten av eiendommen ligger utenfor planen. Eiendommen omfattes av fortetningsområde i kommuneplanen. Kolstien Panoramas AS' eiendom er i hovedsak regulert til blokkbebyggelse med unntak av østre del av eiendommen som er regulert til lekeområde og friluftsområde<sup>202</sup>, se «figur 4».

---

<sup>201</sup> Bergen kommune (2017a)

<sup>202</sup> LG - 2013 - 182539



Figur 4: Utsnitt fra reguleringsplan. Grans eiendom merket med røde linjer og Kolstien Panorama AS' eiendom merket med blå linjer.  
Kilde: Bergen kommune (2017a). Red: Unelsrød

Tidligere eier av Grans eiendom hadde fremsatt forslag til privat reguleringsplan som la til rette for utbygging av eiendommen. Denne planen ble aldri realisert. Forslaget til dagens reguleringsplan ble fremmet og behandlet av kommunen. Planforslaget innebar et utbyggingsfelt på Kolstien Panoramas AS' eiendom med forslag om å føre opp et leilighetsbygg med 20-25 boenheter. Dette forslaget ble påklaget av naboer og blant annet de tidligere eierne av Grans eiendom. De mente at dette ville medføre en endelig avskjæring av fremtidige byggemuligheter på gnr. 161 bnr. 1276. Bergen kommune v/Miljø, byutvikling og tekniske

tjenester/Planavdelingen uttalte at hvorvidt reguleringsplanen vil gi en urettferdig fordeling mellom grunneierne inngår ikke i den planfaglige vurderingen av saken, men må eventuelt tas opp i etterkant av et planvedtak iht. pbl. § 32 nr. 2<sup>203</sup>.

Kolstien Panoramas AS ervervet gnr. 161 bnr. 1321 den 13.01.2010, og søkte videre om tillatelse til oppføring av terrasseblokk med til sammen 29 boenheter. Byggetillatelse ble innvilget den 30.06.2010, og rammetillatelse ble gitt 27.09.2010. Den 22.10.2010 fremla saksøker begjæring om skjønn for Bergen tingrett.

### 5.1.2 Avgjørelsen i tingretten

Under behandlingen i tingretten fikk saksøker medhold. Tingretten la til grunn at vilkårene for erstatningsansvar etter pbl. § 15-3 var oppfylt, det samme gjaldt vilkårene om ansvarsgrunnlag og årsakssammenheng. I avgjørelsen ble det uttalt at erstatningsansvarets omfang, selve erstatningsutmålingen, skulle behandles og forutsetningsvis avgjøres senere. Kolstien Panorama AS anket saken med grunnlag i at det forelå feil i tingrettens rettsanvendelse, bevisbedømmelse og saksbehandlingen som lå til grunn for avgjørelsen. Anken førte frem, og lagmannsretten opphevet tingrettens avgjørelse. Tingrettens sammensetning ble så endret og det ble foretatt nye skjønnsforhandlinger i Bergen tingrett<sup>204</sup>.

Da saken ble behandlet på nytt kom tingretten frem til at det ikke forelå erstatningsansvar etter § 15-3 femte ledd, og skjønnet ble nektet fremmet. Gran anket da saken videre til lagmannsretten, og det ble videre avholdt overskjønn for Gulating lagmannsrett.

#### 5.1.2.1 Partenes anførsler

Gran anførte at vilkårene for erstatning etter pbl. § 15-3 femte ledd var oppfylt da Kolstien Panoramas AS' eiendom var bebygd i henhold til reguleringsplanen, og at denne var gitt en høyere utnyttelse enn Grans eiendom i forhold til kommunedelplanen. Dette medførte at verdien av Grans eiendom ble betydelig forringet da eiendommen ble regulert til friluftsområde. Den nye reguleringsplanen medførte at all utnyttelse ble flyttet til Kolstien Panoramas AS'

---

<sup>203</sup> Tilsvarende plan- og bygningsloven (2008) § 15-3 femte ledd

<sup>204</sup> RG 2013 s. 595



eiendom på bekostning av Grans eiendom, for at samlet utnyttelse av området ikke skulle bli for sterk. Gran mente at det var en forutsetning fra reguleringsmyndighetenes side at Kolstien Panoramas AS' eiendoms rett til høy utnyttelsesgrad ble gitt mot at resterende del av det feltet der Grans eiendom ligger, forble ubebygget. Gran anførte videre at pbl. § 15-3 femte ledd ikke er avgrenset mot tilfeller der den erstatningssøkende eiendom er bebygget eller kan bebygges. Bestemmelsen er generell, og det er forskjellsbehandlingen som er avgjørende. Gran viste videre til at det hadde vært interesse for utbygging på eiendommen fra to profesjonelle utbyggere i henholdsvis 2002 og 2009.

Gran anførte at verdiforringelsen (ulempen) må knytte seg til at saksøkers eiendom bebygges, eller må være mulig å bebygge. Det avgjørende er om det har foreligget en tidligere byggemulighet for saksøkers eiendom, dette var ikke tilfellet her. Angående vilkåret om vesentlig bedre utnyttelse enn andre eiendommer i området, mente Kolstien Panoramas AS at det måtte ses på et videre område enn reguleringsplanen. Grans eiendom var heller ikke blitt betydelig forringet som en følge av at Kolstien Panoramas AS har fått en vesentlig bedre utnyttelse. Kolstien Panoramas AS mente at det ikke var sammenheng mellom den utnyttelsen de to eiendommene hadde fått. Videre anførte Kolstien Panoramas AS at Grans rettforgjengere ikke hadde noen berettiget forventning om å få bygge ut, og at Gran hadde tatt en sjanse da eiendommen ble kjøpt. Altså var det ingen skjevheter som måtte utjevnes i dette tilfellet.

#### 5.1.2.2 Lagmannsrettens anvendelse av § 15-3 femte ledd

Lagmannsretten anførte at hovedregelen er at grunneiere normalt må finne seg i reguleringsmessig forskjellsbehandling uten at det kan kreves økonomisk kompensasjon. Bestemmelsen i pbl. § 15-3 femte ledd er et unntak fra denne hovedregelen, men det finnes en rekke vilkår som må være oppfylt for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. I den aktuelle saken er det tydelig at både vilkårene om at saksøktes eiendom har fått bedre utnyttelse og at dette har ført til en verdiøkning er til stede. Samtidig har Grans eiendom fått en dårligere utnyttelse. Vilkaåret om at begge eiendommene må være omfattet av den samme reguleringsplanen er også til stede. Det store spørsmålet er om det er årsakssammenheng mellom den forskjellige utnyttelsen som er gitt i reguleringsplanen.

Tingretten mente at det forelå et vilkår i pbl. § 15-3 femte ledd om at både den eiendommen der utbyggingen skjer, og den erstatningssøkende eiendommen må være regulert til utbygging

og må kunne bebygges. Lagmannsretten mener på den andre siden at bestemmelsen ikke skal begrenses til kun å gjelde eiendommer som er regulert til utbyggingsformål, men også arealer som ikke skal bebygges. Lagmannsretten mente derfor at den reguleringsmessige statusen på Grans eiendom i seg selv ikke utelukket anvendelsen av pbl. § 15-3 femte ledd i denne saken.

Det avgjørende var etter lagmannsrettens vurdering om den skjeve fordelingen i utnyttelsen på saksøkers og saksøktes eiendom skyldes en bevisst reguleringsmessig vurdering. Spørsmålet ble da om Kolstien Panoramas AS' eiendom ble regulert til utbygging, på bekostning av Grans eiendom som ble regulert til friluftsområde. Det må være en årsakssammenheng mellom reguleringene på de aktuelle eiendommene. Lagmannsretten valgte i denne sammenhengen å se på reguleringsprosessen som var gjennomført av kommunen, og mente at denne var grundig og underlagt planfaglige avveininger i den hensikt å ivareta samfunnets interesser. Videre mente de at reguleringen av Grans eiendom til friluftsområde, ikke var en forutsetning for reguleringen av Kolstien Panoramas AS' eiendom til boligformål. Det var de to eiendommenes egnethet eller mangel på sådan som hadde ført til de ulike reguleringsformålene. Lagmannsretten bemerket at saksøkers eiendom lå ovenfor en sammenhengende rekke av eneboliger, og hadde ikke direkte adkomst til offentlig vei. Det var heller ikke godtgjort fra saksøkers side at det forelå alternative adkomstmuligheter som det var påregnelig at ville oppfylle planfaglige kriterier. Kolstien Panoramas AS' eiendom hadde derimot direkte adkomst til vei, dette resulterte i at eiendommen var bedre egnet til utbyggingsformål enn saksøkers eiendom. På dette grunnlag kunne ikke lagmannsretten se at det forelå noen årsakssammenheng mellom reguleringsformålene.

Lagmannsretten bemerker videre i avgjørelsen at dersom pbl. § 15-3 femte ledd skulle blitt anvendt i en slik sak, ville det i realiteten innebære et inngrep overfor saksøkte med ekspropriasjonslignende trekk som ville krevd adskillig klarere lovhjemmel enn det pbl. § 15-3 femte ledd gir anvisning på. Bestemmelsen kan anvendes når det er åpenbart at et tilliggende areal i reguleringsplanen er utelukket fra bebyggelse for at en annen eiendom skal gis en vesentlig bedre utnyttelsesgrad. Lagmannsretten anførte her<sup>205</sup>:

*«Sammenhengen og forutsigbarheten i forhold til erstatningskrav etter pbl. § 15-3 femte ledd vil da fremtre på en helt annen og klarere måte for den som erverver et*

---

<sup>205</sup> LG - 2013 – 182539

*utbyggingsområde, i motsetning til her hvor lagmannsretten ikke kan se at Kolstien burde forventet et krav etter pbl. § 15-3 femte ledd fra den som eier naboeiendommen».*

## 5.2 Eksempelsak jordskifte

Videre presenteres hvordan saken i LG - 2013 - 182539 kunne blitt behandlet som en sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven. For at dette skulle blitt tilfelle må det tas noen forutsetninger som må ligge til grunn for at det kan oppstå en slik sak. For det første må det foreligge et krav i planbestemmelsene om at det må gjennomføres en sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning i området<sup>206</sup>. Planmyndigheten må også ha foretatt en geografisk avgrensning av området saken skal gjelde for. Videre må en av grunneierne som er omfattet av reguleringsplanen fremme et krav om en slik sak etter jskl. § 3-30. Det forutsettes videre at ovennevnte forhold foreligger og faktum behandles i forhold til måten en slik sak vil kunne foregå etter jordskifteloven. Det presiserer at det på nåværende tidspunkt<sup>207</sup> ikke foreligger en rettskraftig avgjørelse etter disse bestemmelsene. Dette eksempelet vil dermed bli gjennomført etter teori fra *Jordskifteloven Kommentartutgave*<sup>208</sup>, og det forfatterne av denne oppgave mener fremstår som riktig forståelse av loven og dens forarbeider. Hva de ulike faktorene som vurderes nedenfor omfatter, er blitt definert av oppgavens forfattere etter beste evne under oppgavens punkt 3.2.1.

Det første som skal gjøres ved sak om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven er å beregne den totale planskapt netto verdiøkningen i planområdet<sup>209</sup>. Dette vil være de totale verdiene fratrukket kostnader til opparbeidelse av diverse fellestiltak som infrastruktur. Denne beregningen anses ikke som viktig for vår oppgave, da formålet med å bruke en slik sak som eksempel er å få gjennomført en sammenligning med de to andre virkemidlene. Derfor behandles det ikke nærmere hva den totale fordelingsverdien vil være for området. Det forutsettes at det foreligger en planskapt netto verdiøkning å fordele i området.

Det neste steget i en slik jordskiftesak er å beregne hvordan verdiøkningen skal fordeles blant grunneierne i planområdet. I denne vurderingen er de ulike eiendommenes egnethet for

---

<sup>206</sup> Jf. pbl. § 12-7 nr. 13

<sup>207</sup> 10.05.2017

<sup>208</sup> Bjerva et. al. (2016)

<sup>209</sup> Jf. jskl. § 3-31 første punktum

utbygging det sentrale for å avgjøre hvor stor andel av verdiøkningen de ulike grunneierne skal tildeles<sup>210</sup>. De ulike faktorene som samlet skal definere hver eiendoms egnethet for utbygging, er i forarbeidene til loven oppgitt å være beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage m.v. Nedenfor vil det gjennomføres en vurdering av disse faktorene i forhold til saksøkte Kolstien Panorama AS og saksøker Grans eiendommer. Jordskifteområdet er illustrert nedenfor i «*figur 5*».

---

<sup>210</sup> Jf. jskl. § 3-31 andre og tredje punktum



Det faktum at det ikke foreligger noen rettskraftige saker etter dette virkemiddelet i jordskifteloven gjør at vi ikke vet med sikkerhet hvordan jordskifteretten vil behandle de ulike faktorene som er oppgitt å skulle definere egnetheten for utbygging, eller om det vil tas inn flere faktorer som forarbeidene åpner for. Det er vanskelig å vite om jordskifteretten vil sette et vidt spekter på eventuelle beregningsfaktorer. Ved vanskelig adkomst til et areal kan det i ytterste konsekvens føre med seg tildeling av en beregningsfaktor på 0, og dermed føre til at en eiendom ender opp med 0 i total andel. Vi har valgt å sette beregningsfaktorene mellom 0,5 og 1,5, da vi anser det som sannsynlig at dette virkemiddelet er ment for at alle grunneierne skal få en andel, men at andelen vil kunne bli vesentlig mindre dersom eiendommen fremstår som dårlig egnet for utbygging. Videre følger behandlingen av de ulike faktorene i forhold til det aktuelle sakstilfellet.

## 5.2.1 Beliggenhet

### 5.2.1.1 Grans eiendom

Eiendommen ligger i relativt bratt terreng med gode solforhold. I vest grenser eiendommen til spredt eneboligbebyggelse. Beliggenhetsfaktoren settes til 1,0.

### 5.2.1.2 Kolstien Panorama AS' eiendom

Beliggenheten til denne eiendommen er lik som Grans eiendom i form av brattheten på terrenget og solforhold. I vest grenser denne eiendommen til veien, og i syd grenser den mot spredt eneboligbebyggelse. Beliggenhetsfaktoren settes også her til 1,0.

## 5.2.2 Tilgjengelighet

### 5.2.2.1 Grans eiendom

Grans eiendom ligger lengst nord i reguleringsområdet, inneklemt mellom spredte eneboligtomter og eiendommen til Kolstien Panorama AS. I bakkant grenser eiendom mot friområde som går opp mot fjellet. Det anses som vanskelig å finne egnede muligheter for å koble seg til nødvendig infrastruktur andre steder enn over eiendommen til Kolstien Panorama AS i syd. Samtidig fremstår terrenget på eiendommen som meget ulendt i form av at

eiendommen ligger i bratt og ulendt terreng, uten noen flate områder som grenser til eiendommen. Beregningsfaktoren settes her til 0,5.

#### 5.2.2.2 Kolstien Panorama AS' eiendom

Denne eiendommer ligger midt i reguleringsområdet med en direkte adkomst til nødvendig infrastruktur i front av eiendommen. Eiendommen fremstår som meget tilgjengelig sett i forhold til Grans eiendom. Beregningsfaktoren settes til 1,5.

### 5.2.3 Utsikt

#### 5.2.3.1 Grans eiendom

Utsikten fra denne eiendommen fremstår som flott i det skrånende terrenget. Beregningsfaktoren settes til 1,0.

#### 5.2.3.2 Kolstien Panorama AS' eiendom

Utsikten fra denne eiendommen fremstår som flott i det skrånende terrenget. Beregningsfaktoren settes til 1,0.

### 5.2.4 Opparbeidelseskostnader bolig

#### 5.2.4.1 Grans eiendom

Eiendommen ligger i bratt ulendt terreng. Området er avhengig av vesentlig bearbeiding for å kunne bebygges. Grunnforholdene vil høyst sannsynlig være fjell og det fører med seg stabile grunnforhold som gir godt grunnlag for bygging. Samtidig må det beregnes at det må sprenges ut areal der det skal bygges, dette vil være utfordrende i forhold til nærhet til naboeiendommer i vestre del. Kostnadene til å opprette adkomstvei vil også ha påvirkning, men disse blir medregnet i adkomstvurderingen. Beregningsfaktoren settes her til 0,9.

#### 5.2.4.2 Kolstien Panorama AS' eiendom

Terrengprofilen på eiendommen fremstår som lik Grans eiendom. Videre foreligger det enklere forhold for arbeidet med den direkte fronten i vest mot allerede eksisterende vei. Dette fører til mindre problematiske forhold i opparbeidningen ved at det ikke eksisterer noen nabotomter i direkte nærhet i vestre del av eiendommen. Eiendommen vil være avhengig av like stor grad av bearbeidelse som Grans eiendom for at arealet skal bli egnet til utbygging. Det tas også som forutsetning at grunnforholdene på eiendommen i hovedsak er fjell. Beregningsfaktor settes her til 1,0.

### 5.2.5 Adkomst

#### 5.2.5.1 Grans eiendom

Adkomsten på denne eiendommen fremstår som utfordrende. Det foreligger en mulighet i det nordvestre hjørnet av eiendommen, men veien opp til dette punktet fremstår som så liten, smal og kronglete at den anses som lite egnet. Videre er eneste egnet adkomst over Kolstien Panorama AS' eiendom i sørvestre del av eiendommen. Anleggstrafikk som er nødvendig for å kunne legge til rette for utbygging i området må praktisk talt tas inn over Kolstien Panorama AS' eiendom. Samtidig må det opprettes en egnet anleggsvei i det bratte terrenget, noe som estetisk kan fremstå som uegnet og som sannsynligvis vil bli en vanskelig jobb i det bratte terrenget. Da området ligger i en fjellside vil det være meget synlig for store deler av beboerne på andre siden av dalen, og dermed fremstå lite pent estetisk. Nærheten til naboenes boligtomter i vestre del av eiendommen, der adkomstveien må komme inn fra sør, skaper også utfordringer. Beregningsfaktoren settes her til 0,7.

#### 5.2.5.2 Kolstien Panorama AS' eiendom

Adkomsten til denne eiendommen fremstår som direkte og uproblematisk. Eiendommen grenser direkte mot vei i vestre del, samtidig eksisterer det en adkomst fra sørlig del via en vei som er i bruk av to boliger i dette området. Eiendommen har med dette egnet adkomst for nødvendig anleggsarbeid og senere beboere fra to sider. Beregningsfaktoren settes her til 1,5.



## 5.2.6 Hage

Dette punktet ansees som ikke relevant for det aktuelle planområdet da ingen av eiendommene er bebygd i dag, og terrenget fremstår som likt på de to eiendommene. Derfor vil dette ikke behandles nærmere.

## 5.2.7 Beregning

Beregningsfaktorene vi har kommet frem til i de ulike kategoriene blir nå anvendt til å beregne hvor stor andel av utbyggingsrettighetene de to grunneierne har krav på. «Figur 6» nedenfor viser utregningene som er gjort med de nevnte beregningsfaktorene.

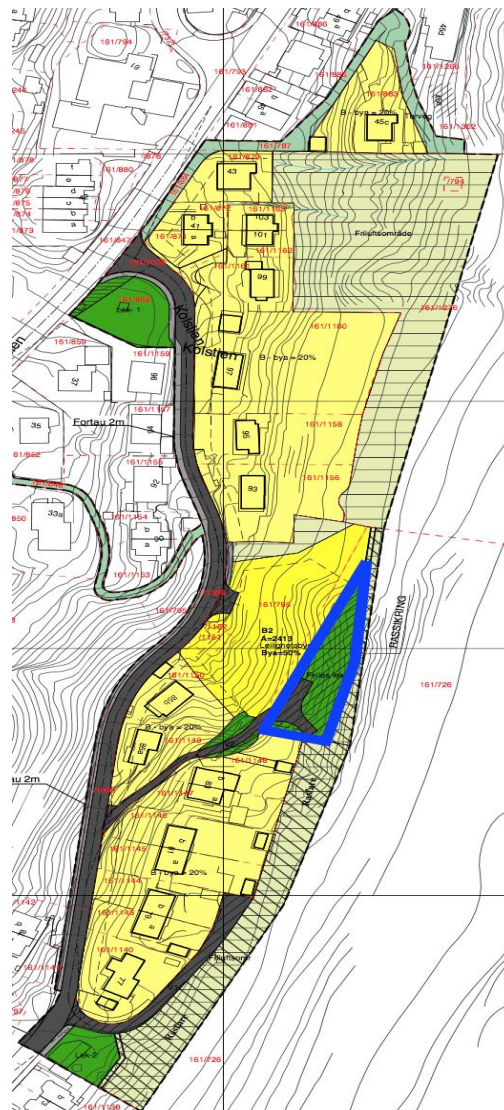
	Areal i plan m <sup>2</sup>	Beliggenhet	Tilgjengelighet	Utsikt	Opparbeidelseskostnader	Adkomst
<b>Kolstien Panorama AS</b>	4034	4034	6052	6052	6052	9077
<b>Gran</b>	5315	5315	2657	2657	2392	1674
					<b>Sum andelsfaktor</b>	10751
					<b>Andel Gran</b>	16 %
					<b>Andel Kolstien Panorama AS</b>	84 %

Figur 6: Utregning av andeler utbyggingsrettigheter. Red: Braathen & Unelsrød.

I utregningen er de to grunneiernes areal i reguleringsplanen brukt som en startverdi. Videre er denne startverdien multiplisert med de ulike beregningsfaktorene i rekkefølge fra venstre i figuren til høyre. Til slutt ender tabellen opp med «sum andelsfaktorer», som tilsvarer de to grunneiernes areal etter de ovennevnte beregninger. Videre er de enkelte grunneiernes andelsfaktorer dividert på den totale andelsfaktoren for å finne hvor stor prosentandel hver av grunneierne har krav på av utbyggingsrettighetene. Resultatet ble at 16 % av utbyggingsrettighetene tildeles Gran, og 84 % av utbyggingsrettighetene tildeles Kolstien Panorama AS. Nærmere utregninger kan ses i «vedlegg 3».

### 5.3 Eksempelsak parkprinsippet

Det vil nå presenteres hvordan saken i LG - 2013 - 182539 kunne blitt behandlet dersom det forekom en ekspropriasjonssak og parkprinsippet ble påberopt som grunnlag for erstatning. Det er ikke mulig å anvende en erstatningsutmåling etter parkprinsippet på det saksforholdet og faktum som forelå etter den opprinnelige saken, det er derfor lagt noen forutsetninger til grunn. Det tas utgangspunkt i reguleringsplan<sup>211</sup> for området sett i «figur 7» og tilhørende planbestemmelser<sup>212</sup>.

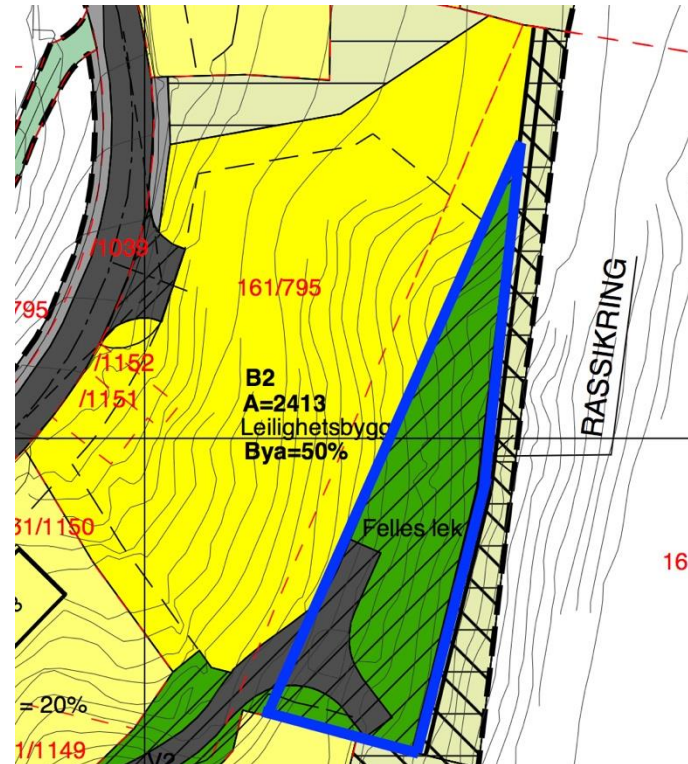


Figur 7: Utsnitt av reguleringsplan der ekspropriasjonsarealet er merket med blå linjer. Kilde: Bergen kommune (2017a). Red: Unelsrød.

<sup>211</sup> Vedlegg 1

<sup>212</sup> Vedlegg 2

Nedenfor i «figur 8» ses en mer detaljer fremstilling av det aktuelle arealet som er gjenstand for ekspropriasjonen. Den detaljerte fremvisningen av ekspropriasjonsarealet i «figur 8» er gjort for å vise den nøyaktige beliggenheten og reguleringen på ekspropriasjonsarealet.



Figur 8: Detaljert utsnitt av reguleringsplan der ekspropriasjonsarealet er merket med blå linjer. Kilde: Bergen kommune (2017a). Red: Unelsrød.

Det forutsettes at friområdet merket «felles lek» i «figur 8» eies av Veronica Gran. Det gule utbyggingsarealet B2 eies som tidligere av Kolstien Panorama AS. Videre forutsettes det at kommunen eksproprierer friarealet «felles lek» som er eid av Veronica Gran til offentlig friområde. Videre oppstår det en ekspropriasjonssak der Veronica Gran krever erstatning etter parkprinsippet for sin eiendom.

Vurderingene som er gjort nedenfor er basert på rettspraksis som fremkommer under punkt 2.5 i denne oppgaven, men det vil også gjøres noen skjønnsmessige vurderinger der dette er nødvendig. I saksforholdet redegjort for ovenfor vil det måtte gjennomføres et skjønn der de ulike vilkårene for bruk av parkprinsippet må vurderes i forhold til sakstilfellet. Denne vurderingen følger nedenfor.

### 5.3.1 Beliggenhet

Det første vilkåret fra rettspraksis som vil bli behandlet er det aktuelle arealets beliggenhet i reguleringsområdet. Det sentrale i denne vurderingen er om det arealet som kreves erstattet etter parkprinsippet ligger i en del av reguleringsplanen som er avsatt til utbygging. Her er reguleringsformål og planmyndighetens vurderinger de sentrale momentene.

Arealet det kreves erstatning for etter parkprinsippet har reguleringsformålet «felles lekeareal» i reguleringsplanen<sup>213</sup> for området. Arealet ligger i direkte tilknytning til utbyggingsarealet og det uttrykkes i planbestemmelsene<sup>214</sup> § 8.1 at dette lekearealet skal inngå i fellesarealet til felt B2 som er utbyggingsområdet for blokkbebyggelse.

Etter disse vurderingene anses det aktuelle arealet å ligge innenfor det området i planen som skal bygges ut.

### 5.3.2 Arealets funksjon

Videre må det aktuelle arealets funksjon vurderes. Denne vurderingen går ut på å klarlegge hvilken krets av interessenter arealet er ment å ha en funksjon for.

Av planbestemmelsene<sup>215</sup> § 8.1 fremgår det direkte at den «viste felles lekeplassen skal inngå i fellesarealet for felt B2». Videre fremgår det av § 8.1 at «plassen skal kunne nyttes av alle eiendommene innenfor planområdet». Disse faktorene tyder på at lekeplassen er ment å betjene beboerne innenfor reguleringsplanen, som er en bestemt krets av interessenter.

Videre må det gjøres en vurdering av adkomsten til arealet. Denne vurderingen vil være med å klargjøre arealets funksjon. Det fremgår av planbestemmelsene § 8.1 at «*det skal tilrettelegges for gangadkomst mot friluftsområdet (i nord)*». Samtidig er det en vei inn til arealet fra sør-øst. Dette peker mot at arealet skal være tilgjengelig også for andre personer enn den bestemte kretsen innenfor reguleringsplanen. Det skal sies her at friområdet nord for «*felles lekeplass*» er lite tilgjengelig for andre enn beboerne innenfor planen da terrenget rundt er ulendt. Innenfor

---

<sup>213</sup> Vedlegg 1

<sup>214</sup> Vedlegg 2

<sup>215</sup> Vedlegg 2

samme reguleringsplan er det også opparbeidet to andre lekeareal, et i nord-vest og et lengst sør i planen. Disse arealene er lett tilgjengelig for allmenheten, og det vil være mer naturlig at allmenheten benytter disse arealene, enn fellesområdet for område B2 som ligger inneklemt mellom bebyggelsen og område definert som rasfarlig.

Det aktuelle arealets funksjon fremstår etter disse vurderingene å være knyttet til den bestemte gruppen av beboere i reguleringsområdet.

### 5.3.3 Størrelse

Det aktuelle arealets størrelse er en faktor som har betydningen for anvendelsen av parkprinsippet. Hele reguleringsplansområdet er på ca. 25 dekar totalt. Størrelsen på det aktuelle ekspropriasjonsarealet er ca. 660 m<sup>2</sup>. Slikt sett er ekspropriasjonsarealet av en beskjeden størrelse sett i forhold til det totale reguleringsområdet. Dette tyder på at arealet skal betjene reguleringsplanområdet og ikke allmenheten.

Vilkåret om forholdsmessig størrelse anses som oppfylt.

### 5.3.4 Påregnelighet

Påregneligheten for utbygging er et vilkår som etter rettspraksis er sentralt å vurdere for om et areal skal erstattes etter parkprinsippet. Dette vilkåret går ut på om arealet er fysisk egnet å bygge på, og om det rettslig sett kan være berettigede forventninger om bebyggelse.

Den fysiske egnetheten er i saken vanskelig å klarlegge. Det antas her at byggegrunnen har tilsvarende egnethet for bygging som arealet avsatt til utbygging, da disse har direkte grense mot hverandre. Egenskaper i forhold til topografi og grunnforhold på det aktuelle arealet anses dermed å være tilsvarende som utbyggingsområdet. Samtidig foreligger det godt egnet adkomst til ekspropriasjonsarealet. Dette styrker påregneligheten for utbygging.

Videre må den rettslige siden av påregnelighetskravet vurderes. I øst grenser ekspropriasjonsarealet til et område som er merket med «rasfare» i plankartet. Da ekspropriasjonsarealet i reguleringsplanen ligger utenfor sonen som er merket med rasfare vil det ikke på dette arealet være fare for ras. Den rettslige siden anses derfor som tilfredsstillende.

Ekspropriasjonsarealet anses totalt sett å være påregnelig som utbyggingsareal.

### 5.3.5 Slutning

Gran tildeles erstatning etter strøkspris med grunnlag i vurderingene gjort under punkt 5.3.

## 5.4 Oppsummering illustrasjon av virkemidlene i praksis

Disse praktiske eksemplene i kapittel 5 viser hvordan de ulike virkemidlene kan fungere i praksis. Det fremkommer klare forskjeller mellom virkemidlene allerede i innledningen til bruken av de tre virkemidlene. Her må det tas flere ulike forutsetninger for å kunne anvende virkemiddelet i jordskifteloven og parkprinsippet på det opprinnelige sakstilfellet som gikk etter pbl. § 15-3 femte ledd.

Videre fremkommer det likheter som at alle virkemidlene forutsetter at arealene er innenfor samme reguleringsplan. De gjelder både eiendommer som etter reguleringen skal bebygges og ikke skal bebygges, og egnethetsvurderingen er sentral. I vurderingen av om pbl. § 15-3 femte ledd og parkprinsippet skal komme til anvendelse er egnethetsvurderingen og påregnelighetsvurderingen sentral. Vurderingen av påregnelighet etter parkprinsippet omfatter som redegjort for tidligere i oppgaven i punkt 2.5.2.4, mye av det samme som egnethetsvurderingen som er sentral ved de to andre virkemidlene. Egnethetsvurdering er sentral ved anvendelse av virkemiddelet i jordskifteloven, her gjelder denne vurderingen hvor stor del hver eiendom omfattet av jordskiftet skal få av utbyggingsrettighetene. Ved parkprinsippet og pbl. § 15-3 femte ledd er egnethetsvurderingen sentral for om det skal utbetales noen erstatning i det hele tatt.

Ved anvendelsen av alle de tre virkemidlene på det aktuelle sakstilfellet blir vurderingen av adkomst sentral. Denne faktoren ble avgjørende i den opprinnelige saken etter pbl. § 15-3 femte ledd og er også viktig i vurderingen av de to andre virkemidlene.

## Kapittel 6: Avslutning

Målet for denne masteroppgaven har vært å redegjøre for hvordan de ulike virkemidlene i jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32, parkprinsippet i ekspropriasjonsretten og plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd fungerer. Videre har forskjeller mellom virkemidlene blitt belyst, og utfordringene med at de har et sammenfallende virkeområde. Som en konsekvens av dette arbeidet er det også belyst likheter mellom virkemidlene.

Virkemidlene har et sammenfallende overordnet formål ved at de skal fordele planskapt verdier. Samtidig skiller de seg fra hverandre ved at de gjør dette på ulikt grunnlag. Plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd har kun en erstatningsfunksjon ved gjennomføringen av reguleringsplaner, mens jordskiftevirkemiddelet og parkprinsippet også har den funksjonen at de bidrar til å lette gjennomføringen av planer.

Det har gjennom oppgaven vist seg at planmyndighetenes reguleringer og tilhørende bestemmelser er sentrale for anvendelsen av de ulike virkemidlene. Dersom disse bestemmelsene ikke er gjennomtenkt kan det risikeres at flere av virkemidlene kommer til anvendelse innenfor det samme planområdet. Dette kan igjen føre til at det i ulike områder innenfor planen gis erstatning i forskjellig form. Her skiller jordskiftevirkemiddelet seg fra de to andre ved at det gis erstatning i form av naturalutlegg i motsetning til pengeerstatning. Dermed kan noen av grunneierne innenfor et reguleringsområde i ytterste konsekvens få en andel av de planskapt verdiene i utbyggingsrettigheter, mens andre får pengeerstatning. Det er derfor viktig at planmyndighetene er klar over den sentrale rollen de har, og er bevisst på hvordan disse virkemidlene kan komme til anvendelse.

Det fremgår videre av oppgaven at lovgiver ikke har vurdert de tre aktuelle virkemidlene opp imot hverandre ved innføring og revidering av virkemidlene. Dette har ført til at det har oppstått ulike utfordringer. Mest sentral av disse utfordringene er det at flere vurderinger som skal gjøres ved anvendelse av de ulike virkemidlene er sammenfallende. Her fremstår vurderingen av eiendommenes egnethet for utbygging som en sentral faktor som skal vurderes ved anvendelse av alle virkemidlene. Det som fremstår som like vurderinger kan ende opp med å bli gjort på forskjellige måter når de gjøres av ulike domstoler. Det er foreslått i lovforslaget til endringer i

rettergangslovgivningen<sup>216</sup> å flytte behandlingen av skjønnsaker etter pbl. § 15-3 fra tingretten til jordskifteretten. En slik overføring kan etter forfatterne av denne oppgavens mening bidra til at den domstolen som innehar mest faglig kompetanse rundt fordeling av planskapt verdier og skjønn, også treffer avgjørelser etter pbl. § 15-3 femte ledd. De ovennevnte utfordringene vil fortsatt forekomme selv om en slik kompetanseoverføring gjennomføres, da behandling av ekspropriasjonssaker som omhandler parkprinsippet forblir i de ordinære domstolene.

Det fremkommer av oppgaven at det er en vesentlig forskjell mellom virkemidlene i hvordan grunnlaget for erstatningsutmålingen gjøres. Etter parkprinsippet gjøres dette ved strøksprisberegning. Beregningen av totale planskapt verdier som her skal gjøres i strøksprisberegningen har klare likheter med hvordan jordskifteretten skal definere de totale planskapt verdiene i jordskifteområdet ved fordeling av planskapt netto verdiøkning etter § 3-30 til 3-32. Ved anvendelse av de to ulike virkemidlene vil to forskjellige domstoler gjennomføre en tilsvarende vurdering. Grunnlaget for erstatningen ved bruk av pbl. § 15-3 femte ledd skiller seg fra de to andre ved at det her tas utgangspunkt i reguleringen som foreligger. Erstatningen som kommer ut av parkprinsippet og jordskiftevirkemiddelet ser bort fra reguleringen som foreligger for det aktuelle området.

Vurderingen som skal gjøres rundt hvordan og om de ulike virkemidlene skal anvendes fremstår som svært sammensatt og omfattende. Det er mange vurderinger som skal gjøres rundt de aktuelle eiendommene, både faktisk og rettslig. Disse vurderingene varierer ut ifra saksforholdene i ulike saker. Virkemidlene er kompliserte og det er derfor vanskelig å fullstendig definere bruken av virkemidlene i loven og rettspraksis.

Det gjenstår å se om det i fremtiden vil komme mer rettspraksis som omhandler bruken av de ulike virkemidlene. Reglene i jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32 og pbl. § 15-3 femte ledd fremstår som noe upresise, og det gjenstår å se om domstolene presiserer innholdet i disse reglene og hvordan slike saker skal gjennomføres. Det foreligger i dag ingen rettskraftig avgjørelse som omhandler virkemiddelet om fordeling av planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven. Det blir derfor spennende å se resultatet av en slik avgjørelse, og om Høyesterett vil behandle en sak etter pbl. § 15-3 femte ledd i fremtiden.

---

<sup>216</sup> Prop. 33 L (2016-2017) s. 29-30



# Referanseliste

## Litteratur

- Bjerva et. al. (2016) Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven Kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget. 370 s.
- Falkanger & Falkanger (2013) Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. 7. utg. Oslo: Universitetsforlaget. 910 s.
- Frihagen (1989) Frihagen, A. (1989). *Plan- og bygningsloven. Kommentarutgave. Bind 3*. Oslo: Forlaget A. Frihagen A/S. 582 s.
- Innjord (2010) Innjord, F. A. (2010). *Plan- og bygningsloven med kommentarer. Plandelen bind 1*. 1. utg. Oslo: Gyldendal akademisk. 544 s.
- Pedersen et. al. (2010) Pedersen, O. J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S., Os, A. (2010). *Plan- og bygningsrett. Del 1. Planlegging og ekspropriasjon*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget. 512 s.
- Stordrange & Lyngholt (2005) Stordrange, B. & Lyngholt, C. O. (2005). *Ekspropriasjonerstatningsloven Kommentarutgave*. 3. Utg. Oslo: Universitetsforlaget. 310 s.
- Tuseth & Winge (2014) Tuseth, B. S. & Winge, N. K. (2014). *Masteroppgaven i juss*. Oslo: Universitetsforlaget. 160 s.
- Tyrén (2010) Tyrén, C. W. (2010). *Plan- og bygningsloven Kommentarutgave*. 1. utg. Oslo: Universitetsforlaget. 904 s.

## Lovforarbeider

- Bygningslovkomiteens innstilling (1960) *Utkast til lov om bygningsvesenet med motiver*. (1960). Innstilling fra komitéen til revisjon av bygningsloven. 208 s.
- NOU 2003: 29 NOU 2003: 29. *Arealplaner og ekspropriasjonerstatning*. 278 s.
- Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)*. 286 s.
- Ot.prp. nr. 56 (1984-85) Ot.prp. nr. 56 (1984-85). *Plan- og bygningslov*. 168 s.

Ot.prp. nr. 78 (2004-2005)	Ot.prp. nr. 78 (2004-2005). <i>Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.</i> 48 s.
Prop. 33 L (2016-2017)	Prop. 33 L (2016-2017). <i>Endringer i rettergangslovgivningen mv. (organiseringen av den sivile rettspleien på grunnplanet).</i> 47 s.
Prop. 101 L (2012-2013)	Prop. 101 L (2012-2013). <i>Lov om fastsetjing og endring av eideoms- og rettshøve på fast eideom m.m. (jordskiftelova).</i> 518 s.

## Lovregister

Bygningsloven	Lov 18. juni 1965 nr. 7 bygningslov (bygningsloven).
Ekspropriasjons- erstatningsloven	Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova – orvl.).
Grunnloven	Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven – Grl.).
Jordskiftelova	Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eideoms- og rettshøve på fast eideom m.m (jordskiftelova – jskl.).
Jordskifteloven	Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven – jskl.).
Naboloven	Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.).
Oreigningslova	Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eideom (oreigningslova – orl.).
Plan- og bygningsloven	Lov 14. juni 1985 nr. 77 plan- og bygningslov (plan- og bygningsloven -plbl.).
Plan- og bygningsloven	Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven -pbl.).
Skjønnsprosessloven	Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven – skjl.).
Strand- og fjellplanleggingsloven	Lov 10. desember 1971 nr. 103 om planlegging i strandområder fjellområder (strand- og fjellplanleggingsloven).

## Rettspraksis

### Høyesterettsavgjørelser

Rt 1977 s. 24	(Østensjø)
Rt 1983 s. 700	(Gommerud)
Rt 1984 s. 1331	(Hundvåg)
Rt 1992 s. 55	(Oppdal)
Rt 1993 s. 166	(Randesund)
Rt 1997 s. 1471	(Snig)
Rt 1998 s. 1025	(Son)
Rt 1998 s. 1140	(Nedre Foss)
Rt 2001 s. 656	(Porsgrunn)
Rt 2002 s. 1045	(Sonja Henie-park)
Rt 2009 s. 695	(Son)
Rt 2009 s. 740	(Seimsmyrane)

### Lagmannsrettsavgjørelser

LG-2013-182539  
RG 1979 s. 231  
RG 1984 s. 41  
RG 2000 s. 907  
RG 2013 s. 595  
RG 2007 s. 530

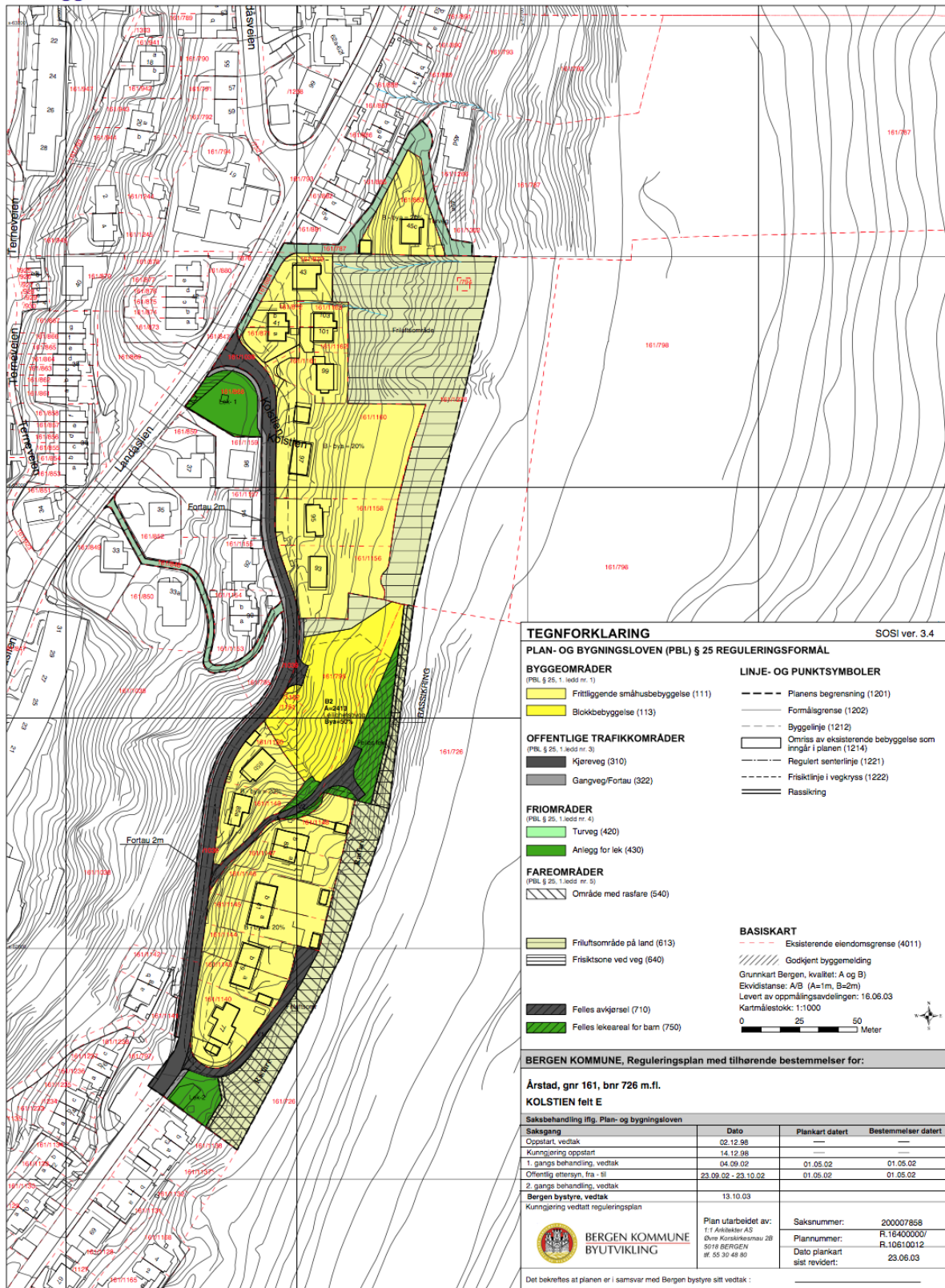
### Tingrettsavgjørelser

RG 2003 s. 205

## Øvrige kilder

- Bergen kommune (2017a) Bergen kommune (2017). *Reguleringsplan nr. 16400000 Årstad, gnr. 161, bnr. 726 m.fl., Kolstien*. Tilgjengelig fra: <http://www.bergenskart.no/braplan/> (lest 02.04.2017).
- Bergen kommune (2017b) Bergen kommune (2017). *Reguleringsbestemmelser for: Årstad – Kolstien, gnr. 161, del av bnr. 726, del av bnr. 797 m.fl.* Tilgjengelig fra: <http://www.bergenskart.no/braplan/> (lest 02.04.2017).
- Finn.no (2017) Finn.no (2017). Områdeutvalg: «Kolstien 87, Bergen». Tilgjengelig fra: <https://kart.finn.no/> (lest 24.3.2017).
- Holth. F. (2016) Holt. F. (2016). *Planskapte verdier etter jordskifteloven*. Forelesning i Eie302, NMBU, Ås. 17.03.2016.
- Kartverket (2017) Kartverket (2017). *Topografi*. Tilgjengelig fra: <http://www.kartverket.no/Systemsider/Ordbok/T1/Topografi/> (lest 10.03.2017).

# Vedlegg 1



## Vedlegg 2

Plannr 16400000 - Saksnr 200007858/134 - Bestemmelser datert/revidert 23.06.2003.  
Vedtatt i bystyret 13.10.2003 - Stadfestet av fylkesmannen 18.05.2004.

### BERGEN KOMMUNE

#### Reguleringsbestemmelser for :

**ÅRSTAD - KOLSTIEN, gnr 161, del av bnr 726, del av bnr 795 m. fl.**

**Reguleringsplan for boligområde, plannr 16400000**

**inkl. reguleringsendring 10610012**

#### Målsetting med planen

Formålet med bebyggelsesplanen er å tilrettelegge for utbygging på foreslått fortettingsområde E i kommunedelplan for Landås bydel ( K.1. 973).

I tillegg til planens spesielle bestemmelser gjelder bestemmelsene til kommunedelplanen så langt de passer.

#### § 1, generelle bestemmelser

- 1.1 Regulert område er angitt med stiptet plangrense på kart i målestokk 1:1000, datert 01.03.2001 og merket P. 1640.00.00 (inkl. reg. endr. P.1 . 061.00.12).
- 1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
  - Bygeområder**
    - boliger med tilhørende anlegg: eksisterende boligbebyggelse (B)  
konsentrert boligbebyggelse (B2)
  - Offentlige trafikkområder**
    - kjøreveg
    - gangveg/fortau
  - Friområder**
    - lek
    - turveg
  - Fareområder**
    - ras (skravor, nyttes i kombinasjon med andre formål)
  - Spesialområder**
    - friluftsområder
    - frisiktsoner (skravor, nyttes i kombinasjon med andre formål).
  - Fellesområder**
    - kjøreveg
    - lekeplass
    - annet fellesareal
- 1.3 Kommunen kan forby virksomhet som vurderes å være sjenerende for beboere i området, for naboer eller virksomhet som er til ulempe for den offentlige ferdsel.

## § 2, felles bestemmelser

### 2.1 Plankrav

2.1.1 Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de begrensninger som er angitt på plankartet og i bestemmelsene.

Tiltak som er vesentlig i strid med planen når det gjelder arealbruk, grad av utnyttning eller byggehøyder utløser krav om ny planbehandling.

2.1.2 Ved innsending av søknad om tiltak innenfor B2 skal det vedlegges situasjonsriss i egnet målestokk som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes og planeres så som (jfr. Også SAK §§ 14 og 15):

- terrengbehandling med høydeangivelser
- eventuelle forstøtningsmurer, trapper og gjerder
- lekeplass egnet for mindre barn
- vegetasjon
- materialvalg på faste dekker
- utendørs belysning
- arrangement for fast utemøblering, postkassestativ
- plass for renovasjon, kildesortering og betjening av renovasjonsopplegget.

2.1.3 Før det gies rammetillatelse/tillatelse til tiltak (innenfor B2) stilles krav om VA-rammeplan godkjent av Va-etaten. Planen bør også gi føringer for slukkevann og overvannsløsninger.

### 2.2 Byggegrense

Byggegrense (innenfor planområdet) mot kommunal veg "Kolstien" er satt til 8m fra vegmidte og er angitt på plankartet.

### 2.3 Tilgjengelighet

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak, herunder opparbeiding av felles uterom, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelses-/orienteringshemmede. Det vises til tilgjengelighetskriteriene nedfelt i byggeforskrifter og vegnormal.

### 2.4 Parkering

Antall parkeringsplasser som den enkelte byggherre må/kan anlegge beregnes etter til enhver tid gjeldende parkeringsnormer. For område B2 skal parkering legges i fellesanlegg under terreng. Det må også avsettes nødvendig areal til sykkelparkering.

### 2.5 Utbyggingsrekkefølge

Fortau langs kommunal veg "Kolstien" fra kryss med Landåslien fram til og langs felt B2, samt fellesveg V2 og felles lekeplass, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen i dette feltet taes i bruk. Videre skal rassikring være fullført. (Se spesielt § § 4, 6 og 8).

### § 3, byggeområder

#### 3.1 Eksisterende boligbebyggelse (B)

Området omfatter eksisterende småhusbebyggelse. Tilbygg som arkitektonisk er tilpasset eksisterende bygning kan tillates. Tillatt bebygd areal (BYA = 20%) inklusiv uthus, regnes for den enkelte eiendom.

#### 3.2 Konsentrert boligbebyggelse (B2)

##### 3.2.1 Volum og høyder

Felt B2 skal bebygges med leilighetsbygg med avgrensning slik angitt på plankartet, og i tråd med de illustrasjoner som følger saken. Bygg høyere enn 4 etasjer skal avtrappes og maks. høyde skal ikke overgå kote +158. I tillatt bebygd areal (BYA = 50 %) medregnes ikke areal under ferdig planert terreng.

Parkering skal anlegges under terreng med en felles avkjørsel til kommunal veg "Kolstien".

##### 3.2.2 Fasader og overflater

Bygningene skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk, og skal utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.

Tekniske installasjoner som takhetter, ventilasjonsoppbygg, antenner og heisoppbygg skal integreres i bygningens formuttrykk, og om mulig legges under tak. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.

### § 4, offentlige trafikkområder

#### 4.1 Fortau

Det skal anlegges fortau slik angitt på plankartet. Detalj-/opparbeidingsplan skal være godkjent av kommunens vegetat.

### § 5, friområder (offentlige)

#### 5.1 Turveger

Turvegene skal være åpen for kjøring til eiendommene (som i dag har vegrett).

#### 5.2 Lek

Områdene skal nyttes til lek slik angitt på planen. Det tillates kun oppført mindre bygninger som hører med til, og ikke hindrer bruken av friområdet. (se også § 6.1.2)

### § 6, fareområder

#### 6.1 Rasfare

Området er regulert til fareområde på grunn av fare for steinsprang etc. Det tillates ikke oppført noen form for bygning i dette området.

##### 6.1.1 Mot byggeområde B2 skal det bygges rassikring/fanggrav slik markert på plankartet, med nødvendig drenering, sikringsgjerd og lignende. Detaljprosjektering må utføres i samarbeid med fagkyndig, og parallelt med prosjektering av grunn- og



betongarbeidene for dette byggeområdet. Arbeidet må være fullført før bygninger eller uteareal kan taes i bruk.

- 6.1.2 Lekeplassen (friorråde) i sør skal sikres med rasvoll. Arbeidet må utføres i samarbeid med fagkyndig.

### § 7, spesialområder

#### 7.1 Friluftsområde

Områdets vegetasjon og særpreg skal bevares. Virksomhet eller oppføring av bygg eller anlegg, som etter bygningsmyndighetenes skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, er ikke tillatt (se også § 6).

#### 7.2 Frisiktsone

I området mellom frisiktlinjen og vegformål skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers plan. (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

### § 8, fellesområder

#### 8.1 Lekeplass

Den viste felles lekeplassen skal inngå i fellesarealet for felt B2.

Det tillates justering av plassering og utforming på lekeplassen dersom det viser seg hensiktsmessig ved plassering av bygningsvolumene. Plassen skal kunne nyttes av alle eiendommene innen planområdet, og det skal også tilrettelegges for gangatkomst mot friluftsområdet (i nord).

#### 8.2 Fellesveier

Fellesvei V1 skal være felles for eiendommene gnr 161, bnr 1143, 1144, 1145 og 1146.

Fellesvei V2 skal være felles for felt B2 samt eiendommene gnr 161, bnr. 1147 og 1148. Veien skal opparbeides med kjørebredde min. 3m og ha fast dekke. Utkjørsel til Kolstien skal opparbeides iht. krav fra kommunens vegetat. Vegen skal ikke nyttes som vanlig atkomstveg for beboerne i felt B2. Dersom dette blir et problem kan det monteres bom, eventuelt med nøkkel etter nærmere avtale med brannvesenet.

#### 8.3 Annet fellesareal B2

Ny avkjørsel til garasje, og den del av B2 som ikke blir bebygget over planert terreng skal inngå i fellesarealet for de fremtidige eierne i feltet.

Innenfor dette arealet skal det opparbeides en 100 m<sup>2</sup> lekeplass egnet for mindre barn, med god beliggenhet, slik det er angitt på illustrasjonene som følger saken.

Eventuelle åpne bekker skal integreres i opparbeidingen av utearealene og ikke legges i rør.

Opparbeidingsplan for den nye avkjørselen skal utføres iht. gjeldende normer og godkjennes av Vegetaten.

**Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak**

**seksjonsleder**

Side 4 av 4

## Vedlegg 3

Vedlegg 3 viser utregningene som ligger bak tallene som vises i figur nr. 6 under punkt 5.2.7 i oppgaven.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		<b>Areal i plan m<sup>2</sup></b>						
2	Kolstien Panorama AS	4034						
3	Gran	5315						
4								
5								
6		<b>Areal i plan m<sup>2</sup></b>	<b>Beliggenhet</b>	<b>Tilgjengelighet</b>	<b>Utsikt</b>	<b>Opparbeidelseskostnader</b>	<b>Adkomst</b>	
7	<b>Kolstien Panorama AS</b>	4034	4034	6051	6051	6051	9077	
8	formeltekst	=B2	=B7*1	=C7*1,5	=D7*1	=E7*1	=F7*1,5	
9	<b>Gran</b>	5315	5315	2658	2658	2392	1674	
10	formeltekst	=B3	=B9*1	=C9*0,5	=D9*1	=E9*0,9	=F9*0,7	
11								
12								formeltekst
13						<b>Sum andelsfaktor</b>	10751	=G7+G9
14						<b>Andel Gran</b>	16 %	=G9/G13
15						<b>Andel Kolstien Panorama AS</b>	84 %	=G7/G13

Radene som er merket med «formeltekst» viser utregningene som er gjort underveis.

Eksempelvis ligger utregningene som vises i celle C8 bak resultatet som vises i celle C7.





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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway