



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder

Exchange of land according to the Land
Consolidation Act, section 3-4 in residential and
commercial areas

Ingeborg Theresia Paulsen Brundell
Master i eiendom

Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen av den femårige masterutdannelsen i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er skrevet våren 2021, og tilsvarer 30 studiepoeng. Veilederen av oppgaven var professor Per Kåre Sky.

Jeg ønsker å takke alle som har stilt til intervju, både dommere fra jordskifteretten og parter. Informasjonen fra intervjuene har bidratt til viktig informasjon om arealbytte i bolig- og næringsområder. Akershus og Oslo jordskifterett, Nedre Telemark jordskifterett, Nedre Buskerud jordskifterett, Østfold jordskifterett, Sør-Trøndelag jordskifterett og Sør-Rogaland jordskifterett takker jeg for å ha funnet jordskiftesaker, og tilsendt meg tilhørende rettsbøker.

Studieårene ved NMBU har vært fem fine år. Jeg ønsker derfor å takke mine medstudenter for et godt studentmiljø, og å rette en spesiell takk til Jenny Wefring Fritzøe og Karina Emilie Lie. Takk for godt faglig samarbeid og vennskap gjennom hele perioden.

Videre ønsker jeg å takke Domstoladministrasjonen for økonomisk støtte til å gjennomføre forskningsprosjektet.

Avslutningsvis vil jeg rette en stor takk til professor Per Kåre Sky. Takk for god faglig veiledning gjennom hele arbeidet med oppgaven, gjennom veiledningstimer og vurderinger underveis. I tillegg vil jeg takke for gode karriereråd og samtaler rundt utdanning.

Oslo, 31. mai 2021

Ingeborg Theresia Paulsen Brundell

Sammendrag

Jordskiftesaker gjennomføres for å løse utjenligheter ved eiendommer. Gjennom problemløsning og utforming av jordskifteløsninger skjer det effekter. Disse er effektene av jordskifte. Effekter av jordskifte er viktige for å vurdere om vern om tap er oppfylt, jf. jordskifteloven § 3-18. Formålet med oppgaven har vært å undersøke effekter av arealbytte i bolig- og næringsområder.

Oppgaven er begrenset til å undersøke effekter i bolig- og næringsområder, men undersøker alle typer effekter. Hovedproblemstillingen er «Effekter av arealbytte etter jordskifteloven § 3-4, i bolig og næringsområder». For å besvare hovedproblemstillingen utarbeidet jeg tre delproblemstillinger:

- 1) Hvordan vurderer jordskifteretten utjenlighet, og hvilke hensyn må retten ta i utforming av jordskifteløsning, i bolig- og næringsområder?
- 2) Hvilke momenter fører til utjenlige eiendomsforhold, i bolig- og næringsområder?
- 3) Hvilke effekter kan oppnås gjennom arealbytte etter § 3-4 i bolig- og næringsområder?

Hvilke effekter som kan oppnås, er i stor grad betinget av hva som er utjenlig ved en eiendom og utformingen av jordskifteløsningen. Derfor omhandler delproblemstilling 1) og 2) momenter som kan føre til utjenlighet, og hvilke hensyn jordskifteretten må ta i utforming av jordskifteløsning. Den tredje delproblemstillingen går inn i oppgavens kjerne, konkrete effekter av arealbytte i bolig- og næringsområder.

Oppgaven er en samfunnsvitenskapelig oppgave, der kvalitative metoder er brukt. Informasjon til å besvare problemstillingene er hentet inn gjennom dybdeintervjuer med personer som har vært parter i jordskiftesaker, og dommere fra jordskifteretten. I tillegg har jeg gjennomført dokumentanalyser av 14 rettsbøker, fra et utvalg jordskiftesaker som omhandler arealbytte i bolig- og næringsområder.

Undersøkelsen viser at arealbytte i bolig- og næringsområder kan føre til verdiøkning, besparelse av tid, reduksjon av transaksjonskostnader, samsvar mellom eiendomsgrenser og reguleringsplan, samsvar mellom eiendomsgrenser og bebyggelse, muliggjørelse av fremtidig utvikling, ulovlige forhold gjort lovlige, muliggjørelse av seksjonering, bedre sosiale relasjoner, visuelle endringer og nedbygging av dyrkbar jord.

Abstract

Land Consolidation is carried out to solve impracticalities of properties. Through problem solving and the design of the consolidation plan, effects occur. These are the effects of land consolidation. Effects of land consolidation are important for assessing whether the result of the land consolidation plan results in greater advantages than disadvantages and costs, cf. the Land Consolidation Act, section 3-18. The purpose of the thesis has been to investigate effects of land consolidation in land exchange cases, in residential and commercial areas.

The thesis is limited to studying effects in residential and commercial areas but however examines all types of effects. The main problem at hand is «Effects of land exchange according to the Land Consolidation Act, section 3-4 in residential and commercial areas». To answer this, I prepared three sub-problems:

- 1) How does the Land Consolidation Court assess impractical property conditions, and what considerations must the court take in the design of the land consolidation plan, in residential and commercial areas?
- 2) Which factors lead to impractical property conditions, in residential and commercial areas?
- 3) What effects can be achieved through land exchange according to the Land Consolidation Act, section 3-4 in residential and commercial areas?

The effects that can be achieved are largely dependent on the impracticality of a property and the design of the land consolidation plan. Therefore, sub-problems 1) and 2) deal with factors that can lead to impracticalities, and which considerations the Land Consolidation Court must take into account when designing the land consolidation plan. The third sub-problem goes into the core of the thesis, concrete effects of land exchange in residential and commercial areas.

The thesis is a social science thesis, where qualitative methods are used. Information to answer the questions is obtained through in-depth interviews with persons who have been parties to land consolidation cases and judges of the Land Consolidation Court. In addition, I have carried out document studies of 14 court books, from a selection of land consolidation cases that carries out land exchange in residential and commercial areas.

The study shows that land exchange in residential and commercial areas can lead to increase in value, reduce time consumption, reduction of transaction costs, compliance between property boundaries and zoning plan, compliance between property boundaries and buildings, the possibility of future development, illegal conditions made legal, the possibility to section buildings, improved social relationships, visual changes and degradation of arable land.

Innholdsfortegnelse

FIGURER	3
TABELLER	4
KAPITTEL 1: INNLEDNING	5
1.1 BAKGRUNN	5
1.2 TIDLIGERE STUDIER	5
1.2.1 Generelt om tidligere studier	5
1.2.2 «Vegjordskifte. Effekt og framdrift».....	6
1.2.3 «Langsiktige effekter av bruksordning av jordskifte»	6
1.2.4 «En studie av sosiale effekter av jordskifte – ved oppløsning av sameie»	6
1.2.5 «Bruksordning og fellestiltak ved anleggelse av vann og avløp. En casestudie av jordskifte i Indre Hallangspollen.»	6
1.2.6 «Ein studie av effektar av jordskifte, ved etablering av vegar etter jordskiftelova § 2 bokstav e».....	7
1.2.7 «Effektstudie ved jordskifte i henhold til sams tiltak i veg etter jordskifteloven § 2 bokstav e».....	7
1.2.8 «Effects of Land Consolidation in Norway».....	7
1.2.9 «Ei undersøkning av sosiale effektar av jordskifte – ved ny utforming av eigedom og alltidvarande bruksrett»	8
1.3 PROBLEMSTILLING	8
1.3.1 Avgrensning og utforming av problemstilling	8
1.3.2 Delproblemstillinger.....	9
1.4 OPPBYGGING AV OPPGAVEN	10
KAPITTEL 2: METODE	12
2.1 FORSKNINGSMETODE	12
2.1.1 Innledning.....	12
2.1.2 Metodevalg	12
2.1.3 Datainnsamling og datakilder.....	13
2.1.4 Dokumentanalyse	13
2.1.4 Intervju	14
2.2 VALIDITET OG RELIABILITET	18
2.2.1 Generelt om validitet og reliabilitet.....	18
2.2.2 Validitet	18
2.2.3 Reliabilitet	19
2.2.4 Konklusjon om validitet og reliabilitet.....	20
2.3 PERSONVERN.....	21
2.4 ETISKE VURDERINGER.....	21
2.5 UTFORDRINGER VED METODE	21
2.5.1 utfordringer ved utvalg av jordskiftesaker	21
2.5.2 utfordringer ved utvalg og rekruttering av intervjuobjekter.....	22
2.5.3 utfordringer ved gjennomføring av intervjuer og befaringer	22
2.5.4 Fallgruver	23
KAPITTEL 3: TEORI	24

3.1 INTRODUKSJON.....	24
3.2 FORHOLD MELLOM GAMMEL OG NY JORDSKIFTELOV	24
3.3 JORDSKIFTELOVENS VIRKEOMRÅDE - BYGD TIL BY	25
3.3.1 Gradvis endring	25
3.3.2 Historisk formål.....	25
3.3.3 Skillet mellom bygd og by	25
3.3.4 Lovendring 2006	26
3.4 VILKÅR FOR Å KREVE SAK.....	26
3.4.1 Om formelle og materielle vilkår	26
3.4.2 Formelle vilkår	27
3.4.3 Materielle vilkår	27
3.5 SAKSGANG I AREALBYTTESAK.....	30
3.5.1 Arealbytte	30
3.5.2 Krav om sak, kontroll av kravet og forkynning	30
3.5.3 Saklig og geografisk avgrensning	31
3.5.4 Videre saksforberedelse	31
3.5.5 Verdsettelse	32
3.5.6 Jordskifteløsning	32
3.5.7 Avsluttende arbeid.....	33
3.6 EFFEKTER AV JORDSKIFTE	33
3.6.1 Innledning.....	33
3.6.2 Økonomiske effekter	34
3.6.3 Arronderingsmessige effekter	35
3.6.4 Juridiske effekter	35
3.6.5 Sosiale effekter	36
3.6.6 Miljømessige effekter.....	36
3.7 OFFENTLIGE FØRESEGNER OG LØYVE.....	37
3.7.1 Innledning.....	37
3.7.2 Reguleringsplan.....	37
3.7.3 Byggegrenser og utnyttelsesgrad.....	39
3.7.4 Andre offentlige forhold.....	40
KAPITTEL 4: JORDSKIFTESAKENE	43
4.1 INNLEDNING	43
4.2 UTVALG.....	43
4.2.1 Generelt om utvalget	43
4.2.2 Saksbehandlingstid	46
4.2.3 Boganen 23 (avvist)	47
4.2.4 Bjølsen.....	48
4.2.5 Bjørntvedt Nordre.....	50
4.2.6 Dysjaland 49.....	53
4.2.7 Fikkjebakke	56
4.2.8 Gunnaråsen (avvist).....	58
4.2.9 Jåtten.....	60
4.2.10 Malvik Store	61

4.2.11 Marienlund	63
4.2.12 Moum Nordvestre.....	65
4.2.13 Rugdeveien 1-7.....	67
4.2.14 Solakrossen 41 (hevet)	71
4.2.15 Ulefoss-Hegnajordet.....	73
4.2.16 Valentinlyst senter	76
KAPITTEL 5: EMPIRI OG DRØFTELSE.....	78
5.1 INTRODUKSJON.....	78
5.2 DELPROBLEMSTILLING 1	78
5.2.1 Empiri.....	78
5.2.2 Drøftelse	81
5.2.3 Delkonklusjon	86
5.3 DELPROBLEMSTILLING 2	87
5.3.1 Empiri.....	87
5.3.2 Drøftelse	88
5.3.3 Delkonklusjon utjenlighet	93
5.4 DELPROBLEMSTILLING 3	93
5.4.1 Empiri.....	93
5.4.2 Drøftelse	104
5.4.3 Delkonklusjon effekter	115
5.5 HOVEDPROBLEMSTILLING	116
5.5.1 Sammenfattet drøftelse.....	116
5.5.2 Konklusjon	120
KAPITTEL 6: AVSLUTNING	122
6.1 OPPSUMMERING AV FUNN.....	122
6.2 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	123
REFERANSER.....	125
VEDLEGG.....	131

Figurer

Figur 1: Kart over eiendommene i sak 16-178032REN-JSTA Boganes 23 hentet fra rettsbok	47
Figur 2: Jordskiftekart over sak 19-174399REN-JLST Bjølsen	49
Figur 3: Utsnitt fra reguleringsplankart: Eikelund området, Vestsiden (Porsgrunn kommune)	51
Figur 4: Jordskiftekart fra sak 0800-2007-0068 Bjørntvedt Nordre	52
Figur 5: Reguleringsplan 0512 Kleppvegen 609 og 611, Sola kommune.....	54
Figur 6: Jordskiftekart fra sak 17-177336REN-JSTA Dysjaland 49	55
Figur 7: Grensekart fra sak 19-047393REN-JSKI Fikkjebakke	57
Figur 8: Utsnitt fra seeiendom.no over eiendommene i Gunnaråsen	59
Figur 9: Jordskiftekart fra sak 19-050027REN-JSTA Jåtten	60
Figur 10: Jordskiftekart fra sak 1600-2012-0078 Malvik Store.....	62

Figur 11: Jordskiftekart fra sak 0200-2012-0016 Marienlund	64
Figur 12: Jordskiftekart fra sak 0100-2013-0039 Moum Nordvestre	66
Figur 13: Reguleringsplan 288R Rugdeveien 7, Kongsberg kommune.....	67
Figur 14: Reguleringsplan 367R Numedalsveien 114 - Industri, Kongsberg kommune	68
Figur 15: Situasjonsskart før jordskifte, fra sak 17-153585REN-JDRA Rugdeveien 1-7.....	69
Figur 16: Jordskiftekart fra sak 17-153585REN-JDRA Rugdeveien 1-7	70
Figur 17: Kart over gnr. 33 bnr. 13 og gnr. 15 bnr. 77, 83, hentet fra rettsbok fra sak 15-205852REN-JSTA Solakrossen 41 s. 2.....	71
Figur 18: Utsnitt av reguleringsplankart, plan nr. 0442 med eiendomsgrenser, fra sak 15-205852REN-JSTA Solakrossen 41 s. 4.....	72
Figur 19: Skisse av jordskifteløsning, fra sak 15-205852REN-JSTA Solakrossen 41 s. 28....	72
Figur 20: Trinn 1: Situasjon før jordskifte, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet.....	73
Figur 21: Trinn 2: Situasjon etter arealoverføring, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet	74
Figur 22: Trinn 3: Omforming av gnr. 42 bnr. 64, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet	74
Figur 23: Trinn 4: Fradeling av ny matrikkelenhet, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet	75
Figur 24: Trinn 5: Endelig jordskifteløsning, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet.	75
Figur 25: Jordskiftekart fra sak 1600-2009-0056 Valentinlyst senter.....	77
Figur 26: Utsnitt fra reguleringsplankart: Eikelund området, Vestsiden (Porsgrunn kommune)	91
Figur 27: Før-situasjon over Bjørntvedt Nordre.....	91
Figur 28: Jordskiftekart over Jåtten.....	92
Figur 29: Utsnitt fra reguleringsplan over Dysjaland fra Sola kommune	98
Figur 30: Jordskiftekart over Dysjaland 49	98

Tabeller

Tabell 1: Oversikt over utvalg - parter	16
Tabell 2: Utvalgte saker fordelt på jordskifterett, saksnavn, saksnummer, kommune og årstall for krav	44
Tabell 3: Oversikt over referanse til rettsavgjørelser	45
Tabell 4: Saksbehandlingstid.....	46
Tabell 5: Utjenlighet i jordskiftesakene	88
Tabell 6: Verdiendring	95
Tabell 7: Effekter beskrevet av intervjuobjektene	97
Tabell 8: Relasjoner.....	100
Tabell 9: Endring i relasjoner hos intervjuobjektene	101
Tabell 10: Enighet om ønsket resultat mellom parter (kun gjennomførte saker).....	102
Tabell 11: Antall selskaper i jordskiftesakene	102

Kapittel 1: Innledning

1.1 Bakgrunn

Effekter av jordskifte er et interessant tema, fordi det knytter seg til hovedformålet med jordskifte. Jordskifte blir begjært for å oppnå en ønsket effekt. Likevel er det først i ettertid av en sak, at man kan se de faktiske effektene. Derfor kan effektene som hovedregel ikke kun leses ut fra rettsbøker, men må undersøkes i ettertid av jordskiftesakene. Effektene av jordskifte er viktige, fordi kostnadene og ulempene må være lavere enn nytten for alle eiendommer i et jordskifte.

Tidligere er det blitt gjennomført studier som undersøker effekter av jordskifte. Studiene har gjerne vært knyttet én bestemt kategori effekter, eller ett bestemt virkemiddel i jordskifteloven. Økonomiske, arronderingsmessige, juridiske, sosiale og miljømessige effekter, er ulike kategorier av effekter av jordskifte (Sky, 2009, s. 371). Tidligere er det ingen studier som undersøker hvilke effekter som spesielt forekommer i bolig- og næringsområder.

1.2 Tidligere studier

1.2.1 Generelt om tidligere studier

Som del av forberedelsen til utformingen av oppgavens problemstilling, foretok jeg en litteraturgjennomgang. Litteraturgjennomgangen er viktig for å unngå å produsere gjentakende forskning, og for å plassere egen forskning i en større sammenheng (Bell et al., 2019, s. 91).

Temaet for forskningsprosjektet er effekter av jordskifte. Noen av de tidligere studiene er brukt som grunnlag i teoridelen. De tidligere studiene som ikke har vært relevant å drøfte i teoridelen, har likevel bidratt til å fastsette et felt med behov for mer forskning. Flere av de tidligere studiene har ulikt forskningsdesign, og er avgrenset av sakstype eller type effekt.

Under har jeg beskrevet noen av studiene, som har vært relevante for utformingen av problemstillingene. Studiene er én projektrapport fra Norges landbrukshøgskole (nå Norges miljø- og biovitenskapelige universitet), fem masteroppgaver fra Universitet for miljø- og biovitenskap (nå Norges miljø- og biovitenskapelige universitet) og én masteroppgave fra Høgskulen på Vestlandet. I tillegg er det en vitenskapelig artikkel om effekter av jordskifte. Studiene er opplistet kronologisk, for å gi et inntrykk av forskningsutviklingen.

1.2.2 «Vegjordskifte. Effekt og framdrift»

Steinsholt (1994) undersøkte effekter og framdrift ved tiltaksjordskifter for vei. Rapporten beskriver økonomiske effekter og andre mindre målbare effekter, for landbrukseiendommer i tiltaksjordskifter. Steinsholt skilte mellom effekter for grunneiere, og effekter for tiltakshaveren Statens vegvesen. Et av funnene i studien var at grunneiere av landbrukseiendommer som drev eiendommen selv, fikk betydelige gevinster for aktiv landbruksdrift (Steinsholt, 1994, s. 27). Disse eiendommene fikk en betydelig verdiøkning.

1.2.3 «Langsiktige effekter av bruksordning av jordskifte»

Gulbrandsen (2011) undersøkte langsiktige effekter ved bruksordninger etablert i jordskiftesaker. Studien ble gjennomført ved bruk av spørreskjemaer som ble besvart av 73 personer, som hadde vært parter i bruksordningssaker. Ved bruksordninger var de rettslige effektene viktigst for informantene, og økonomiske effekter nest viktigste (Gulbrandsen, 2011, s. 58). Videre informerte 19 prosent av informantene at vernet mot tap ikke ble oppfylt for deres eiendommer (Gulbrandsen, 2011, s. 59).

1.2.4 «En studie av sosiale effekter av jordskifte – ved oppløsning av sameie»

Laskemoen (2011) gjennomførte en studie av hvilke sosiale effekter partene fikk, ved oppløsning av sameie etter jordskifteloven. Laskemoen kom frem til at oppløsning av sameie kunne ha sosiale effekter, men at de både kunne være positive og negative (Laskemoen, 2011, s. 93). Flertallet av respondentene viste til negative sosiale effekter, samtidig som det ikke kunne konkluderes om sosiale effekter hadde langtidsvirkninger (Laskemoen, 2011, s. 98).

1.2.5 «Bruksordning og fellestiltak ved anleggelse av vann og avløp. En casestudie av jordskifte i Indre Hallangspollen.»

Oppegaard (2011) undersøkte effekter av bruksordning og fellestiltak etablert av jordskifteretten, og sammenliknet disse effektene med alternativet. Resultatet var at jordskifteretten sparte partene for tid og penger (Oppegaard, 2011, s. 74). I tillegg opplevde partene at jordskiftesaken bidro til å skape enighet mellom partene, slik sett en positiv sosial effekt (Oppegaard, 2011, s. 79).

1.2.6 «Ein studie av effektar av jordskifte, ved etablering av vegar etter jordskiftelova § 2 bokstav e»

Hoddevik undersøkte effekter av jordskifte, ved etablering av veier som felles tiltak. Eiendommene som var del av utvalget var skogbrukseiendommer, boligeiendommer, fritidseiendommer og jordbrukseiendommer. Gjennom studiet kom det frem at jordskiftene hadde hatt økonomiske, miljømessige og sosiale effekter for partene (Hoddevik, 2012, s. 93-98). Andelen intervjuobjekter som oppga at markedsverdien av eiendommene hadde økt, som følge av jordskiftesaken var 44,4 prosent (Hoddevik, 2012, s. 96). Den samme andelen av intervjuobjektene oppga at markedsverdien ikke hadde økt, og 11,1 prosent var usikre (Hoddevik, 2012, s. 96). I seks av åtte jordskiftesaker hadde landskapet endret seg, som følge av veietableringene. I tillegg var hogst, nyplantning og generell endring av bruk i tidligere utilgjengelige områder effekter (Hoddevik, 2012, s. 96). 64,4 prosent av intervjuobjektene oppga at relasjonene til de andre partene hadde positivt endret seg, etter jordskiftesakene (Hoddevik, 2012, s. 98). Oppgaven var til inspirasjon, fordi den undersøkte et bredt spekter av effekter, på en begrenset sakstype.

1.2.7 «Effektstudie ved jordskifte i henhold til sams tiltak i veg etter jordskifteloven § 2 bokstav e»

I likhet med Hoddevik, undersøkte Myrvold (2012) effekter av jordskifte ved felles tiltak i veg etter jordskifteloven § 2 bokstav e. Effektene Myrvold så på var økonomiske, arronderingsmessige, juridiske, miljømessige og sosiale effekter. Myrvold gjennomførte intervjuer med personer som hadde vært part i jordskiftesaker. Intervjuobjektene opplevde ulik, og begrenset økonomisk nytte av jordskiftesakene (Myrvold, 2012, s. 88). De juridiske effektene var også begrenset, fordi flere parter unnlot å etterleve bruksordningene (Myrvold, 2012, s. 89). Miljømessig var en effekt i én av sakene at veien fremsto som et «sår» i naturen, sammenliknet med situasjonen før (Myrvold, 2012, s. 90). Jordskiftesakene førte til dårlige samarbeid og tydeliggjorde interessekonflikter mellom flere parter (Myrvold, 2012, s. 91).

1.2.8 «Effects of Land Consolidation in Norway»

Elvestad og Sky sammenstilte og analyserte undersøkelser av effekter av jordskifte, i rurale områder i Norge. Artikkelen gjennomgikk masteroppgaver fra 1992 til 2015, og ble utgitt i Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research. Ifølge Elvestad & Sky er vurdering av effekter i jordskifte er et viktig moment, i spørsmålet om noen part lider tap (Elvestad & Sky, 2019, s. 75). Elvestad & Sky konkluderer med at det er vanskelig å estimere og fastsette

effekter av jordskifte, og at kartleggingen av dem må bli videreutviklet (Elvestad & Sky, 2019, s. 75).

1.2.9 «Ei undersøkning av sosiale effekter av jordskifte – ved ny utforming av eiendom og alltidvarande bruksrett»

Nesse (2020) gjennomførte en effektstudie av jordskifte, ved ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett. Nesses oppgave har relevans for denne masteroppgaven, fordi sakstypen er den samme. Imidlertid er den ikke avgrenset av type eiendom, og begrenser seg til sosiale effekter. Undersøkelsen besto av kvalitative intervjuer med 25 personer som hadde vært parter i jordskiftesaker. Kun fire intervjuobjekter opplevde at relasjonen til de andre partene ble bedre, etter jordskiftesakene (Nesse, 2020, s. 57). Imidlertid var det ikke mer enn åtte intervjuobjekter, som mente relasjonene til de andre partene ble forverret på grunn av jordskiftesakene. De resterende intervjuobjektene beskrev relasjonene som uendret (Nesse, 2020, s. 57). 15 av sakene som ble undersøkt, ble rekvirert i fellesskap av partene. Likevel ble relasjonene mellom partene i omtrent halvparten av disse sakene forverret (Nesse, 2020, s. 59).

1.3 Problemstilling

1.3.1 Avgrensning og utforming av problemstilling

Tema for oppgaven er effekter av arealbyttesaker i bolig- og næringsområder. Fordi denne sakstypen formelt sett, uten begrensninger ble innført i bolig- og næringsområder i 2006, var det interessant å se på effekter i denne typen område.

Begrepet «urbane områder» kan være noe diffust. Ordet «urban» betyr noe som har med byer og bykultur å gjøre (Gundersen, 2020). Tidligere ble begrepet «urbant jordskifte» brukt om fordeling av planskapt verdier og om arealbytte i områder for bebyggelse og anlegg, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 180. Områder for bebyggelse og anlegg ble definert som arealer for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, og grav og urnelunder, jf. lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 11-7 annet ledd nr. 1 og § 12-5 annet ledd nr. 1, jf. Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 44.

Etter dagens jordskiftelov skilles det ikke mellom eiendommer med ulikt arealformål i plan eller beliggenhet, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 77. Arealbytte i områder for bebyggelse og anlegg er derfor ikke lenger en egen sakstype. «Urbane områder» kan defineres som arealer som områder med arealformålene i plan- og bygningsloven § 11-7 annet ledd nr. 1 og § 12-5 annet ledd nr. 1. Derfor kan det være naturlig å betegne «urbant jordskifte», som jordskifte i urbane områder uavhengig av virkemiddel.

I denne sammenhengen var formålet å se på effekter av den type arealer jordskifteloven historisk ikke var rettet mot. Disse arealene kan betegnes som bolig- og næringsområder. Innenfor næringsområder regnes ikke jord- og skogbruksarealer, selv om de kan brukes til næringsvirksomhet, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 annet ledd nr. 1 og § 12-5 annet ledd nr. 1. Med bakgrunn i at generelle effekter av jordskifte i bolig- og næringsområder ikke er undersøkt tidligere, ønsket jeg å undersøke flere typer effekter.

Opgavens hovedproblemstilling ble derfor «*Effekter av arealbytte etter jordskifteloven § 3-4, i bolig- og næringsområder*».

For å best kunne besvare hovedproblemstillingen utarbeidet jeg tre delproblemstillinger. Gjennom delproblemstillingene ble oppgaven avgrenset og konkretisert.

1.3.2 Delproblemstillinger

Delproblemstilling 1

«Hvordan vurderer jordskifteretten utjenlighet, og hvilke hensyn må retten ta i utforming av jordskifteløsning, i bolig- og næringsområder?»

Den første delproblemstillingen omhandler hvilke utjenlighetsmomenter jordskifteretten vektlegger, og hvilke hensyn som er relevante i utforming av jordskifteløsning i arealbyttesaker, i bolig- og næringsområder. Spørsmålet dreier seg noe om hvordan saker i bolig- og næringsområder skiller seg fra saker i andre områder.

Delproblemstilling 2

«Hvilke momenter fører til utjenlige eiendomsforhold, i bolig- og næringsområder?»

Den andre delproblemstillingen handler mer konkret om hvilke forhold som kan føre til utjenlige eiendomsforhold, i bolig- og næringsområder. Hensikten med problemstillingen er

hovedsakelig å undersøke utjenlighet i bolig- og næringsområder generelt. Problemstillingen går i mindre grad ut på å sammenlikne utjenlighet i bolig- og næringsområder, med rurale områder. Bakgrunnen for dette er at det kan tenkes at de samme momentene kan føre til utjenlighet. Partenes anførsler om hva som er utjenlig setter rammer for jordskifterettens arbeid. På denne måten setter problemstillingens tema, utjenlighet, rammer for hvilke effekter som kan oppstå.

Delproblemstilling 3

«Hvilke effekter kan oppnås gjennom arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder?»

Den tredje delproblemstillingen går lenger inn i hovedproblemstillingen kjerne, og er ment til å undersøke faktiske resultater av arealbyttesaker, i bolig- og næringsområder.

1.4 Oppbygging av oppgaven

Opgaven er inndelt i seks kapitler.

Kapittel 1, dette kapitlet, er en innledning til oppgaven. Innledningen går inn på bakgrunnen for forskningsprosjektet, og tidligere studier. Videre blir utformingen av hovedproblemstillingen og delproblemstillingene presentert.

Kapittel 2 forklarer hvilke metodiske valg som er tatt, ved utformingen av oppgaven. Forskningsmetode og utfordringer ved valg av metode blir begrunnet i dette kapitlet.

Kapittel 3 fremstiller det relevante teorigrunnlaget for oppgaven. Av relevant teori inngår forholdet mellom jordskifteloven 2013 og jordskifteloven 1979, jordskiftelovens virkeområde, formelle og materielle vilkår for å kreve sak, saksgangen i en arealbyttesak og kjente effekter av jordskifte. I tillegg gjennomgås andre relevante offentlige forhold.

Kapittel 4 introduserer utvalget av jordskiftesaker som er brukt i oppgaven. Utvalget er grunnlaget for empirien fra jordskiftesakene, som senere presenteres. Formålet med dette kapitlet, er å vise hvilke saker som ligger til grunn for den videre empirien og drøftelsen i kapittel 5.

Kapittel 5 presenterer innhentet data til problemstillingene fra intervjuene og dokumentanalysen. Videre drøftes funnene opp mot problemstillingene. Først presenteres empiri og drøftelse til delproblemstillingene, før en sammenfattende drøftelse av hovedproblemstillingen avslutter kapitlet.

Kapittel 6 er oppgavens avsluttende kapittel, og inneholder oppsummering av funn og avsluttende refleksjoner.

Avslutningsvis kommer referanseliste med litteratur, rettsavgjørelser, lover og lovforarbeider, i tillegg til oppgavens vedlegg.

Kapittel 2: Metode

2.1 Forskningsmetode

2.1.1 Innledning

Metodekapittelet inneholder redegjørelse av de metodiske valgene jeg har tatt ved utarbeidelsen av oppgaven. Kapittelet inneholder informasjon om metodevalg, datainnsamling og datakilder, dokumentanalyse, intervjuer, validitet og reliabilitet, personvern, etiske vurderinger og utfordringer ved valg av metode.

2.1.2 Metodevalg

Samfunnsvitenskapelig metode

Utgangspunktet for oppgaven var å undersøke hvilke effekter som kan oppnås ved arealbytte i bolig- og næringsområder. For å undersøke dette, var det også relevant å se på andre forhold som utjenlighet og spesielle hensyn i bolig- og næringsområder.

Med bakgrunn i oppgavens formål ble samfunnsvitenskapelig metode valgt som overordnet metode. «Å bruke en metode, av det greske *methodos*, betyr å følge en bestemt vei mot et mål» (Johannessen, 2011, s. 33). Samfunnsvitenskapelig metode handler om fremgangsmåten for å få frem informasjon om den sosiale virkeligheten, hvordan informasjonen skal analyseres, og hva informasjonen forteller om samfunnsmessige forhold og prosesser (Johannessen, 2011, s. 33).

Kvalitativ metode

Kvalitativ metode er en forskningsmetode som normalt vektlegger ord, fremfor tall, i datainnsamling og dataanalyse (Bell et al., 2019, s. 365). Oppgavens problemstillinger var i stor grad avhengig av intervjuobjektene vurderinger, for å kunne besvares.

Jordskiftedommernes vurderinger av jordskiftetfaglige temaer, og parter oppfatninger av effekter var sentralt i oppgaven. Ved oppgavens tidspunkt var det gjennomført et begrenset antall jordskiftesaker som passet til oppgaven. Derfor ble det mindre relevant å bruke kvantitativ metode. Ettersom intervjuobjektene vurderinger ble viktige for oppgavens besvarelse, samt et begrenset antall jordskiftesaker, ble kvalitativ metode det naturlige metodevalg.

Innenfor kvalitativ metode valgte jeg å gjennomføre en analyse av rettsavgjørelser. I tillegg valgte jeg å gjennomføre intervjuer med dommere fra jordskifteretten, og personer eller selskaper som hadde vært part i en jordskiftesak.

2.1.3 Datainnsamling og datakilder

Innhenting av informasjon

For å kunne svare på delproblemstillingene, trengte jeg informasjon fra ulike informasjonskilder. Informasjonskildene var intervjuer med dommere i jordskifteretten, og parter som hadde deltatt i jordskiftesaker. I tillegg til intervjuene var rettsbøker fra gjennomførte og rettskraftige jordskiftesaker viktige informasjonskilder.

Fra intervjuene ble det notert underveis. Notatene ble skrevet mer utfyllende kort tid etter gjennomføringen av intervjuene, og analysert i ettertid. Gjennomføring av intervjuer og analysen av dem kan være veldig tidkrevende, men de kan gi gode erfaringer for forskere (Bell et al., 2019, s 434). Ved notering fra intervjuer får forskeren også mulighet til å notere tanker, observasjoner og vurderinger underveis, noe som ikke lar seg gjøre ved kun transkribering. Eksempler på dette er intervjuobjektens tonefall og ansiktsuttrykk.

Utvalg av jordskiftesaker

Det ble nødvendig å innhente et utvalg av jordskiftesaker, for å kunne besvare problemstillingene. Utvalget måtte bestå av jordskiftesaker der arealbytte ble avvist eller gjennomført, i bolig- og næringsområder. For å hente inn jordskiftesaker tok jeg kontakt med flere jordskifteretter, og ba om å få tilsendt jordskiftesaker som oppfylte kriteriene for utvalget. Omfanget av denne typen jordskiftesaker viste seg å være lite. Utvalget ble derfor ikke begrenset av landsdel, antall parter, type parter eller årstall. Ved starten av oppgaveskrivingen hadde jeg hentet inn 14 jordskiftesaker, som oppfylte kriteriene.

2.1.4 Dokumentanalyse

Valg av dokumentanalyse

Dokumentanalyse er et bredt begrep som omfatter analyse av ulike typer dokumenter. Begrepet «dokument» kan vise til et bredt utvalg av forskjellige kilder (Bell et al., 2019, s. 499). Informasjonskildene i denne dokumentanalysen er rettsbøker med tilhørende kart fra jordskifteretten, fra utvalget av jordskiftesaker. Kartene og rettsbøkene måtte leses i

sammenheng, for å forstå jordskiftesakene. Rettsbøkene er ikke produsert med formål å inngå i forskning, men kan likevel gi viktig innsikt i rettstilstanden.

Gjennomføring av dokumentanalyse

Ulike fremgangsmåter kan benyttes ved gjennomføring av dokumentanalyser. Ifølge Bell er det tre hovedsakelige tilnærminger: kvalitativ innholdsanalyse, semiotikk og historisk analyse (Bell et al., 2019, s. 511). En kvalitativ innholdsanalyse omfatter et søk av underliggende temaer i dokumentene, som kan analyseres (Bell et al., 2019, s. 511).

Ved gjennomføringen av dokumentanalysen i denne oppgaven, var det kvalitativ innholdsanalyse av rettsbøkene som var mest egnet. Metoden var mest egnet, fordi den fikk frem informasjon de underliggende spørsmålene om effekter og utjenlighet.

Dokumentene, rettsbøkene, ble hentet inn direkte fra de forskjellige jordskifterettene. Rettsbøker er å regne som primærkilder, fordi de i utgangspunktet ikke bygger på andre kilder. Etter å ha hentet inn rettsbøkene, ble de sortert og lest. Det var viktig å sette seg inn i rettsbøkene tidlig, fordi disse ble grunnlaget for utvalget av intervjuobjekter.

2.1.4 Intervju

Intervju som datainnsamlingsmetode

Kvalitative intervjuer er en fleksibel datainnsamlingsmetode, og de to hovedtypene er semistrukturerte og ustrukturerte intervjuer (Bell et al., 2019, s. 434). Intervjuer kan gi detaljert informasjon om det en forsker ønsker å undersøke. Jeg valgte intervju som metode, for å få bredere og dypere informasjon enn den som kunne leses ut av rettsbøkene. Dette kommer av at rettsbøkene som hovedregel ikke kan beskrive hvordan effektene er blitt etter avsluttet sak. I noen tilfeller var rettsbøkene også mangelfulle med hensyn på det jeg skulle undersøke, og da ville intervjuer kunne bidra med utfyllende informasjon. Et eksempel på dette var jordskiftesaken Ulefoss-Hegnajordet, hvor det ikke tydelig fremkom hva som var utjenlig ved eiendomsforholdene. Intervjuobjektet som var del i jordskiftesaken kunne imidlertid opplyse om dette.

Dybdeintervju

Intervjuene kan foregå som dybdeintervjuer eller fokusgrupper. Dybdeintervjuer er lengre individuelle intervjuer, mens fokusgrupper er en form for samtale med flere deltakere (Bell et

al., 2019, s. 433). Fokusgrupper forutsetter at intervjuobjektene har mulighet og ønske om å delta samtidig, og disse kan derfor være krevende å gjennomføre. Dybdeintervjuer er en mer fleksibel løsning, der intervjuobjektene kan snakke mer fritt uten å bli forstyrret av andre intervjuobjekter. Valget falt derfor på dybdeintervju som metode. Gjennom dybdeintervjuer fikk jeg muligheten til å spørre intervjuobjektene om målsetninger, formål, oppfattelser og mer, uten at de ble påvirket av andre parter tilstedeværelse.

Semistrukturert intervju

Forskjellen mellom ustrukturerte og semistrukturerte intervjuer, ligger i intervjuets oppsett. I ustrukturerte intervjuer er det ingen konkret plan for hvilke temaer som skal gjennomgås, og intervjuobjektet kan ytre seg fritt. Semistrukturerte intervjuer, er som navnet opplyser tilsier, noe mer strukturert enn ustrukturerte intervjuer, uten at de blir spørreskjemaer. Ved bruk av semistrukturerte intervjuer brukes det ofte en intervjuguide, for å sikre at konkrete temaer blir dekket (Bell et al., 2019, s. 436).

Fordi jeg skulle sammenlikne informasjonen fra de ulike intervjuobjektene, valgte jeg å bruke semistrukturerte intervjuer. Dette ville vært vanskelig ved bruk av ustrukturerte intervjuer. Semistrukturerte intervjuer ga intervjuobjektene mulighet til å komme med tilleggsinformasjon, samt mulighet for meg til å stille oppfølgingsspørsmål. Metoden gjorde det også mulig å tilpasse spørsmålene til hvert intervjuobjekt.

Intervjuguide

For å strukturere intervjuene, utformet jeg to intervjuguider. En intervjuguide skal ikke inneholde mer enn en kort liste over områdene som skal dekkes i intervjuet (Bell et al., 2019, s. 439). Hvert tema eller spørsmål ble knyttet opp til en eller flere delproblemstillinger, for å sørge for at det ble samlet inn data til alle delproblemstillingene. I tillegg ble det utarbeidet innlednings- og avslutningsspørsmål, for å sikre flyt i intervjuene. Intervjuguidene ble basert på eksisterende teori, og informasjon fra utvalget av jordskiftesaker.

Fordi det var to grupper intervjuobjekter utarbeidet jeg to intervjuguider. Én intervjuguide til parter (vedlegg 1), og én til dommere (vedlegg 2). Dette var viktig, fordi de skulle dekke ulike sider av temaet, og fordi intervjuobjektene hadde ulike faglige utgangspunkter.

Intervjuguidene fungerte som veiledere under intervjuene, og gjorde det mulig å sammenlikne resultatene i ettertid. Dommerne ble stilt generelle spørsmål om arealbyttesaker i bolig- og

næringsområder, mens partene ble stilt konkrete spørsmål om sakene de deltok i. Årsaken til dette, er at dommerne ikke kan gi ytterligere begrunnelser om avgjorte rettsavgjørelser.

Utvelgelse av intervjuobjekter

Utvelgelsen av intervjuobjekter foregikk parallelt av de to gruppene intervjuobjekter. Det som skilte gruppene, var kriteriene for utvelgelse.

Kriteriene for dommer-gruppen, var at de var dommere i jordskiftesogn med bolig- og næringsområder. Dommerne måtte også komme fra ulike jordskifteretter, for å få et bredere datagrunnlag. Det ble ikke satt krav om at de selv hadde gjennomført saker i bolig- og næringsområder. Årsaken til dette var at intervjuene med dommerne ikke knyttet seg til konkrete saker, men heller dommerne og rettens vurderinger.

Grunnlaget for utvelgelsen av den andre gruppen, parter, ble basert på utvalget av jordskiftesaker. Gjennom utvalget fant jeg frem til personer og selskaper som hadde vært part i arealbyttesaker i bolig- og næringsområder. Fordi utvalget besto av et begrenset antall parter, ble det ikke satt konkrete krav om deltakelse eller rolle i jordskiftesakene. Videre ønsket jeg å få minst én part hva hver sak i utvalget.

Tabell 1: Oversikt over utvalg - parter

Jordskiftesak	Intervjuobjekt - part
Moum Nordvestre	A
Bjølsen	B
Dysjaland 49	C
Dysjaland 49	D
Malvik Store	E
Ulefoss-Hegnajordet	F
Malvik Store	G
Bjørntvedt Nordre	H

Rekruttering av intervjuobjekter

I forbindelse med rekrutteringen av intervjuobjekter ble det utarbeidet to ulike informasjonsbrev, til potensielle intervjuobjekter. Det ble utarbeidet ett til parter (vedlegg 3), og ett til dommere (vedlegg 4). Informasjonsbrevene er ulike, fordi partene indirekte kan identifiseres gjennom rettsbøkene og fordi kunnskapsnivået om jordskifte er forskjellig.

Ved rekruttering av intervjuobjekter fra dommer-gruppen tok jeg direkte kontakt med den enkelte dommeren, eller domstolen dommeren tilhørte, over epost. Hvem som er dommere ved jordskifterettene er relativt enkelt å finne frem til, gjennom nettsidene til jordskifterettene. I tilfellene der epostadressene til dommerne ikke var offentlig tilgjengelig, sendte jeg forespørsel om deltakelse i intervju til domstolenes postmottak. I spørsmål om deltakelse ble informasjonsbrev om forskningsprosjektet vedlagt.

Rekrutteringen av intervjuobjekter fra part-gruppen var noe annerledes, enn rekrutteringen av intervjuobjekter fra dommer-gruppen. Etter å ha funnet et utvalg av potensielle intervjuobjekter, måtte jeg finne adresser og telefonnumre for å kontakte dem. Dette har gjort at noen parter ikke fikk muligheten til å delta, fordi jeg ikke fikk tak i telefonnummeret deres. Før jeg tok kontakt med partene over telefon, sendte jeg ut et informasjonsbrev om forskningsprosjektet. Dette var for å forberede dem på at jeg kom til å ta kontakt, slik at de skulle vite hvorfor jeg tok kontakt og for å informere dem om rettighetene deres. Fordi jeg forventet et visst frafall og avslag på spørsmål om deltakelse, sendte jeg ut informasjonsbrev til 33 parter. Etter å ha sendt ut brev og ventet én uke på postgang, tok jeg kontakt med intervjuobjektene over telefon. Over telefon informerte jeg om prosjektet, viste til informasjonsbrevet og avtalte tidspunkt for intervju.

Gjennomføring av intervjuer

Intervjuene var i utgangspunktet planlagt som fysiske intervjuer, for at partene skulle kunne vise områdene de informerte om. Imidlertid lot ikke det seg gjøre, på grunn av koronapandemien. Pandemien gjorde det utelukket å reise mellom kommuner, og å møte et stort antall mennesker i løpet av noen få uker. Intervjuene ble derfor hovedsakelig gjennomført over Microsoft Teams. Dersom intervjuobjektet ikke kunne bruke Microsoft Teams, ble intervjuet gjennomført over telefon. Ved å bruke Microsoft Teams var det mulig å se intervjuobjektens reaksjoner og kroppsspråk. En fordel med Microsoft Teams var fleksibiliteten i tidspunkt for intervju, fordi jeg ikke var avhengig av å være ett bestemt sted på intervjutidspunktet. Økonomisk sett var det også en fordel i å unngå reiser, ved å spare tid og reiseutgifter.

For å unngå å blande inntrykk, ble det gjennomført maksimalt to intervjuer per dag. Det ble ikke tatt lydopptak, fordi dette kan påvirke hvor komfortable intervjuobjektene er ved å ytre seg. I stedet ble det notert underveis i intervjuene. Notatene ble utdypet kort tid etter

gjennomføringen av hvert intervju. Fordi intervjuene var planlagt som fysiske intervjuer, ble det satt av om lag 45 minutter til hvert intervju. Lengden på et intervju er forventet å variere, men 30-50 minutter kan være en passelig lengde for å innhente dybdeinformasjon. Dersom intervjuet varer kortere, kan man risikere at informasjonen blir overfladisk. Hvis intervjuet var lenger enn 50 minutter, risikerer man at intervjuobjektet mister interessen for intervjusituasjonen. Fordi intervjuene ble gjennomført over Microsoft Teams eller telefon, gikk de de fleste noe raskere enn planlagt. Dette var forventet, siden muligheten til å peke og vise arealer fysisk ble avskåret.

2.2 Validitet og reliabilitet

2.2.1 Generelt om validitet og reliabilitet

Vurderingen av et forskningsprosjekts validitet og reliabilitet, er nødvendig for å kvalitetssikre forskningsprosjektet (Bell et al., 2019, s. 362).

Validitet dreier seg om gyldigheten av de innsamlede data, og om den valgte metoden er egnet til å besvare forskningsprosjektets problemstilling. Den interne validiteten knytter seg til om det er samsvar mellom dataanalysen og resultatet (Bell et al., 2019, s. 363). Den eksterne validiteten refererer til hvilken grad av overførbarhet funnene i forskningsprosjektet har (Bell et al., 2019, s. 363).

Reliabilitet omhandler forskningsprosjektets grad av etterprøvbarhet (Bell et al., 2019, s. 362). Dermed forteller et forskningsprosjekts reliabilitet hvor pålitelig resultatet av forskningsprosjektet er.

2.2.2 Validitet

Dokumentanalyse

Kriterier for å evaluere kvaliteten på dokumenter er ekthet, troverdighet, representativitet og mening. Relevansen av disse kriteriene varierer noe avhengig av dokumenttypen (Bell et al., 2019, s. 515).

Dokumentene som er innhentet til dokumentanalysen, er som nevnt rettsbøker fra rettskraftige avgjørelser fra jordskifteretten. Rettsbøkene er å regne som primærkilder, og de er hentet direkte fra jordskifterettene. Fordi rettsbøkene offentlige dokumenter, blir disse oppfattet som

svært troverdige. Dette styrkes også av at innholdet i rettsbøkene som er av varig verdi tinglyses. Av samme grunn kan man også si at de har høy grad av ekthet. Dette er også begrunnet i at det stilles prosessuelle og materielle krav til utarbeidelse av rettsbøker. At rettsbøker er brukt som kilde i dokumentanalysen, styrker graden av forskningsprosjektets validitet.

Dokumentanalyse ble brukt for å besvare spørsmål om rettens vurderinger av utjenlighet, hensyn og effekter i arealbyttesaker. Rettsbøkene skal gjengi nettopp denne informasjonen fra jordskiftesaker. Dette gjør dokumentanalyse til en egnet metode for å besvare forskningsprosjektets temaer.

Intervju

Data fra intervjuene er basert på intervjuobjektene oppfatninger og vurderinger. Intervjuene ble gjennomført som del av forskningsprosjektet, og derfor er også data fra intervjuene primærdata. At intervjuene ble notert underveis, sikrer også gyldigheten av data fra intervjuene. Imidlertid er det partenes subjektive oppfatninger og vurderinger som er notert, og det er ikke garantert at denne data representerer den objektive virkelighet. Likevel er intervjuene sammenholdt med rettsbøkene, for å øke gyldigheten av svarene fra intervjuene. Dette bidrar til å sørge for høy validitet.

Intervju ble brukt som metode for å innhente informasjon om oppfatninger og vurderinger av parter og dommere. Metoden er fleksibel, og åpner for detaljerte svar fra intervjuobjektene. Dette bidrar til å sikre riktige svar, fremfor fastsatte svar der respondenten må velge et alternativ. Intervju er en hensiktsmessig metode for å innhente data om oppfatninger og vurderinger, og derfor egnet i dette forskningsprosjektet.

2.2.3 Reliabilitet

Dokumentanalyse

Dokumentene som er brukt i dokumentanalysen er ferdige rettsbøker, som ikke kan endre seg over tid. Videre er utdrag av rettsbøkene tinglyste, som derfor er offentlig tilgjengelige. Dette gjør at den gjennomførte dokumentanalysen er etterprøvbart, fordi en annen forsker kan gjennomføre den samme analysen med de samme data. Noe som kan svekke dokumentanalysens reliabilitet, er at en annen forsker kan tolke den samme data annerledes.

Likevel er dokumentanalysens reliabilitet å anse som relativt høy, nettopp fordi den kan gjennomføres på nytt.

Intervju

Intervjuene ble gjennomført med parter og dommere over Microsoft Teams, eventuelt over telefon. Det er lite som tyder på at intervjuerens mulighet til å innhente data er betydelig redusert ved slike intervjuer, sammenliknet med fysiske intervjuer (Bell et al., 2019, s. 453). At intervjuene ble gjennomført digitalt eller over telefon, bør derfor ikke påvirke forskningsprosjektets reliabilitet i nevneverdig grad.

Som nevnt over, ble intervjuobjektens svar notert underveis. Dette styrker reliabiliteten til en viss grad, men lyd- og bildeopptak ville ha styrket reliabiliteten mer. Samtidig kan reliabiliteten bli svekket dersom det gjennomføres lyd- og bildeopptak under intervjuer, fordi dette kan redusere intervjuobjektens trygghet. Dersom intervjuobjektens trygghet blir redusert, risikerer man at intervjuobjektene unnlater å svare oppriktig.

2.2.4 Konklusjon om validitet og reliabilitet

Forskningsprosjektets validitet blir sikret gjennom bruk av rettsbøker som kilde. Disse sørger for gyldighet i dokumentanalysen, i tillegg til å bygge opp gyldigheten av funnene fra intervjuene. Metodene som er brukt, intervju og dokumentanalyse, er godt egnet til å besvare forskningsprosjektets problemstillinger. Samlet anser jeg forskningsprosjektets reliabilitet som høy, fordi jeg ikke finner grunnlag til å betvile funnene som er blitt gjort.

Reliabiliteten i forskningsprosjektet styrkes av at dokumentanalysen er etterprøvable. Videre er det positivt at intervjuobjektens trygghet ble vektlagt i intervjuene. Fordi hver jordskiftesak er forskjellig, er det uklart om funnene i dette forskningsprosjektet er direkte overførbare til andre jordskiftesaker. Likevel er det sannsynlig at en del av funnene vil kunne overføres til andre jordskiftesaker i bolig- og næringsområder. Dette kommer av at jordskifteretten kan bruke ulike virkemidler for å oppnå en ønsket effekt. Reliabiliteten i forskningsprosjektet er derfor også å regne som relativt høy.

2.3 Personvern

Som del av personvernet i forskningsprosjektet, ble prosjektet meldt inn til Norsk senter for forskningsdata (NSD) 25. november 2020 (vedlegg 5). Samme dag vurderte NSD at forskningsprosjektet planla å følge prinsippene i personvernforordningen om lovlighet, rettferdighet og åpenhet, formålsbegrensning, dataminimering og lagringsbegrensning, og godkjente prosjektet (vedlegg 6).

For å ivareta intervjuobjektene personvern, er intervjuene anonymisert. Notatene er lagret og krever tre trinn med autentisering for å gjøres tilgjengelig. Det er kun jeg som har passordene. Da masteroppgaven ble levert ble notatene og annen data fra intervjuene slettet.

2.4 Etiske vurderinger

Etter lov 28. april 2017 nr. 23 om organisering av forskningsetisk arbeid (forskningsetikkloven) § 4 skal forskere opptre med aktsomhet, for å sikre at all forskning skjer i henhold til anerkjente forskningsetiske normer. Intervjuobjektene ble blant annet informert om at de når som helst kunne trekke seg, at intervjuet ikke vil ha noen virkning for dem og at all informasjon ble gjengitt anonymisert. Ved innledning til intervjuene ble intervjuobjektene informert om at intervjuet ble notert.

Intervjuobjektene anonymitet var et spesielt viktig vurderingstema. Selv om intervjuene ble anonymisert, kan intervjuobjektene potensielt identifiseres gjennom rettsbøkene. Dette ble intervjuobjektene informert om i informasjonsskrivet, før de deltok i intervjuene. I tillegg ble den informasjonen som er knyttet til intervjuobjektene nøye vurdert, før den ble publisert.

2.5 utfordringer ved metode

2.5.1 utfordringer ved utvalg av jordskiftesaker

Ved innhenting av jordskiftesaker til utvalget, var det noen utfordringer. Forespørsler om å få tilsendt saker som oppfylte kravene til utvalget, ble sendt til et antall jordskifteretter. De fleste jordskifterettene svarte, og sendte de jordskiftesakene som oppfylte kravene. Imidlertid var det enkelte jordskifteretter som ikke responderte, selv ikke etter purring. Dette kan ha medført at jordskiftesaker som kunne ha vært relevante, ikke har blitt presentert i oppgaven. En mulig årsak til at svar fra jordskifterettene uteble, er mangel på kapasitet i

jordskifterettene. Likevel endte utvalget med jordskiftesaker fra flere fylker, som varierer i omfang og formål.

2.5.2 utfordringer ved utvalg og rekruttering av intervjuobjekter

Utvalget og rekrutteringen av intervjuobjekter viste seg også å være noe problematisk. I utgangspunktet ønsket jeg å ha minst ett intervjuobjekt fra hver jordskiftesak. Dette viste seg å være vanskelig. Et av problemene var at utvalget besto av mange saker med få parter. Dersom én sa nei eller var vanskelig å kontakte, var det få igjen å be om intervju. Imidlertid var det bare ønskelig med «minst én» part fra hver sak, noe som gjorde det mindre avgjørende om en part takket nei til å bli intervjuet. Det kan tenkes at det har vært lavt konfliktnivå i sakene der partene som stilte til intervju, mens de kan ha vært høyere i de øvrige sakene. Dette forholdet kan ha påvirket oppgavens resultat om sosiale effekter.

Videre var en del av partene i jordskiftesakene selskaper. Jeg brukte mye tid på å prøve å spore kontaktpersoner til selskapene, og de som var representanter i jordskiftesakene. For å rekruttere intervjuobjektene til forskningsprosjektet, var jeg nødt til å ta kontakt over telefon. En del av de potensielle intervjuobjektene hadde ikke offentlig tilgjengelige telefonnumre, eller svarte ikke. Dette gjorde at rekrutteringen av intervjuobjekter ble krevende.

I tillegg var det enkelte intervjuobjekter som var skeptiske til å delta i forskningsprosjektet, på grunn av koronapandemien. Dette løste seg ved at jeg tilbød dem å gjennomføre intervjuet over telefon eller Microsoft Teams, slik at de ikke risikerte å bli smittet.

2.5.3 utfordringer ved gjennomføring av intervjuer og befaringer

På tidspunktet for gjennomføringen av intervjuene var Norge i den andre smittebølgen av koronapandemien, noe som påvirket gjennomføringsmuligheten. Fysiske intervjuer og befaringer ble derfor ikke gjennomført. Befaringer var planlagt som del av effektstudien, men måtte avlyses på grunn av reiserestriksjoner. Microsoft Teams ble vurdert som det beste alternativet til fysiske intervjuer, fordi det gir mulighet for videosamtale. Dessverre hadde ikke alle intervjuobjektene teknisk innsikt eller utstyr til å bruke Microsoft Teams. To av intervjuene ble derfor gjennomført over telefon.

2.5.4 Fallgruver

Ved innsamlingen og analyseringen av data, tilstrebede jeg å ha en objektiv tilnærming. Dessverre vil det alltid være en risiko for at forskeren i et forskningsprosjekt trekker inn egne verdier og erfaringer. For å unngå dette er vurderinger rundt validitet og reliabilitet gjennomført. Det er mulig at resultatet av undersøkelsen kunne ha vært noe annerledes, dersom utvalget hadde bestått av flere jordskiftesaker. Imidlertid var det også betydningsfullt å begrense utvalget noe, for å tilpasse utvalget til størrelsen av en masteroppgave. Utvalget endte med å inneholde jordskiftesaker fra flere deler av Norge, med ulike parter og problemstillinger. Derfor fremsto utvalget som et representativt utvalg likevel.

Kapittel 3: Teori

3.1 Introduksjon

Dette kapitlet er oppgavens teoretiske grunnlag. Kapitlet gir først informasjon om forholdet mellom gammel (jordskifteloven 1979) og ny jordskiftelov (jordskifteloven 2013), for så å beskrive utviklingen av jordskifterettens virkeområde. Videre går kapitlet inn på de formelle og materielle vilkårene for å kreve jordskiftesak, og etter dette presenteres saksgangen i en arealbyttesak. Etter dette presenteres effekter av jordskifte. Til slutt beskrives offentlige forhold som er av relevans for oppgaven.

3.2 Forhold mellom gammel og ny jordskiftelov

Jordskiftesakene i oppgavens utvalg er holdt både etter lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o. a. (jordskifteloven 1979), og lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskifteloven 2013).

Jordskifteloven 2013 bygger på jordskifteloven 1979, og er i stor grad en videreføring av virkemidlene jordskifteretten hadde fra før (Bjerva et al., 2016, s. 15).

Bestemmelsene som hjemlet arealbytte var i jordskifteloven 1979 § 2 bokstav b og i, og er videreført i jordskifteloven 2013 § 3-4 første ledd, jf. Prop. 101 L s. 424. Fordi innholdet er videreført, er rettspraksis etter jordskifteloven 1979 relevant ved tolkning av bestemmelsen. Det er derfor ikke tatt større hensyn til hvilken lov sakene er holdt etter.

Lovens ordlyd etter jordskifteloven 1979 § 2 første ledd bokstav b og i var følgende:

§ 2. Jordskifte kan gå ut på å

- b) forme ut eiendomar på nytt ved ombyting av grunn og rettar*
- i) omforme eiendomar og rettar på grunnlag av utenlege eiendomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven i område som gjeld:*
 - 1. eksisterande område for bebyggelse og anlegg,*
 - 2. nytt område for bebyggelse og anlegg*

Ordlyden etter jordskifteloven 2013 § 3-4 første ledd er følgende:

§ 3-4. Ny utforming av eiendom og alltidvarande bruksrett

Jordskifteretten kan forme ut eiendom og alltidvarande bruksrett på nytt. Bruksretten må liggje til fast eiendom.

De materielle kravene til å holde jordskiftesak er i utgangspunktet de samme etter jordskifteloven 1979 som jordskifteloven 2013. Kravet til utjenlighet i jordskifteloven 1979 § 1 er videreført i jordskifteloven 2013 § 3-1, og vern om tap i jordskifteloven 1979 § 3 bokstav a er videreført i jordskifteloven 2013 § 3-18. Bestemmelsen i jordskifteloven 2013 § 3-3 om at jordskifteretten bare kan holde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape mer tjenlige eiendomsforhold er ny. Imidlertid bygger den på praksis etter jordskifteloven 1979, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 425. Jordskifteloven 2013 § 3-17 er en materiell bestemmelse, som er videreført fra jordskifteloven 1979 § 20 a og § 41 første ledd.

3.3 Jordskiftelovens virkeområde - Bygd til by

3.3.1 Gradvis endring

Jordskifterettens virkeområde har gradvis utviklet seg over tid. Utviklingen kan oppfattes som en respons på historiske prosesser, der eiendomsforholdene er kommet i utakt med aktuell arealbruk (Sevatdal, 2017, s. 198). Frem til 1950 ble begrepet utskiftning brukt om jordskifte (Sevatdal, 2017, s. 165-166). Av praktiske hensyn vil jeg kun bruke begrepet jordskifte, uavhengig av tidspunktet for jordskiftesaken.

3.3.2 Historisk formål

Opprinnelig var jordskifte knyttet til eiendomsforholdene i de fire elementene i gårdsområdet: tunet, innmarka, skogen og fjellet (Sevatdal, 2017, s. 165). De første bestemmelsene om jordskifte finnes i Magnus Lagabøtes landslov fra 1274, og disse ble videreført i Christian IVs norske lov av 1604 og Christian Vs lov av 1687. Utskiftningsloven av 1821 regnes som den første jordskifteloven (Sky & Bjerva, 2018, s. 23). Historisk sett har jordskifterettens oppgaver vært å oppløse og ordne teigblanding, klyngetun og sameie i landbruket, til mer spesifikk og målrettede endringer av eiendomsforhold etter tid og tilhøve. I tråd med dette er jordskifterettens arbeidsområde og kompetanse utvidet (Sevatdal, 2017, s. 199).

3.3.3 Skillet mellom bygd og by

Skillet mellom bygd og by i jordskifteretten ble med tiden ulogisk å opprettholde (Sevatdal, 2017, s. 194). Miljøverndepartementet innledet derfor i 1997 et utvalg, for å undersøke muligheten for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder (Nord, 2008, s. 37). Utvalget kom til at jordskifte burde bli tatt i bruk i urbane områder, og ikke bare i landbruksområder som var hovedregelen, jf. NOU 2001: 7 Bedre kommunal/regional planlegging (pbl.) s. 125. Tanken

var at jordskiftelovens virkemidler skulle tilpasses, og gjøres fullt tilgjengelige i byer og tettsteder. Senere ble begrepet «urbant jordskifte» introdusert i av miljøverndepartementet, i det som ble kalt virkemiddelprosjektet (Miljøverndepartementet, 2001, s. 51). Som tidligere nevnt, betyr ordet «Urban» noe som har med byer og bykultur å gjøre (Gundersen, 2020). Likevel omfattet begrepet «urbant jordskifte» mer enn byområder, da det ble innført i jordskifteloven 1979 (Sky, 2007, s. 234). Begrepet dekket blant annet hytteområder, i tillegg til tettbebygde områder.

3.3.4 Lovendring 2006

Jordskifteloven av 1979 inneholdt opprinnelig begrensninger i adgangen til å holde jordskifte i tettbygde strøk. Utgangspunktet for gjeldende rett før endringen i 2006 var imidlertid at jordskifteloven gjaldt i byer og tettsteder, med mindre det forelå lovpositive unntak, jf. Ot.prp.nr.78 (2004-2005) s. 17. Dette ble slått fast av Høyesterett i Rt. 2000 s. 1119. Begrensningene lå i at det ikke kunne gjennomføres jordskifte i tettbygde strøk, før kommunen hadde fått anledning til å uttale seg, jf. jordskifteloven 1979 § 3 bokstav b. Det innebærer at jordskifteretten kunne holde jordskifte i byer og tettsteder før 2006, men med visse begrensninger. Videre var virkeområdet for sams tiltak i jordskifteloven 1979 § 34 a, jf. § 2 bokstav e, og bruksordning i jordskifteloven 1979 § 35 bokstav h for uttak av grus m.v. begrenset til å ikke gjelde tettbygde strøk.

I 2006 ble virkeområdet til jordskifteloven 1979 utvidet til å gjelde hele landet, jf. jordskifteloven 1979 § 1 a. Bestemmelsen ble videreført i jordskifteloven 2013 i § 1-2 første ledd. Kravet om at kommunen skulle få anledning til å uttale seg før en jordskiftesak i jordskifteloven 1979 § 3 bokstav b ble opphevet. De geografiske begrensningene i jordskifteloven 1979 § 34 a og § 35 ble også fjernet.

Heretter vil jeg bruke «jordskifteloven» kun om jordskifteloven 2013, med mindre noe annet blir presisert.

3.4 Vilkår for å kreve sak

3.4.1 Om formelle og materielle vilkår

For at jordskifteretten skal kunne holde en jordskiftesak, må de materielle og de formelle vilkårene være oppfylt. Vilkårene for å kreve sak legger rammer for hvilke saker som kan

behandles, men også rammer for jordskifterettens handlingsrom. På denne måten har vilkårene betydning for hvilke effekter som kan oppnås.

Dersom de formelle vilkårene ikke er oppfylt, er hovedregelen at rekvirenten skal få mulighet til å rette feil som kan rettes, jf. jordskifteloven § 6-4 annet ledd. I de tilfellene der feilen ikke blir rettet, eller ikke kan rettes skal jordskifteretten avvise saken ved kjennelse, jf. jordskifteloven § 6-23 annet ledd bokstav a.

Hvis de materielle vilkårene ikke er oppfylt, skal retten av eget tiltak avvise saken ved jordskifteløsning, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a, jf. lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolloven) § 36.

3.4.2 Formelle vilkår

De formelle vilkårene innebærer at jordskifteretten har stedelig kompetanse, jf. jordskifteloven § 6-3, at jordskifteretten har saklig kompetanse, jf. § jordskifteloven 1-4, at rekvirenten har kravskompetanse, jf. jordskifteloven § 1-5 og at saken ikke allerede er rettskraftig avgjort, jf. lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) § 19-14 første ledd, jf. jordskifteloven § 6-1 annet ledd, eller er litispending, jf. tvisteloven § 18-1, jf. jordskifteloven § 6-1 annet ledd.

Selve kravet om sak må være skriftlig utformet, slik at øvrige parter kan ta stilling til det og kravet må være underskrevet av rekvirenten, jf. jordskifteloven § 6-2 første og tredje ledd. Fordi kravet er rettens utgangspunkt for å vurdere om saken kan behandles av jordskifteretten, må det gi grunnlag for dette, jf. jordskifteloven § 6-3 annet ledd. I tillegg må rekvirenten, så langt det er mulig, i kravet opplyse om hvilke eiendommer kravet gjelder, navn og adresse på parter, om det er behov for meddommere, hva parten ønsker å oppnå med saken og hvilke bevis som vil bli ført og annen dokumentasjon, jf. jordskifteloven § 6-2 annet ledd.

3.4.3 Materielle vilkår

Jordskifteloven § 3-2 Tjenlige eiendomsforhold

De materielle vilkårene forutsetter at minst én eiendom i jordskifteområdet er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter «tida og tilhøva», jf. jordskifteloven § 3-2 første ledd.

Begrepet «eiendom» retter seg mot den enheten jordskiftet primært gjelder, og den kan bestå av ett eller flere bruksnummer, men er karakterisert ved at bruksnumrene er på samme eierhand, jf. NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven s. 8. Flere eiendommer i jordskifteområdet trenger ikke å være utjenlige for at jordskifteretten skal kunne holde jordskiftesak, det holder med at én er utjenlig, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 125. Fordi loven bruker begrepet «eiendom» er det eiendommen, og ikke eieren spørsmålet om utjenlighet skal knyttes til.

Spørsmålet om eiendommen er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter tida og tilhøva, må samlet vurderes i hvert tilfelle av jordskifteretten, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 125 og 422. Det stilles krav om en viss terskel av utjenlighet, for at jordskifteretten skal kunne behandle en sak, jf. HR-2020-1910-A avsnitt 38. Det betyr at det må foreligge et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen, på en måte som vanskeliggjøres av eiendomsutformingen før jordskifte, jf. HR-2020-2910-A avsnitt 44. Om bruken er «tjenlig» er ikke knyttet til bestemte bruksforhold, og er nøytral i forhold til eierens motiver for bruken, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 423. På tjenlig måte innebærer at jordskifte skal føre til en forbedring av bruken, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 423. Begrepet «tida og tilhøva» innebærer at retten kan ta hensyn til utvikling, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 125. I dette ligger det at en eiendom som på et tidspunkt var tjenlig, kan med tid og endring være utjenlig på et senere tidspunkt. Hva som gjør en eiendom utjenlig kan være dynamisk. Formålet med et jordskifte kan ikke være å gjøre ulovlig arealutnyttelse lovlig (Bjerva et al., 2016, s. 61). Etter jordskiftelovens forstand er det heller ikke en utjenlig situasjon, at en eier har gjort noe ulovlig (Bjerva et al., 2016, s. 61). Imidlertid er ikke ulovlig bruk et hinder for at jordskifte skal kunne gjennomføres, hvis det konstateres utjenlige eiendomsforhold, jf. Rt. 2000. s. 1119 (Skrautvål sameie).

Jordskifteloven § 3-2 første ledd første punktum retter seg mot eiendommer som er utjenlige på det tidspunktet saken kommer inn for jordskifteretten. Imidlertid gjelder den samme vurderingen til utjenlighet, dersom det er grunn til å regne med at minst én eiendom vil bli utjenlig som følge av et offentlig eller privat tiltak, jf. jordskifteloven § 3-2 første ledd annet punktum. Som offentlig tiltak regnes også vedtatt reguleringsplan, jf. jordskifteloven § 3-2 første ledd tredje punktum. I vurderingen om eiendomsforholdene vil bli utjenlige som følge av et tiltak, er det eiendomsforholdene etter gjennomføringen av tiltaket som skal vektlegges, jf. Prop L 101 (2012-2013) s. 126.

Jordskifteloven § 3-3 Mer tjenlige eiendomsforhold

Videre kan jordskifteretten kun holde jordskiftesak etter jordskifteloven §§ 3-4 til 3-10 for å skape mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet, jf. jordskifteloven § 3-3. Dette er begrunnet i at behandlingen av en jordskiftesak krever mye ressurser fra domstolene og partene, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 127. Bestemmelsen innebærer at en jordskiftesak samlet må føre til mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet, jf. Prop. 101 L (2012-2013). Det betyr ikke at hver eiendom skal bli mer tjenlig, men at området som helhet skal være mer tjenlig etter et jordskifte.

Jordskifteloven § 3-17 Førsegner og løyve

Jordskifteloven § 3-17 første ledd fastsetter at en jordskifteløsning ikke kan være i strid med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk. I dette ligger det at en jordskifteløsning ikke kan være i strid med gjeldende lover, forskrifter, areal- og reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven og områdevern etter lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 432. Annet ledd fastsetter at offentlige tillatelser må foreligge, før jordskifteretten avgjør endelig jordskifteløsning. Bestemmelsen setter en skranke for hva jordskifteløsningen kan gå ut på (Bjerva et al., 2016, s. 102). Vilåret er etter sin art et materielt vilkår, jf. HR-2019-2102-A avsnitt 57.

Jordskifteloven § 3-18 Vern om tap

Det siste materielle vilåret er at ingen skal lide tap som følge av jordskiftesaken, jf. jordskifteloven § 3-18. Jordskifteløsningen kan ikke føre til at en eiendom får større ulemper og kostnader, enn nytte.

Vurderingen er knyttet til hver enkelt eiendom, og knytter seg ikke til eieren, tredjeperson med interesse av eiendommen eller samfunnsinteressene generelt, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 167. Begrepet «nytte» omfatter mer enn økonomisk nytte, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 169. Skjæringspunktet for når tapsvurderingen skal gjøres av jordskifteretten er i utgangspunktet knyttet til tidspunktet for jordskifteløsningen. Imidlertid må retten vurdere tap underveis dersom det blir påpekt av en part, eller retten på annen måte blir gjort oppmerksom på at de materielle vilkårene ikke er til stede, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 169.

Bestemmelsen setter en begrensning for rettens mulighet til å sette vederlag etter jordskifteloven §§ 3-20, 3-21, 3-25 og 3-26 i jordskiftesaker, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 433. Dette fordi jordskifteretten ikke kan bruke pengevederlag for å øke nytten, dersom nytten er lavere enn kostnadene for en eiendom.

Vern om tap knyttes også til fremtidig endring av arealenes verdi. Utlegging av grunn som kan endre verdi, bør ikke gjøres uten at det er nødvendig for et tjenlig jordskifte, jf. jordskifteloven § 3-23. I «bør» ligger det ikke noe forbud. Likevel bør jordskifteretten være varsom med å bytte grunn eller rettigheter som kan endre verdi, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 176.

3.5 Saksgang i arealbyttesak

3.5.1 Arealbytte

En arealbyttesak er en sak etter jordskifteloven § 3-4, der virkemidlet går ut på å bytte areal eller rettigheter innad i jordskifteområdet. Hvordan saksgangen i en arealbyttesak foregår er relevant, fordi saksgangen viser hvilke trinn jordskifteretten må gjennom for å løse en slik sak. Ved de ulike trinnene kan det oppstå utfordringer ved arealbytte i bolig- og næringsområder, som skiller seg fra andre områder.

Formålet med jordskifte i urbane områder, er ofte å sikre tilgang til nødvendig infrastruktur for boligområder (Elvestad & Sky, 2021, s. 10). Eksempler på dette er tilgang eller areal til vei, vann, kloakk, lekeplasser og parkeringsplasser.

3.5.2 Krav om sak, kontroll av kravet og forkynning

En jordskiftesak starter når rekvirenten sender inn krav om sak for jordskifteretten etter jordskifteloven § 6-2. Jordskifteretten kontrollerer så om de formelle vilkårene for å kreve sak er oppfylt, jf. jordskifteloven § 6-4 første ledd. Dersom kravet har mangler som kan rettes, skal retten gi frist for retting, jf. jordskifteloven § 6-4 annet ledd. Blir ikke mangelen rettet, eller kan ikke rettes, skal jordskifteretten avvise saken, jf. jordskifteloven § 6-23 annet ledd bokstav a.

Etter kontroll av kravet, hvor de formelle vilkårene er oppfylt, forkynnes kravet for partene. Partene gis anledning til å komme med merknader til kravet, jf. jordskifteloven § 6-5. Etter dette sender retten melding om sak til matrikkelfører i kommunen, jf. jordskifteloven § 6-3.

3.5.3 Saklig og geografisk avgrensning

Jordskifteretten skal avsi jordskifteavgjørelse om saklig og geografisk avgrensning, så snart det er grunnlag for det, jf. jordskifteloven § 6-9, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a. Dette vil normalt være etter første ordinære rettsmøte. Retten skal også foreta en foreløpig kontroll av om de materielle vilkårene er til stede.

Forutsatt at vilkårene for å kreve sak er oppfylt, avsier jordskifteretten beslutning om at saken er tatt til, jf. jordskifteloven § 6-4 tredje ledd, jf. jordskifteloven § 6-23 tredje ledd.

3.5.4 Videre saksforberedelse

Retten skal etter drøftelse med partene, legge en plan for gjennomføring av saken, jf. jordskifteloven § 6-6 annet ledd. Dersom retten ser det som nødvendig kan retten også avholde et saksforberedende rettsmøte, jf. jordskifteloven § 6-7.

Videre fastsetter jordskifteretten eiendomsforholdene slik de er, jf. jordskifteloven § 3-13 første ledd. Byer har fra 1600-tallet frem til 1980 hatt ulike påbud og lovregler om pliktig oppmåling av eiendommer ved omsetning (Mjøs, 2014, s. 89 og 110). Først da lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) ble innført ble systemet med nøyaktig oppmåling utvidet til å gjelde hele landet (Mjøs, 2014, s. 110). I urbane områder er det i større grad klart hvor eiendomsgrenser går, og hvilke rettigheter som ligger til eiendommene. Til sammenlikning er eiendomsforholdene mindre oversiktlige i rurale områder (Elvestad & Sky, 2021, s. 9).

Dersom partene er enige om deler eller hele grunnlaget for jordskifteløsningen, kan retten bygge på enigheten, jf. jordskifteloven § 3-13 annet ledd. Jordskifteretten skal fremlegge et forslag til fastsettelsen av eiendomsforholdene, før de blir endelig fastsatt, jf. jordskifteloven § 3-22.

3.5.5 Verdsettelse

Etter at jordskifteretten har fastsatt eiendomsforholdene, skal retten verdsette det som skal gå i bytte, jf. jordskifteloven § 3-14 første ledd. Retten skal fremlegge forslag til verdsettelse for partene, slik at de kan få mulighet til å komme med merknader, jf. jordskifteloven § 6-21.

Verdsettelsen kan skje i form av faktiske verdier, eller relative verdier (Bjerva et al., 2016, s. 96). Ved verdsettelse av arealer urbane områder kan feil i verdsettelse ha store konsekvenser, fordi verdien av eiendommene kan være høye (Elvestad & Sky, 2021, s. 9). Verdsettelse av bolig- og næringsområder skiller seg fra verdsettelse av rurale områder. Derfor krever denne typen verdsettelse spesifikk ekspertise i jordskifteretten (Elvestad & Sky, 2021, s. 13).

Etter at eventuelle merknader er kommet inn til jordskifteretten avsier jordskifteretten jordskifteavgjørelse om verdsettelse, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav b.

3.5.6 Jordskifteløsning

Jordskifteretten utarbeider så et forslag til jordskifteløsning, jf. jordskifteloven § 6-21 første ledd. Partene skal ha mulighet til å uttale seg før forslaget blir utarbeidet, og til å komme med merknader når forslaget er klart, jf. jordskifteloven § 6-21 annet ledd. Forslaget til jordskifteløsning må være innenfor rammene som oppstilles i jordskifteloven § 3-18 om vern om tap. I tillegg kan ikke jordskifteløsningen gå lenger enn nødvendig, for å bøte på det partene har påpekt som utjenlig ved eiendomsforholdene, jf. jordskifteloven § 3-16.

Ved utarbeidelse av jordskifteløsningen, må det tas hensyn til hvilken funksjon eiendommen har for eieren (Sky & Bjerva, 2018, s. 137-138). I urbane områder vil man kunne finne eiere som er private eiendomsutviklere, eiere av egne boliger og eiere av bedrifter, i tillegg til andre eiere. De ulike funksjonene en eiendom har for en eier, kan deles inn i fire kategorier: foretak, kapital, forbruk og sosial (Sky & Bjerva, 2018, s. 138). En eiendom kan ha funksjon som kapital, ved at det er kjøp og salg, og renteavkastning som er eiendommens funksjon for eieren.

Jordskifteløsningen kan heller ikke være i strid med offentlig bestemmelser og tillatelser, jf. jordskifteloven § 3-17. I urbane områder har partene gjerne økonomiske interesser i hvordan jordskifteløsningen utformes, fordi arealenes verdi ofte er bestemt av reguleringsplaner (Elvestad & Sky, 2021, s. 9). Dersom en servitutt, negativ eller positiv, er til hinder for en tjenlig jordskifteløsning, kan jordskifteretten avløse den, jf. jordskifteloven § 3-12.

Endelig avsier jordskifteretten jordskifteavgjørelse med den endelige jordskifteavgjørelsen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h. Retten skal også avsi jordskifteløsning om at de materielle vilkårene i jordskifteloven §§ 3-2, 3-3, 3-17 og 3-18 er oppfylt, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav a.

3.5.7 Avsluttende arbeid

Avslutningsvis skal jordskifteretten, så langt det er nødvendig, merke og måle opp yttergrensen for jordskifteområdet og nye grenser i jordskifteområdet, jf. jordskifteloven § 6-29, jf. § 6-23 fjerde ledd bokstav c. I tilfeller hvor det er upraktisk å merke grensepunkter, må jordskifteretten vurdere om grensene skal være umerket ut fra hensiktsmessigheten ved merkingen (Bjerva et al., 2016, s. 227).

Videre skal retten avsi jordskifteavgjørelse om fordeling av saksomkostninger, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav g. I saker etter kapittel 3 er hovedregelen at kostnadene fordeles etter nytten partene har hatt, jf. jordskifteloven § 7-2 første ledd.

Jordskifteretten skal også rapportere resultatet av jordskiftesaken til matrikkelmyndighetene, jf. jordskifteloven § 6-30. Når resultatet er matrikulert, skal retten tinglyse et utdrag av rettsboken, jf. jordskifteloven § 6-31 første ledd. Utdraget skal inneholde alt av varig verdi.

3.6 Effekter av jordskifte

3.6.1 Innledning

Jordskifte er virkemidler for å omskape eiendommer, fysisk eller organisatorisk, slik at de blir mer tjenlige (Sky & Bjerva, 2018, s. 21). Jordskifte er også et viktig samfunnsøkonomisk virkemiddel for å endre uhensiktsmessige eiendoms- og rettsforhold (Sky, 2009, s. 371-372). Forutsetningen for å igangsette en jordskiftesak er som nevnt at eiendomsforholdene er utjenlige, jf. jordskifteloven § 3-2. Jordskifterettens kompetanse og makt ligger i å kunne inngå bindende avtaler for parter, dersom de hadde vært enige (Sevatdal et al., 2019, s. 93-94).

Gjennom jordskifteprosessen kan partene oppnå ulike effekter. Effektene av jordskifte kan deles inn i arronderingsmessige, juridiske, økonomiske, sosiale og miljømessige effekter (Sky, 2009, s. 376). Hvilke effekter eiendommene i et jordskifte oppnår kan variere, både i

form og tid. Eieren står sentralt i spørsmålet om hvilken form for effekt som kan oppnås. To identiske eiendommer kan ha ulike effekter, avhengig av eiernes likviditet og tilgang til kapital (Roalkvam, 2003, s. 93). Tidsmessig er det forskjellig når ulike forhold endrer seg, i eller etter en jordskifteprosess. Enkelte arronderingsmessige forhold endrer seg med én gang, mens andre effekter kan ta tid før de oppstår (Elvestad & Sky, 2019, s. 74).

3.6.2 Økonomiske effekter

En forutsetning for at jordskifteretten skal avsi en jordskifteløsning, er at ingen eiendom skal lide tap, jf. jordskifteloven § 3-18. Det begrenser likevel ikke jordskifte fra å ha økonomiske effekter.

I rurale områder knytter de økonomiske og de arronderingsmessige effektene seg i stor grad til hverandre. Dette kommer av at de arronderingsmessige forholdene direkte kan påvirke de økonomiske aspektene i jordbruket, for eksempel gjennom reduksjon av transportkostnad på grunn av kortere avstand til driftssenter.

Arealbytte regnet som bytte, mens frivillig bytte utenom jordskifteretten er å regne som kjøp og salg, eventuelt arealoverføring. Bytteprosesser gjennom jordskifteretten er konsesjonsfrie, odelsrett og pant følger eiendommen videre i den nye situasjonen, og det skal ikke betales dokumentavgift (Sevatdal et al., 2019, s. 96). Plikten til å betale dokumentavgift utløses ved tinglysing av et dokument, jf. lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven). Dokumentavgiften er på 2,5 prosent av verdien, men minst kr 250, jf. forskrift 15. desember 2020 nr. 2884 vedtak om særavgifter for budsjettåret 2021 (vedtak om særavgifter, 2021) Kapittel 5565 post 70 dokumentavgift § 1. Transaksjonskostnader ved omsetning av fast eiendom med sikte på fortetting og transformasjon er komplekse. Disse medfører risiko, og kan være vanskelig å beregne (Holsen, 2020, s. 71).

Jordskifte kan benyttes i utviklingsprosjekter for å endre eksisterende eiendomsstruktur, der dette er nødvendig for å gjennomføre eiendomsutviklingen. I slike tilfeller kan jordskifte være mer effektivt og mindre ressurskrevende enn kart- og delingsforretninger eller ekspropriasjon, der det er uenighet mellom grunneiere (Ness & Øyasæter, 2018, s. 89-90). Effektivitet er viktig i eiendomsutviklingsprosjekter, fordi forsinkelser kan påvirke fortjeneste og avkastning (Ness & Øyasæter, 2018, s. 29).

3.6.3 Arronderingsmessige effekter

Arronderingsmessige effekter knytter seg tradisjonelt sett til romlige effekter i jordbruket. Begrepet «arrondering» handler om teigenes form og størrelse, innbyrdes beliggenhet og avstand til driftssenter (Sky, 2009, s. 378). Disse effektene knytter seg direkte til den delen av et jordskifte som handler om omformingen av eiendommene. Omforming av eiendommer gjennom arealbytte har vært en av jordskifterettens primæroppgaver, siden jordskifte ble etablert (Nord, 2008, s. 281).

I rurale områder kan partene få redusert transportkostnader, forenklet oppsyn av arealer, redusert arbeidstid og enklere arbeidsforhold som følge av bedre eiendomsutforming. Imidlertid viser det seg at dette er knyttet til eierens atferd og preferanser. Dersom eierne anser endringene som nyttige og fornuftige, kan de oppnå de nevnte effektene. Likevel kan endringene også føre til forvirring blant eierne og liten oppfattelse av nytte (Elvestad & Sky, 2019, s. 74).

Noen reguleringsplaner inneholder tomtegrenser, uten at disse følger eksisterende eiendomsgrenser. Imidlertid vil ikke en reguleringsplan endre eksisterende grenser, men den vil være juridisk bindende for fremtidig utbygging (Ness & Øyasæter, 2018, s. 154). Ved transformasjon eller fortetting av sentrumsnære områder, kan utbyggere derfor ha behov for å omforme eiendommer slik at de blir tilpasset arealplaner (Holsen, 2020, s. 69).

3.6.4 Juridiske effekter

Jordskifte kan defineres som en fysisk eller organisatorisk omskaping av eiendom (Sky & Bjerva, 2018, s. 21). Ved arealbytte omformes eiendommer fysisk, men jordskifteretten kan også kombinere arealbytte med organisatoriske virkemidler.

De juridiske effektene av jordskifte inkluderer kartlegging av eiendomsforholdene, reduksjon av teigblanding, oppløsning av sameie og reduksjon av grenselengde (Sky, 2009, s. 381). I urbane områder er eiendomsforholdene ofte klare, og det er få konflikter vedrørende eiendomsgrenser (Elvestad & Sky, 2021, s. 9). Reduksjon av teigblanding og grenselengde knytter seg til rurale områder, og er mindre relevante i urbane områder.

I sentrumsnære områder kan det som nevnt være nødvendig å omforme eiendommer, for å gjennomføre arealplaner (Holsen, 2020, s. 69).

3.6.5 Sosiale effekter

De sosiale effektene knytter seg til hvordan jordskifte påvirker partenes sosiale forhold, både hver for seg og seg imellom (Sky, 2009, s. 385). I dette ligger det hvordan jordskifte påvirker enkeltmennesket, i form av psykiske forhold, men også hvordan relasjonene mellom partene blir påvirket.

Jordskifteretten skal i hvert steg av en jordskiftesak vurdere om mekling kan føre til minnelig løsning, jf. jordskifteloven § 6-17 første ledd. Det er lang tradisjon i jordskifteretten for å prøve å finne minnelige løsninger mellom parter (Bjerva et al., 2018, s. 129). En av årsakene til dette er det er partene som skal leve med løsningen av jordskiftesaken, og partene som blir påvirket av løsningen. Hvis partene blir enige, kan det inngås rettsforlik i de tilfellene der jordskifteretten kan avsi dom, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd.

Fordi jordskifte ofte blir aktuelt når partene ikke klarer å bli enige selv, er det naturlig at det foreligger konflikter og tvister i jordskiftesaker (Sevatdal et al., 2019, s. 95 og 99). De sosiale forholdene mellom partene kan endre seg underveis i en jordskiftesak, både i negativ og positiv retning. Partene i et jordskifte kan ha sterke bånd til eiendommene sine, og det kan være belastende å måtte bytte vekk hele eller deler av dem. Bånd kan eksempelvis oppstå etter tidkrevende opparbeidelse av arealer. For parter med slike bånd til eiendommer, kan det ta tid å venne seg til tanken om å bytte arealer (Sky, 2009, s. 386).

Arealbytte i jordskiftesaker fører utvilsomt til sosiale effekter (Nesse, 2020, s. 77). Nesse undersøkte sosiale effekter av jordskiftesaker med arealbytte. Enkeltvis opplever flertallet i Nesses undersøkelse at de hadde glemt jordskiftene som har vært gjennomført, og opplevde det ikke som et inngrep i eiendomsretten. Hun undersøkte også hvordan konfliktnivået var, og hvordan det utviklet seg i løpet av jordskiftesakene. Generelt fant hun at konfliktnivået var lavt, men at der det var konflikt økte konfliktnivået underveis og flatet ut etter at sakene var ferdige (Nesse, 2020, s. 73-76).

3.6.6 Miljømessige effekter

Miljømessige effekter omfatter effekter som jordskifte har på landskap, natur og miljø (Sky, 2009, s. 383). Jordskifteretten skal ta hensyn til de miljømessige sidene av jordskifte, gjennom å ta hensyn til gjeldende lover og verne- og fredningsvedtak. Dette følger av at en

jordskifteløsning ikke kan være i strid med offentlige bestemmelser og tillatelser, jf. jordskifteloven § 3-17.

Utvikling av bolig- og næringsområder krever areal. Gjennom jordskifte kan behovet for å bygge ned dyrket og dyrkbar jord reduseres. På denne måten kan jordskifte bidra til mer effektiv og klimavennlig arealbruk, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 411. FN har vedtatt 17 mål for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen år 2030 (FN-sambandet, 2021). Foreløpig er det ingen tydelig kobling mellom jordskifteloven og FNs bærekraftsmål, og miljømessige forhold fanges i liten grad opp av loven (Sky & Lyng, 2020, s. 213-214). Imidlertid vil arealbytte ha konsekvenser for landskap, biotoper og miljø, enten umiddelbart eller over tid (Sky & Lyng, 2020, s. 214). Arealbytte vil derfor kunne ha miljømessige effekter. Likevel vil ikke jordskifterettens vurderinger av bærekraftige løsninger fremgå av rettens avgjørelser (Sky & Lyng, 2020, s. 216).

3.7 Offentlige føresegner og løyve

3.7.1 Innledning

Offentlige bestemmelser og tillatelser påvirker eiendommene de rammer. Disse kan begrense jordskifterettens handlingsrom, forholdet mellom parter og eiendommers verdi. Gjennom jordskifteloven § 3-17 begrenser disse forholdene jordskifterettens handlingsrom. Temaet er derfor relevant for arealbyttesaker i bolig- og næringsområder. Under offentlige bestemmelser og tillatelser finnes det flere forhold, men det er kun de mest relevante som er beskrevet under.

3.7.2 Reguleringsplan

En reguleringsplan er et plankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-1 første ledd. Reguleringsplaner er rettslig bindende, og fastsetter fremtidig bruk for arealer, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd. Gjennom arealplanlegging har planmyndighetene blant annet som oppgave å legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, samt å legge til rette for god utforming av bygde omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav d) og e).

Ved «større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn» skal det alltid utarbeides reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Ellers skal det også utarbeides reguleringsplan hvor det følger av loven, kommuneplanens arealdel, og der det er behov for å sikre forsvarlige planavklaringer og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser, jf. plan- og bygningsloven § 12-1 annet ledd.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan stilles det ikke krav om at det er samsvar mellom eiendomsgrenser og arealformål. Reguleringsplaner kan altså vedtas, selv om det ikke er samsvar mellom eksisterende eiendomsgrenser og tomteinndeling i plan.

Et resultat av dette er at slike planer kan være tidkrevende og vanskelige å gjennomføre, spesielt hvis grunneierne ikke er samarbeidsvillige (Ness & Øyasæter, 2018, s. 154).

Fordi reguleringsstatusen til et område fastsetter om fremtidig utbygging er tillatt, kan reguleringsstatusen være avgjørende for et områdes verdi. Nye reguleringsplaner som åpner for utvikling kan innebære en betydelig verdistigning, for eiendommer omfattet av planen (Ness & Øyasæter, 2018, s. 26). Utbygging og bruksendring av nedlagte industriområder, havner, jernbanearealer mv. i sentrale strøk til bolig- og næringsområder med økt utnyttelse, kan mangedoble eiendomsverdiene i områdene (Ness & Øyasæter, 2018, s. 26-27).

Reguleringsplaner har betydning for jordskifterettens arbeid i en arealbyttesak.

Handlingsrommet til jordskifteretten kan begrenses av reguleringsplaner, fordi en jordskifteløsning ikke kan være i strid med offentlige bestemmelser og tillatelser, jf. jordskifteloven § 3-17. I tillegg kan den begrense jordskifterettens handlingsrom videre, dersom det er forventet at et areal vil få endret reguleringsstatus.

Hvilken reguleringsstatus et areal har, vil som nevnt kunne påvirke arealets verdi. Fordi jordskifteretten skal ta utgangspunkt i påregnelig bruk ved verdsetting, må reguleringsstatus tas hensyn til, fordi denne statusen fastsetter fremtidig lovlig bruk. Dersom et areal endrer reguleringsstatus, kan det også endre verdi. Hvis det er ventelig at et areal endrer verdi, bør jordskifteretten være varsom med å la arealet bytte eier, jf. jordskifteloven § 3-23. Dette er for å sikre partene vern mot tap, jf. jordskifteloven § 3-18.

Relasjonene mellom parter kan også påvirkes av reguleringsplaner. Ofte er det særdeles kompliserte problemer i samspill mellom private grunneierinteresser og deres rett til å fremme reguleringsplaner, og ulike private eierinteresser (Sevatdal et al., 2019, s. 103). Motstridende interesse kan føre til konflikter og problemer med samarbeid mellom partene.

3.7.3 Byggegrenser og utnyttelsesgrad

Byggegrenser

Begrepet byggegrense er ikke definert i plan- og bygningsloven, men er viktige verktøy for å angi nærmere bruk og avgrensning av byggeområde (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016). Grunnlaget for byggegrenser kan være flere. De kan fremgå av reguleringsplan, andre bestemmelser i plan- og bygningsloven om avstand til strand og nabo, lover om avstand til vei og jernbane.

Byggegrenser kan fremgå av reguleringsplankart, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 3. Dersom en reguleringsplan ikke inneholder byggegrenser, vil de blant annet være bestemt av avstand til nabogrenser, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd. Med mindre annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, er det forbudt å gjennomføre tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 annet og tredje ledd.

Videre er det forbudt å bygge innenfor 30 meter fra jernbanespors spormidte, jf. lov 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven) § 10 første ledd. Hvis ikke byggegrenser er fastsatt i reguleringsplan, gjelder byggegrenser fra vei fastsatt i lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova) § 29 første ledd. Hvilken byggegrense som gjelder vil i så tilfelle avhenge av hvilken klassifisering veien har, jf. veglova § 29 annet ledd.

Utnyttelsesgrad

Tillatt grad av utnyttelse på en tomt, utnyttelsesgrad, angir det tillatte forholdet mellom tomtegrunn og bygningsmasse (Ness & Øyasæter, 2018, s. 158). Sammen med reguleringsbestemmelser, setter byggegrenser rammer for en eiendoms utnyttelsesgrad (Ness & Øyasæter, 2018, s. 156). Utnyttelsesgrad kan defineres som bebyggt areal (m^2 – BYA), prosentvis bebyggt areal (% – BYA), bruksareal (m^2 – BRA) eller prosent bruksareal (% –

BRA), jf. byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 5-1 annet ledd. Muligheten for videre utnyttelse av en eiendom kan påvirke eiendommens verdi.

Byggegrenser og utnyttelsesgrad i jordskifte

Hvor godt en eiendom er utformet i urbane områder, avhenger blant annet av reguleringsplan og hvilken utnyttelsesgrad som er tillatt (Sky & Bjerva, 2018, s. 25). Ved verdsetting av tomteareal må byggegrenser og utnyttelsesgrad tas hensyn til, fordi de vil påvirke verdien av arealene (Sky & Bjerva, 2018, s. 167). Fordi en jordskifteløsning ikke kan være i strid med offentlige bestemmelser og tillatelser, kan ikke en jordskifteløsning være i strid med bestemmelser om byggegrenser eller utnyttelsesgrad. Byggegrenser og utnyttelsesgrad er derfor relevante momenter i vurdering av tjenlighet, men også i verdsetting av arealer og utforming av jordskifteløsning.

3.7.4 Andre offentlige forhold

Byggetillatelse og atkomst

Dersom man ønsker å iverksette et bygge- og anleggstiltak kreves det for de fleste typene tiltak en forutgående søknad og tillatelse, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 til 20-4. I utgangspunktet har en utbygger krav på å få byggetillatelse, hvis det omsøkte tiltaket er i tråd med kravene i plan- og bygningsloven (Næss og Øyasæter, 2018, s. 276). For å få innvilget byggetillatelse for endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning, kreves det at søker kan dokumentere lovlig atkomst til eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 27-4 første ledd.

Seksjonering

Gjennom seksjonering kan man dele opp en eiendom, til å bli et seksjonert sameie. Hver eierandel er en eierseksjon, der eieren har enerett til å bruke en bestemt del av eiendommen, men der hele eiendommen er i sameie med andre seksjonseiere (Andersen & Wyller, 2020). Jordskiftelovens begrep «eiendom» må forstås ut fra de virkemidlene jordskifteretten disponerer (Bjerva et al., 2016, s. 28). Begrepet har derfor ikke samme betydelse i lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), som i jordskifteloven.

Den forrige eierseksjonsloven, lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven 1997), innførte forbud mot å lage avtaler om sameie i bolig uten å seksjonere, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 70. For å gjøre forbudet effektivt ble det innført et forbud mot å ta pant i disse

sameieandelene, jf. eierseksjonsloven 1997 § 2 annet ledd. Disse bestemmelsene er videreført i dagens eierseksjonslov, eierseksjonsloven 2017 § 3. I praksis fører pantsetningsforbudet til at finansieringsinstitusjonene er tilbakeholdne med å gi pant i sameier som ikke er seksjonert, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 70.

Eierseksjoner opprettes ved tinglysning av vedtak fra kommunen, jf. eierseksjonsloven § 10. Seksjonering kan skje for bygg under oppføring, og for eksisterende bygg (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 140). Ved seksjonering av et bygg, er det et vilkår at seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, jf. eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav f. Bestemmelsen er en videreføring av eierseksjonsloven 1997 § 6 tredje ledd. Dersom eksisterende bygg er oppført på tvers av eiendomsgrenser, vil det føre til at bygget ikke kan seksjoneres.

Arealoverføring og grensejustering

Areal kan overføres mellom to matrikkelenheter, jf. lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering (matrikkelloven) § 15 første ledd første punktum. Dette er en forenklet fremgangsmåte ved arealoverføringer fra én matrikkelenhet til en annen (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 92). Slik arealoverføring forutsetter at tillatelser som for matrikulerings foreligger, og at det holdes oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 15 første ledd annet punktum. Videre må overdragelse av eiendomsrett, eventuelt pantefrafall og konsesjon være avklart, jf. matrikkelloven § 15 første ledd tredje punktum. Arealoverføringen kan tinglyses, jf. lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysningsloven) § 12. Ved tinglysing av et dokument inntrer plikt til å betale dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven § 6 første ledd. Arealoverføring utløser som hovedregel derfor plikt til å betale dokumentavgift.

Grensejustering mellom matrikkelenheter kan gjennomføres for «mindre areal», jf. matrikkelloven § 16 annet ledd. Dette kan gjøres uten pantefrafall, jf. matrikkelloven § 16 første ledd. Ved grensejustering kan arealet for matrikkelenhetene økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m². En enhet kan likevel ikke avgi areal som i sum overstiger 20 prosent a enhetens areal før justeringen. For anleggseiendom kan volumet økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 1000 m³, jf. forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 34 tredje ledd. Slik grensejustering skal ikke tinglyses, og den utløser derfor ikke plikt til å betale dokumentavgift.

Både arealoverføring og grensejustering forutsetter enighet mellom partene, jf. matrikkelforskriften § 33 åttende ledd og § 34 sjette ledd.

Kapittel 4: Jordskiftesakene

4.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres utvalget av jordskiftesaker, som er brukt i oppgaven. Under fremstilles en oversikt over hele utvalget, før hver sak kort presenteres enkeltvis.

Saksbehandlingstiden for hver enkelt sak blir også fremstilt i en egen tabell. Formålet med å beskrive sakene kort, er å gi leseren bedre forståelse når sakene blir drøftet og analysert i kapittel 5.

Hva som gjorde eiendommene utjenlige og resultatene av jordskiftesakene, blir presentert for de gjennomførte sakene. Tilsvarende blir hvilke forhold som ble påpekt som utjenlige, og årsak til avslutning av sak gjengitt for sakene som ikke ble gjennomført. Sakene er illustrert med tilhørende jordskiftekart og skisser der disse er utarbeidet. Jordskiftekartene blir presentert sammen med beskrivelse av jordskiftesakene, fordi disse må leses i sammenheng for å tolke jordskifteavgjørelsene.

4.2 Utvalg

4.2.1 Generelt om utvalget

Utvalget av jordskiftesaker er innhentet med kriterier om at det har vært krav om, eller gjennomført, arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 (eller jordskifteloven 1979 § 2 første ledd bokstav b), samt at saken har vært i et bolig- og/eller næringsområde. Hovedsakelig består utvalget av gjennomførte jordskiftesaker, men også av to saker som er avvist på materielt grunnlag og én hevet sak. De to avviste sakene er Boganes 23 og Gunnaråsen. Boganes 23 ble avvist fordi vilkåret om vern om tap ikke ble oppfylt, jf. Boganes I s. 13. Gunnaråsen ble avvist fordi retten ikke vurderte eiendomssituasjonen som utjenlig, jf. Gunnaråsen s. 4. Saken Solakrossen ble hevet, fordi partene mellom behandlingen i jordskifteretten og lagmannsretten hadde inngått et utenrettslig forlik, jf. Solakrossen II.

I oppgaven er de opprinnelig kommune der jordskiftesakene ble gjennomført, de kommunene som er oppgitt. Sakene i utvalget har vært gjennomført i Stavanger kommune, Oslo kommune, Porsgrunn kommune, Sola kommune, Kragerø kommune, Hurum kommune, Malvik kommune, Fredrikstad kommune, Kongsberg kommune, Nome kommune og Trondheim kommune. Jordskiftesakene er oppgitt etter hvilken jordskifterett de gikk for, selv om en del av jordskifterettene i løpet av 2021 vil bli sammenslått.

Under følger en tabell som viser de utvalgte sakene, fordelt på jordskifterett, saksnummer, saksnavn, kommune og årstall for krav til jordskifteretten.

Tabell 2: Utvalgte saker fordelt på jordskifterett, saksnavn, saksnummer, kommune og årstall for krav

Saksnummer	Rettsinstans	Saksnavn/kommune	Krav år
16-178032REN-JSTA & 17-086794AJA-GULA/AVD2	Sør-Rogaland jordskifterett & Gulating lagmannsrett (avvist)	Boganes 23 i Stavanger	2015
19-174399REN-JLST	Akershus og Oslo jordskifterett	Bjølsen i Oslo	2019
0800-2007-0068	Nedre Telemark jordskifterett	Bjørntvedt Nordre i Porsgrunn	2007
17-177336REN-JSTA	Sør-Rogaland jordskifterett	Dysjaland 49 i Sola	2017
19-047393REN-JSKI	Nedre Telemark jordskifterett	Fikkjebakke i Kragerø	2019
16-084805REN-JDRA	Nedre Buskerud jordskifterett (avvist)	Gunnaråsen i Hurum	2016
19-050027REN-JSTA	Sør-Rogaland jordskifterett	Jåtten i Stavanger	2019
1600-2012-0078	Sør-Trøndelag jordskifterett	Malvik Store i Malvik	2012
0200-2012-0016 & 2100-2012-0011	Akershus og Oslo jordskifterett & Eidsivating jordskifteoverrett	Marienlund i Oslo	2012
0100-2013-0039	Østfold jordskifterett	Moum Nordvestre i Fredrikstad	2013
17-153585REN-JDRA	Nedre Buskerud jordskifterett	Rugdeveien 1-7 i Kongsberg	2017
15-205852REN-JSTA	Sør-Rogaland jordskifterett (hevet)	Solakrossen i Sola	2015
0800-2015-0018	Nedre Telemark jordskifterett	Ulefoss-Hegnajordet i Nome	2015
1600-2009-0056	Sør-Trøndelag jordskifterett	Valentinlyst senter i Trondheim	2009

Utvalget består av rettsbøkene som helhet. Sakene som er publisert på Lovdata, blir henvist ved referansen til Lovdata, eksempelvis JOEI-2012-11. De fleste av jordskiftesakene er ikke publisert på lovdata, og har derfor ingen Lovdata-referanse. Av den grunn blir de upubliserte rettsavgjørelsene henvist som kortnavnet på saken, eventuelt etterfulgt tall som indikerer hvilken avgjørelse den gjelder hvis det er flere. Under følger en tabell som viser hvilke rettsavgjørelser.

Tabell 3: Oversikt over referanse til rettsavgjørelser

Rettsavgjørelse	Referanse i tekst
Boganes 23 (jordskifterett)	Boganes I
Boganes 23 (lagmannsrett)	Boganes II
Bjølsen	Bjølsen
Bjørntvedt Nordre	Bjørntvedt Nordre
Dysjaland 49	Dysjaland 49
Fikkjebakke (realitetsbehandling)	Fikkjebakke I
Fikkjebakke (avslutning av sak)	Fikkjebakke II
Gunnaråsen (avvist)	Gunnaråsen
Jåtten	Jåtten
Malvik Store	JTRD-2012-78
Marielund (jordskifterett)	Marielund I
Marielund (jordskifteoverrett)	JOEI-2012-11
Moum Nordvestre	Moum Nordvestre
Rugdeveien 1-7	Rugdeveien 1-7
Solakrossen (jordskifterett)	Solakrossen I
Solakrossen (jordskifterett heving)	Solakrossen II
Ulefoss-Hegnajordet	Ulefoss-Hegnajordet
Valentinlyst senter	JTRD-2009-56

4.2.2 Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstiden for hver sak varierer, men er særlig lang i sakene som har vært til ankebehandling. Dette gjelder Boganes 23, Marienlund og Solakrossen. For sakene som kun har vært behandlet i jordskifteretten varierer saksbehandlingstiden mellom 4,4 måneder og 27,9 måneder. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for sakene i utvalget var 14,7 måneder.

Under følger en tabell som viser oversikt over tidspunkt for krav av sak, tidspunkt for avslutning av sak, saksbehandlingstid i måneder og saksbehandlingstid i dager.

Saksbehandlingstiden er regnet fra datoen krav om sak er journalført, til dato for siste rettsavgjørelse i saken. I beregningen av saksbehandlingstid er sluttdato med i beregningen av antall måneder og dager. Rettsboken til saken Fikkjebakke informerer ikke om hvilken dato krav om sak ble journalført, så for denne saken er det ikke beregnet saksbehandlingstid.

Tabell 4: Saksbehandlingstid

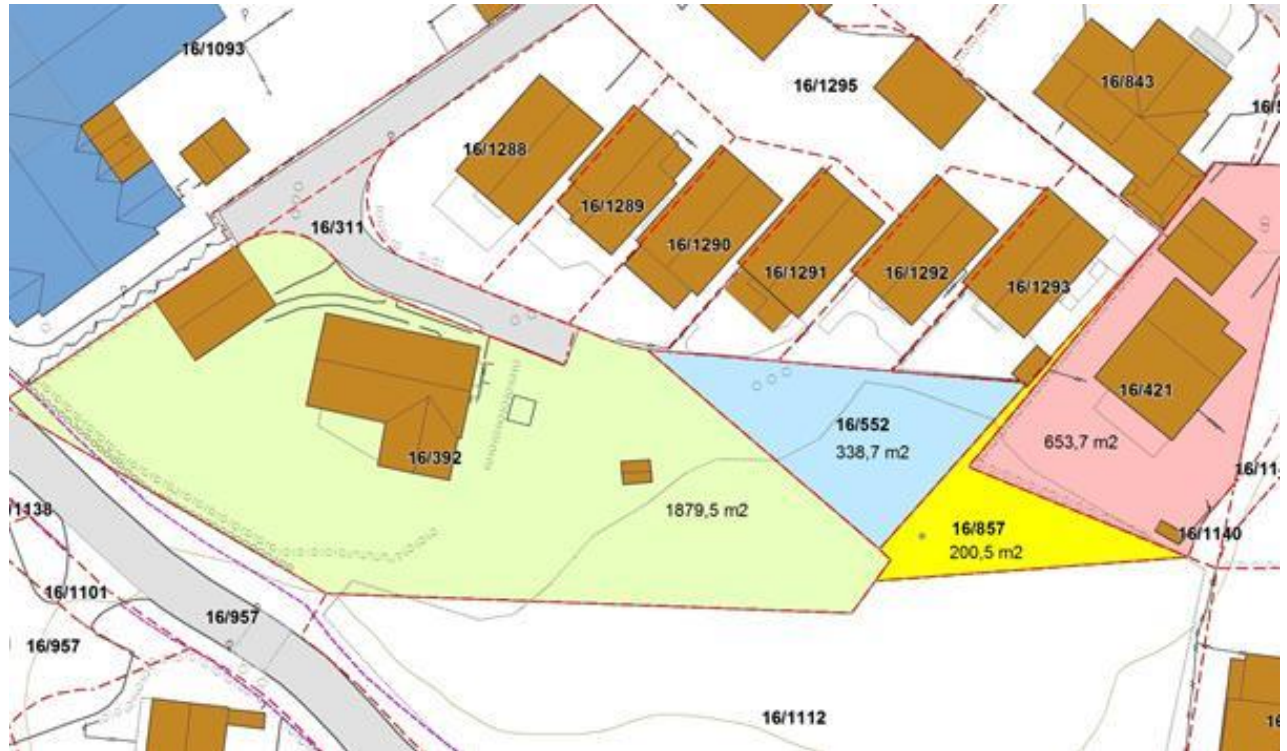
Saksnavn	Krevd	Avsluttet	Saksbehandlingstid	Antall dager
Boganes 23 (avvist)	04.11.2016	05.10.2018	23 måneder + 2 dager	701
Bjølsen	14.11.2019	10.08.2020	8 måneder + 28 dager	271
Bjørntvedt Nordre	31.10.2007	27.05.2008	6 måneder + 28 dager	210
Dysjaland 49	2017	17.08.2020	-	-
Fikkjebakke	20.03.2019	30.07.2019	4 måneder + 11 dager	133
Gunnaråsen (avvist)	24.05.2016	20.07.2017	13 måneder + 27 dager	423
Jåtten	23.03.2019	24.10.2019	7 måneder + 2 dager	216
Malvik Store	04.12.2012	20.12.2013	12 måneder + 17 dager	382
Marienlund	16.05.2012	29.09.2014	28 måneder + 14 dager	867
Moum Nordvestre	16.09.2013	12.06.2014	8 måneder + 28 dager	270
Rugdeveien 1-7	29.09.2017	20.02.2018	4 måneder + 23 dager	145
Solakrossen (hevet)	21.12.2015	24.09.2018	33 måneder + 4 dager	1009
Ulefoss-Hegnajordet	11.03.2015	08.02.2016	10 måneder + 29 dager	335
Valentinlyst senter	12.10.2009	10.02.2012	27 måneder + 30 dager	852

4.2.3 Boganes 23 (avvist)

Saken på Boganes 23 ble krevd, fordi eiendommen gnr. 16, bnr. 857 var vanskelig å utnytte på grunn av at tomten var utformet som en trekant, jf. Boganes I s. 5. Avgjørelsen ble anket til lagmannsretten som forkastet anken, jf. Boganes II s. 11. Den ene tilliggende eiendommen, gnr. 16, bnr. 552, var også utformet som trekant og vanskelig å utnytte. Området var regulert til boligformål, og eierne av gnr. 16, bnr. 857 ønsket å omforme eiendommen, slik at den kunne bygges ut. Rekvirentenes advokat anslo at verdien på tomtene ville være tre til tre og en halv million kr, dersom de ble omformet, jf. Boganes I s. 6-7.

Jordskifteretten var i tvil om kravet til utjenlighet i jordskifteloven § 3-2 var oppfylt, fordi arealet i utgangpunktet ikke var tiltenkt boligformål, jf. Boganes I s. 12. Uavhengig av utjenlighetsvurderingen, kom jordskifteretten til at vilkåret i jordskifteloven § 3-18 ikke var oppfylt, jf. Boganes I s. 13. Jordskifteretten vurderte det slik at gnr. 16, bnr. 421 ville lide tap. Saken ble derfor avvist av jordskifteretten.

Under følger illustrasjon over eiendomsgrensene hentet fra rettsboken.



Figur 1: Kart over eiendommene i sak 16-178032REN-JSTA Boganes 23 hentet fra rettsbok

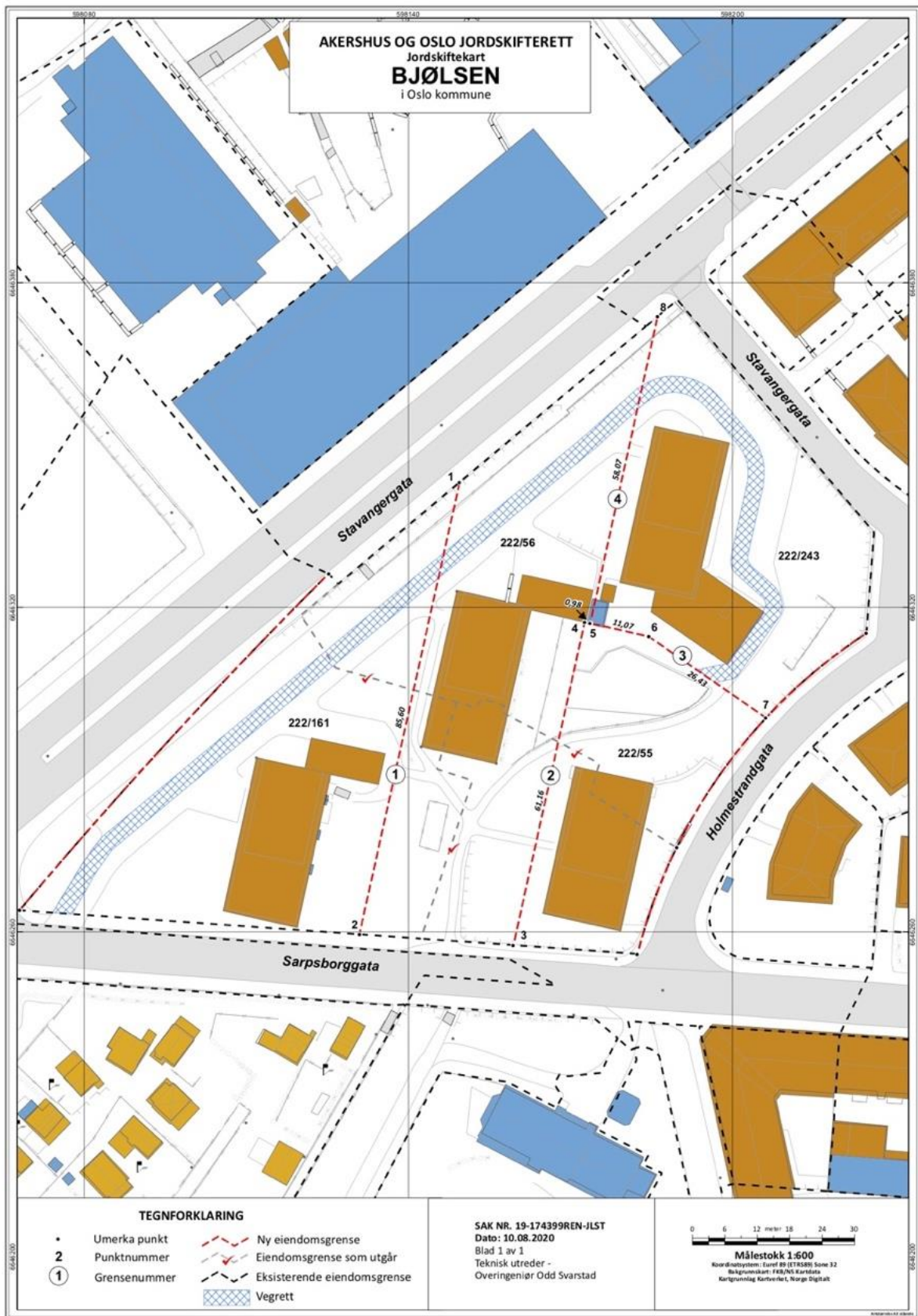
4.2.4 Bjølsen

Jordskiftesaken på Bjølsen ble krevd for å rette opp eiendomsgrensene med arealbytte.

Eiendommene som inngikk i jordskifteområdene var eid av aksjeselskaper, som igjen var eid av det samme aksjeselskapet. Bebyggelsen var boligblokker på ca. ti etasjer. Det var opprinnelig tre matrikelnumre, men fire boligblokker. Tidligere eier av eiendommene hadde oppført bygningene på tvers av eiendomsgrensene.

Eiendomsgrensene til hinder for å seksjonere eiendommene. Jordskifteretten vurderte kravet til utjenlighet i jordskifteloven § 3-2 som oppfylt, jf. Bjølsen s. 3. Eiendomsgrensene gikk gjennom to boligblokker, og skapte en utjenlig situasjon, jf. Bjølsen s. 2. Jordskifteretten omformet eiendommene og opprettet et fjerde matrikelnummer, jf. Bjølsen s. 3.

Under følger jordskiftekart over Bjølsen.



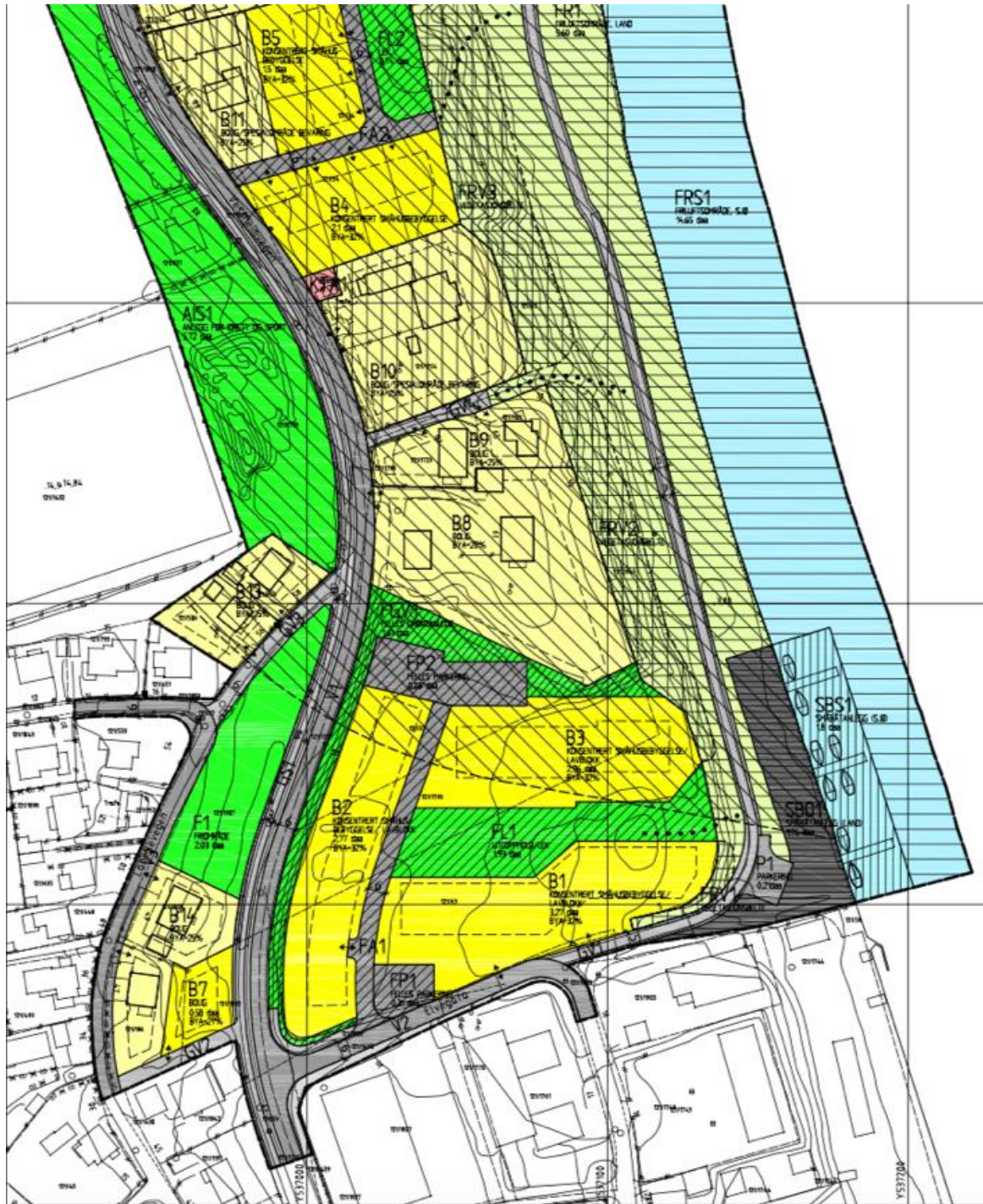
Figur 2: Jordskiftekart over sak 19-174399REN-JLST Bjølsen

4.2.5 Bjørntvedt Nordre

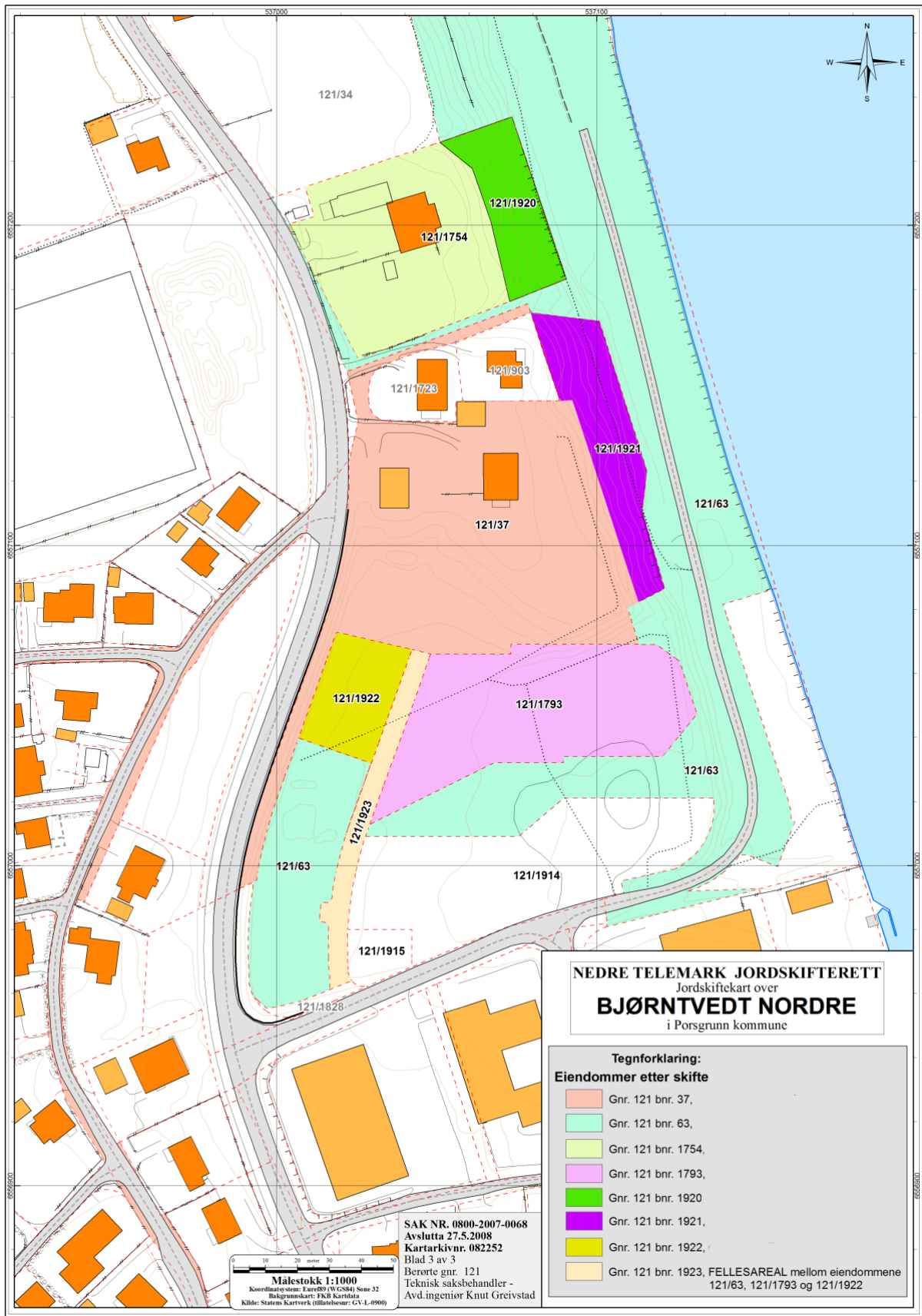
Jordskiftesaken på Bjørntvedt Nordre ble krevd av én av to eiere i jordskifteområdet. Jordskifteområdet hadde blitt regulert til boligformål, fra å være landbruksareal som ikke ble drevet, jf. Bjørntvedt Nordre s. 4. Jordskifteretten vurderte situasjonen som utjenlig, fordi reguleringsplanen ikke hadde tatt hensyn til eksisterende eiendomsgrenser, jf. Nedre Bjørntvedt Nordre s. 5.

Underveis i prosessen i jordskifteretten, inngikk partene et rettsforlik, jf. Bjørntvedt Nordre s. 9. I forkant av jordskiftesaken hadde partene forsøkt å forhandle seg frem til en avtale om fordeling, uten at forhandlingene førte frem. Ved utforming av jordskifteløsningen ble reguleringsplanen hensyntatt, slik at partene kunne utvikle eiendommene, jf. Bjørntvedt Nordre s. 9-10.

Under følger et utsnitt fra reguleringsplankartet, og jordskiftekart fra Bjørntvedt Nordre.



Figur 3: Utsnitt fra reguleringsplankart: Eikelund området, Vestsiden (Porsgrunn kommune)



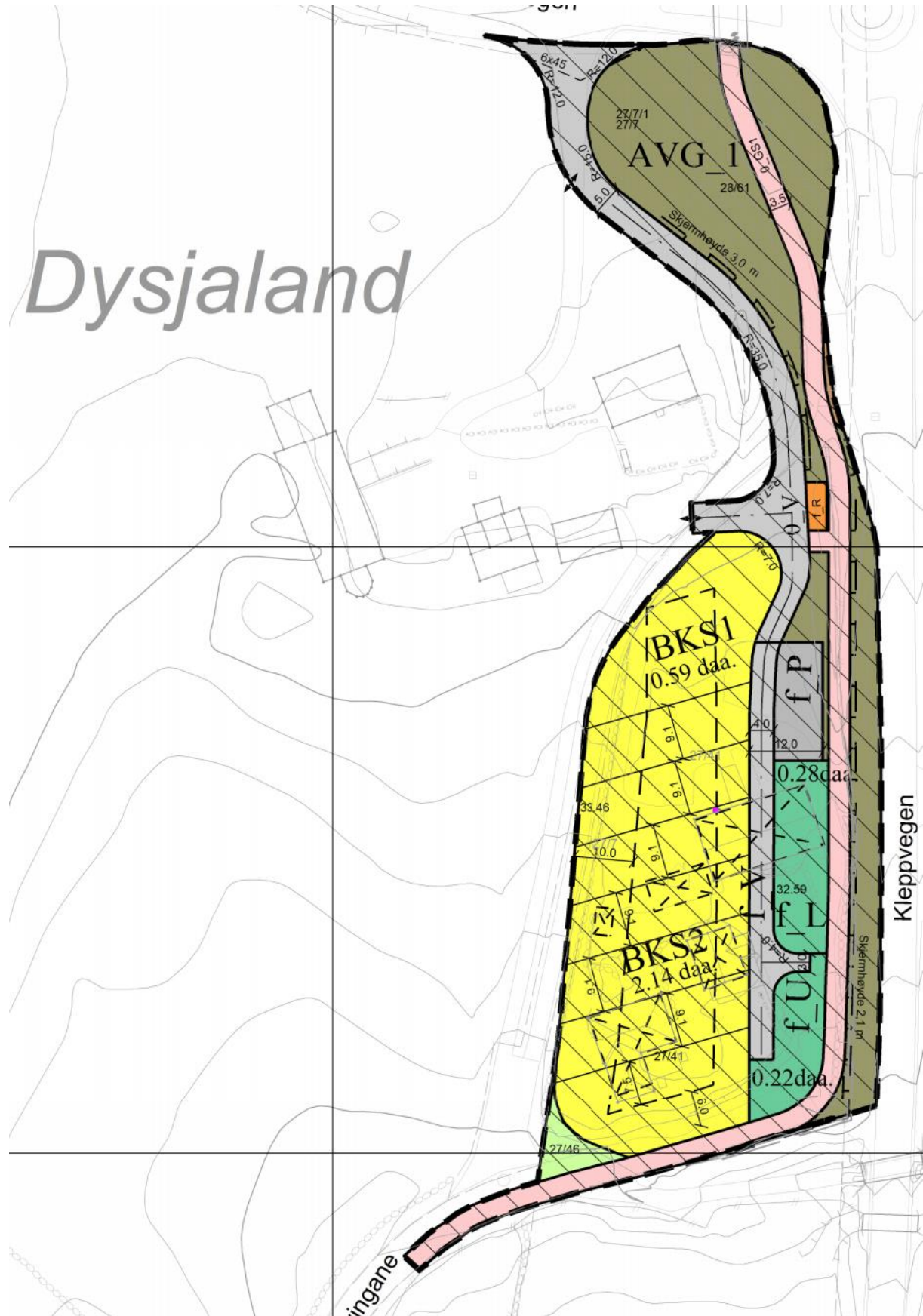
Figur 4: Jordskiftekart fra sak 0800-2007-0068 Bjørntvedt Nordre

4.2.6 Dysjaland 49

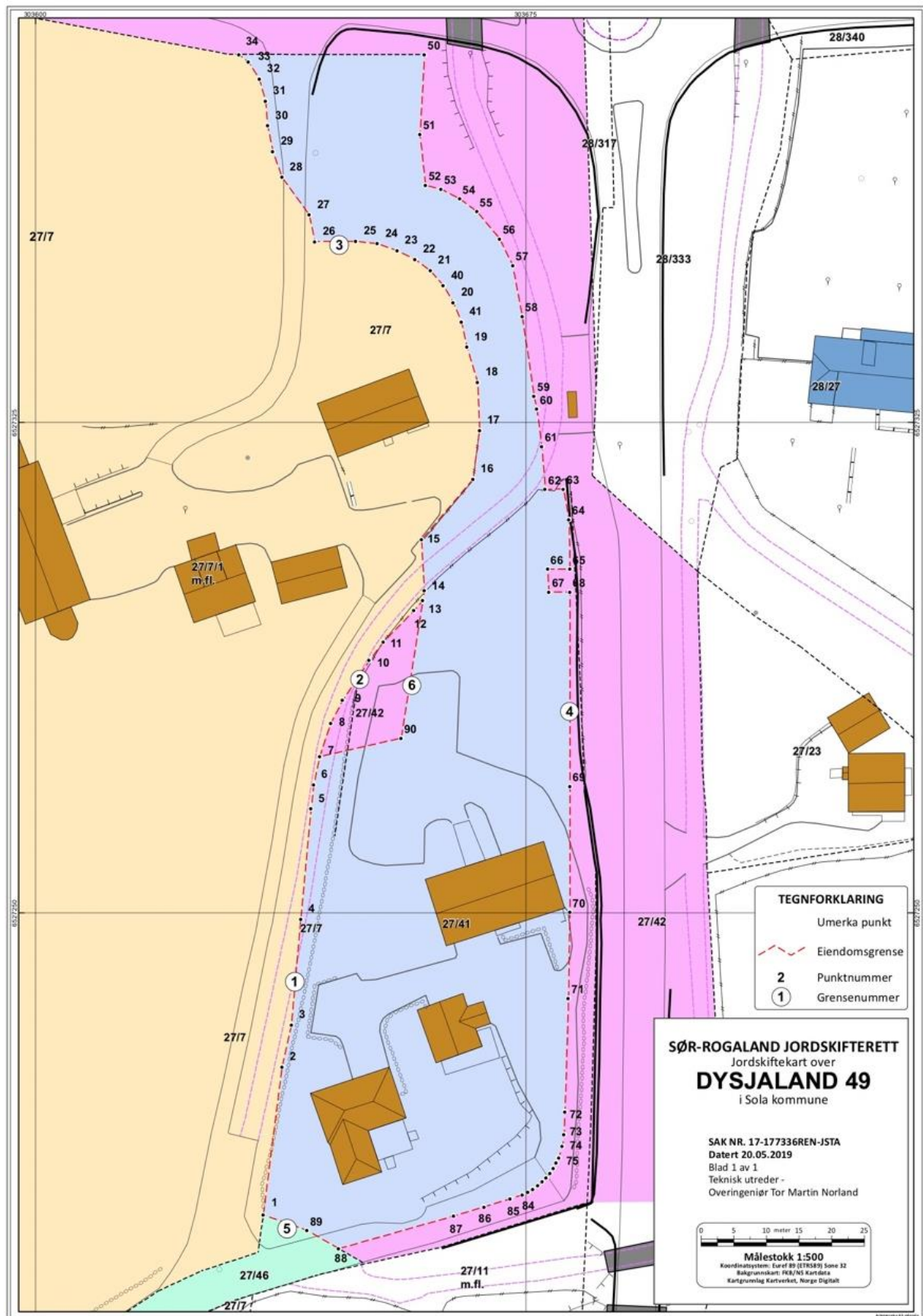
Jordskiftesaken Dysjaland 49 ble krevd av eier av gnr. 27 bnr. 41. Denne eiendommen var blitt regulert til boligformål, som eieren, et eiendomsutviklingsselskap, ønsket å utvikle til småhusområde, jf. Dysjaland 49 s. 2. Området ligger i direkte tilknytning til et tettsted i Rogaland. Reguleringsplanen var ikke mulig å gjennomføre, på grunn av eiendommenes utforming. For å bygge ut området, krevde reguleringsplanen bygging av gang- og sykkelvei. I tillegg til å kreve arealbytte, krevde rekvirenten et eventuelt veiskjønn etter veglova § 53, jf. Dysjaland 49 s. 1. Jordskifteretten vurderte eiendomsforholdene som utjenlige, jf. Dysjaland 49 s. 3. Rekvirenten hadde på forhånd forsøkt å forhandle med den andre parten, uten at forhandlingene førte frem.

Jordskifteretten endret utformingen på eiendommene, i tillegg til å gjennomføre veiskjønn etter veglova § 53. Partene ble i jordskiftesaken også enige om endring av trasé for atkomstvei og utforming av støyvoll, jf. Dysjaland 49 s. 3.

Under følger utsnitt fra reguleringsplanen for området, og jordskiftekartet fra jordskiftesaken.



Figur 5: Reguleringsplan 0512 Kleppvegen 609 og 611, Sola kommune



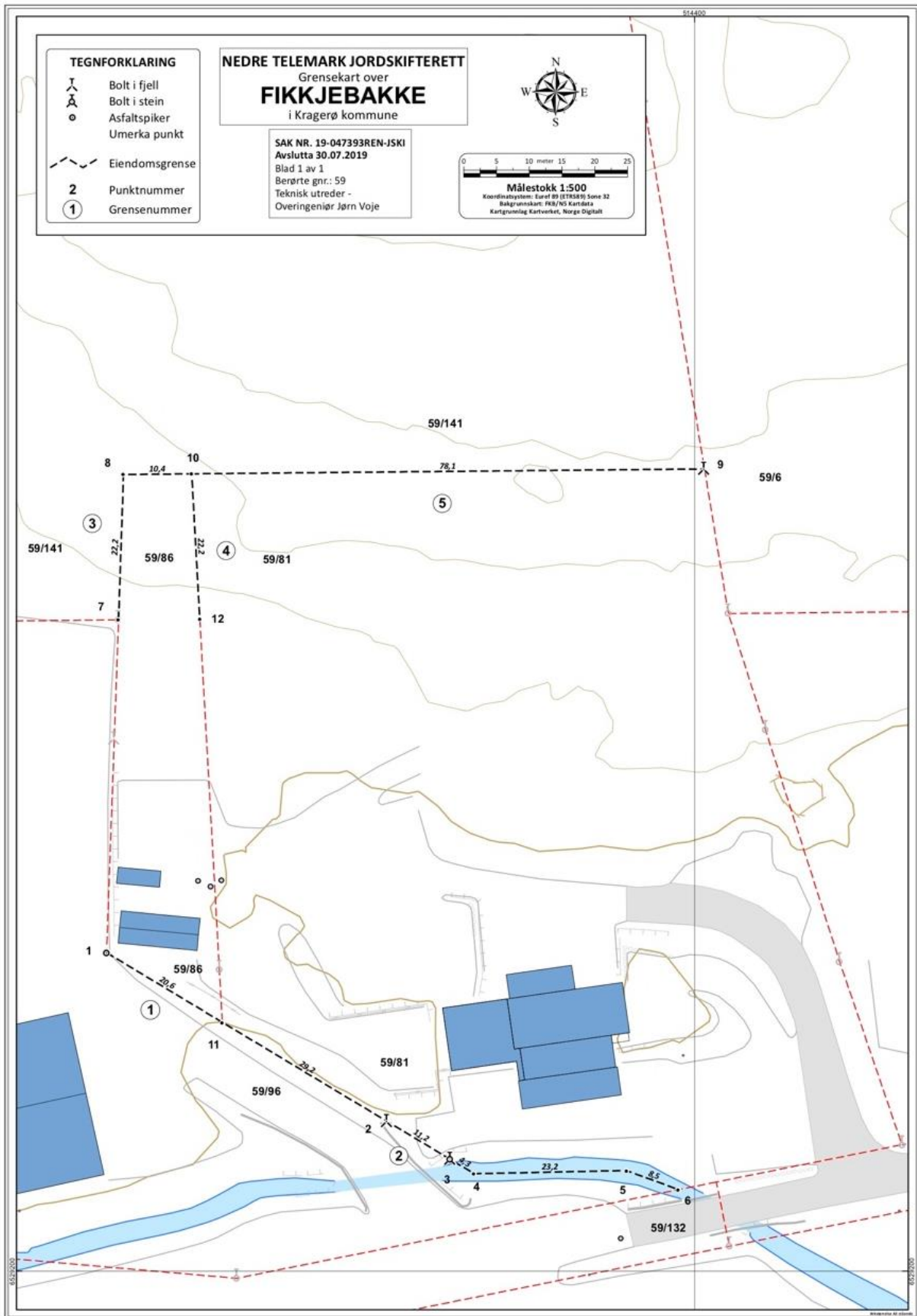
Figur 6: Jordskiftekart fra sak 17-177336REN-JSTA Dysjaland 49

4.2.7 Fikkjebakke

Rettsboken for jordskiftesaken Fikkjebakke inneholdt lite informasjon rundt utjenlighet. Jordskifteretten vurdere saken slik at «vilkårene for å gjennomføre saken er oppfylt», jf. Fikkjebakke I s. 2.

Jordskifteretten vurderte at jordskifteplanen ga en bedre eiendomsutforming, som samtlige parter hadde nytte av, jf. Fikkjebakke II s. 2. På grunnlag av dette forutsetter jeg at formålet med jordskiftesaken var å forbedre uhensiktsmessig eiendomsutforming på grunn av andre grenser. Jordskifteløsningen var i tråd med partenes egne ønsker om resultat, og verdsettelsen var i tråd med partenes felles ønske, jf. Fikkjebakke II s. 2.

Under følger grensekart fra jordskiftesaken Fikkjebakke.



Figur 7: Grensekart fra sak 19-047393REN-JSKI Fikkjebakke

4.2.8 Gunnaråsen (avvist)

Eiendommene i jordskiftesaken Gunnaråsen var to boligeiendommer. Eiendommene hadde blitt etablert i 1984. I 2008 og 2011 ble eiendommene solgt av de opprinnelige eierne, til to nye eiere, jf. Gunnaråsen s. 1. De nye eierne oppdaget etter hvert at eiendomsgrensen mellom eiendommene ikke gikk slik de opprinnelige eierne hadde brukt eiendommene. Den ene parten (gnr. 301, bnr. 301) hadde en mur delvis stående på den andre partens eiendom (gnr. 301, bnr. 302), og den andre en platting på den førstes eiendom, jf. Gunnaråsen s. 3. De nye eierne var enige om hvor eiendomsgrensen gikk. Den ene partens rev muren sin, og satte opp en ny. Muren var ikke godkjent av planmyndighetene, og parten ble pålagt av planmyndighetene å helt eller delvis fjerne den. Terrenget eiendommene lå i var bratt.

Jordskiftesaken Gunnaråsen ble krevd, for å justere eiendommene for å få bedre utnyttelse. Rekvirenten argumenterte for at det var den andre partens eiendom, som var utjenlig. Da jordskifteretten skulle vurdere saken, hadde plattingen blitt tilpasset eiendomsgrensene. Ved vurdering av utjenlighet, la jordskifteretten vekt på at eiendommene hadde fungert som boligeiendommer i 30 år uten å være utjenlige, jf. Gunnaråsen s. 4. Jordskifteretten bemerket at en eiendom ikke kan vurderes som utjenlig, eller vanskelig å bruke etter jordskiftelovens forstand, bare fordi det var utfordrende forhold på tomten. Etter en samlet vurdering kom jordskifteretten til at ingen av eiendommene var utjenlige, jf. Gunnaråsen s. 4. Jordskifteretten kom derfor til at saken ikke kunne tas opp til behandling.

Under følger et utsnitt som viser eiendommene, hentet fra seeiendom.no.



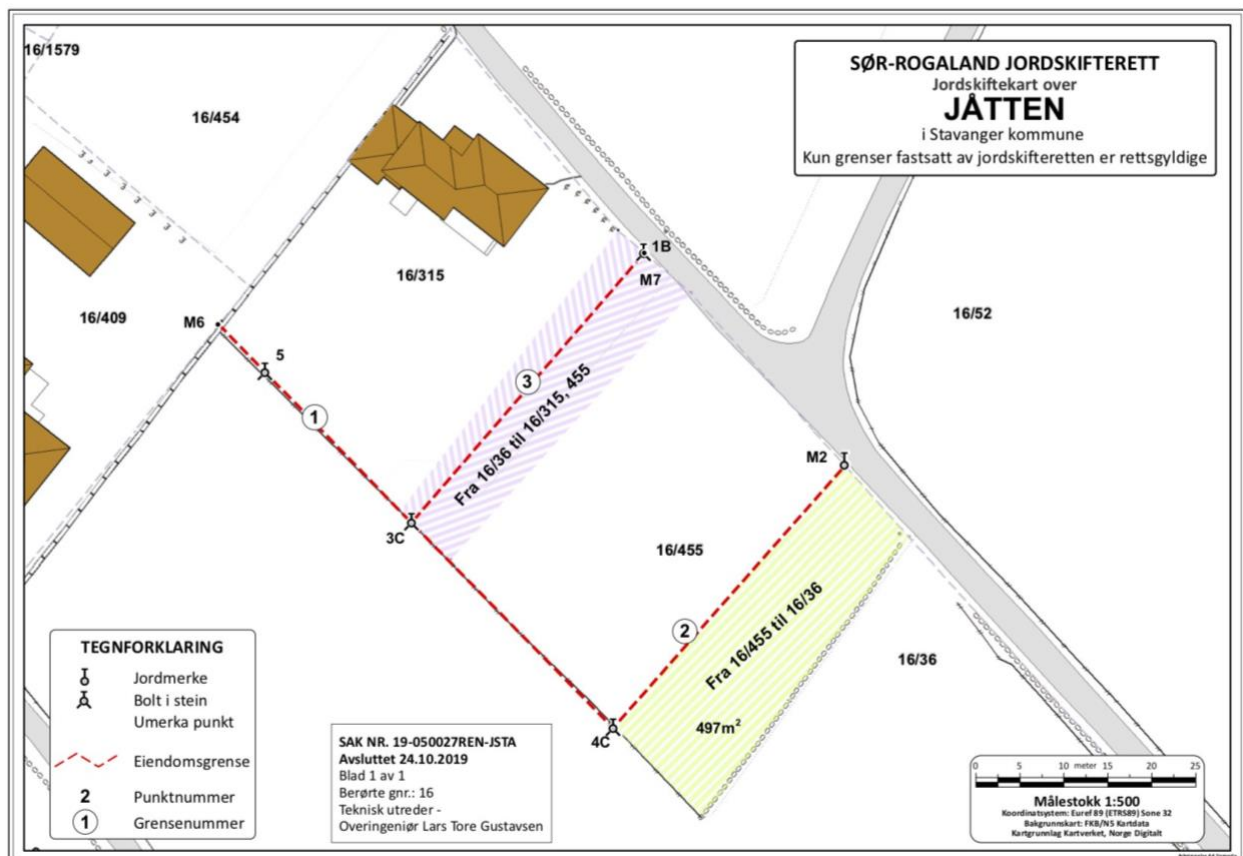
Figur 8: Utsnitt fra seeiendom.no over eiendommene i Gunnaråsen

4.2.9 Jåtten

Eiendommene i jordskiftesaken Jåtten besto av to boligeiendommer, gnr. 16 bnr. 315 og gnr. 16 bnr. 455, i tillegg til en landbrukseiendom, gnr. 16 bnr. 36. Bruksnumrene 315 og 455 var eid av samme eier, jf. Jåtten s. 1. Mellom disse eiendommene lå en smal teig, som tilhørte eieren av bruksnummer 36.

Jordskifteretten vurderte eiendomsforholdene utjenlige for begge parter, fordi kilen lå mellom eiendommene slik at den var vanskelig å bruke, jf. Jåtten s. 2. Jordskifteløsningen førte til at kilen ble byttet mot et endestykke av den ubebygde boligeiendommen. Denne teigen ble etter arealbyttet en del av landbrukseiendommen. Boligeiendommene ble liggende inntil hverandre, og det ble gjennomført en intern regulering av grensen slik at parten satt igjen med to omlag like store og rektangulære eiendommer.

Under følger jordskiftekart fra Jåtten.



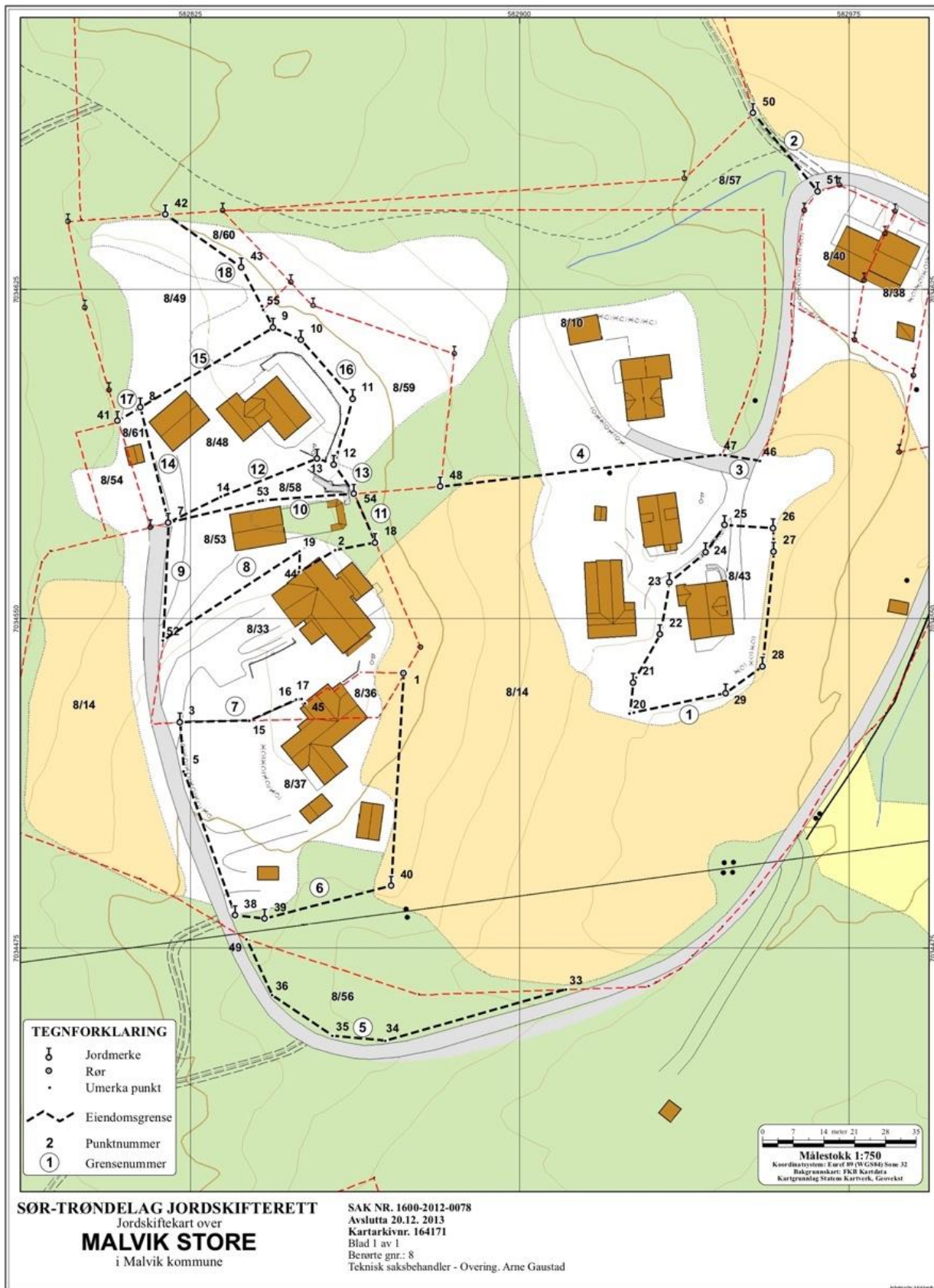
Figur 9: Jordskiftekart fra sak 19-050027REN-JSTA Jåtten

4.2.10 Malvik Store

Jordskiftesaken Malvik store ble krevd, for å rydde opp i eiendomssituasjonen i et boligfelt. Gjennom 40 år hadde boligtomtene blitt fradelt, samtidig som veien over tid ble utviklet, jf. JTRD-2012-78 s. 3. Utviklingen hadde ført til uhensiktsmessige eiendomsgrenser for boligeiendommene, og gjenliggende parseller. Partene var enige i hvilket resultat de ønsket av jordskiftesaken før saken ble krevd.

Jordskifteretten vurderte eiendomssituasjonen som utjenlig, jf. JTRD-2012-78 s. 3. Gjennom jordskiftet ble veien lagt til egne teiger, og en del boligeiendommer fikk mer hensiktsmessige grenser gjennom arealbytte. I tillegg ble det gjennomført noen grensejusteringer, jf. JTRD-2012-78 s. 8.

Under følger jordskiftekart fra Malvik Store.



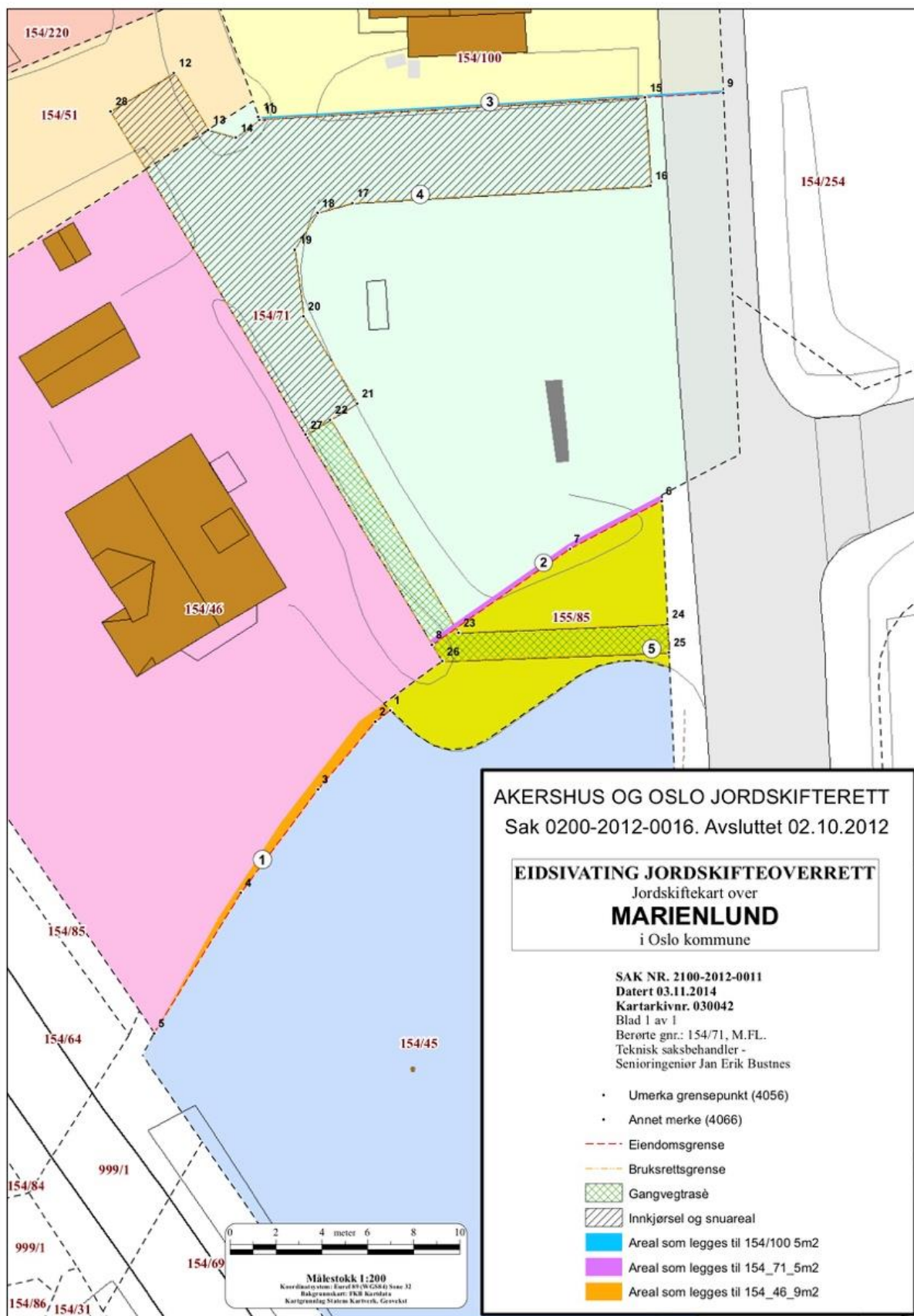
Figur 10: Jordskiftekart fra sak 1600-2012-0078 Malvik Store

4.2.11 Marienlund

Marienlund ligger i et tettbebygget boligområde i Oslo kommune. Rekvirenten, eier av gnr. 154 bnr. 71, krevde jordskifte fordi atkomstforholdene var utjenlige for denne eiendommen. Flere av de andre eiendommene hadde atkomst over rekvirentens eiendom, som førte til mye støy og trafikk. Jordskifteretten kom frem til at jordskifte ikke kunne gjennomføres, uten at noen parter ville lide tap, jf. Marienlund I s. 8. Dette ble begrunnet i at bygningen på gnr. 154 bnr. 71 ikke gjorde det mulig for jordskifteretten å utforme en jordskifteløsning, som ikke ville føre til tap. Saken ble derfor nektet fremmet, jf. Marienlund I s. 10.

Beslutningen ble anket til Eidsivating jordskifteoverrett, som opphevet beslutningen, jf. JOEI-2012-11. Før saken ble tatt opp til ankebehandling, var det et branntilløp på gnr. 154 bnr. 71. Branntilløpet førte til at bygget på eiendommen måtte rives, noe som gjorde det mulig for jordskifteretten å vurdere flere alternativer. Uten dette premisset, ville jordskifteoverretten stadfestet jordskifterettens beslutning, jf. JOEI-2012-11. Jordskifteoverretten gjennomførte arealbytte, fastsatte veiretter og utformet bruksordning for partene.

Under følger jordskiftekart fra Marienlund.



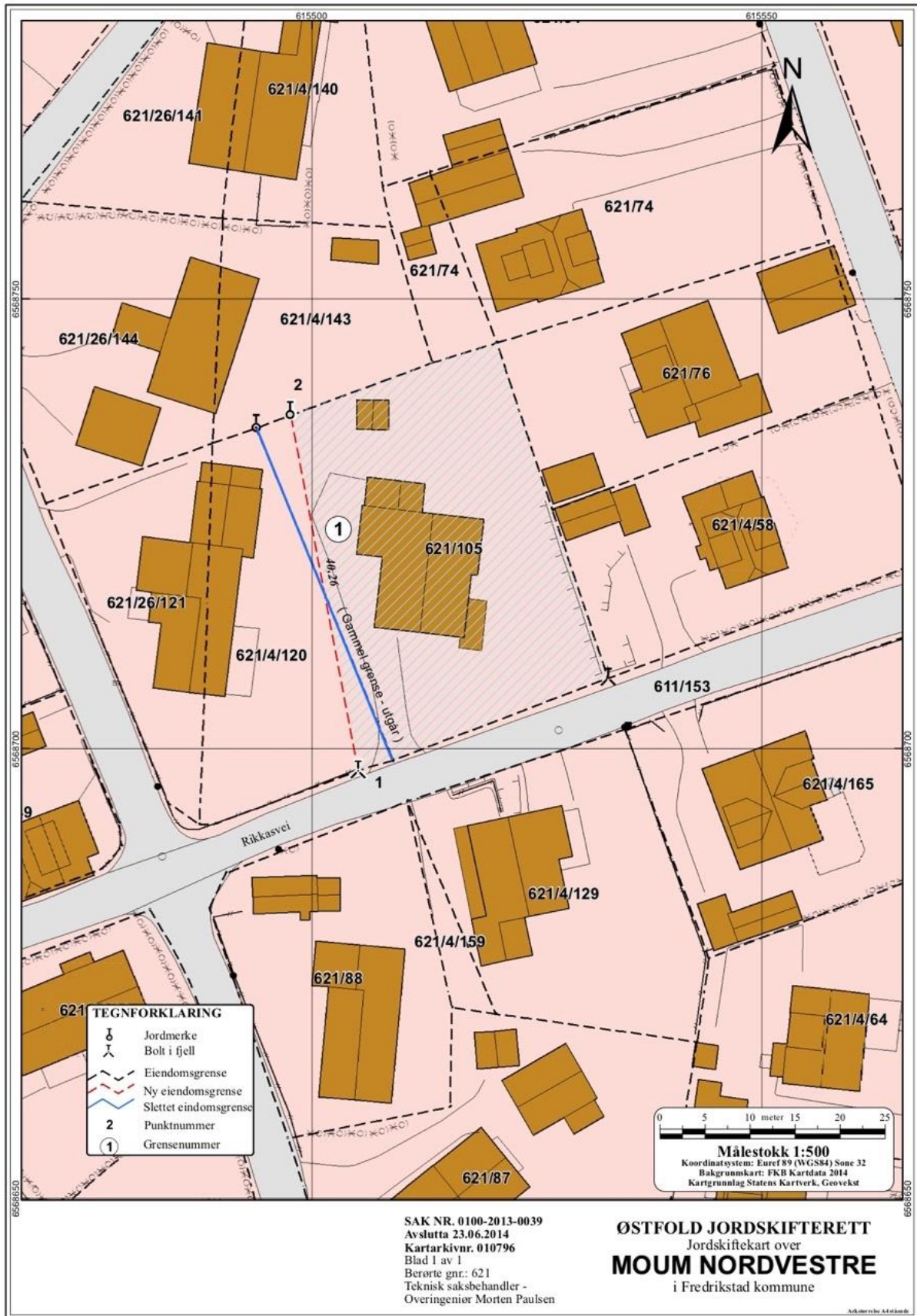
Figur 11: Jordskiftekart fra sak 0200-2012-0016 Marienlund

4.2.12 Moum Nordvestre

Jordskiftesaken Moum Nordvestre ble krevd, fordi de faktiske eiendomsgrensene ikke stemte med grensene som var blitt brukt. Rekvirenten hadde selv bygget utenfor de faktiske grensene, og det samme hadde den tidligere eieren av naboeiendommen. Saken ble krevd for å rydde opp i eiendomsforholdene, jf. Moum Nordvestre s. 2. Bakgrunnen for at eiendomsgrensene ikke ble fulgt, var at grensene ikke passet terrenget.

Jordskifteretten vurderte at eiendomsforholdene var utjenlige, og gjennomførte et mindre arealbytte mellom gnr. 14 bnr. 120 og 121, og gnr. 14 bnr. 105, jf. Moum Nordvestre s. 3 og 4.

Under følger jordskiftekart fra Moum Nordvestre.

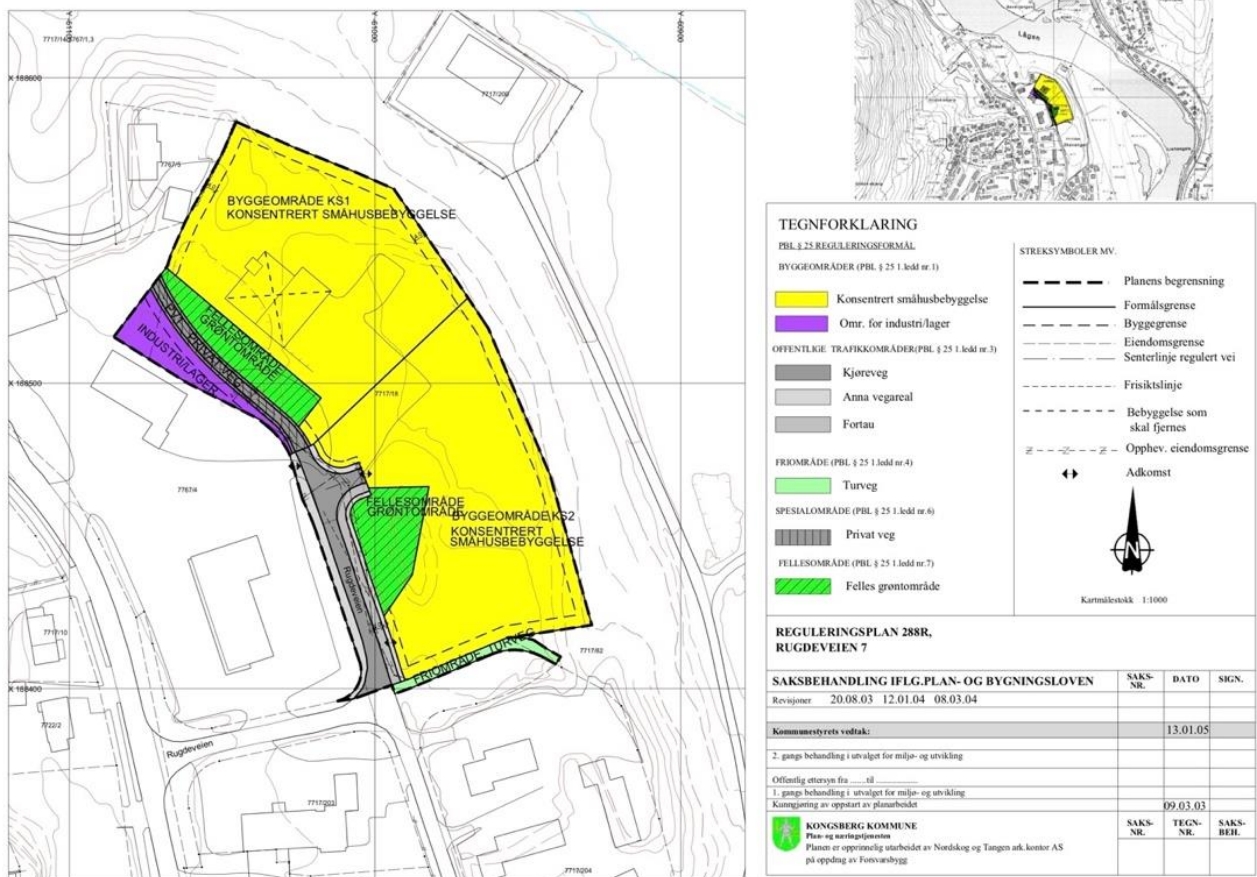


Figur 12: Jordskiftekart fra sak 0100-2013-0039 Moum Nordvestre

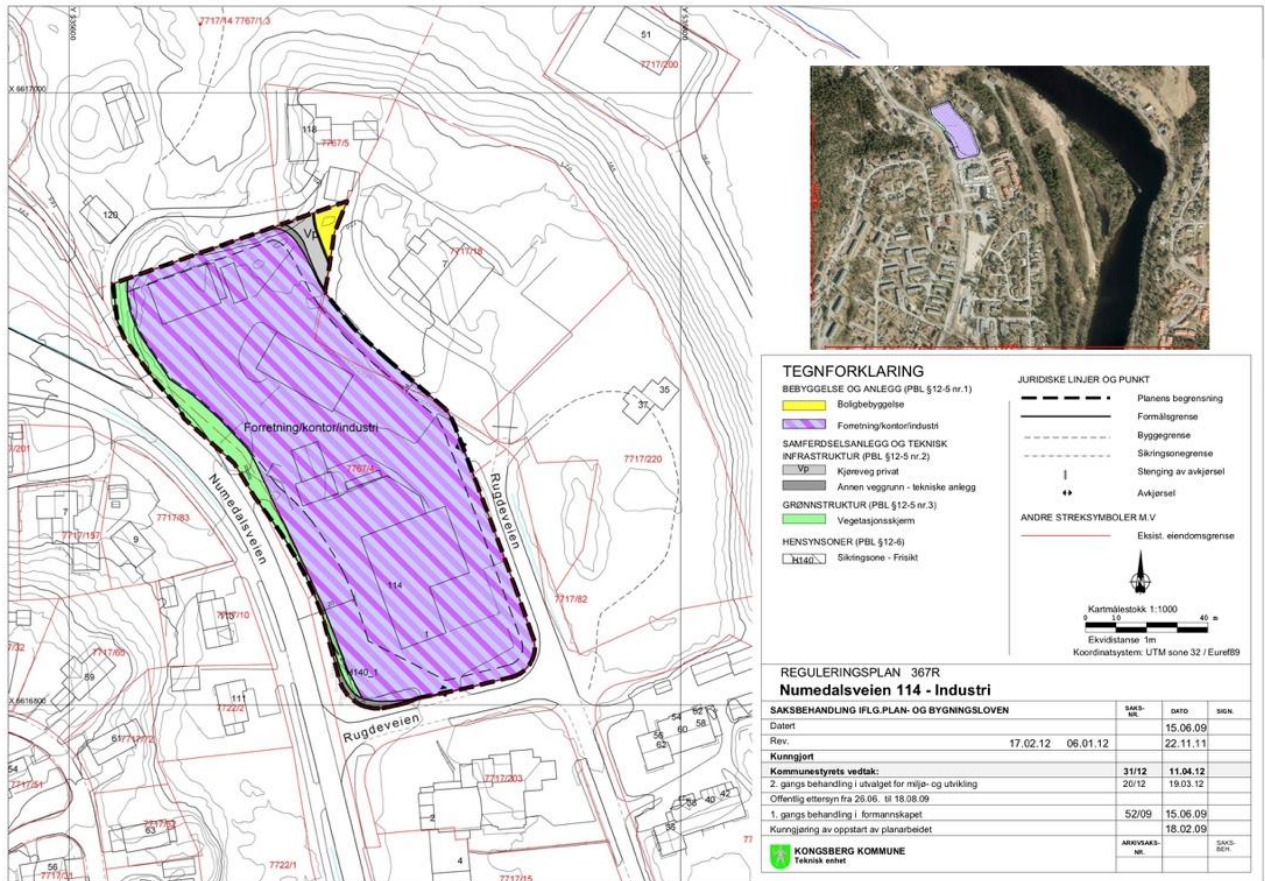
4.2.13 Rugdeveien 1-7

I Rugdeveien 1-7 hadde det blitt vedtatt to reguleringsplaner. Den ene planen, Numedalsveien 114 – industri (367R), la ut områder til forretning/kontor/industri samt noe bolig. Den andre planen, Rugdeveien 7 (288R), la ut områder til bolig og industri/lager. Planene tok ikke hensyn til eiendomsforholdene i områdene, som gjorde det vanskelig for eierne å gjennomføre reguleringsplanene, jf. Rugdeveien 1-7 s. 2.

Under følger reguleringsplankart fra begge reguleringene i jordskifteområdet, samt situasjonskart fra før jordskifte og jordskiftekart fra Rugdeveien 1-7.

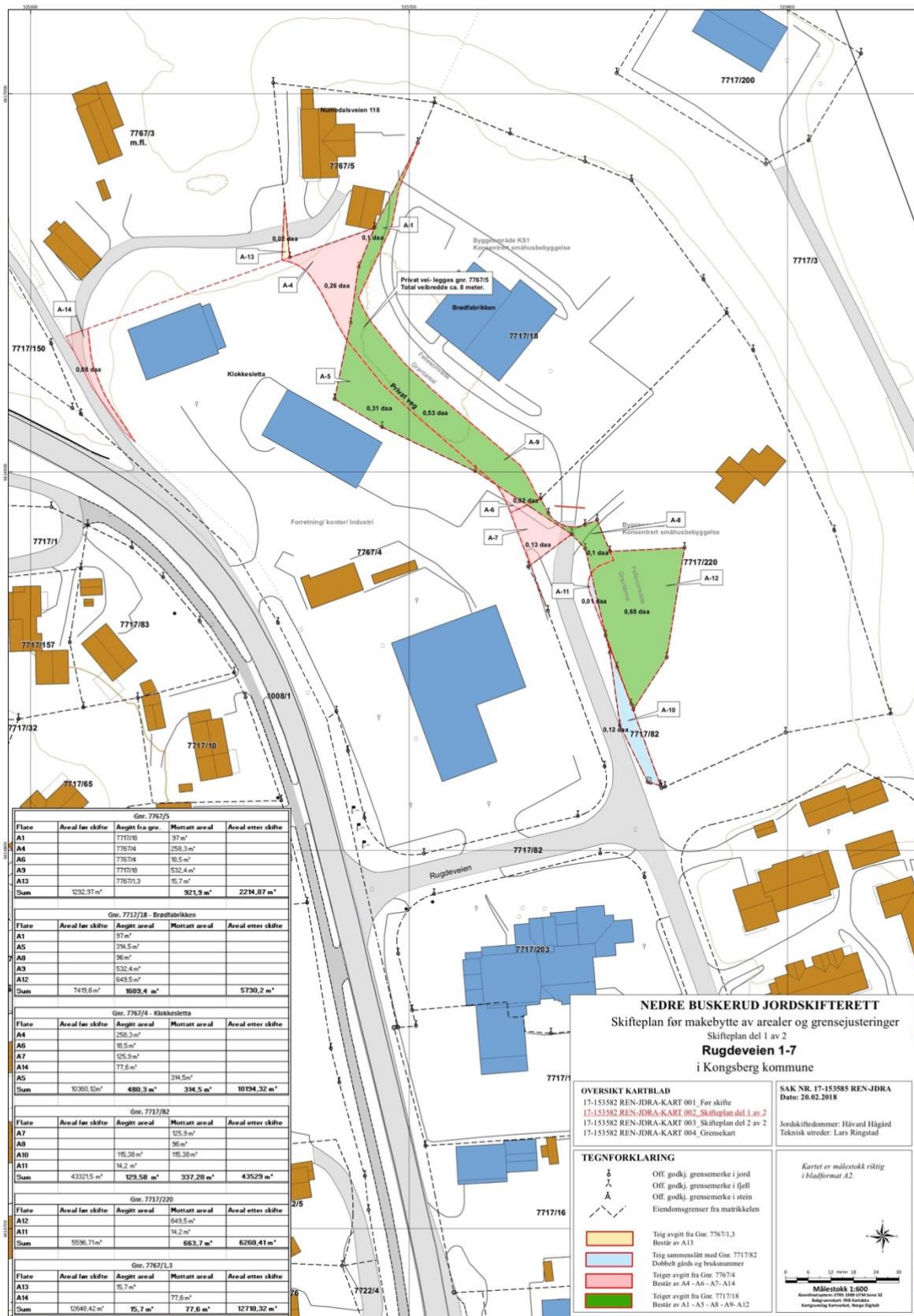


Figur 13: Reguleringsplan 288R Rugdeveien 7, Kongsberg kommune

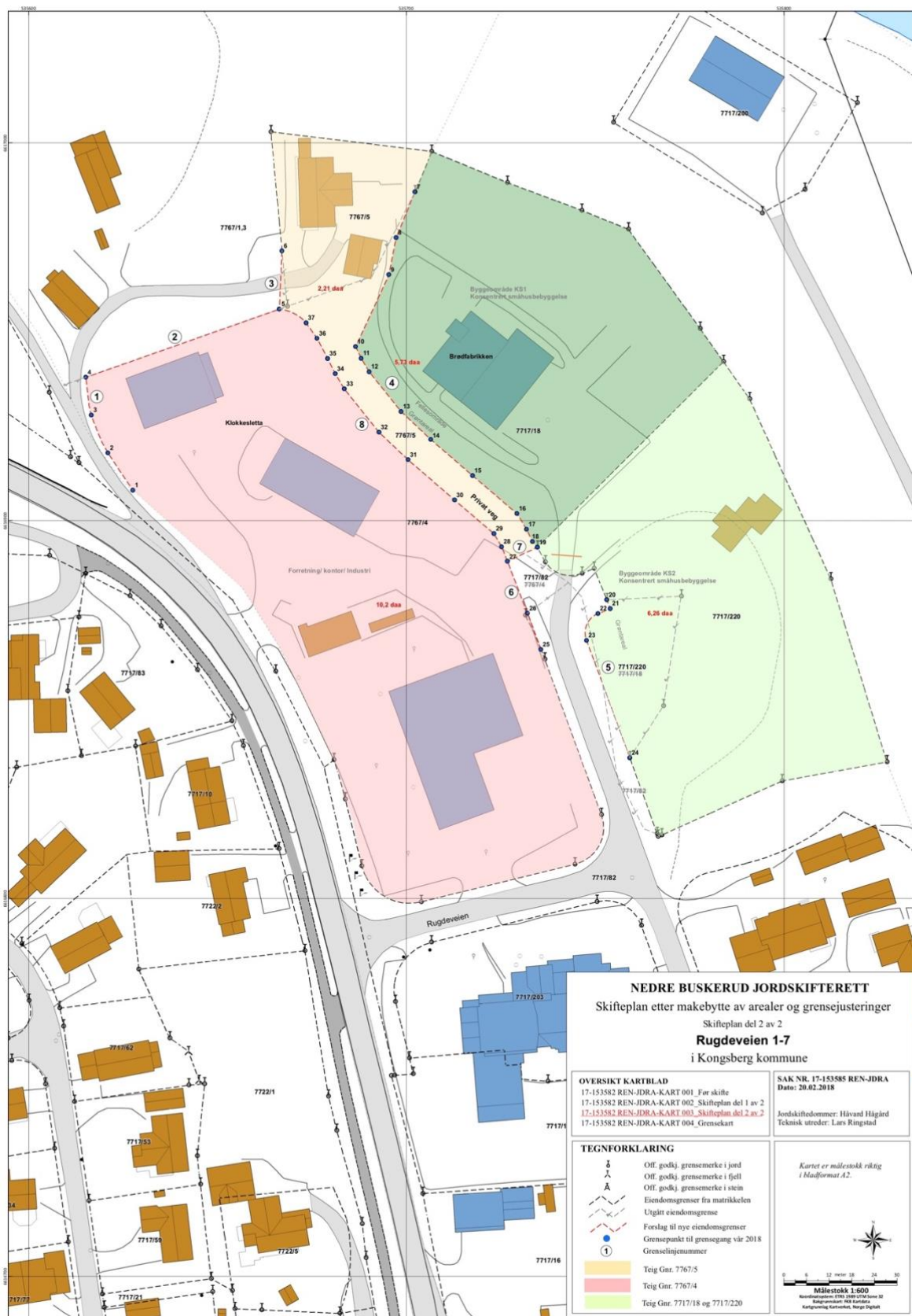


Figur 14: Reguleringsplan 367R Numedalsveien 114 - Industri, Kongsberg kommune

Jordskifteretten fant at reguleringsplanene gjorde eiendomsforholdene utjenlige, og utformet en jordskifteløsning der det var samsvar mellom reguleringsformålene og eiendomsgrænene, jf. Rugdeveien 1-7 s. 2.



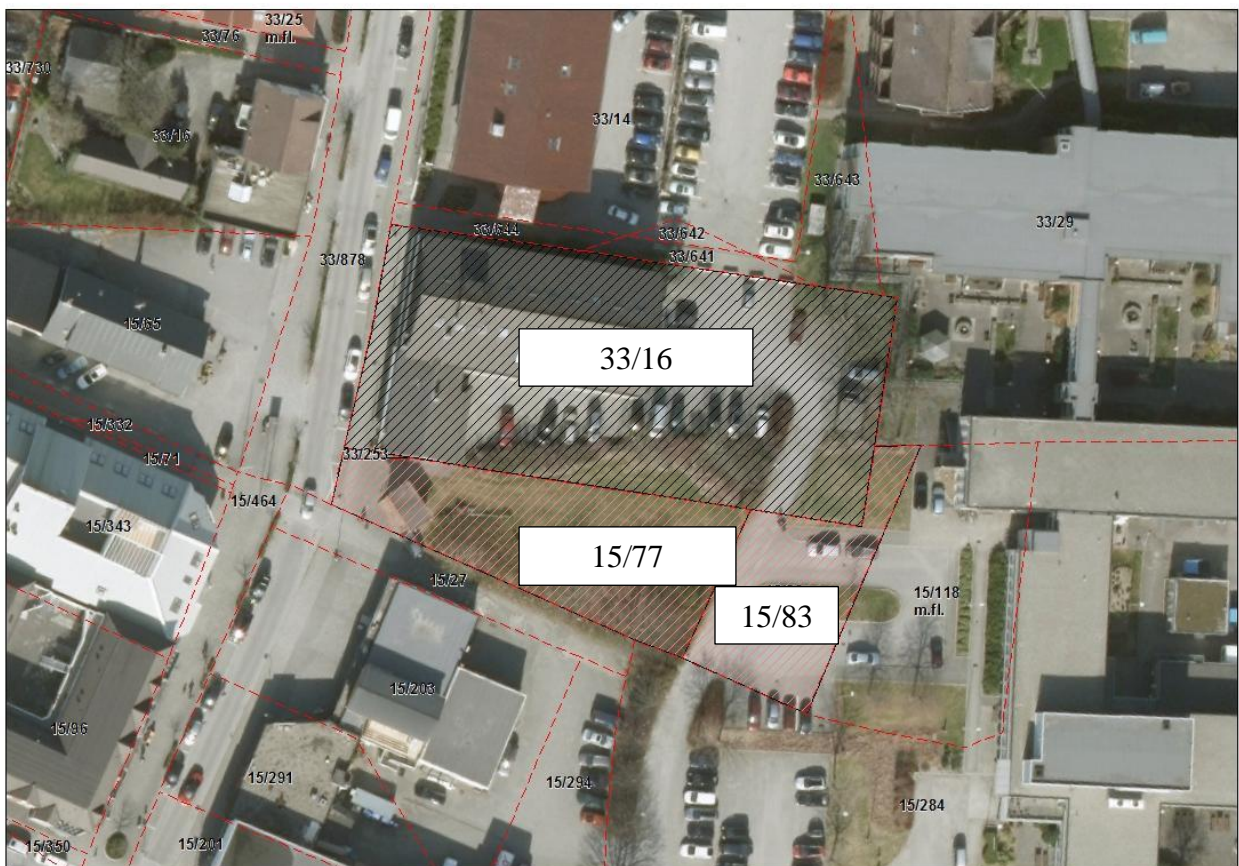
Figur 15: Situasjonsskart for jordskifte, fra sak 17-153585REN-JDRA Rugdeveien 1-7



Figur 16: Jordskiftekart fra sak 17-153585REN-JDRA Rugdeveien 1-7

4.2.14 Solakrossen 41 (hevet)

Rekvirenten i Solakrossen 41, eier av gnr. 33 bnr. 16, krevde arealbytte fordi kommunen hadde utarbeidet en reguleringsplan som ikke samsvarte med eiendomsgrensene. Før jordskiftesaken ble krevd, hadde rekvirenten forsøkt å forhandle for å bytte arealer med den andre parten, eier av gnr. 15 bnr. 77 og 83, jf. Solakrossen I s. 6. Forhandlingene hadde ikke ført frem til avtale, og partene var uenige i om jordskiftesak kunne holdes. Partene var heller ikke enige i hvordan arealene skulle verdsettes. Under følger kartutsnitt fra eiendommene i saken.



Figur 17: Kart over gnr. 33 bnr. 13 og gnr. 15 bnr. 77, 83, hentet fra rettsbok fra sak 15-205852REN-JSTA Solakrossen 41 s. 2

Jordskifteretten vurderte at de materielle og formelle vilkårene var oppfylt, jf. Solakrossen I s. 25. Arealene ble verdsatt av jordskifteretten etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper, etter tomtepris, jf. Solakrossen I s. 21. Under følger utsnitt av reguleringsplanen i jordskifteområdet.



Figur 18: Utsnitt av reguleringsplankart, plan nr. 0442 med eiendomsgrenser, fra sak 15-205852REN-JSTA Solakrossen 41 s. 4

Jordskifteretten gjennomførte et arealbytte der veiareal ble byttet med boligutbyggingsareal. Arealene som ble byttet ble vurdert til å ha den samme verdien. Jordskifteavgjørelsen ble anket til lagmannsretten. Lagmannsretten hevet ankesaken, etter at partene hadde inngått utenrettslig forlik, jf. Solakrossen II s. 2. Under følger illustrasjon fra skisse av jordskifteløsning i jordskifteretten.

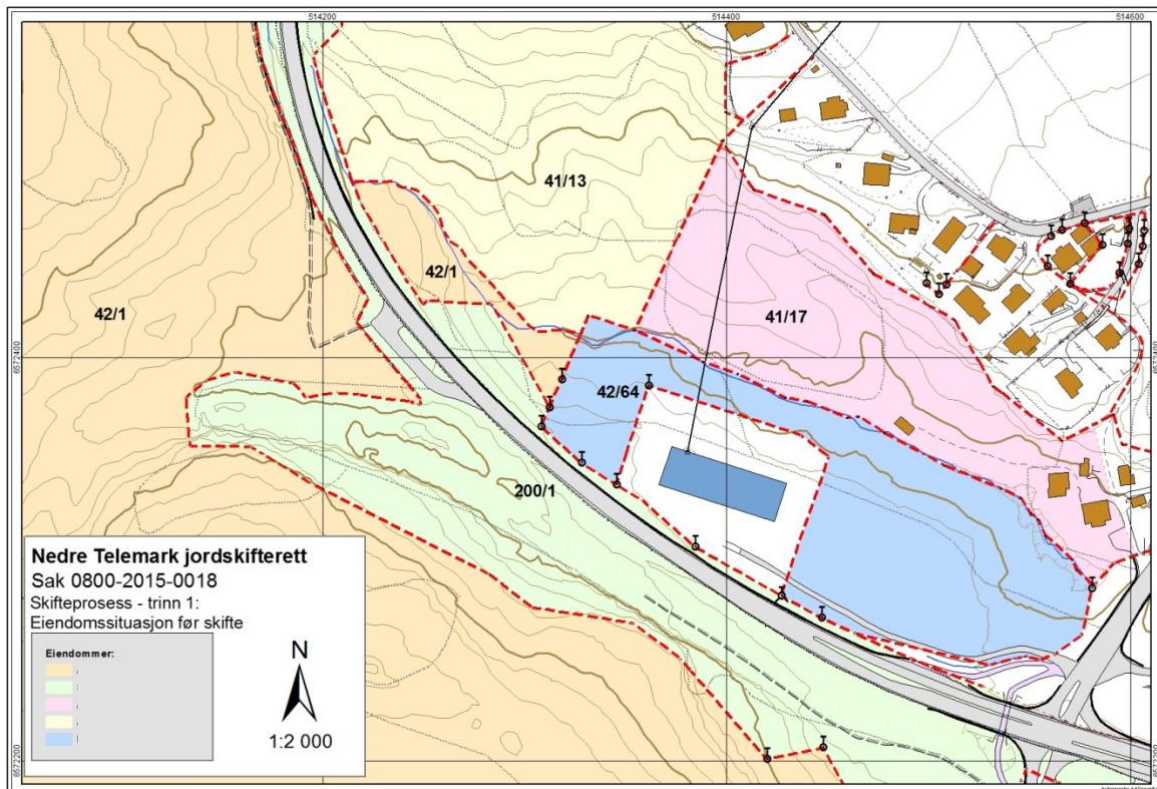


Figur 19: Skisse av jordskifteløsning, fra sak 15-205852REN-JSTA Solakrossen 41 s. 28

4.2.15 Ulefoss-Hegnajordet

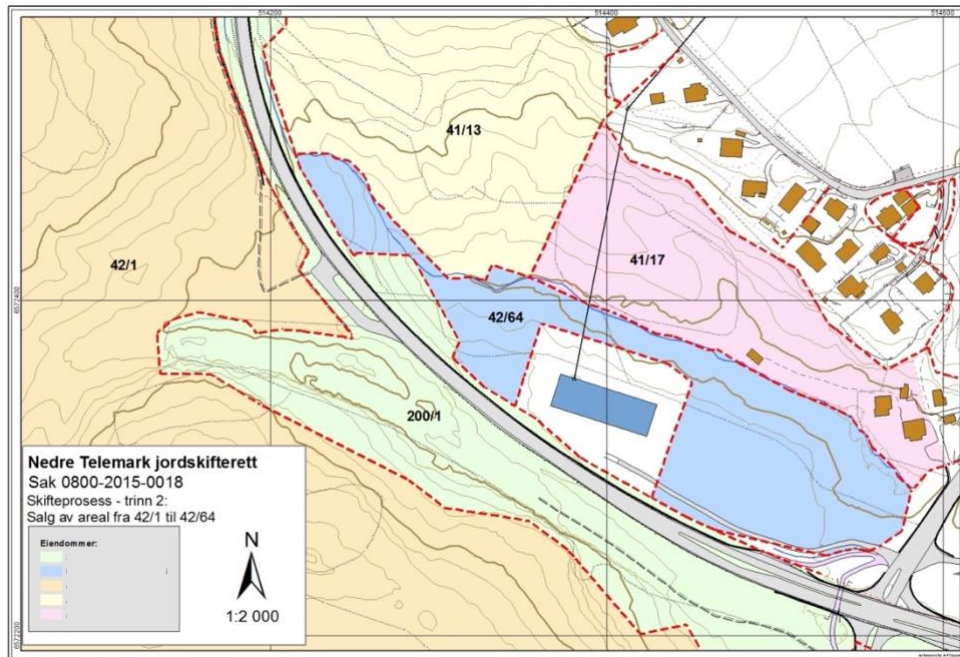
Jordskiftesaken Ulefoss-Hegnajordet ble krevd fordi eiendommene i området var uhensiktsmessig utformet med tanke på videre utvikling, og for å opprette egne matrikkelenheter til arealer som allerede var solgt. Jordskifteretten vurderte at eiendomssituasjonen var utjenlig, fordi eiendommene hadde vært vanskelige å utnytte uten salg og omforming, jf. Ulefoss-Hegnajordet s. 5. Arealene som allerede var solgt hadde ikke formelt blitt skilt ut og overdratt. Saken ble derfor gjennomført gjennom fem trinn. Jordskifteretten søkte om delingstillatelse og arealoverføringer, for å gjennomføre jordskiftesaken.

Eiendomsgrensene ble fastsatt av jordskifteretten i det første trinnet. Fastsettelsen bygde på enighet mellom partene, jf. Ulefoss-Hegnajordet s. 8. Se figur 20 under for situasjon før jordskifte.



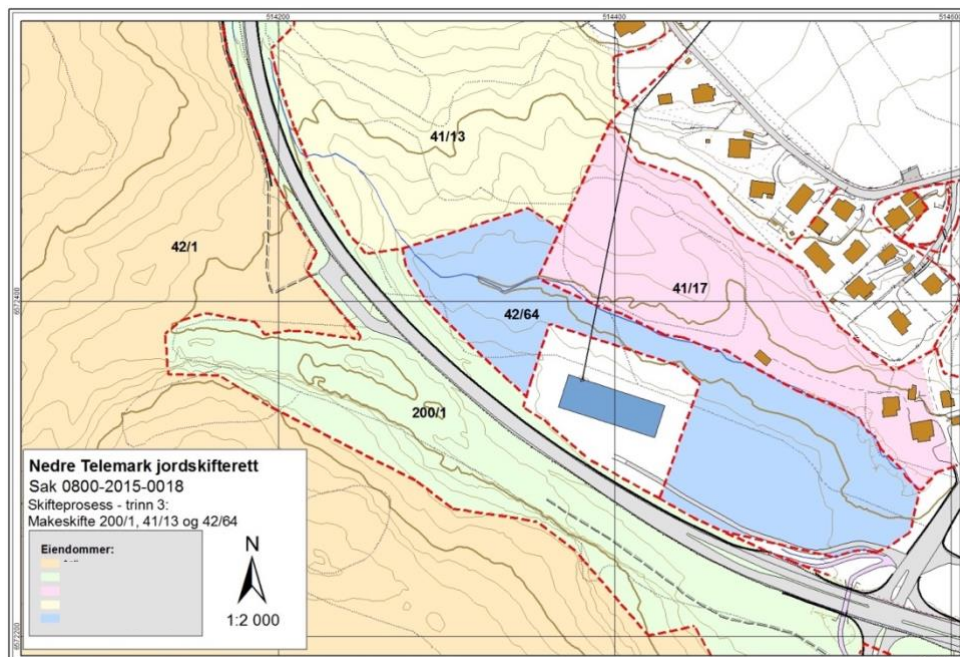
Figur 20: Trinn 1: Situasjon før jordskifte, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet

I trinn 2 i jordskifteprosessen foretok jordskifteretten arealoverføring av teig gnr. 42 bnr. 1. Kartet fra skifteprosessen viser hvordan situasjonen så ut etter arealoverføringen.



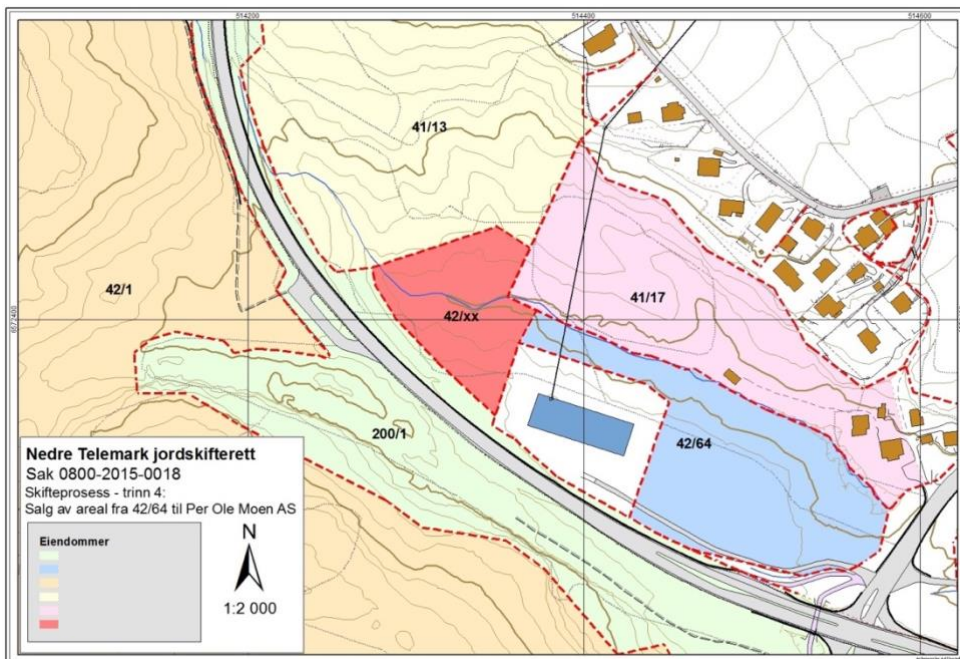
Figur 21: Trinn 2: Situasjon etter arealoverføring, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet

I trinn 3 omformet jordskifteretten gnr. 42 bnr. 64, for at eiendommen skulle passe med det arealet som allerede var solgt. Jordskifteretten gjennomførte et arealbytte mellom gnr. 42 bnr. 64 og gnr. 200 bnr. 1, og mellom gnr. 42 bnr. 64 og gnr. 41 bnr. 13.



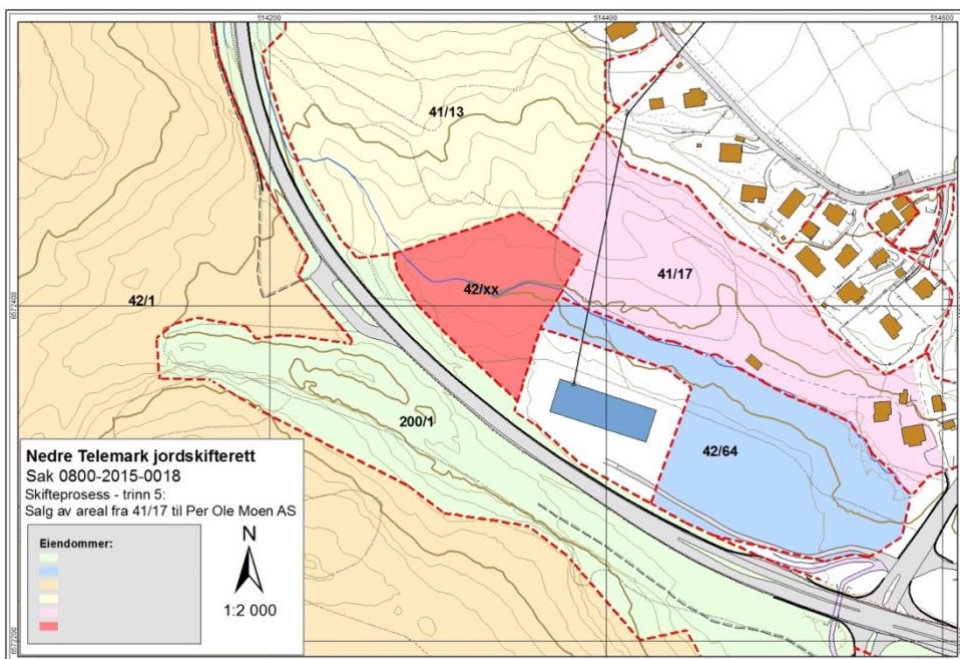
Figur 22: Trinn 3: Omforming av gnr. 42 bnr. 64, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet

Trinn 4 gikk ut på å fradele det solgte arealet, fra gnr. 42 bnr. 64 til gnr. 42 bnr. xx (rød teig). På dette tidspunktet hadde kommunen innvilget delingstillatelse. Hjemmelsovergangen ble tatt inn i rettsboken.



Figur 23: Trinn 4: Fradeling av ny matrikkelenhet, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet

I det siste trinnet ble areal overført fra gnr. 41 bnr. 17 til gnr. 42 bnr. xx (rød teig). Ved utformingen av jordskifteløsningen, tok jordskifteretten hensyn til en reguleringsplan for området som var til behandling, jf. Ulefoss-Hegnajordet s. 3.



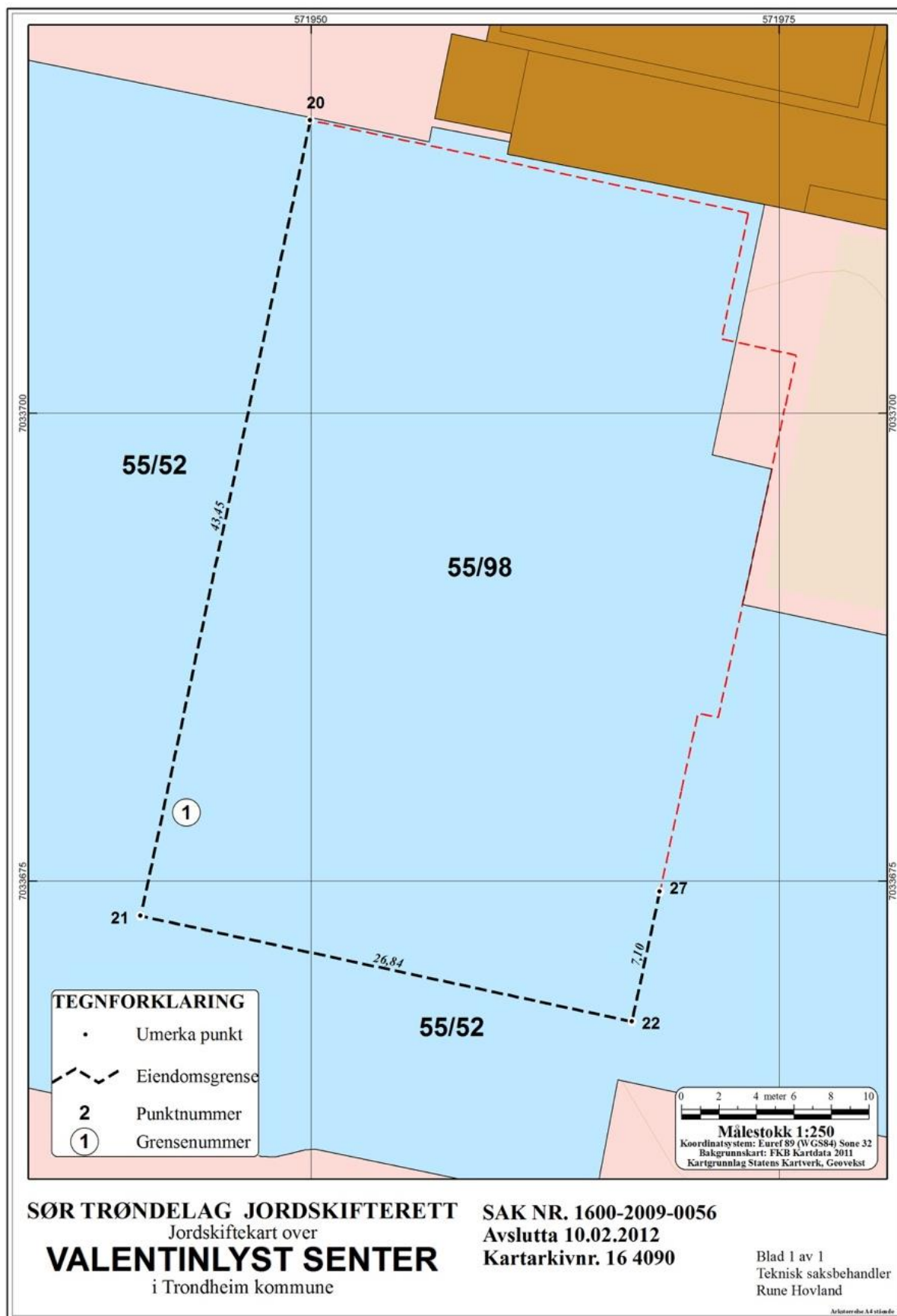
Figur 24: Trinn 5: Endelig jordskifteløsning, fra sak 0800-2015-0018 Ulefoss-Hegnajordet

4.2.16 Valentinlyst senter

Jordskifteområdet i saken Valentinlyst senter, var bebygd areal og del av et kjøpesenter.

Kjøpesenteret var et eierseksjonssameie, og var seksjonert forut for jordskiftesaken, jf. JTRD-2009-56 s. 2. Saken ble krevd fordi eiendomsgrensene ikke samsvarte med den faktiske bruken av arealene. Partene var enige om hvor eiendomsgrensene burde ha vært, jf. JTRD-2009-56 s. 7. Jordskifteretten gjennomførte arealbytte og reseksjonering av eiendommene.

Under følger jordskiftekart fra Valentinlyst senter.



Figur 25: Jordskiftekart fra sak 1600-2009-0056 Valentinlyst senter

Kapittel 5: Empiri og drøftelse

5.1 Introduksjon

I dette kapitlet presenteres data fra intervjuene og dokumentanalysen, samt drøftelse av problemstillingene. Kapitlet er inndelt etter delproblemstillinger og avsluttes med en sammenfattende drøftelse av hovedproblemstillingen. Empirien kobles til hver delproblemstilling, før den drøftes.

5.2 Delproblemstilling 1

Hvordan vurderer jordskifteretten utjenlighet, og hvilke hensyn må retten ta i utforming av jordskifteløsning, i bolig- og næringsområder?

5.2.1 Empiri

Innhenting av empiri

Empirien i denne delproblemstillingen er fra intervjuer med fire jordskiftedommere, i tillegg til de 14 rettsbøkene fra utvalget. Dommerne er fra ulike domstoler, og to av dem er jordskifterettsledere.

Utjenlighet

Dommerne ble spurt om hvilke momenter som kan føre til at eiendomsforholdene i bolig- og næringsområder blir utjenlige.

Flere av dommerne (dommer 1, 2 og 4) oppga fortetning i bolig- og næringsområder, som et moment som kan føre til utjenlige eiendomsforhold. Dommer 1 oppga at fortetning over tid kan føre til utjenlige løsninger for eiendommer. Dommer 2 opplyste om at dette kan være et særlig problem i områder som går fra å være landbruksområder, til å være bolig- og næringsområder. Et eksempel som ble trukket frem på problematikk i slike områder var stier som blir til veier, som ikke er planlagt som vei. Dommer 1 forklarte at oppdelinger av eiendommer, og gjenværende areal kan føre til utjenlige eiendomsforhold. Ifølge dommeren er imidlertid dette et mindre problem i områder som er regulert gjennom arealplaner, noe bolig- og næringsområder ofte er.

Dommer 2 trakk også frem som eksempel at eiere i noen tilfeller bygger utenfor egne eiendomsgrenser. Dette kan potensielt føre til utjenlige eiendomsforhold. Imidlertid påpekte

dommeren at dette kan være et vanskelig vurderingsmoment, fordi det kan være vanskelig å fastsette terskelen for hva som er utjenlig etter jordskifteloven § 3-2. I slike tilfeller i bolig- og næringsområder, der eierne har bygget utenfor egne eiendomsgrenser, mente dommeren det bør stilles en høyere terskel for hva som anses som utjenlig, enn for eiendommer i landbruksområder.

Både dommer 1 og dommer 4 la vekt på at endret behov i næringsområder kan føre til utjenlige eiendomsforhold. Dommer 1 trodde dette kan komme av at næringsområder kan «vokse opp» i litt stor fart, og at behovene i næringsområder kan endre seg raskt. Dommer 1 trakk frem at gammel eiendomsstruktur i næringsområder ikke nødvendigvis passer til ny bruk. Et eksempel dommeren nevnte er at tomtenes utforming kan gjøre at eiendommene ikke passer som næringstomter. Dommer 4 opplyste også om at det kan oppstå problematiske eiendomsforhold dersom et næringsområde blir et transformasjonsområde. Tidligere næringsområder blir gjerne brukt til parkeringsareal, noe som kan gi rettigheter som vanskeliggjør fremtidig utnyttelse.

Problematikk rundt atkomst til eiendom, ble trukket frem som et moment som kan føre til utjenlighet av dommer 3. Særlig kan dette være noe som fører til utjenlighet, der en byggetillatelse vil være avhengig av dokumentert atkomst. Dommer 4 trekker frem at ulike samarbeidsordninger i bolig- og næringsområder kan føre til utjenlige eiendomsforhold. Eksempler som ble trukket frem var ordninger for brøyting av vei, og bruksordninger for vei. Et formål med en jordskiftesak kan i slike tilfeller være å løse opp eksisterende samarbeid. Dommeren nevnte også at manglende samarbeid kan utløse jordskiftesaker, selv om det ikke er samarbeidet som er kjernen i det utjenlige ved eiendomsforholdene.

Dommer 4 oppga at reguleringsplaner, kan føre til at eiendomsforholdene for et område blir utjenlige. Forholdene kan bli utjenlige dersom den planlagte fremtidige utnyttelsen ikke kan realiseres, med de eksisterende eiendomsforholdene. Et eksempel på dette som ble trukket frem, er jordskiftesaken Bjørntvedt Nordre. Begge eierne i jordskifteområdet ønsket å bygge ut området som var avsatt til boligformål, men på grunn av strukturen var det vanskelig for partene å realisere planene.

Hensyn i bolig- og næringsområder

Dommerne ble spurt om hvilke spesielle hensyn som må tas, ved gjennomføring av arealbyttesaker i bolig- og næringsområder. Dommer 1 påpekte at mye er likt i jordskiftesaker, uavhengig av hvilken type areal sakene dreier seg om. Likevel nevnte dommeren at vurderingene blir ulike avhengig av type areal, selv om virkemidlene er de samme. Et hensyn som skiller seg fra landbruksområder, er at partene ofte har mer behov for avstand til naboer ifølge dommer 1.

Alle dommerne oppga at verdiene på arealene i bolig- og næringsområder, som regel er høyere enn i rurale områder. Imidlertid nevnte dommer 4 at det i arealbyttesaker i utgangpunktet kan benyttes «relative verdier», ettersom partene skal ha den samme verdien før og etter jordskiftesaken. Dommer 1 nevnte at en tvist om en grense på 50 cm kan være av stor verdi. Denne dommeren nevnte også at en jordskiftesak kan påvirke og utløse store verdier, ved å begrense eller åpne for utvikling.

Et moment som ble nevnt som spesielt gjelder for jordskiftesaker i bolig- og næringsområder, er at offentlige forhold i stor grad må tas hensyn til ved utarbeidelse av jordskifteløsninger. Reguleringsplaner ble nevnt av flere av dommerne, som spesielt viktig i bolig- og næringsområder. Dommer 4 oppga at plansituasjonen er avgjørende for jordskifteløsningen i slike saker. Likevel nevnte dommeren at planer blir vektlagt ulikt, ut fra planens alder. En nyere plan vil veie tyngre enn en eldre plan. Dommer 4 oppga at byggegrenser kan være relevant å ta hensyn til, i tilfeller der det ikke er byggegrenser i reguleringsplaner. Ifølge dommer 4 kan det i enkelte tilfeller være behov for å vurdere hvilke arealer som faktisk kan bygges ut, for å verdsette arealene korrekt.

Et annet offentlig forhold jordskifteretten kan måtte ta hensyn til, er at noen saker krever dispensasjon for å kunne gjennomføres. Dette kan spesielt gjelde for saker i strandsonen, selv om jordskifteretten i utgangpunktet slipper å søke om dispensasjon i arealbyttesaker. Problemet kan ifølge dommer 4 likevel oppstå, fordi arealbyttesaker ofte kan være kombinert med deling etter jordskifteloven § 3-7. Jordskifterettens handlingsrom blir i slike tilfeller avhengig av planmyndighetene.

Ved utarbeidelse av jordskifteløsninger skiller saker i bolig- og næringsområder seg ofte ved at det er mindre ledig areal, ifølge dommer 3. Eksempelvis i pressområder ved sjøen kan det

være lite tilgjengelig areal. Ifølge dommer 4 er det langt mer intensiv bruk av arealer i bolig- og næringsområder, enn i rurale områder.

Andre forhold som er spesielle ved arealbyttesaker i bolig- og næringsområder, er at det som regel er mye infrastruktur og bygninger som må tas hensyn til, ifølge flere av dommerne. Dette skiller seg, ifølge dommerne, fra landbruksområder hvor det er mindre infrastruktur og bygninger. Dommer 4 nevner at det er mye installasjoner i bolig- og næringsområder. Ifølge dommer 2 er eksisterende bygninger førende for hvordan jordskifteløsninger kan utformes. Offentlige forhold kan føre til at rettens handlingsrom blir mindre, og mer låst, ifølge dommer 2. I tillegg nevnte dommer 2 at det i bolig- og næringsområder kan være negative servitutter, som må tas hensyn til.

Dommerne ble også spurt hvordan de forholder seg til jordskifteloven § 3-23, om utlegging av grunn og bruksrett som kan endre verdi. Ifølge dommer 2 kan denne bestemmelsen være mer relevant i andre typer områder enn bolig- og næringsområder. Dette mente dommeren fordi arealer ofte er ferdig regulert i bolig- og næringsområder. Selv har denne dommeren aldri hatt saker der bestemmelsen «kommer på spissen». Dommer 1 påpekte at det er viktig å være veldig varsom, dersom arealet som byttes kan endre verdi ut fra en vurdering av reguleringsplan eller kommuneplan. Dersom alt areal er regulert til samme formål kan det være mer «kurant» å gjennomføre endringer, ifølge dommeren. I tilfeller der en endring kan medføre at en part gir vekk potensielt boligareal mot skog- eller jordbruksareal, mente dommeren det er viktig at partene er klare over situasjonen. Dommeren mente dette skjerper kravet til informasjon til partene. Ifølge dommeren hender det at partene er klar over slike situasjoner, og at de likevel er enige og ønsker slike løsninger. Hvis partene er godt informert, og tenker at det er akseptabelt at en eventuell verdiendring kan skje, opplyste dommeren om at retten kan gjennomføre slike arealbytter. Ved veldig usikre regulerings situasjoner mente dommer 4 at arealbytter kan nektes, med grunnlag i jordskifteloven § 3-23.

5.2.2 Drøftelse

Innledning

Denne delen av kapittel 5 inneholder en drøftelse, som har til formål å besvare delproblemstilling 1: «*Hvordan vurderer jordskifteretten utjenlighet, og hvilke hensyn må retten ta i utforming av jordskifteløsning, i bolig- og næringsområder?*». Drøftelsen

omhandler hvordan jordskifteretten vurderer utjenlighet, og hvilke hensyn som er relevante å vektlegge i arealbytter i bolig- og næringsområder.

Utjenlighet

Jordskiftelovens utgangspunkt er at loven gjelder for all fast eiendom og rettigheter i fast eiendom, jf. jordskifteloven § 1-2 første ledd. Det betyr at kravet til utjenlighet i jordskifteloven § 3-2 er det samme for all eiendom, uavhengig av type eiendom. Likevel kan det være spesielle forhold som kan føre til utjenlige eiendomsforhold, avhengig av type eiendom.

Fortetning er et moment som ble nevnt av flere dommere. Likevel kan ikke fortetning i seg selv være et moment som gjør forholdene utjenlige, men det kan tenkes at fortetning er den underliggende årsaken til utjenlige eiendomsforhold. Dersom fortetning er en underliggende årsak til utjenlige eiendomsforhold, kan dette være i kombinasjon med arealplanlegging. Arealplanlegging kan bidra til utjenlige eiendomsforhold. Dette kan skje hvis planmyndighetene ikke har tatt hensyn til fortetning, eller videre utvikling. Et eksempel på et slikt tilfelle, der det ble krevd jordskifte, er jordskiftesaken Malvik Store, jf. JTRD-2012-78. I denne saken hadde boligtomter stykkevis blitt fradelt gårdsbruket som opprinnelig lå der, uten at det var noen helhetlig plan for området. Manglende og uhensiktsmessig planlegging rundt atkomst var blant årsakene til at det ble krevd jordskifte. På denne måten kan uhensiktsmessig planlegging til utjenlige eiendomsforhold.

Arealplanlegging skjer i stor grad gjennom offentlige arealplaner, som reguleringsplaner. Reguleringsplaner må som hovedregel utarbeides ved «større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Det betyr at det ikke alltid stilles krav om reguleringsplaner ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak. Hensynene med arealplanlegging er blant annet å legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og å legge til rette for god utforming av bygde omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav d og e. Hvis arealplanleggingen ikke samkjører reguleringsplanformål og eiendomsgrenser, risikerer man at disse hensynene ikke blir ivaretatt. Et eksempel på dette er saken Rugdeveien 1-7. I denne saken hadde ikke planmyndighetene tatt hensyn til eiendomsgrensene, i utformingen av de to reguleringsplanene. For at grunneieren skulle kunne gjennomføre reguleringsplanene,

måtte eiendomsstrukturen endres. Også på denne måten kan uhensiktsmessig planlegging skape utjenlige eiendomsforhold.

I utgangspunktet er det ikke en utjenlig situasjon i jordskiftelovens forstand når eieren har gjort noe ulovlig (Bjerva et al., 2016, s. 61). Imidlertid er ikke et ulovlig forhold et hinder for å gjennomføre en jordskiftesak, jf. Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål sameie). Dommer 2 trakk frem at det hender at eiere bygger utenfor egne eiendomsgrenser, og at eierne påpeker at eiendomsforholdene er blitt utjenlige som følge av det. At en eier har bygget utenfor egne eiendomsgrenser innebærer at eieren har gjort noe ulovlig. Likevel er det ikke sikkert at eieren gjorde det med hensikt. Det kan eksempelvis være et resultat av uklare eiendomsgrenser. I et slikt tilfelle kan det foreligge en utjenlig eiendomssituasjon, uavhengig av eierens ulovlige bygging. På denne måten kan spørsmålet om jordskifte kan gjennomføres når eiere har gjort noe ulovlig være nyansert. Om eiendomsforholdene er utjenlige skal vurderes samlet sett i hvert tilfelle av jordskifteretten, jf. Prop. 101 L (2012-2013). Spørsmålet om det foreligger utjenlige forhold kan med andre ord være nyansert. Dette tydeliggjør viktigheten av den konkrete helhetsvurderingen jordskifteretten gjør, når retten vurderer tjenlighet.

Det ble nevnt at en reguleringsplan kan føre til utjenlige eiendomsforhold. Eksempelet som ble trukket frem var Bjørntvedt Nordre. Slik planlegging der resultatet av planleggingen, reguleringsplanen, fører til utjenlige eiendomsforhold kan anses som uhensiktsmessig planlegging. En mulig årsak til at slike situasjoner oppstår, kan være at planmyndighetene ikke er forpliktet til å ta hensyn til eksisterende eiendomsstruktur i planprosesser. Det kan også tenkes at en reguleringsplan kan føre til utjenlige eiendomsforhold, der eiendomsforholdene har forandret seg uten at reguleringsplanen tar høyde for endringen.

Samlet er det disse forholdene dommerne har nevnt som mulige årsaker til utjenlighet i bolig- og næringsområder:

- Områder som går fra et arealformål til et annet
- Endring av arealbehov i næringsområder
- Områder som over tid utvikler seg fra rurale til urbane
- Fortetning i bolig- og næringsområder
- Eiere som ikke følger eiendomsgrenser
- Behov for felles ordninger
- Behov for atkomst
- Reguleringsplaner som vanskeliggjør fremtidig utnyttelse

Hensyn i bolig- og næringsområder

At offentlige bestemmelser og tillatelser er i orden, er et materielt vilkår for å gjennomføre et jordskifte, jf. jordskifteloven § 3-17. Dette gjelder uavhengig av om området er urbant eller ruralt, jf. jordskifteloven § 1-2 første ledd. Likevel opplyste dommerne om at dette er et vilkår, som er spesielt viktig for utarbeidelsen av jordskifteløsninger i bolig- og næringsområder. Årsaken til dette kan være at bolig- og næringsområder i større grad er regulert gjennom reguleringsplaner, enn rurale områder.

Ved gjennomføring av en arealbyttesak, skal arealer og rettigheter i jordskifteområdet verdsettes før byttet gjennomføres, jf. jordskifteloven § 3-14 første ledd. Verdsettelse av arealer i bolig- og næringsområder krever spesifikk ekspertise i jordskifteretten (Elvestad & Sky, 2021, s. 13). Alle dommerne la vekt på at verdien av det som går i bytte som regel er høyere i bolig- og næringsområder, enn i andre områder. Det at verdiene er høyere på mindre arealer, stiller høyere krav til nøyaktigheten av verdsettelsen, enn i rurale områder.

Verdsettelsen er en viktig del av en jordskiftesak, fordi dette skrittet i jordskiftesaken sikrer partene mot tap. For å unngå tap må derfor verdsettelsen være mer presis i bolig- og næringsområder, enn i rurale områder. Ved verdsettelse av eiendommer i bolig- og næringsområder, kan det være nødvendig å beregne hvilke arealer som faktisk kan bygges ut. I denne vurderingen kan reguleringsplan, byggegrenser og utnyttelsesgrad være viktige momenter.

Metoden for å fastsette verdier i bolig- og næringsområder, er også annerledes enn de metodene som brukes for å verdsette skog- og jordbruksområder. Likevel er det ikke sikkert

at det har betydning for slike jordskiftesaker i praksis. Dette er fordi verdsettelsen av byttearealene ikke trenger å være et konkret pengebeløp, men de kan også være relative verdier. Selv om verdiene i utgangspunktet være relative verdier, kan jordskifteretten måtte fastsette de faktiske verdiene i tilfeller der det oppstår tvist om underliggende forhold. Dette er fordi underliggende forhold må avklares før rette kan begynne å vurdere jordskifteløsninger. Én dommer nevnte at det kan være behov for å bruke eiendomsmeglere for å fastsette verdi i bolig- og næringsområder.

Kun dommer 1 og 4 forholdt seg aktivt til jordskifteloven § 3-23, om utlegging av grunn og bruksrett som kan endre verdi. Bestemmelsen er en «vær varsom-regel» som gjør seg gjeldende i arealbyttesaker, der arealene kan få en stor verdiendring. En mulig årsak til at noen av dommerne ikke har brukt denne aktivt, kan være at de ikke har hatt saker der en potensiell verdiendring kan skje. Den ene dommeren mente at bestemmelsen ikke er spesielt relevant i bolig- og næringsområder, fordi arealene ofte allerede er regulert. Imidlertid betyr ikke at et område er regulert, at det ikke kan komme ny reguleringsplan eller andre forhold som kan endre verdiene i området. For eksempel kan en ny reguleringsplan åpne for høyere utnyttelse, enn en tidligere plan, selv om formålet fortsatt er bolig. Verdien av et areal er ofte bestemt av reguleringsplaner (Elvestad & Sky, 2021, s. 9). I tillegg kan endring av reguleringsplan føre til betydelig verdistigning (Ness & Øyasæter, 2018, s. 26-27).

Dommerne har nevnt at eiendomsverdiene er høyere i bolig- og næringsområder, enn i rurale områder. En endring av reguleringsplan, i bolig- og næringsområder, vil derfor i stor grad kunne påvirke verdien av et areal. Bestemmelsen bør derfor være minst like relevant i regulerte områder, som uregulerte områder. Dommerne bør derfor kanskje vurdere bestemmelsens aktualitet i arealbyttesaker i bolig- og næringsområder, med mindre det er utenkelig at eiendommene kan få en stor verdiendring. At noen av dommerne ikke aktivt forholdt seg til bestemmelsen i arealbyttesaker, kan tyde på at jordskifteretten har behov for økt kompetanse når det gjelder vurdering av jordskifteloven § 3-23 i arealbyttesaker. Likevel kan det også ha sammenheng med hvilke sakstyper disse dommerne har hatt. Dommerne kan ha hatt saker, der det ikke har vært nødvendig å aktivt forholde seg til bestemmelsen. Det er derfor ikke sikkert at det er behov for økt kompetanse i jordskifteretten, når det gjelder vurdering av jordskifteloven § 3-23 i arealbyttesaker.

Dommer 2 nevnte at negative servitutter kan være aktuelt å ta hensyn til i utformingen av jordskifteløsningen. Hvis en negativ servitutt er til hinder for en tjenlig jordskifteløsning, kan jordskifteretten avløse servitutt, jf. jordskifteloven § 3-12. På denne måten reduseres negative servitutters mulighet til å redusere jordskifterettens handlingsrom, ved utforming av jordskifteløsning. Imidlertid må negative servitutter like fullt fastsettes slik de er, jf. jordskifteloven § 3-13 første ledd.

Videre er rettens handlingsrom til å utforme jordskifteløsninger begrenset av eksisterende bygninger, installasjoner og reguleringsplaner. Disse forholdene begrenser rettens handlingsrom mer i bolig- og næringsområder, enn i andre områder. At det er mer bygninger i bolig- og næringsområder er i en naturlig sammenheng med denne typen område. Begrensningene som kommer av plassering av bygninger, installasjoner og reguleringsplaner kan føre til at potensielle jordskifteløsninger ikke kan velges. I verste fall kan tenkes at begrensningene kan føre til at jordskifteretten ikke kan skape mer tjenlige eiendomsforhold, og at en sak må avvises på materielt grunnlag etter jordskifteloven § 3-3.

5.2.3 Delkonklusjon

Jordskiftedommerne trakk frem at reguleringsplaner og fortetning kan være momenter som fører til utjenlige eiendomsforhold. Reguleringsplaner kan utløse utjenlighet gjennom mangelfullt arealplanarbeid, eller ved endret eiendomssituasjon. Fortetning kan også føre til utjenlige eiendomsforhold, særlig kombinert med mangelfull planlegging. Disse momentene kan føre til uhensiktsmessige ordninger og utforming av eiendommer.

Ved utforming av jordskifteløsning i arealbyttesaker i bolig- og næringsområder, er det noen momenter som spesielt tas hensyn til av jordskifteretten. Offentlige bestemmelser og tillatelser, mer presise verdier og installasjoner er slike momenter. Jordskifteretten har større begrensninger i utformingen av jordskifteløsningen i bolig- og næringsområder, enn i rurale områder.

5.3 Delproblemstilling 2

Hvilke momenter fører til utjenlige eiendomsforhold, i bolig- og næringsområder?

5.3.1 Empiri

Innhenting av empiri

Til denne delproblemstillingen er empirien hovedsakelig hentet inn ved å gjennomgå de 14 rettsbøkene til jordskiftesakene i utvalget. For å få tilleggsinformasjon om sakene er noen av partene i intervjuet. Spørsmålene partene som ble intervjuet fikk koblet til denne delproblemstillingen er knyttet til hvorfor det ble krevd jordskiftesak. Det har vært relevant å høre med partene hva som var utjenlig ved eiendomsforholdene, siden det er opp til partene å vise utjenlighet for å oppfylle vilkåret i jordskifteloven § 3-2.

Utjenlighet i utvalget av jordskiftesaker

Selv om jordskiftesakene i utvalget er varierende i størrelse, type parter og geografisk plassering er det likheter ved vurderingene rundt utjenlighet. Av sakene i utvalget var det særlig to momenter i vurderingen av utjenlighet som gikk igjen. Disse er: 1) Det er ikke samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser, og 2) Det er ikke samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser.

Ut over disse forholdene, kom det frem andre forhold som uhensiktsmessig utforming av eiendom etter terreng og bruk, uhensiktsmessig utforming på grunn av andre eiendomsgrenser, og at eksisterende atkomst vanskeliggjør videre utvikling. Under følger en oversikt over hovedpunktene i hva som gjorde eiendommene i utvalget utjenlige.

Tabell 5: Utjenlighet i jordskiftesakene

Sak	Utjenlighet (hovedpunkt)
Boganes 23 (Avvist)	Uhensiktsmessig utforming på grunn av andre eiendomsgrenser
Bjølsen	Ikke samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser
Bjørntvedt Nordre	Ikke samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser
Dysjaland 49	Ikke samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser (sykkelvei)
Fikkjebakke	Uhensiktsmessig utforming av eiendom på grunn av andre grenser
Gunnaråsen (Avvist)	Ikke samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser
Jåtten	Uhensiktsmessig utforming av eiendom på grunn av andre eiendomsgrenser (kile)
Malvik Store	Eksisterende atkomst vanskeliggjør videre utvikling
Marielund	Eksisterende atkomst vanskeliggjør videre utvikling
Moum Nordvestre	Ikke samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser
Rugdeveien 1-7	Ikke samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser
Solakrossen (Hevet)	Vanskelig å utnytte arealet fremtidig på grunn av reguleringsplan
Ulefoss-Hegnajordet	Uhensiktsmessig utforming på grunn av terreng
Valentinlyst senter	Ikke samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser

5.3.2 Drøftelse

Innledning

Denne delen av kapittel 5 inneholder en drøftelse, som har til formål å besvare delproblemstilling 2: «Hvilke momenter fører til utjenlige eiendomsforhold, i bolig- og næringsområder?». Drøftelsen omhandler hvordan de ulike momentene som kom frem av rettsbøkene, kan føre til utjenlighet.

Utjenlighet i utvalget av jordskiftesaker

Spørsmålet om hva som er utjenlig ved eiendomsforholdene er individuelt for hver sak, men det er likevel noen momenter som går igjen. I tillegg er det i flere av sakene underliggende forhold som bidrar til å gjøre eiendomsforholdene utjenlige.

Tjenlighetsvurderingen skal være «ei samla vurdering av alle relevante moment», jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 125. Det kan derfor ved vurderingen av om eiendomsforholdene er utjenlige være flere momenter, som samlet gjør eiendomsforholdene utjenlige. Dette kan føre

til at saker som i utgangspunktet har det samme utjenlighetsmomentet blir vurdert ulikt som utjenlig eller tjenlig av jordskifteretten. For eksempel var det ikke samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser i både Gunnaråsen og Moum Nordvestre, men det var kun i Moum Nordvestre at eiendomsforholdene ble vurdert som utjenlige. Det er altså ingen automatikk i at et konkret moment fører til at utjenlighetsvilkåret er oppfylt.

Samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser

I de tilfellene der det ikke er samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser, kan dette komme av at bebyggelsen ble oppført i strid med grensene. At eiere har bygget på tvers av eiendomsgrenser er etter jordskiftelovens forstand ikke en utjenlig situasjon (Bjerva et al., 2016, s. 61). Dette var imidlertid tilfellet i sakene Bjølsen, Gunnaråsen og Moum Nordvestre. At bebyggelsen var oppført på tvers av eiendomsgrensene, og dermed potensielt ulovlig oppført, var ikke vektlagt som hinder for noen av sakene der dette var tilfelle.

Saken Bjølsen skilte seg noe fra de andre, fordi de var den opprinnelige eieren, kommunen, som hadde bygget på tvers av eiendomsgrensene. Rekvirenten i saken var den nye eieren av eiendommene. Fordi de eksisterende byggende i jordskifteområdet Bjølsen var oppført på tvers av eiendomsgrensene, kunne ikke byggene seksjoneres. Ved seksjonering av et bygg, forutsettes det som nevnt at seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, jf. eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav f. At eiendomsgrensene gikk på tvers av bygningene gjorde eiendomsforholdene utjenlige.

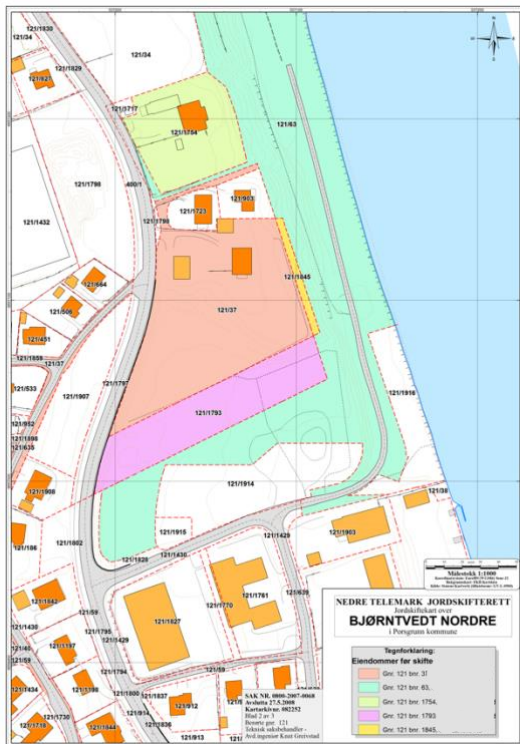
I saken Gunnaråsen ble det sendt inn krav om jordskifte, fordi det ikke var samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrensene. Ved bygging på eiendommene hadde ikke de tidligere eiere tatt hensyn til de faktiske eiendomsgrensene. På rekvirentens eiendom var det en mur som delvis sto på den andres eiendom, og den andre parten hadde en platting som sto på rekvirentens eiendom. Muren var rekvirenten blitt pålagt å fjerne av kommunen. Partene var likevel enige om hvor den faktiske eiendomsgrensen gikk. Før saken ble tatt opp i jordskifteretten ble plattingen rettet, slik at den sto på riktig eiendom. Retten kom til at rekvirenten trolig ville vært tjent med en mur, men at forholdene uten denne var tjenlige. Saken ble avvist på materielt grunnlag, fordi retten så det slik at ingen av eiendommene var utjenlige. Retten la i avvisningen vekt på at eiendommene hadde fungert som boligeiendommer siden 1980-tallet, uten at de hadde vært utjenlige. Det er dermed altså automatikk i at eiendomsforholdene er utjenlige, selv om det ikke er samsvar mellom

bebyggelse og eiendomsgrenser. Spørsmålet om en eiendom er tjenlig eller ikke, skal imidlertid vurderes ut fra «tida og tilhøva», jf. jordskifteloven 3-2. At retten la vekt på at eiendommen over tid hadde fungert som boligeiendom i Gunnaråsen, kan tyde på at tjenligheten ikke ble vurdert ut fra «tida og tilhøva». Dette kan være en årsak til at eiendommene i den ene saken ble regnet som utjenlige, selv om utjenlighetsmomentet i utgangspunktet var det samme.

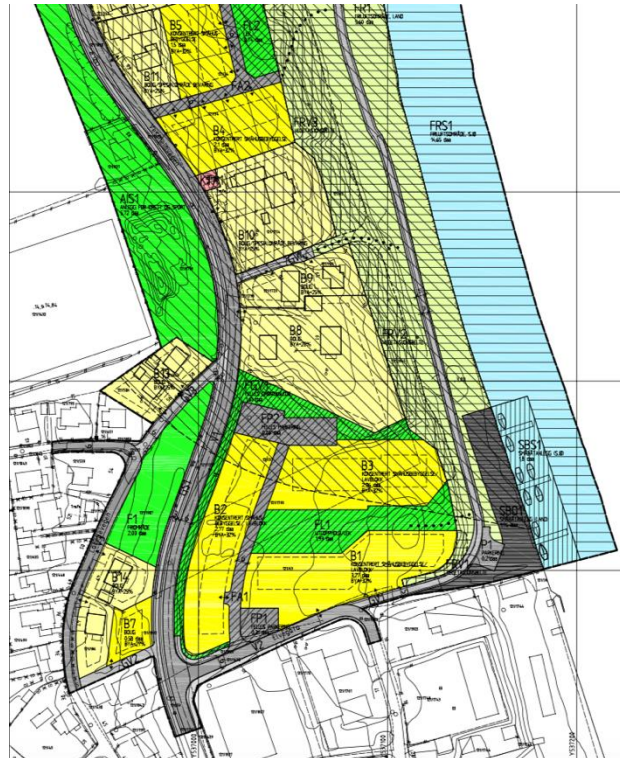
Samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser

En reguleringsplan fastsetter hva som er lovlig fremtidig bruk av et areal, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd. Fordi en reguleringsplan fastsetter fremtidig bruk, kan problematikk rundt reguleringsplan og eiendomsgrenser oppstå ved planlegging av endret bruk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, trenger ikke planmyndighetene å ta hensyn til eksisterende eiendomsgrenser. Dette kan føre til at grensene for ulike arealformål og eiere ikke samsvarer. Ved ønske om å gjennomføre reguleringsplaner, kan det blir problematisk dersom utbyggingsformål ligger til ulike eiendommer med forskjellige eiere (Ness & Øyasæter, 2018, s. 154). Et eksempel på dette er jordskiftesaken Bjørntvedt Nordre. Her ble det lagt ut byggeområder for boliger i reguleringsplanen, uten at planmyndighetene tok hensyn til eiendomsforholdene. Det var to parter som eide området. Disse forsøkte å komme til enighet om hvordan de skulle utvikle området, men forhandlingene utenfor jordskifteretten førte ikke frem. Derfor ble det krevd sak for jordskifteretten. I dette tilfellet kunne partene sannsynligvis ha kommet frem til en avtale uten hjelp av jordskifteretten, dersom de hadde vært mer samarbeidsvillige. Hvis partene hadde blitt enige om utbyggingen, ville det ikke vært en utjenlig eiendomssituasjon. Hovedproblemet var at reguleringsplanen ikke samsvarte med eiendomsgrensene, men det underliggende problemet var at partene ikke ble enige om utbyggingen. Dermed er det heller ikke gitt at det foreligger utjenlige eiendomsforhold når reguleringsplan og eiendomsgrenser ikke samsvarer. Imidlertid kan problemet være grunnlaget for en utjenlig eiendomssituasjon, avhengig av forholdene rundt. Det er ikke sikkert at utbyggingen på Bjørntvedt Nordre hadde latt seg gjennomføre, hvis ikke saken hadde blitt tatt opp av jordskifteretten. I tillegg til saken Bjørntvedt Nordre var manglende samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser årsak til utjenlighet i sakene Rugdeveien 1-7 og Dysjaland 49.



Figur 27: Føør-situasjon over Bjørntvedt Nordre

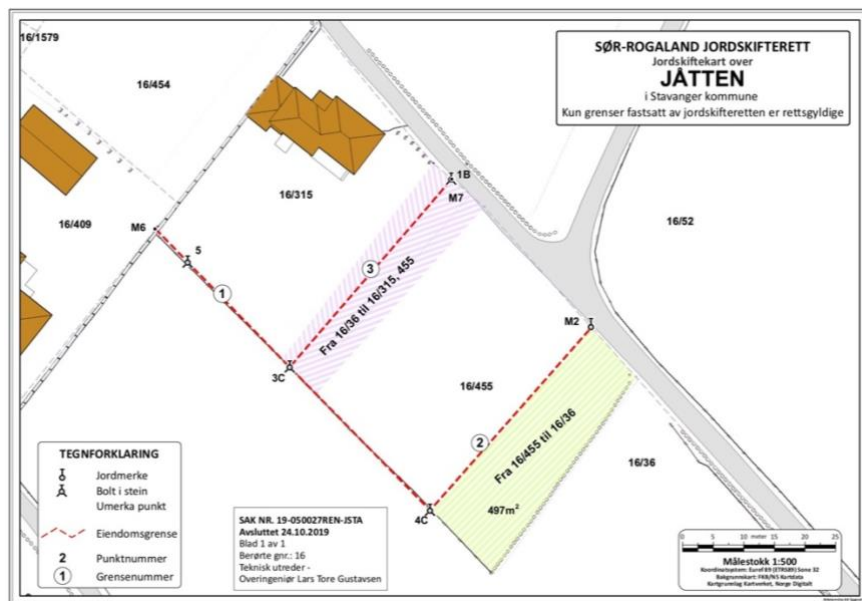


Figur 26: Utsnitt fra reguleringsplankart: Eikelund området, Vest siden (Porsgrunn kommune)

Uhensiktsmessig utforming etter terreng eller andre eiendomsgrenser

Uhensiktsmessig utforming av eiendom etter terreng, og ny bruk er mer tradisjonelle momenter som kan gjøre eiendomsforhold utjenlige.

I de tilfellene der andre eiendomsgrenser gjør at utformingen er uhensiktsmessig, er det ikke rekvirentens eiendom i seg selv som er uhensiktsmessig utformet. Eiendomsutformingen blir i disse tilfellene problematisk på grunn av eiendomsgrensene rundt. Eksempelvis hadde rekvirenten i jordskiftesaken Jåtten en rektangulær kile, som var på 386 m². Problemet med kilen var ikke utformingen i seg selv, men at den lå mellom naboens to eiendommer. Naboen hadde opparbeidet arealet som hage. Hageopparbeidelsen og beliggenheten gjorde arealet vanskelig å bruke for rekvirenten. Slik uhensiktsmessig utforming var i dette tilfellet et resultat av deling av tomter over tid, uten helhetlig planlegging.



Figur 28: Jordskiftekart over Jätten

Atkomstproblematikk

Ved endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning, må byggetomten være sikret lovlig atkomst, jf. plan- og bygningsloven § 27-4 første ledd. Både saken Marienlund og Malvik Store ble krevd, fordi de eksisterende atkomstene vanskeliggjorde videre utvikling av eiendommene i jordskifteområdene. I tillegg var adkomst et underliggende problem i saken Dysjaland 49.

I saken Marienlund var partene uenige i hvordan de ville ha atkomsten, i tillegg til om jordskifte skulle gjennomføres. De øvrige partene i saken Marienlund hadde atkomst over rekvirentens eiendom, som gjorde det vanskelig for eierne av rekvirentens eiendom å videreutvikle den. Problemet var med andre ord at den eksisterende atkomsten gjorde det vanskelig å øke utnyttelsen av eiendommen. I denne saken kan det tenkes at partene hadde kunnet løse problemet uten jordskifteretten, hvis de hadde vært enige. Det underliggende problemet var trolig uenighet i arealbruken mellom partene.

Saken Malvik Store var annerledes enn saken Marienlund. I Malvik Store var partene enige på forhånd om hvilket resultat de ønsket av jordskiftesaken. En del av problemet med atkomst i denne saken var at den eksisterende atkomstveien lå over flere eiendommer. Videre var det behov for en bedre vei, dersom fremtidig utvikling av boligområdet skulle være mulig. Partene hadde trolig kunnet løse atkomstproblemene uten jordskifteretten, men valgte

jordskifteretten fordi de ønsket en smidig og effektiv prosess. I tillegg til å rydde i atkomstforholdene i Malvik Store ble også andre forhold ryddet opp i, som ikke hadde skjedd uten jordskiftesaken.

Atkomstproblematikk kan oppstå både om partene er enige og uenige, i hvordan atkomsten skal være. I begge sakene hvor atkomst var hovedårsaken til å kreve jordskifte hadde partene sannsynligvis kunnet gjennomføre endringene uten jordskifteretten, gitt at det hadde vært enighet mellom partene i begge tilfellene. Imidlertid åpner en jordskiftesak for å løse opp i flere utjenlighetsmomenter, noe som er en fordel fremfor behandling utenfor jordskifteretten.

5.3.3 Delkonklusjon utjenlighet

Tjenlighetsvurderingen er en konkret vurdering jordskifteretten gjør i hver jordskiftesak. Selv om det er en individuell vurdering, er det noen utjenlighetsmomenter som går igjen i utvalget av jordskiftesaker. I flere av sakene var det underliggende forhold som bidro til å gjøre eiendomsforholdene utjenlige, og noen av sakene var til dels krevd på grunn av uenighet.

Momentene som førte til utjenlighet, som gjentok seg i sakene var følgende:

- Manglende samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser
- Manglende samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser
- Uhensiktsmessig utforming etter terreng eller andre eiendomsgrenser
- Eksisterende atkomst vanskeliggjør videre utvikling

5.4 Delproblemstilling 3

Hvilke effekter kan oppnås gjennom arealbytte etter jordskifteloven § 3-4, i bolig- og næringsområder?

35.4.1 Empiri

Innhenting av empiri

Empirien til delproblemstilling 3 er hovedsakelig innhentet via intervjuer, og er støttet av rettsbøkene. Dette kommer av at det er partene som kan se hvilke effekter som har oppstått, i etterkant av jordskiftesakene. Likevel vil noen effekter kunne leses ut fra rettsbøkene, og disse vil også kunne styrke troverdigheten av intervjuobjektens utsagn. Partene vil kunne ha

sin subjektive, men likevel legitime oppfatning av effekter, mens jordskifteretten vil ha sin objektive oppfatning.

Effektene som er funnet i forskningsprosjektet er inndelt etter økonomiske, arronderingsmessige, juridiske, sosiale og miljømessige effekter.

Økonomiske effekter

De økonomiske effektene knytter seg til hvordan eiendommene og partene ble påvirket av jordskiftesakene. Partene la stor grad lagt vekt på hvordan verdien av eiendommene ble påvirket av jordskiftesakene, men påpekte også andre momenter.

Alle intervjuede parter ble stilt spørsmål om hvordan jordskiftesaken har påvirket verdien til eiendommene deres. Antatt verdiendring varierer fra ingen til flere millioner kroner.

Om jordskiftesakene hadde påvirket eiendommenes verdi, kunne partene i en del av tilfellene ikke konstatere. Likevel kunne de heller ikke utelukke at jordskiftesakene hadde påvirket verdiene. Én part kunne vise til en konkret verdiendring i tall, mens andre viste til mer hypotetiske utallfestede verdiendringer. Under følger en tabell som viser hvordan partene oppfattet verdien på eiendommene.

Tabell 6: Verdiendring

Intervjuobjekt	Antatt verdiendring
A	Ingen direkte verdiendring, men utelukker ikke at det påvirket eiendommens verdi ved salg.
B	Direkte økonomisk verdistigning, uten at den kan tallfestes. Indirekte sparte B penger på jordskiftesak vs. Kommunal deling og oppmåling
C	Ingen.
D	Ingen direkte verdiendring, men utbygging er juridisk sett mulig. Kan på et senere tidspunkt ha bidratt til økonomisk vekst.
E	Noe verdiøkning. Fikk etablert garasje og bedre innkjørsel. Tror det påvirket verdien av eiendommen positivt.
F	Eiendommen gikk fra å ikke ha økonomisk verdi, til å ha verdi som næringstomt.
G	Jordskiftesaken var et steg på veien til potensiell økonomisk gevinst på ca. kr 14 400 000,-.
H	Jordskiftesaken åpnet for økonomisk gevinst på ca. kr 7 500 000,-, men dette ble ikke realisert.

Partene som viste til direkte verdiøkning er de som enten kunne tallfeste en verdiendring, eller som på annet vis kunne dokumentere verdiøkning. Dette var part B, F og H. Part B viste ikke til noen tallfestet verdiendring, men eiendommene i jordskiftet er trolig svært verdifulle. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på Bjølsen var i 2019 kr 87 826 (Oslo kommune, 2020). Hvis en gjennomsnittlig leilighet er på 50 m², gir dette en verdi på kr 4 391 300, per leilighet. Antallet leiligheter som var på eiendommene i jordskiftesaken til part B var totalt 225. I denne saken konstatere jordskifteretten at arealbyttet ville «utløse store verdier for eierne», jf. Bjølsens. 3.

Partene som ikke kunne vise til konkret verdiøkning, er plassert i tabellen under kategorien «indirekte verdiøkning». Disse kunne ikke utelukket at jordskiftene hadde påvirket eiendommene positivt i verdi. For eksempel kunne intervjuobjekt D ikke vise til noen direkte verdiendring på nåværende tidspunkt, men gitt at området blir bygget ut vil jordskiftesaken ha bidratt til å øke verdien. Partene som viste til indirekte verdiøkning var part A, D, E, og G.

Part D fikk tilrettelagt arealer, slik at eiendommen juridisk sett kan utvikles fra tun til boligfelt. Imidlertid er ikke dette skjedd, fordi det var uklart om utbyggingen økonomisk sett

vil la seg gjennomføre. Part D trodde ikke tomten slik den var ved gjennomføringen av intervjuet har noen endret selvstendig verdi. Part G fikk tilrettelagt arealer og vei for å utvikle området, der den potensielle gevinsten var på ca. 14 400 000 kr. Fordi reguleringsplanen ikke ble godkjent av kommunen, og heller ikke var utarbeidet i forkant av jordskiftesaken, ble disse verdiene ikke realisert.

Én part, part C, mente at jordskiftesaken ikke hadde hatt noen verdiendring for partens eiendom. Dette støttes av rettsboken hvor det står at rekvirenten i praksis hadde hele nytten av saken, jf. Dysjaland 49 s. 5. Part C var ikke rekvirent i saken. Videre ble saksomkostningene fordelt etter nytte, og hele beløpet ble fordelt på rekvirenten, jf. Dysjaland 49 s. 12.

Totalt var det tre parter som kunne vise til direkte verdiøkning, fire som kunne vise til indirekte verdiøkning, én som ikke kunne vise til verdiendring og ingen som viste til verdireduksjon.

Part B opplyste om at selskapet parten representerte sparte betydelige beløp på å gjennomføre saken som jordskiftesak, både i form av tid og penger. Ved å gjennomføre saken som en arealbyttesak, var ikke endringen i utforming å regne som salg, men arealbytte. Det innebar at selskapet ikke var pliktig til å betale dokumentavgift på 2,5 prosent, noe som ville representert et stort beløp. Part G rekvirerte også jordskifte, fordi denne løsningen var rimeligere og mer effektivt enn alternativet.

Utenom å redusere transaksjonskostnader opplyste ikke partene om andre effekter som kan kategoriseres som økonomiske, annet enn verdiendring på eiendommene.

Arronderingsmessige effekter

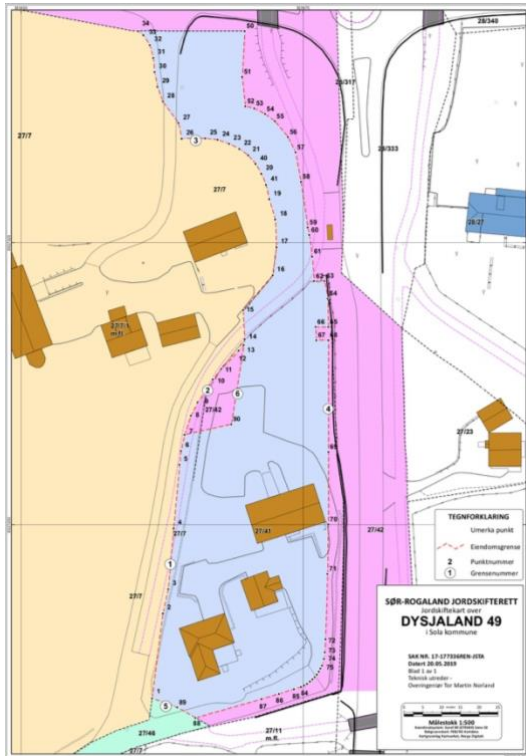
De arronderingsmessige effektene handler om hvordan jordskiftesaken har påvirket utformingen av eiendommene. Effektene er oppgitt av partene slik de oppfattet dem. Under følger en oversikt over hvilke arronderingsmessige effekter partene fikk.

Tabell 7: Effekter beskrevet av intervjuobjektene

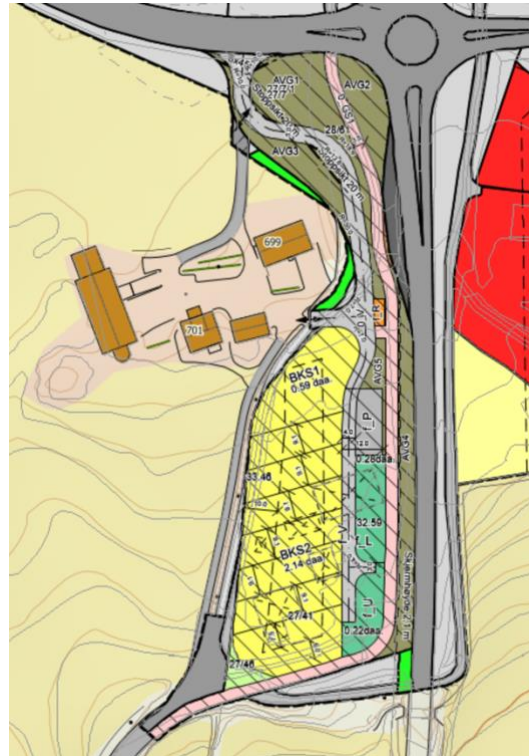
Intervjuobjekt	Effekt (arronderingsmessige)
A	Fikk hensiktsmessig utforming av eiendommen.
B	Fikk rettet opp og endret eiendomsgrensene, samt opprettet et nytt matrikkelnummer. Eiendommene fikk hensiktsmessig utforming.
C	Fikk noe mer areal selv, og rekvirenten fikk areal til å bygge sykkelvei for å gjennomføre reguleringsplan.
D	Fikk ny atkomstvei og ny utforming av eiendommen, slik at den kunne utvikles i tråd med reguleringsplan.
E	Fikk bedre atkomstvei og areal til å bygge garasje.
F	Fikk omformet eiendommen, slik at den fikk utviklingspotensial.
G	Fikk lagt privat vei til egne matrikkelnumre. Tre eiendommer fikk bedre atkomst. Det ble også ryddet opp i eiendomsgrensene. En part fikk byttet beiteareal mot hageareal. Jordskifteretten la til rette for, og muliggjorde potensiell videre utvikling av området.
H	Fikk fordelt utbyggingsområder i teiger, slik at partene kunne bygge dem ut hver for seg. Jordskifteretten samstemte eiendomsgrensene og reguleringsplanen. Partene ble frigjort fra å samarbeide. Fikk også kjøpe noe tilleggsareal til egen bolig.

Part A og B, som var part i hver sin jordskiftesak, oppga at de fikk «ryddet opp» og rettet opp eiendomsgrensene. Den arronderingsmessige effekten ble at eiendommene fikk hensiktsmessig utforming. I begge disse tilfellene var partene klare over hvor de faktiske eiendomsgrensene gikk.

Part D og H, som også var part i hver sin jordskiftesak, oppga at de fikk endret utformingen på eiendommene slik at utformingen ble i tråd med reguleringsplanene. De nye utformingene gjorde at begge, juridisk sett, kunne utvikle eiendommene i tråd med reguleringsplanene. Av disse to partene, er det kun én som har gjennomført reguleringsplanen. Part H ble gjennom jordskiftesaken også uavhengig av motparten ved utbyggingen. Part H og F fikk omformet eiendommene, slik at fremtidig utvikling var mulig etter utformingen.



Figur 30: Jordskiftekart over Dysjaland 49



Figur 29: Utsnitt fra reguleringsplan over Dysjaland fra Sola kommune

Part D, E og G, som var parter i to ulike jordskiftesaker, fortalte at de fikk løst problematikk rundt atkomst. I den ene saken ble det opprettet egne matrikelnumre til veiarealet, og i den andre saken fikk parten areal til egen atkomst. Imidlertid var problematikk rundt atkomst hovedårsaken til at eiendomsgrensene til part A ikke ble fulgt da eiendommene ble bygget, som igjen førte til utjenlige eiendomsforhold.

Av andre effekter fikk Part H anledning til å kjøpe tilleggsareal for å sikre utsikt fra egen bolig, part E fikk areal til garasje og part B fikk større areal.

Juridiske effekter

Juridiske effekter handler om hvilke juridiske konsekvenser en jordskiftesak har for en eiendom. Grensen mellom juridiske, arronderingsmessige og økonomiske effekter kan være flytende, og jeg vil her behandle juridiske effekter som ikke tidligere er nevnt.

Selve arealbyttet er i alle tilfellene en juridisk effekt av jordskiftesakene. Alle sakene har gjennom jordskifterettens bruk av virkemidlet arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 hatt en juridisk effekt. Resultatet av arealbyttene ble i mange tilfeller merket med grensemerker, i tillegg til at de nye grensene ble koordinatfestet i matrikkelen. Dette var imidlertid ikke

tilfellet i alle sakene. I saken Bjølsen ble de nye grensene kun koordinatfestet, og ikke merket, jf. Bjølsen s. 4. Det samme gjaldt i saken Dysjaland 49, her ble de nye grensemerkene også umerket, jf. Dysjaland 49 s. 6-10. Grensene ble heller ikke merket i saken Marienlund. Bakgrunnen for dette var at grensemerkene ikke skulle komme i konflikt med kabler i bakken og opparbeidelse av vei, jf. JOEI-2012-78 s. 13. I saken Valentinlyst senter ble grensene heller ikke markert med fysiske grenser, jf. JTRD-2009-56 s. 15.

Utenom part G var det ingen parter som hadde hatt uklare, eller omtvistede eiendomsgrenser. Part G fortalte at det kun var en uklarhet knyttet til en liten del av jordskifteområdet. Denne delen av ikke en del av det eksisterende boligområdet, men en kile i utmark ingen av partene i saken hadde «brydd seg om» tidligere.

Part B krevde jordskifte for å rette eiendomsgrenser, og formålet med å rette eiendomsgrensene var å seksjonere eiendommene. Etter jordskifteretten ble eiendommene seksjonert. Gjennom seksjoneringen kunne part B pantsette hver enkelt seksjon. Før seksjoneringen var alle eiendommene og leilighetene i jordskifteområdet pantsatt som én eiendom.

Sosiale effekter

De sosiale effektene handler om hvordan en jordskiftesak påvirker mellommenneskelige relasjoner og individet som er part. Hovedsakelig er relasjonene mellom partene er vektlagt i undersøkelsen, på grunn av oppgavens omfang. Hvordan de sosiale effektene blir påvirket av at bedrifter er parter er også undersøkt, men skilt ut som en egen del.

Syv av intervjuobjektene oppga at de hadde en «grei» relasjon til den eller de andre partene i jordskiftesaken, før saken ble gjennomført. Likevel oppga tre av disse at de ikke kunne samarbeide eller forhandle med motparten. Intervjuobjekt F oppga at relasjonen til de andre partene var «grei», med unntak av én. I forkant av jordskiftesaken hadde intervjuobjektet havnet i konflikt om utnyttelsen av arealene i jordskifteområdet. Intervjuobjektet og den andre parten omgås likevel privat, men har en underliggende konflikt. Én av intervjuobjektene oppga at forholdet til de andre partene var godt, før gjennomføring av saken. Intervjuobjekt B var i realiteten den eneste parten i saken, og spørsmål om relasjoner var derfor ikke relevant for denne parten.

Syv av intervjuobjektene oppga også at relasjonen til de andre partene var «grei» etter jordskiftesaken. Begrepet «grei relasjon» innebærer at partene ikke har noen pågående, åpne konflikter, men at de heller ikke har en nær relasjon. Intervjuobjekt F oppga at relasjonen fortsatt var «grei» til de andre partene, med unntak av den parten det oppsto konflikt med. Intervjuobjektet som oppga å ha et godt forhold til de andre partene, oppga også å ha det etter at jordskiftesaken var gjennomført. De intervjuobjektene som oppga at de hadde samarbeidsproblemer eller ikke kunne forhandle med motpartene, oppga ikke dette etter gjennomført jordskiftesak. Under følger en oversikt over hvordan intervjuobjektene beskrev relasjonene til de andre partene, før og etter jordskiftesak.

Tabell 8: Relasjoner

Intervjuobjekt	Før	Etter
A	«Grei» relasjon til den andre parten.	«Grei» relasjon til den andre parten.
B	Eneste part – ikke relevant	Eneste part – ikke relevant
C	«Grei» relasjon til den andre parten, men ville ikke forhandle med den andre parten.	«Grei» relasjon til den andre parten.
D	«Grei» relasjon til den andre parten, men kunne ikke forhandle sammen.	«Grei» relasjon til den andre parten, kanskje litt bedre.
E	«Grei» relasjon til de andre partene.	«Grei» relasjon til de andre partene.
F	«Grei» relasjon til de andre partene, med unntak av én. Kom i konflikt med denne om fremtidig utbygging i forkant av saken.	«Grei» relasjon til de andre partene, med unntak av én.
G	Godt forhold til de andre partene.	Godt forhold til de andre partene.
H	«Grei» relasjon til den andre parten, men klarte ikke å samarbeide.	«Grei» relasjon til den andre parten.

Fem av intervjuobjektene oppga at relasjonen til de andre partene ikke ble endret som følge av jordskiftesaken. To intervjuobjekter oppga at relasjonen til de andre partene ble litt bedre som følge av jordskiftesaken. Under følger en tabell som viser endring i relasjon mellom parter.

Tabell 9: Endring i relasjoner hos intervjuobjektene

Intervjuobjekt	Endring i relasjon mellom partene.
A	Ingen endring.
B	Ingen endring – ikke relevant.
C	Noe bedre.
D	Noe bedre.
E	Ingen endring.
F	Ingen endring.
G	Ingen endring.
H	Ingen endring.

Ut fra rettsbøkene, sammenholdt med intervjuene, var det varierende grad av enighet om ønsket resultat av jordskiftesakene mellom partene. At partene kom til enighet innebærer at de ble enige om hvilket resultat de ønsket av jordskifteretten, og betyr ikke nødvendigvis at det ble inngått rettsforlik. I fem av sakene var partene helt enig om ønsket resultat, før det ble krevd jordskifte. I saken Ulefoss-Hegnajordet var partene delvis enige om ønsket resultat, og ble delvis enige underveis. Partene i de resterende fem sakene var ikke enige om ønsket resultat. Fire av dem ble enige om ønsket resultat underveis i jordskiftesaken.

Graden av enighet i sakene der intervjuobjektene var part, fordelte seg slik:

- 2 saker: Ikke enighet før sak
- 3 saker: Enighet før sak
- 1 sak: Delvis enighet før sak

Under følger en tabell som viser enighet i ønsket resultat, mellom partene.

Tabell 10: Enighet om ønsket resultat mellom parter (kun gjennomførte saker)

Sak	Ikke enighet før sak	Enighet før sak	Enighet underveis
Bjølsen		X	
Bjørntvedt Nordre	X		X
Dysjaland 49	X		X
Fikkjebakke		X	
Jåtten	X		X
Malvik Store		X	
Marielund	X		
Moum Nordvestre		X	
Rugdeveien 1-7	X		X
Ulefoss Hegnajordet		Delvis	Delvis
Valentinlyst senter		X	

Sosiale effekter - selskaper i jordskiftesaker

Ved innhenting av jordskiftesaker til utvalget, var det ikke et kriterium at selskaper skulle være part. Imidlertid har det vist seg at selskaper var part i en stor andel av utvalget jordskiftesaker. Av de gjennomførte sakene, var selskaper part i 82 prosent av sakene. Jeg bruker begrepet «selskap», fordi det ikke nødvendigvis innebærer en form for næringsvirksomhet. Begrepet «bedrift» knytter seg mer til næringsvirksomhet, enn begrepet selskap.

Tabell 11: Antall selskaper i jordskiftesakene

Antall gjennomførte saker	Antall saker med minst ett selskap
11	9

Antall saker hvor det kun var selskaper som var parter var to, men i flere av sakene var flertallet parter selskaper. I én sak var alle eiendommene eid av selskaper, som igjen var eid av det samme selskapet. Derfor var det i realiteten kun én part i denne saken.

Syv av sakene hadde både privatpersoner og bedrifter som parter. Av de intervjuede partene var tre privatpersoner, i sak med et selskap som part. Intervjuobjekt C syntes det var enklere å forholde seg til et selskap enn en privatperson. Dette kom av at intervjuobjektet syntes det var enkelt å forholde seg til motparten, siden motparten ikke var bosatt på eiendommen som var med i jordskiftesaken. Intervjuobjekt E forholdt seg til motparten som representerte et selskap, som privatperson. Dette var fordi motparten selv bodde på en av de andre eiendommene i jordskifteområdet. Intervjuobjekt H var også privatperson i en jordskiftesak,

der motparten var et selskap. Imidlertid opptrådte dette intervjuobjektet som selskap, med hensikt om å bygge ut sin del av jordskifteområdet.

Intervjuobjekt G representere en bedrift i jordskiftesaken. Intervjuobjektet opplyste om at jordskifteretten gjennomførte beroligende samtaler med partene. De andre partene i denne jordskiftesaken var privatpersoner. Blant annet på grunn av sosiale forhold, var intervjuobjektet usikker på om endringene hadde vært mulig å gjennomføre uten jordskifteretten. Gjennom intervjuene kom det frem at det var interessekonflikter om arealutnyttelsen i området. Privatpersonene ønsket ikke videre utvikling, mens det var formålet med jordskiftesaken for selskapet. Intervjuobjekt D representerte et annet selskap, i en annen jordskiftesak. I denne saken var det en privatperson som også var part. Intervjuobjektet opplyste om at jordskifteretten hjalp bedriften til å komme i dialog med den andre parten, noe som var vanskelig forut for jordskiftesaken. Denne jordskiftesaken var til en viss grad preget av store interessekonflikter mellom partene.

Miljømessige effekter

Generelt har partene i liten grad nevnt effekter av jordskiftesakene, som kan kategoriseres som miljømessige. Noen av jordskiftesakene har muliggjort videre utvikling, og i én av sakene ble utviklingen gjennomført. Ellers har arealbyttene ført til noen mindre visuelle endringer i enkelte av sakene, men i flertallet var det ingen visuell endring.

Part H opplyste om at jordskifteområdet har en annen visuell karakter etter jordskiftet enn før, fordi området ble mulig å utvikle til boligområde fra landbruksområde. Part E opplyste om at de etter jordskiftet fikk mulighet til å oppføre en garasje, og at dette ikke ville vært mulig uten jordskiftesaken. Part D forklarte at jordskiftesaken i deres tilfelle ikke hadde ført til noen visuelle endringer ennå, fordi det var uklart om den planlagte utviklingen av området skulle gjennomføres. Hvis utviklingen på et tidspunkt blir gjennomført, vil området få en visuell endring.

Ingen av partene har konkret nevnt andre former for miljømessige effekter, enn effekter av visuell karakter.

5.4.2 Drøftelse

Innledning

Under følger en drøftelse av funnene satt opp mot delproblemstilling 3: «*Hvilke effekter kan oppnås gjennom arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder?*».

Drøftelsen omhandler hvordan eiendommer i bolig- og næringsområder kan påvirkes økonomisk, arronderingsmessig, juridisk, sosialt og miljømessig.

Økonomiske effekter

Et viktig moment ved gjennomføringen av jordskiftesaker er at ingen lider tap, jf. jordskifteloven § 3-18. Derfor er det interessant, og viktig, å undersøke om noen av partene mener at de har lidt tap som følge av jordskiftesaken. Ingen av de intervjuede partene kan oppgi noen verdiforringelse. Verdireduksjon har med andre ord ikke vært en effekt av jordskiftesakene.

Ved gjennomføringen av et jordskifte er det ingen direkte krav om at det skal oppstå verdiøkning i jordskifteområdet. Imidlertid må det bli mer tjenlige eiendomsforhold totalt sett, jf. jordskifteloven § 3-3. Hva som legges i nytte etter jordskiftelovens forstand, skal ikke begrenses til økonomisk nytte, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 169. Likevel kan verdiendring potensielt være en indikator på hvor god en eiendom er utformet, ved at en bra utformet eiendom kan ha en høyere verdi enn en uhensiktsmessig utformet eiendom.

Noen av de intervjuede partene, var part i samme jordskiftesak. Likevel var det bare én part som ikke kunne vise til noen form for verdiendring. Denne parten var ikke rekvirent. Siden denne parten så at eiendommen ikke ville ha noen nytte av jordskiftesaken, ønsket parten heller ikke å gjennomføre den. Fordi det ikke er et krav om at alle parter i et jordskifte skal få mer tjenlige eiendomsforhold, er det naturlig at ikke alle kan vise til verdiøkning, slik som i dette tilfellet.

Flere av partene kunne vise til en indirekte verdiøkning som følge av jordskiftesakene. En årsak til at det var få parter som kunne vise til konkrete verdiendringer, er at det ville forutsatt en verdsettelse før og etter jordskiftesaken. Som nevnt stilles det ikke krav til at partenes eiendommer skal ha verdiøkning gjennom en jordskiftesak. Arealene som går i bytte skal verdsettes, jf. jordskifteloven § 3-14 første ledd. Det innebærer imidlertid ikke at det stilles krav om at jordskifteretten skal foreta en konkret vurdering av eventuell verdiøkning, ved

gjennomføring av arealbytter. Jordskifteretten skal riktignok sikre at ingen part lider tap, jf. jordskifteloven § 3-18, men i tapsvurderingen kan inneholde flere elementer enn ren økonomisk nytte, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 169. Fordi det normalt ikke gjennomføres verdsettelse av eiendommene før og etter jordskiftesak, kan det være vanskelig å konstatere økonomisk verdiendring. Imidlertid betyr ikke det at arealbyttesaker ikke fører til økonomisk verdistigning.

Av partene som kunne vise til direkte økonomisk verdiøkning, var det kun én som kunne tallfeste økningen. Dette viser at det kan være vanskelig å tallfeste hvordan en jordskiftesak påvirker eiendommer i kr. Vanskeligheten med å tallfeste verdi reflekterer at «mer tjenlige eiendomsforhold» knytter seg til mer enn konkret verdiendring.

I noen av jordskiftesakene kunne partene potensielt ha fått realisert større verdier, der jordskiftesakene var «et skritt på veien». Dette gjelder part D og G, der ingen på tidspunktet av gjennomføringen av intervjuene hadde fått igangsatt arbeidet med å realisere de potensielle verdiene. Svarene fra part D og G viste at det i noen tilfeller er opp til partene selv, og utenfor jordskifterettens kontroll, å sørge for at realisering av verdiene er mulig. Dersom partene hadde vært klare over at realisering ikke var mulig på forhånd, hadde de trolig ikke krevd sak for jordskifteretten.

Verdien av eiendommer i urbane områder er høye, og feil i verdsettelse kan i slike områder ha store konsekvenser (Elvestad & Sky, 2021, s. 9). Selv om det er få parter som kan vise til en tallfestet verdiendring, er de beløpene det ble vist til av partene på flere millioner kr. Flere av jordskifteområdene er trolig verdt, eller har potensiale til å være verdt, beløp på flere millioner. Likevel er verdien av eiendommer relativt, og noe som forandres konstant på grunn av endring i tilbud og etterspørsel. Selv om verdien av eiendom forandrer seg, bygger de høye summene opp viktigheten rundt nøyaktighet rundt verdsettelse i bolig- og næringsområder. Ingen av partene har opplyst om feil i jordskifterettens verdsettelser. Det tyder på at jordskifteretten har den kompetansen slik verdsettelse krever.

Jordskifte kan i utviklingsprosjekter være mer effektivt og mindre ressurskrevende enn kart- og delingsforretninger eller ekspropriasjon, når utviklingen er betinget av endret eiendomsstruktur og grunneierne er uenige (Ness & Øyasæter, 2018, s. 89-90). Part B, D og G oppga effektivitet i tid og kostnadseffektivitet, som årsaker til å velge jordskifte fremfor

alternative løsninger. Hvor effektiv en eiendomsutviklingsprosess er kan påvirke et prosjekts fortjeneste og avkastning (Næss & Øyasæter, 2018, s. 29). Besparelse av tid kan derfor regnes som en økonomisk effekt. For part D og G ville eventuelle utviklingsprosjekter være betinget av endret eiendomsstruktur. Fordi Part D ikke kunne samarbeide med den andre grunneieren i utviklingsområdet, var jordskifte et godt alternativ for å endre eiendomsstrukturen. Dette stemmer med Ness & Øyasæters beskrivelse, av hvilke tilfeller det kan være økonomisk fordelaktig å bruke jordskifte. Part G var mindre avhengig av jordskifteretten, fordi partene i denne saken var enige i hvordan de ønsket eiendomsforholdene. Også i dette tilfellet var jordskifte mer effektiv og mindre ressurskrevende, enn andre alternativer. Det viser at jordskifte kan være mer effektivt og mindre ressurskrevende, enn kart- og delingsforretninger selv om partene er enige.

Sakene part B og G krevde tok henholdsvis 8,9 måneder, jf. Bjølsen, og 12,6 måneder, jf. JTRD-2012-78. Domstoladministrasjonens mål om saksbehandlingstid for rettsendrende saker er 15 måneder (Domstoladministrasjonen, 2020, s. 7). Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for rettsendrende saker var i perioden 2014-2019 17 måneder, jf. Prop. 1 S (2020-2021) s. 70. Begge disse sakene var innenfor det nye målet om saksbehandlingstid, og samtidig under gjennomsnittet av rettsendrende saker i saksbehandlingstid. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for sakene i utvalget var 14,7 måneder, som er innenfor Domstoladministrasjonens mål for saksbehandlingstid. Dette kan tilsi at avgjørelsene, som helhet, er blitt behandlet i rimelig tid etter at saken er anlagt. Imidlertid er det enkelte avgjørelser som har tatt vesentlig lenger tid, enn 15 måneder. Dette gjelder spesielt saken Valentinlyst sentrer, som tok 27,9 måneder.

Ved arealoverføringer skal det som hovedregel betales dokumentavgift, ved tinglysing av overføringsdokumentene jf. dokumentavgiftsloven § 6, jf. tinglysingsloven § 12. Arealbytte gjennom jordskifte regnes ikke som kjøp og salg, og plikt til å betale dokumentavgift utløses derfor ikke (Sevatdal et al., 2019, s. 96). En økonomisk effekt av jordskiftesaken Bjølsen var at grunneieren fikk gjennomført arealoverføringer, uten at dette ble dokumentavgiftspliktig. På denne måten reduserte jordskifteretten grunneierens transaksjonskostnader.

Ved omsetning av fast eiendom med sikte på fortetting og transformasjon kan transaksjonskostnader være komplekse, og representere en risiko ved omsetningen (Holsen, 2020, s. 71). Et eksempel på en slik sak er Bjørntvedt Nordre, hvor jordskifteretten bidro til å

muliggjøre en gevinst på ca. 7 500 000 kr for rekvirenten. Fordi transaksjonskostnader kan representere risiko i eiendomsprosjekter, kan reduserte transaksjonskostnader være en viktig økonomisk effekt av jordskifte for grunneiere. Imidlertid kan det være problematisk at domstolene på denne måten bidrar til at eiere kan unngå dokumentavgift og andre offentlige avgifter.

Arronderingsmessige effekter

Arronderingsmessige effekter omhandler om teigenes form og størrelse, innbyrdes beliggenhet og avstand til driftssenter (Sky, 2009, s. 378). Skys definisjon av «arronderingsmessige effekter» er treffende for effekter av jordskifte i rurale områder, men er lite treffende for romlige effekter i urbane områder. Dette reflekteres i at ingen parter oppga effekter som knytter seg til driftsfordeler som følge av form og størrelse, innbyrdes beliggenhet eller avstand til driftssenter. Jeg velger likevel å bruke begrepet «arronderingsmessige effekter», fordi det omhandler eiendommens form og størrelse. «Arronderingsmessige effekter» kan i bolig- og næringsområder defineres som «effekter som omhandler eiendommens form og størrelse. Samt hvordan eiendommens funksjonalitet til formål er, hvordan den samsvarer med reguleringsplan og muligheter for fremtidig utvikling».

Ingen parter opplyste om driftsfordeler ved næringseiendommer. Av de intervjuede partene var det fire som representerte selskaper. Alle selskapene drev på en eller annen måte hovedsakelig med eiendomsutvikling. Det kan derfor være at jordskifte i næringsområder kan medføre andre effekter, som ikke er blitt plukket opp på grunn av selskapenes formål.

I sakene Bjørntvedt Nordre og Rugdeveien 1-7 fikk partene omformet eiendommene sine, slik at de samsvarte med reguleringsplanene. Effekten av å tilpasse eiendom til reguleringsplan er mer enn juridisk, fordi selve utformingen av arealene ble endret og ikke annet juridisk. Effekten er derfor kategorisert som en arealmessig effekt. Effekten av å tilpasse eiendom til reguleringsplan er viktig, fordi den kan føre til at planen kan gjennomføres. Behovet for effekten er et resultat av at planmyndighetene ikke er pliktige til å følge eiendomsgrenser, ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Effekten er derfor viktig for personen eller selskapet som ønsker å gjennomføre reguleringsplanen, men også for at samfunnet skal få gjennomført den endringen planmyndighetene legger til rette for.

To av jordskiftesakene, Ulefoss-Hegnajordet og Marienlund medførte at arealene ble tilpasset fremtidig utvikling. I disse sakene var det ikke reguleringsplaner som vanskeliggjorde fremtidig utvikling, men selve utformingen av arealene. Effekten ble i disse tilfellene at fremtidig utvikling ble mulig, ut fra arealenes utforming. Selv om arealenes utforming etter jordskiftesakene ble tilpasset utvikling, var den videre utviklingen avhengig av flere momenter som jordskifteretten ikke hadde kontroll over. Det var ingen automatikk i at eiendommene kunne bygges ut, selv om arealene ble tilpasset for utbygging.

Atkomstproblematikk ble løst for flere av partene. Dette er problematikk som til en viss grad kan løses ved andre virkemidler enn arealbytte etter jordskifteloven § 3-4. I mange tilfeller kan problemer rundt vei løses ved opprettelse av bruksordning etter jordskifteloven § 3-8. Likevel ble atkomstproblemene løst ved arealbytte i disse sakene. Årsaken til dette kan være at utformingen til de eksisterende atkomstene var uhensiktsmessige, og at eierforholdene til veigrunnen tilsa at arealbytte var den beste løsningen.

Samlet var de hovedsakelige arealmessige effektene at eiendomsgrenser ble tilpasset bruk, eiendomsgrenser ble tilpasset reguleringsplan, atkomstproblemer ble løst og eiendommer ble tilpasset fremtidig utvikling.

Juridiske effekter

De juridiske effektene omhandler hvilke juridiske konsekvenser en jordskiftesak har for eiendommene i jordskifteområdet.

Juridiske effekter av jordskifte grenser til arronderingsmessige effekter, men også noe til økonomiske effekter. Et eksempel på dette er den arronderingsmessige effekten at eiendommer blir tilpasset reguleringsplaner. Ved transformasjon av sentrumsnære områder kan utbyggere ha behov for å omforme eiendommer, slik at de tilpasses reguleringsplaner (Holsen, 2020, s. 69). I to saker fikk partene tilpasset eiendommene til reguleringsplanene, slik at effekten av sakene var at utbygging ble juridisk mulig. Selv om utbyggingen ble juridisk mulig, var ikke dette entydig med at utbyggingen var realiserbar. For part D var utbygging etter jordskifte juridisk mulig, men trolig urealistisk på grunn av økonomiske forhold. Fordi utbygging juridisk ble mulig, kan dette også kategoriseres som en juridisk effekt. Utformingen har en praktisk, arronderingsmessig effekt, men slik sett også en juridisk

effekt ved at eiendommene lovlig kan utvikles videre. Det samme gjelder der jordskifteretten løser opp i atkomstproblematikk, slik at videre utvikling muliggjøres.

Vedrørende eiendomsgrenser er det få konflikter i urbane områder, og eiendomsforholdene er ofte klare (Elvestad & Sky, 2021, s. 9). Kravene til oppmåling og grenseskildringer i byer har utviklet seg siden 1600-tallet (Mjøs, 2014, s. 89-90). Dette kan være årsaken til at eiendomsgrensene ofte er klare i urbane områder. Ingen av partene opplyste om at det hadde vært konflikter om hvor eiendomsgrenser gikk. Den eneste parten som forklarte at jordskifteretten hadde greid ut en grense var part G, men denne grensen var ikke i den urbane delen av jordskifteområdet. Oppklaring av eiendomsgrenser har derfor vært en minimal, til ingen, effekt av jordskiftesakene. Dette kan ha sammenheng med at jordskiftområdene ligger i bolig- og næringsområder, og at disse ofte har klare eiendomsgrenser og eiendomsforhold. At det er få konflikter vedrørende eiendomsgrenser kan også knyttes til sosiale effekter, om konfliktnivå.

Utgangspunktet for jordskifterettens kompetanse og makt, er at jordskifteretten kan binde parter juridisk i saker de kunne inngått selv, dersom de hadde vært enige (Sevatdal et al., 2019, s. 93). Dette gjelder til en viss grad i arealbyttesaker. Ved arealbytte gjennom jordskifteretten gjelder ikke bestemmelser om konsesjon, odel eller dokumentavgift (Sevatdal, et al., 2019, s. 96). Det er kun jordskifteretten som kan gjennomføre denne juridiske formen for arealbytte. Partene kan riktignok gjennomføre ordinært kjøp salg av arealer, uten bistand fra jordskifteretten. Arealoverføring eller grensejustering kan også gjennomføres av partene, jf. matrikkelloven §§ 15 og 16. Kjøp av arealer og arealoverføring, som tinglyses utløser plikt til å betale dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven § 6, jf. tinglysingsloven § 12. Ved grensejustering det er store begrensninger i størrelsen på arealer som kan overføres, jf. matrikkelforskriften § 34 tredje ledd. Jordskifteretten har derimot ingen begrensninger i hvor store arealer som kan byttes, så lenge de materielle vilkårene i jordskifteloven §§ 3-2, 3-3, 3-17 og 3-18 er oppfylt. På denne måten har jordskifteretten en kompetanse som er noe videre en partenes egen, fordi de selv ikke kan gjennomføre det som juridisk er et arealbytte. Imidlertid kan partene få tilnærmet det samme resultatet ved arealoverføring eller kjøp og salg, men her vil som hovedregel unntak om dokumentavgift, konsesjon og odel gjelde. Grensejustering utløser imidlertid ikke plikt til å betale dokumentavgift, men har som nevnt begrensninger i størrelse. Videre forutsetter arealoverføring og grensejustering enighet mellom partene, jf. matrikkelforskriften § 33 åttende ledd og § 34 sjette ledd. Arealbytte

mellom parter i en jordskiftesak forutsetter ikke enighet, selv om det kan være en fordel. Som følge av at arealer juridisk bytter eiere, er selve arealbyttet en juridisk effekt. Dette er en juridisk effekt av jordskifte, uavhengig om partene kunne løst utjenligheten uten bistand fra jordskifteretten.

Publisitet og notoritet juridiske effekter av jordskifte. Dette kommer av at resultatet av en jordskiftesak blir tinglyst, og får rettskraft, jf. jordskifteloven § 6-31 første ledd og § 6-28. Videre merkes grensene av jordskifteretten så langt det er nødvendig, jf. jordskifteloven § 6-29 første ledd. Rettsavgjørelsens notoritet styrkes ved merking av nye grenser etter gjennomført jordskifte. Grensene ble ikke merket i sakene Bjølsen, Dysjaland 49, Marienlund og Valentinlyst senter. I disse sakene var det trolig upraktisk å gjennomføre merkingen. I saken Marienlund ble årsaken til at grensene ble umerket at merkingen kunne komme i konflikt med kabler i bakken. Det kan tenkes at dette kan være tilfellet i andre saker i urbane områder, hvor det kan forventes at det ligger mye infrastruktur i bakken. Fordi saken Valentinlyst senter ble gjennomført i et kjøpesenter, ville det trolig vært lite praktisk å merke grensene i denne saken også. Generelt kan det være at umerkede grenser ofte er mer praktisk i bolig- og næringsområder, enn merkede grenser. Imidlertid kan umerkede grenser tenkes å redusere jordskiftesakers notoritet og publisitet.

Jordskifte kan som utgangspunkt ikke kreves med formål å gjøre et ulovlig forhold lovlig (Bjerva et al., 2016, s. 61). Likevel fikk part A gjennomført en jordskiftesak for å tilpasse eiendomsgrense til bebyggelsen på eiendommen. Parten hadde selv bygget ut over eiendomsgrensene, fordi de ikke var praktiske. I dette tilfellet var som nevnt uhensiktsmessige eiendomsgrenser det utjenlige ved eiendommen, og den ulovlige byggingen ble et underliggende forhold. At et ulovlig forhold ble gjort lovlig, var derfor i dette tilfellet en effekt av jordskiftesaken.

Det er ikke anledning til å ta pant i sameieandeler i boliger som ikke er seksjonert, jf. eierseksjonsloven § 3. Part B ønsket å få seksjonert eiendommene sine, slik at de kunne pantsettes enkeltvis. Ved seksjonering av bygg kan seksjoneringen kun gjelde én grunneiendom, jf. eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav f. I part Bs tilfelle gikk grensene på tvers av bygningene, noe som var til hinder for seksjonering. Gjennom jordskiftesaken ble eiendomsgrensene tilpasset bygningene, og på denne måten ble seksjonering muliggjort. Dette kan regnes som en juridisk effekt av jordskiftesaken.

Sosiale effekter

De sosiale effektene av jordskiftesaker fremkommer som regel ikke av rettsbøker, hverken mellommenneskelige eller individuelle effekter. Sosiale effekter av jordskiftesaker omhandler hvordan jordskiftesaker påvirker mellommenneskelige forhold eller enkeltmennesket mentalt (Sky, 2009, s. 385). Dette gjør at de sosiale effektene kan være vanskelige å måle. På grunn av dette er denne delen av studien i stor grad basert på intervjuobjektene uttalelser.

Ved vurdering av utjenlighet etter jordskifteloven § 3-2 og vern om tap etter jordskifteloven § 3-18, skal jordskifteretten knytte vurderingene til eiendommen og ikke eieren. Sosiale effekter er i stor grad knyttet til eiere. Dette kan føre til at sosiale effekter får mindre plass i jordskiftesaker enn økonomiske, juridiske og arronderingsmessige effekter. Imidlertid skal jordskifteretten i jordskiftesaker vurdere om mekling kan føre til minnelige løsninger, jf. jordskifteloven § 6-17 første ledd. Gjennom bestemmelsen om mekling legger jordskifteloven likevel opp til sosiale effekter i jordskiftesaker. Partene kom til enighet underveis i prosessen i fire av sakene i jordskifteretten. Selv om partene kom til enighet underveis i disse jordskiftesakene, er det ikke entydig med at jordskifteretten bedret relasjonen mellom partene. Dette kommer av at det ikke nødvendigvis foreligger en uenighet eller konflikt, selv om partene ikke er enige om resultatet.

Av jordskiftesakene i utvalget var partene ikke enige om ønsket resultat i fem av sakene, før saken kom inn for retten. Selv om partene ikke var enige om ønsket resultat, betyr det heller ikke at de var direkte uenige. At de ikke var enige kan innebære at de ikke visste hvilke virkemidler, og hvilket resultat som ville bli best for dem. Derfor kan konfliktnivået være lavt, selv om partene ikke er enige om en ønsket løsning. Imidlertid kan uenigheter være det underliggende problemet, og årsaken til at jordskifte blir krevd. Et eksempel på dette er jordskiftesaken Bjørntvedt Nordre, hvor partene ikke kom til enighet. Saken endte med rettsforlik. Rekvirenten oppga i denne saken at jordskifteretten viste objektive vurderinger og beregninger, som gjorde det mulig for partene å forhandle seg imellom.

Jordskifte blir ofte aktuelt når partene ikke klarer å bli enige, og det er derfor naturlig med et visst konfliktnivå (Sevatdal et al., 2019, s. 95 og 99). Konfliktnivået virker å generelt ha vært lavt i de sakene intervjuobjektene har vært parter. Disse sakene har i stor grad vært preget av enighet mellom partene. Det kan være en mulig årsak til at flertallet oppga at relasjonene til

de andre partene var «greie». Konfliktnivået kan likevel ha vært et annet i sakene der partene ikke ønsket å stille til intervju.

Få intervjuobjekter oppga at relasjonene endret seg underveis, de fleste oppga at relasjonene i utgangspunktet var «greie». At relasjonene var greie innebærer at de hverken var spesielt gode, eller dårlige. Fordi relasjonene i utgangspunktet var «greie», kan det være at det i liten grad ble lagt opp til å forbedre relasjonene i jordskiftesakene. Dette med bakgrunn i at det ikke var behov for å forbedre dem. Én av intervjuobjektene oppga at relasjonen ble bedre, selv om intervjuobjektet betegnet relasjonen som «grei» både før og etter jordskiftesaken. At relasjonen likevel ble bedret, kan vise at jordskifteretten kan bedre relasjoner selv om de i utgangspunktet ikke er dårlige. En årsak til at det var få konflikter mellom partene, i de ulike sakene, kan være at det generelt i urbane områder er få konflikter vedrørende grenser (Elvestad & Sky, 2021, s. 9). Det betyr imidlertid ikke at naboer i bolig- og næringsområder ikke har konflikter, fordi de likevel kan ha konflikter vedrørende annet enn eiendomsgrenser. Videre bor mennesker tettere i bolig- og næringsområder, enn i rurale områder, noe som kan påvirke konfliktene. På én side kan det tenkes at det raskere kan oppstå konflikter, fordi naboene bor tettere. På den annen side kan det tenkes at naboene ønsker å unngå konflikter, og derfor er mer medgjørlige, fordi bor tettere.

Tre av intervjuobjektene oppga at relasjonene var «greie» til de andre partene, selv om de ikke kunne samarbeide eller forhandle med dem. Dette kan tyde på at relasjonene egentlig var dårlige, men at intervjuobjektene ikke ønsket å definere dem som dårlige. En relasjon der partene er avhengige av hverandre, men ikke kan samarbeide eller forhandle, kan i få tilfeller defineres som «grei». Det kan også tenkes at partene ikke anså relasjonene som dårlige, fordi de ellers hadde en «grei» relasjon utenom samarbeid eller forhandling. I alle disse sakene ble partene underveis i jordskiftesaken enige om ønsket resultat. Det kan tyde på at jordskifteretten har meklet mellom partene, og dermed bedret relasjonen. Likevel oppga kun to av de tre intervjuobjektene at relasjonen hadde blitt bedre som følge av jordskiftesakene.

Sosiale effekter - selskaper i jordskiftesaker

Det er forskjell på selskapene som var parter i utvalget av jordskiftesaker. Eiendommer kan ha forskjellige funksjoner for eierne, herunder fungere som foretak, kapital, forbruk og sosial (Sky & Bjerva, 2018, s. 138), Noen av selskapene var store eiendomsutviklingselskaper, noen mindre eiendomsutviklingselskaper, og andre mindre bedrifter. Eiendommene hadde

ulike funksjoner, avhengig av typen selskap som var eier. For eksempel fungerte eiendommene i saken Bjølsen som kapital. Selskapene som var mindre, hadde i flere av tilfellene andre hovedformål enn eiendomsutvikling. Hvilken type selskap som er part er, kan påvirke hvilke sosiale effekter som kan oppnås. Dersom et stort selskap er part i en sak, som igjen er representert av en ansatt, kan relasjonen til motparten bli mindre personlig. Særlig kan relasjonen bli mindre personlig, der selskapet hverken har kontorer eller annen personlig tilknytning til jordskifteområdet. Et eksempel på dette var jordskiftesaken Dysjaland 49. Relasjonen ble mindre personlig mellom partene, fordi rekvirenten ikke hadde stedelig tilknytning til området. Saken ble derfor lettere å forholde seg til for partene. Likevel er det ingen direkte sammenheng mellom selskaper i jordskiftesaker, og mindre personlig relasjon. I jordskiftesaken Malvik Store var rekvirenten et selskap, men representanten og eieren av selskapet var nabo til de andre partene. Saken ble derfor ikke mindre personlig, selv om det var et selskap som krevde jordskiftet.

Intervjuobjekt H var selv privatperson, men kunne i teorien like gjerne ha vært et selskap siden formålet med jordskiftesaken var å få utbygget arealet. Intervjuobjektet bodde ikke selv på det arealet som skulle bygges ut, og den andre parten var et selskap.

Det er ingen automatikk i at et selskap blir oppfattet som et upersonlig selskap, og at en privatperson alltid blir oppfattet og opptrer som det. Spørsmålet om hvordan en part blir oppfattet og opptrer, kommer an på situasjonen. Situasjonene avhenger igjen av hvilken type selskap som er part, og hvilke privatpersoner som eventuelt er part.

Det spesielle tilfellet på Bjølsen der et selskap i realiteten var den eneste parten i jordskiftesaken, kan illustrere begrensningene i sosiale effekter for selskaper. I denne saken var det ingen andre parter å forholde seg til. Mekling eller andre midler for å påvirke sosiale forhold var derfor irrelevant i denne saken. Jordskifteretten forholdt seg derfor til partene som én part. I denne saken var det ikke noe personlig for jordskifteretten å ta hensyn til.

Noen av selskapene oppnådde sosiale effekter gjennom jordskiftesakene. Selskapene drev eiendomsutvikling, og hadde interessekonflikter med de øvrige partene. I ett av tilfellene var kommunikasjonen med den andre parten vanskelig, og partene klarte ikke å forhandle. Gjennom behandlingen i jordskifteretten ble det mulig for partene å forhandle og kommunisere. Dette kan vise at jordskifteretten kan legge til rette for kommunikasjon mellom

selskaper og privatpersoner, der partene selv ikke lenger klarer å kommunisere. Fordi det kan være store interessekonflikter mellom privatpersoner og selskaper, kan dette være et viktig moment i en jordskiftesak. Et eksempel på dette er at intervjuobjekt G oppga at endringene hadde vært vanskelige å gjennomføre uten jordskifteretten, selv om jordskiftesaken var basert på enigheter mellom partene.

I utvalget av jordskiftesaker, var det en høy andel selskaper. Det er uklart om dette er representativt for arealbyttesaker, fordi det ikke finnes publisert statistikk over det. Utvalget jordskiftesaker er hentet fra hele store deler av landet, over en større periode. Antallet slike jordskiftesaker er lavt. Det kan tilsi at den høye andelen selskaper kan være representativt for slike saker, i bolig- og næringsområder. En mulig årsak til den høye andelen selskaper, er at man kan opprette spesialforetak (SVP) av praktiske årsaker for å eie eiendommer.

Miljømessige effekter

I utgangspunktet vil arealbytte ha konsekvenser for landskap, biotoper og miljø (Sky & Lyng, 2020, s. 216). Likevel var det, utenom visuelle effekter, ingen parter som konkret oppga at jordskiftesakene hadde medført miljømessige effekter. Undersøkelsen er i stor grad lagt opp til at partene selv presenterer de effektene som har oppstått. Det betyr at partene selv må vurdere miljømessige effekter som konsekvenser av jordskiftesakene. Partene har kanskje ikke oppfattet de miljømessige effektene av jordskiftesakene. En årsak til at partene potensielt ikke har oppfattet miljømessige effekter, kan være at de miljømessige effektene er vanskelige å oppfatte. For eksempel kan det være vanskelig for enkeltpersoner å oppfatte konsekvenser for biotoper. Dette kan være en mulig årsak til at det i undersøkelsen i liten grad kommer frem miljømessige effekter.

Videre vil normalt eventuelle miljøvurderinger ikke fremgå av jordskifterettens avgjørelser (Sky & Lyng, 2020, s. 216). Det kan bidra til å gjøre partene mindre oppmerksom på eventuelle miljømessige konsekvenser, som en jordskiftesak kan medføre.

En av tankene bak å benytte jordskifte som virkemiddel i urbane områder, var at det var tenkt at jordskifteretten kunne bidra til mer effektiv og klimavennlig arealbruk, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 411. Dette gjennom å redusere behovet for å bygge ned dyrket og dyrbar jord. Effektiv og klimavennlig arealbruk er viktig for å oppnå FNs bærekraftsmål, for å stoppe klimaendringer. I saken Bjørntvedt Nordre var arealet som inngikk i jordskifteområdet

dyrkbare jord. Arealene rundt jordskifteområder var urbane områder. Gjennom jordskiftesaken ble det mulig for grunneierne å bygge ned jorden, ved å oppføre et boligområde. På denne måten kan jordskiftesaken ha hatt en negativ miljømessig effekt. Likevel var konsekvensene av jordskiftesaken like mye en effekt av kommunal arealplanlegging, og var politisk ønsket. Imidlertid vil fortetning av eksisterende boligområder kunne ha en positiv miljømessig effekt.

Visuelt sett var det flere eiendommer som ikke hadde endret seg. Likevel kan effekter av jordskifte oppstå over tid (Sky & Lyng, 2020, s. 214). I saken Dysjaland 49 hadde det på intervjuetidspunktet ikke oppstått noen visuelle effekter. Likevel var det ikke utelukket at det i fremtiden vil skje visuelle effekter, dersom utviklingsprosjektet blir gjennomført. Utvikling av boligområder kan være tidkrevende. Både fordi de som regel forutsetter en juridisk prosess, men også fordi selve byggingen kan være tidkrevende. Dette illustrerer hvordan effekter av jordskifte kan skje over tid.

5.4.3 Delkonklusjon effekter

Som nevnt er det en forutsetning at en eiendom er vanskelig å bruke på tjenlig måte, for å kunne igangsette en jordskiftesak, jf. jordskifteloven § 3-2. Formålet med å gjennomføre et jordskifte vil være å oppnå en effekt ved å bøte på en utjenlighet. Selv om en sak blir begjært for jordskifteretten for å bøte på ett konkret moment, kan det oppstå flere effekter som følge av jordskiftesaken.

Partene selv virket å legge mest vekt på arealmessige effekter, og i mindre grad vurdere andre effekter. Virkemidlene er også i stor grad rettet mot arealmessige effekter, selv om det underliggende problemet kan være sosialt, økonomisk eller noe annet.

De økonomiske effektene som kom frem var:

- Verdiøkning
- Besparelse av tid og penger, i forbindelse med eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning
- Reduksjon av transaksjonskostnader

De arronderingsmessige effektene som kom frem var:

- Eiendomsgrenser samsvarer med reguleringsplan
- Eiendomsgrenser samsvarer med bebyggelse
- Muliggjørelse av fremtidig utvikling gjennom endrede atkomstforhold eller eiendomsutforming

De juridiske effektene som kom frem var:

- Gjennomføring av arealbytte
- Publisitet og notoritet
- Ulovlige forhold gjort lovlige
- Muliggjørelse av seksjonering

De sosiale effektene som kom frem var:

- Enighet om ønskede eiendomsforhold
- Bedrede sosiale relasjoner
- Forhandlingsrom mellom parter

De miljømessige effektene som kom frem var:

- Nedbygging av dyrkbar jord
- Visuelle endringer

5.5 Hovedproblemstilling

Effekter av arealbytte etter jordskifteloven § 3-4, i bolig- og næringsområder.

5.5.1 Sammenfattet drøftelse

Sammenhengen mellom utjenlighet i, og effekter av, jordskiftesaker er nær. Minst én eiendom eller bruksrett må være vanskelig å bruke etter tida og tilhøva, for at jordskifteretten skal holde jordskiftesak, jf. jordskifteloven § 3-2 første ledd. Jordskifterettens handlingsrom er begrenset av utjenligheten som påpekes av partene, jf. jordskifteloven § 3-2 annet ledd. Hvilke effekter som kan oppnås er derfor avhengig av hvilke eiendomsforhold som er utjenlige.

Dommerne i jordskifteretten viste til flere forhold som kan bidra til å skape utjenlige eiendomsforhold, i bolig- og næringsområder. Et forhold som særlig kan føre til utjenlighet, både som hovedmoment og underliggende, er uhensiktsmessig arealplanlegging. Noen av hensynene bak offentlig arealplanlegging, er å legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og å legge til rette for god utforming av bygde omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav d og e. Arealplanlegging som ikke bidrar til dette, kan dermed virke mot sin hensikt. Reguleringsplaner som vanskeliggjør planlagt fremtidig utnyttelse, gjennom reguleringsplanens utforming kan være et eksempel på dette. Utvalget av jordskiftesaker viste at arealplanlegging kan bidra til å skape utjenlige eiendomsforhold. Manglende samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser var årsak til at to av sakene i utvalget ble krevd. I tillegg ble saken Solakrossen krevd fordi en vedtatt reguleringsplan førte til at arealet på eiendommen ble vanskelig å utnytte. Resultatet fra utvalget stemte derfor godt med dommernes oppfatning av hvordan reguleringsplaner kan føre til utjenlige eiendomsforhold.

Endringer over tid kan ifølge dommerne også bidra til at eiendomsforhold blir utjenlige. Dette kan skje gjennom fortetning i bolig- og næringsområder over tid. Videre kan overgang fra et arealformål til et annet, for eksempel næring til bolig, føre til at eiendomsforholdene blir utjenlige. Det samme kan skje der et område går fra å være ruralt til urbant. Dette illustrerer hvordan tjenligheten av eiendomsforhold kan variere med «tid og tilhøva».

Bygging på tvers av eiendomsgrenser kan også i visse tilfeller føre til utjenlige eiendomsforhold, selv om dette i utgangspunktet ikke er et utjenlig forhold etter jordskiftelovens forstand. Sakene Bjølsen, Gunnaråsen, Moum Nordvestre og Valentinlyst senter ble krevd, fordi det hadde blitt bygd på tvers av eiendomsgrensene til eiendommene. Eiendomsforholdene ble regnet som utjenlige av jordskifteretten i sakene Bjølsen, Moum Nordvestre og Valentinlyst senter.

Selve utformingen av eiendommer og tilstøtende grenser kan føre til utjenlighet. I utvalget var det eiendommer hvor eiendomsforholdene var utjenlige, på grunn av utformingen av eiendommene ut fra terrenget. På grunn av andre eiendomsgrenser var eiendomsforholdene utjenlige i saken Jåtten. Saken Boganes 23 ble også krevd fordi eiendomsutformingen var uhensiktsmessig, men jordskifteretten vurderte at vernet om tap ikke kunne ivaretas ved et jordskifte.

Videre kunne behov for atkomst og felles ordninger bidra til at eiendomsforholdene blir utjenlige, ifølge dommerne. Eksisterende atkomst vanskeliggjorde videre utvikling, og gjorde eiendomsforholdene utjenlige i sakene Malvik Store og Marienlund. I Marienlund var det i tillegg behov for bruksordning for vei.

Ved gjennomføring av arealbyttesaker i bolig- og næringsområder, er det enkelte hensyn som er særlig relevante. Hensynene påvirker hvilke jordskifteløsninger som kan besluttes, og hvordan de kan utformes. Verdsettelse av arealer og rettigheter i bolig- og næringsområder krever nøyaktighet, og forutsetter en annen kompetanse enn verdsettelse av andre områder. Områdene har som regel høy verdi, og små feil kan få store konsekvenser.

Bolig- og næringsområder er ofte regulert gjennom arealplaner, som ofte påvirker verdien av arealene (Elvestad & Sky, 2021, s. 9). Fordi eiendommene har høy verdi, kan små endringer i reguleringsplaner føre til store endringer i verdi. Arealer som kan endre verdi, bør jordskifteretten være varsomme med å bytte, jf. jordskifteloven § 3-23. Dersom arealene i et jordskifteområde risikerer å få endret reguleringsstatus, bør jordskifteretten være varsom med å bytte områdene. Hvis jordskifteretten ikke er varsom med dette, risikerer man at vernet om tap etter jordskifteloven § 3-18 ikke blir ivaretatt. Dette vil kunne være en svært negativ økonomisk effekt av jordskifte, som i utgangspunktet ikke skal skje.

Jordskifteløsninger skal ikke være i strid med offentlige bestemmelser og tillatelser, jf. jordskifteloven § 3-17. Fordi bolig- og næringsområder ofte er regulert gjennom offentlige arealplaner, er bestemmelsen spesielt relevant i slike områder. I tillegg til reguleringsplaner er jordskifterettens handlingsrom til å utforme jordskifteløsninger ofte begrenset av bygninger, installasjoner og infrastruktur i bolig- og næringsområder.

Økonomiske effekter av jordskiftesaker kan være vanskelig å måle konkret. Dette kommer av at det ikke gjennomføres en konkret verdivurdering, før og etter jordskiftesaker. I tillegg kan jordskifteretten bruke relative verdier ved verdsettelsen, noe som igjen kan vanskeliggjøre beregning av økonomiske effekter i penger. Likevel var det kun ett intervjuobjekt som kunne si at eiendommen ikke hadde hatt noen verdiendring. Ingen parter hadde hatt negative økonomiske effekter av jordskiftesakene, som tilsier at vilkåret om vern om tap, jf. jordskifteloven § 3-18, var oppfylt i alle sakene. Av partene som kunne gjøre et anslag av

potensiell eller faktisk verdiendring, var beløpene på flere millioner kroner. I tillegg kan arealbytte i bolig- og næringsområder redusere transaksjonskostnader. Videre var det andre parter som oppga at de hadde hatt indirekte verdiøkninger, uten at de konkret kunne fastslå verdien. Verdiene i disse tilfellene virker å ha vært høye. Det tyder på at økonomiske effekter av jordskiftesaker i bolig- og næringsområder kan betydelige.

Arealbytte vil som regel alltid medføre arronderingsmessige effekter, nettopp fordi virkemidlet er å endre eiendomsutformingen. En arronderingsmessig effekt som oppsto i flere saker, var at ny eiendomsutforming muliggjorde videre utvikling av eiendommene. Dette skjedde er eiendommene var utjenlige på grunn av utforming etter terreng eller grenser, manglende samsvar mellom eiendomsgrenser og bygninger, manglende samsvar mellom eiendomsgrenser og reguleringsplan og problematikk på grunn av atkomst.

Juridiske effekter av jordskifte er sentrale for arealbytte i bolig- og næringsområder. Gjennom arealbytte etter jordskifteloven § 3-4, endrer arealer juridiske eiere. Juridisk sett er det kun jordskifteretten som kan gjennomføre arealbytte. Partene kan ellers må gjennomføre endringene ved kjøp og salg, arealoverføring, eller eventuelt ved grensejusteringer, jf. matrikkelloven §§ 15 og 16. Likevel er det kun jordskifteretten som helt er unntatt dokumentavgift, odel og konsesjon ved arealbytte. Videre var en juridisk effekt som oppsto i noen saker, at ulovlig forhold ble gjort lovlig. Notoritet og publisitet av jordskifteavgjørelsene kan regnes som en juridisk effekt. Imidlertid kan notoritet og publisiteten være mindre i bolig- og næringsområder, fordi det kan være upraktisk å merke grensene. I saken Bjølsen var en juridisk effekt av jordskiftesaken at seksjonering kunne gjennomføres.

Gjennom behandling i jordskifteretten bedret relasjonene mellom partene seg noe, i enkelte av sakene. Dette førte til at parter som tidligere ikke kunne forhandle seg imellom, kunne begynne å forhandle. I saken Dysjaland 49 var dette tilfellet. Der partene ikke klarte å enes om en løsning, kom de i saken Bjørntvedt Nordre til enighet etter at saken ble tatt opp i jordskifteretten. På denne måten førte jordskifteretten til bedre relasjoner, mulighet for forhandlinger og enighet om eiendomsforhold mellom partene.

Generelt kom det frem få miljømessige effekter. Dette kan skyldes at jordskifterettens eventuelle miljøvurderinger som regel ikke inngår i rettsbøker. Det kan også skyldes av miljømessige effekter er vanskelige å observere for enkeltpersoner, samt at de kan være

vanskelige å definere. Likevel kunne noen parter informere om visuelle effekter, som hadde skjedd på grunn av gjennomførte jordskiftesaker. Fordi en del av jordskiftesakene ble gjennomført med hensikt på å videreutvikle bolig- og næringsområder, er dette en naturlig effekt av jordskiftesakene. I ett tilfelle, Bjørntvedt Nordre, bidro jordskifteretten gjennom jordskiftesaken til å bygge ned dyrkbar jord. Det var imidlertid planmyndighetene som hadde lagt grunnlaget for denne nedbyggingen.

Det kan ikke utelukkes at det i utvalget av jordskiftesaker har oppstått flere effekter, som følge av jordskiftesakene. Fordi det er partene som har fortalt om hvilke effekter som har oppstått, er funnene i stor grad avhengig av dem. For å forsøke å dekke alle effektene, er intervjuene sammenholdt med rettsbøkene. Likevel kan det tenkes at det kan være vanskelig for partene å oppfatte alle effektene, som eksempelvis de miljømessige effektene. Totalt sett virker det som at partene har opplyst godt om hvilke effekter som har oppstått etter jordskiftesakene.

5.5.2 Konklusjon

Manglende samsvar mellom bebyggelse og eiendomsgrenser, manglende samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser, uhensiktsmessig utforming etter terreng eller andre eiendomsgrenser og forhindring av videre utvikling på grunn av atkomst var utjenlighetsmomenter som gikk igjen i utvalget av jordskiftesaker. Disse stemte godt med momentene dommerne oppga at kunne bidra til å skape utjenlige forhold. Effektene som er funnet i undersøkelsen svarer til utjenlighetene som ble oppgitt av partene og analysert fra rettsbøkene. Dette stemmer med at jordskifteretten kun skal gjennomføre endringer, som bøter på det utjenlige ved eiendommene, jf. jordskifteloven § 3-2 annet ledd.

Ved utarbeidelse av jordskifteløsninger i bolig- og næringsområder tar jordskifteretten spesielt ta hensyn til reguleringsplaner, bygninger, installasjoner og infrastruktur. På grunn av verdiene i bolig- og næringsområder, og hvordan disse påvirkes av reguleringsplaner, bør også jordskifteloven § 3-23 vurderes ved arealbytte.

Som resultat av arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder, kan det oppstå økonomiske, arronderingsmessige, juridiske, sosiale og miljømessige effekter. Fordi verdiene i bolig- og næringsområder er høye, kan de økonomiske effektene også være av høy verdi. Arronderingsmessige effekter av arealbytter i bolig- og næringsområder handlet i flere

tilfeller om tilpasning av eiendommene, slik at de kunne utvikles videre. De juridiske effektene var i flere tilfeller at eiendommene juridisk sett kunne utvikles, i tillegg til effekten av at arealer bytter eier. Av sosiale effekter, kom det frem at jordskifteretten kan bidra til å bedre relasjonene litt mellom partene. Dette førte til enighet om ønskede eiendomsforhold, og mulighet til å forhandle. Det var få miljømessige effekter som kom tydelig frem, med unntak av visuelle endringer. Fordi formålet i flere av sakene var å legge til rette for fremtidig utvikling, og det var derfor ventelig at jordskiftesakene hadde visuelle effekter. Flere av effektene kan være vanskelige å måle, men det er likevel klart i de fleste tilfellene at disse har oppstått.

Kapittel 6: Avslutning

6.1 Oppsummering av funn

Gjennom oppgaven har jeg undersøkt hvilke forhold som kan føre til utjenlige eiendomsforhold i bolig- og næringsområder, og hvilke effekter som kan oppstå når jordskifteretten løser dem.

Følgene momenter kan føre til utjenlighet i bolig- og næringsområder, ifølge dommere og basert på rettsbøker fra utvalget av jordskiftesaker:

- Uhensiktsmessig utforming av eiendom, på grunn av andre eiendomsgrenser eller terreng
- Reguleringsplan som ikke samsvarer med eiendomsgrenser, og uhensiktsmessig arealplanlegging
- Bebyggelse som ikke samsvarer med eiendomsgrenser
- Eksisterende atkomst som vanskeliggjør videre utvikling

Ved utarbeidelse av jordskifteløsninger i bolig- og næringsområder, kreves det ofte at jordskifteretten tar hensyn til reguleringsplaner, bygninger, installasjoner og infrastruktur. Hvilke jordskifteløsninger jordskifteretten kan beslutte begrenses av disse.

Effektene som kom frem i forskningsprosjektet kan inndeles i økonomiske, arronderingsmessige, juridiske, sosiale og miljømessige effekter.

Økonomiske effekter av jordskifte i bolig- og næringsområder:

- Verdiøkning av eiendommer
- Besparelse av tid og penger, i forbindelse med eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning
- Reduksjon av transaksjonskostnader

Arronderingsmessige effekter av jordskifte i bolig- og næringsområder:

- Eiendomsgrenser samsvarer med reguleringsplan
- Eiendomsgrenser samsvarer med bebyggelse
- Muliggjørelse av fremtidig utvikling, gjennom endrede atkomstforhold eller eiendomsutforming

Juridiske effekter av jordskifte i bolig- og næringsområder:

- Gjennomføring av arealbytte
- Publisitet og notoritet
- Ulovlige forhold gjort lovlige
- Muliggjørelse av seksjonering

Sosiale effekter av jordskifte i bolig- og næringsområder:

- Enighet om ønskede eiendomsforhold
- Bedrede sosiale relasjoner
- Forhandlingsrom mellom parter

Miljømessige effekter av jordskifte i bolig- og næringsområder:

- Visuelle endringer
- Nedbygging av dyrkbar jord

6.2 Avsluttende refleksjoner

Effekter av jordskifte i bolig- og næringsområder er et interessant tema. Denne oppgaven har hatt et generelt blikk på de overordnede effektene. Effektene kan derfor trolig undersøkes nærmere, men av hensyn til forskningsprosjektets omfang har jeg ikke hatt mulighet til det.

Noen av momentene i delproblemstilling 1 og delproblemstilling 2 var like. Det var ventelig at momenter jordskifteretten mente kunne føre til utjenlighet, samsvarte med de momentene som hadde ført til utjenlighet i utvalget av jordskiftesaker. Utvalget av rettsbøker var av relevans i begge problemstillingene, og begge undersøkte utjenlighet, men fra ulike vinkler. I delproblemstilling 1 var det ikke en forutsetning at et moment hadde ført til utjenlige forhold, men nok at det kunne tenkes at det kunne føre til utjenlige eiendomsforhold. Til motsetning var det kun momenter som hadde ført til utjenlige eiendomsforhold i jordskiftesaker, som ble vurdert i delproblemstilling 2.

Ved oppdelingen av effekter i kategorier, var det flere effekter som kunne plasseres under flere kategorier. Effektene ble derfor plassert der de etter sammenhenger i teksten, etter min mening passet best. Et eksempel på dette er hvordan effekten av å samsvare eiendomsgrenser

med reguleringsplan. Denne effekten ble plassert under arronderingsmessige effekter, men fordi den har en juridisk side også kunne den ha vært plassert under juridiske effekter.

Når det gjelder de miljømessige effektene, kan det tenkes at det kreves spesiell kompetanse for å fullt kartlegge disse. Dette fordi hvordan ulike forhold påvirket miljøet er et avanserte fagfelt. Derfor krever det muligens både jordskiftekompetanse, i tillegg til kompetanse på biologi, miljø- og naturressurser. Likevel kan det være mulig å si noe generelt om de miljømessige effektene, slik jeg har gjort i denne oppgaven, uten ytterligere faglig kompetanse om biologi, miljø- og naturressurser. For å fremheve de miljømessige effektene av jordskifte, kan det tenkes at miljømessige vurderinger skulle inngått i rettsbøker. Imidlertid kan det føre til at skillet mellom jordskifteretten og forvaltningen blir utydelig.

Jordskifteretten skal av prinsipp ikke gjøre planfaglige eller politiske vurderinger, noe miljø ofte er knyttet opp mot. Hvis jordskifteretten blande seg i politiske forhold, vil dette svekke jordskifteretten som domstol. Derfor kan det være problematisk om jordskifteretten skal nevne miljømessige vurderinger som blir tatt. Videre må det nevnes at hva som er bærekraftig og bra for miljøet, er til en viss grad basert på ulike synspunkter. I tillegg kan ulike forhold ha både positive og negative effekter. Eksempelvis kan nedbygging av dyrkbar jord i et sentrumsnært område føre til reduksjon i behov for bil. Den negative effekten kan da være at dyrkbar jord blir bygget ned, mens den positive effekten vil være et redusert behov for fossile brensler.

Hvilke effekter som har kommet frem i forskningsprosjektet, er i stor grad avhengig av hvilke oppfattelser de intervjuede partene har. Det kan derfor ikke utelukkes at jordskiftene har hatt flere effekter, enn de som har kommet frem i denne oppgaven. At det kan hende at effekter ikke har blitt inkludert i oppgaven, kan skyldes at de var ukjente for partene. Det hadde vært veldig interessant å se hvordan resultatene av jordskiftesakene har blitt gjennom befaringer. På grunn av koronapandemien var dette dessverre ikke mulig. Likevel tror jeg at partene har forklart endringene i områdene grundig og godt, selv om de ikke kunne vise dem i virkeligheten.

Videre kan det tenkes at noen av effektene i bolig- og næringsområder kan være aktuelle å undersøke i rurale områder. Det er ikke gitt at et utvalg av dem ikke kan oppstå i rurale områder også. Gjennom forskningsprosjektet har jeg kun undersøkt effekter i bolig- og næringsområder, selv om noen grenser til rurale områder geografisk.

Referanser

Litteratur

Anderssen, H., B. & Wyller, C. F. (2020) *Eierseksjon i Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/eierseksjon> (lest 08.03.2021).

Bell, E., Bryman, A., Harley, B. (2019). *Business research methods*. 5. utgave. Oxford: Oxford University Press.

Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven. Kommentaarutgave*. 1. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Elvestad, H. E. & Sky, P. K. (2019). Effects of Land Consolidation in Norway. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, vol. 14, nr. 1 2019, s. 64-78.

Elvestad, H. E. & Sky, P. K. (2021). *From rural to urban land consolidation – An analysis of recent changes in land consolidation*. Working paper, Centre for Land Tenure Studies, Norwegian University for Life Sciences.

Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett*. 8. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

FN-sambandet. (2021). *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (lest 14.05.2021).

Gulbrandsen, A. (2011). *Langsiktige effekter av bruksordning av jordskifte*. Masteroppgave, Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap.

Gundersen, D. (2020) *Urban i Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra <https://snl.no/urban> (lest 16.04.2021).

Hoddevik, C. L. (2012). *Ein studie av effektar av jordskifte, ved etablering av vegar etter jordskiftelova § 2 bokstav e*. Masteroppgave, Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap.

Holsen, T. (2020). Utviklingsstrategier ved komplekse eiendomsforhold. *Kart og plan*, vol. 113, nr. 2 2030, s. 68-86.

Johannessen, A., Christoffersen, L., Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utgave. Oslo: Abstrakt forlag.

Klima- og moderniseringsdepartementet. (2016). § 29-4 *Departementets tolkningsuttalelse – Forholdet mellom plan- og bygningsloven § 29-4, byggt teknisk forskrift (TEK 10) § 6-3 og avstand til regulert byggegrense*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-29-4-departementets-tolkingsuttalelse---forholdet-mellom-plan--og-bygningsloven--29-4-byggtknisk-forskrift-tek-10--6-3-og-avstand-til-regulert-byggegrense/id2548721/> (lest 19.05.2021).

Laskemoen, A. K. (2011). *En studie av sosiale effekter av jordskifte – ved oppløsning av sameie*. Masteroppgave, Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap.

Miljøverndepartementet. (2001). *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder. T-1355*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1355-virkemidler-for-betere-arealutnytt/id105599/>

Mjøs, L. B. (2014). *Formalisering av eigarskap i matrikkel og grunnbok*. I: Røsnes, A. E. (red.) *Arealadministrasjon*, s. 87-115, Oslo: Universitetsforlaget.

Myrvold, G. H. (2012). *Effektstudie ved jordskifte i henhold til sams tiltak i veg etter jordskifteloven § 2 bokstav e*. Masteroppgave, Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap.

Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018). *Eiendomsutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.

Nesse, H. K. V. (2020). *Ei undersøkning av sosiale effekter av jordskifte – ved ny utforming av eieendom og alltidvarande bruksrett*. Masteroppgave. Høgskulen på Vestlandet.

Nord, E. (2008). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Doktoravhandling. Ås: Universitet for miljø- og biovitenskap.

Oppegaard, S. M. Ø. (2011). *Bruksordning og fellestiltak ved anleggelse av vann og avløp. En casestudie av jordskifte i Indre Hallangspollen*. Masteroppgave, Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap.

Oslo kommune. (2020). *Boligpris for blokkleiligheter i Bydel Sagene*. Tilgjengelig fra <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/sagene/boligpriser> (lest 23.05.2021).

Roalkvam, O. (2003). *Jordskiftelova § 3a og «nyttan for kvar einskild eigedom»*. Rapport, 1/2003, serie E. Institutt for landskapsplanlegging, Agricultural university of Norway.

Sevatdal, H. (2017). *Eigedomshistorie*. 1. utgave. I: Sky, P. K., Berge, E. (red.), Oslo: Universitetsforlaget.

Sevatdal, H., Sky, P. K., Berge, E. (2019) *Eigedomsteori: innføring i samfunnsvitskapleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*, Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Fakultet for landskap og samfunn.

Sky, P. K. (2008). En kommentar til endringene i jordskifteloven i Ot. prp. nr. 78 (2004-2005). *Kart og plan*, vol. 67, nr. 4 2007, s. 232-242.

Sky, P. K. (2009). *Jordskiftets ulike effekter*. I: Ravna, Ø (red.) Perspektiver på jordskifte, s. 371-389, Oslo: Gyldendal akademisk.

Sky, P. K., & Bjerva, Ø. J. (2018). *Innføring i jordskifterett*, Oslo: Universitetsforlaget.

Sky, P. K. & Lyng, A. M. (2020). Jordskifte og FNs bærekraftsmål. *Kart og plan*, vol. 113, nr. 4 2030, s. 213-217.

Steinsholt, H (1994). *Vegjordskifte. Effekt og framdrift*. Prosjektrapport, Fylkesmannen i Vestfold og Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole.

Rettsavgjørelser

Høyesterettsavgjørelser

HR-2019-2102-A

HR-2020-1910-A

Rt. 2000. s. 1119

Lagmannsrettsavgjørelser

17-086794AJA-GULA/AVD2 (upublisert)

LB-2020-124808

Jordskifteoverrettsavgjørelser

JOEI-2012-11

Jordskifterettsavgjørelser

0800-2007-0068 (upublisert)

JTRD-2009-56

JTRD-2012-78

0200-2012-0016 (upublisert)

0100-2013-0039 (upublisert)

0800-2015-0018 (upublisert)

15-205852REN-JSTA (upublisert)

16-050027REN-JDRA (upublisert)

16-178032REN-JSTA (upublisert)

17-153585REN-JDRA (upublisert)

17-177336REN-JDRA (upublisert)

19-047393REN-JSKI (upublisert)

19-050027REN-JSTA (upublisert)

19-174399REN-JLST (upublisert)

Forarbeider, utredninger mv.

NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven

NOU 2001: 7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven

Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.

Prop. 39 L (2016-201) Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Prop. 101 L (2012-2013) Lov om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m. (jordskiftelova)

Prop. 1 S (2020-2021) Forslag til stortingsvedtak (Justis- og beredskapsdepartementet)

Lover med forskrifter

Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolloven)

Lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova)

Lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven)

Lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven)

Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o. a. (jordskifteloven)

Lov 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven)

Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering (matrikkelloven)

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)

Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m. (jordskifteloven 2013)

Lov 28. april 2017 nr. 23 om organisering av forskningsetisk arbeid (forskningsetikkloven)

Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Forskrift 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift (TEK17))

Forskrift 15. desember 2020 nr. 2884 Vedtak om særavgifter for budsjettåret 2021 (vedtak om særavgifter, 2021)

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide parter

Vedlegg 2: Intervjuguide dommere

Vedlegg 3: Informasjonsbrev parter

Vedlegg 4: Informasjonsbrev dommere

Vedlegg 5: Søknad NSD

Vedlegg 6: Godkjenning fra NSD

Intervjuguide parter

Innledende spørsmål

- Kan du fortelle litt om deg selv (eller selskapet du representerer), og eiendommen?
- Hva slag eiendom er eiendommen som var part i jordskiftesaken?
- Hvordan bruker du eiendommen i dag?
- Hvilken «rolle» hadde du i jordskiftesaken?
 - o Rekvirent eller annen part? Aktiv eller passiv?

Spørsmål om jordskiftesaken

Utjenlighet

- *Om rekvirent:* Hvorfor sendte du inn krav om jordskifte?
- *Om part:* Hvorfor tror du det ble sendt inn krav om jordskifte?
- Hva gjorde at eiendommen/jordskifteområdet var utjenlig?
- Hva fungerte dårlig med området før jordskifte?

Økonomi/juss/fysisk omforming

- *Om rekvirent:* Hva ønsket du å oppnå gjennom å kreve jordskifte?
- Hvordan påvirket arealbyttet/jordskiftesaken eiendommen din?
- På hvilken måte er eiendommen din fysisk forandret etter jordskiftesaken?
- Hva mener du jordskifteretten la vekt på i arealbyttesaken?
- *Om rekvirent:* Vurderte du andre fremgangsmåter enn jordskifte? I så fall hvilke?
- Var det noe ved eiendomsforholdene som var uklart før jordskiftesaken?
 - o I så fall hva?
 - o Hvordan ble dette løst av jordskifteretten?
- Har arealbyttet hatt noen visuelle effekter?
- Har jordskiftesaken påvirket eiendommen din økonomisk? Hvis ja, hvordan?
 - o *Om rekvirent:* Hvordan påvirket økonomi valget om å kreve jordskiftesak?
 - o Antatt verdiendring?
 - o Opplever du at nytten av jordskiftet var større enn kostnadene og ulempene?
- Har jordskiftesaken ellers påvirket drift, mulighet for utbygging/deling, økonomi eller annet?
 - o Hvordan?
- Hvordan opplever du resultatet av arealbyttet?

Vedlegg 1: Intervjuguide parter

- Hvordan påvirket jordskiftet fremtidig utnyttelse av eiendommen?
- Er eiendomsforholdene bedre for din eiendom etter jordskiftesaken? Hvordan/hvorfor?

Relasjoner

- Hvordan var relasjonen til den/de andre partene før jordskiftesaken?
 - o Konfliktfylt/anspent, grei, god?
- Hvordan kommuniserte dere (du og resterende part/partner) før jordskiftesaken?
- Samarbeidet dere om noe før jordskiftesaken?
- Endret denne relasjonen seg underveis i saken?
 - o Hvordan/hvorfor?
- Samarbeidet eller samarbeider dere om noe etter jordskiftesaken?
- Hvordan er relasjonen etter jordskiftesaken?
 - o Uendret, dårligere, bedre
- Hvordan var jordskiftesaken mentalt og/eller følelsesmessig sett?
- Har du noen følelser knyttet til det arealet som ble byttet? I så fall, hvilke?
- I saker med bedrifter til privatpersoner: Hvordan opplevde du å være privatperson «mot» en bedrift?

Avslutningsvis

- Hvordan vil du beskrive den effekten eiendommen hadde av jordskiftet?
- Har jordskiftesaken hatt noen andre virkninger for deg, eiendommen din eller andre i jordskifteområdet?
- Er det noe mer du vil opplyse om, som du ikke har fått nevnt?

Intervjuguide dommere

Innledende spørsmål

- Hvordan er omfanget av jordskifte i by- og næringsområder i din rettskrets?
- Har du vært dommer i én eller flere saker der arealbytte er blitt brukt i bolig- og/eller næringsområder?

Spørsmål om arealbytte og vurderinger

Utjenlighet

- Hva kan være momenter som bidrar til utjenlige eiendomsforhold i bolig- og næringsområder?
- Hvordan skiller bolig- og næringsområdene seg fra andre områder, ved vurdering av utjenlighet?
- Hvordan er partenes forventinger til jordskifterettens mulighet til å endre eiendomsforholdene?
- Hvordan kan jordskifteretten bøte på utjenlige eiendomsforhold i bolig- og næringsområder?
 - o Er det noen virkemidler som er mer egnet enn andre?

Om arealbytte

- Hvilke spesielle hensyn må jordskifteretten ta ved utformingen av jordskifteløsningen i arealbyttesaker i bolig- og næringsområder?
 - o Hvordan forholder du deg til jordskifteloven § 3-23? «vær varsom»
- Hva legger du vekt på i arealbytte i bolig- og næringsområde?
 - o Tas det hensyn til økt verdi av areal, eventuelt hvordan?
 - o Tas det hensyn til reguleringsplan, eventuelt hvordan?
 - o Tas det hensyn til byggegrenser, eventuelt hvordan?
 - o Tas det hensyn til drift, eventuelt hvordan?
 - o Tas det hensyn til relasjoner mellom eiere, eventuelt hvordan?
- Hvordan vil du kategorisere effekter av selve omformingen av eiendommene?
 - o Arrondering er et ord som ikke helt passer i bolig- og næringsområder
- Hvilke andre effekter kan partene oppnå gjennom arealbytte i bolig- og næringsområder?

Vedlegg 2: Intervjuguide dommere

Bedrifter i jordskiftesaker

- Hvordan er det som dommer å forholde seg til bedrifter i en jordskiftesak?
 - o Mer eller mindre konfliktfylte relasjoner?

Avslutningsvis

- Er det noe mer du vil opplyse om, som du ikke har fått nevnt?

Spørsmål om mulig deltakelse i forskningsprosjektet ”Effekter av arealbytte i bolig- og næringsområder”?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke effekt av arealbytte i bolig- og næringsområder. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Effekter av arealbytte etter jordskifteloven i bolig- og næringsområder er et tema som i liten grad har vært undersøkt tidligere. Hensikten med forskningsprosjektet er å undersøke hvilke effektersom har vært oppnådd, hvilke effekter som ønskes oppnådd og hva dommere legger vekt på i slike jordskiftesaker.

Forskningsprosjektet er en masteroppgave, som avslutter den femårige masteren i eiendom. Prosjektets varighet er planlagt å være fra januar til juli 2021.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU), tidligere Norges landbrukshøgskole, er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Utvalget av potensielle deltakere er basert på rettsbøker fra rettskraftige jordskiftesaker, der virkemidlet arealbytte/makebytte er blitt benyttet. Personer som har vært parter i disse sakene, kan bidra til å belyse forskningsprosjektets problemstilling. Opplysninger om personene er hentet fra rettsbøker fra jordskifteretten.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse innebærer å stille til intervju med student Ingeborg Brundell, med eventuell befaring av jordskifteområdet. Det er ønskelig med personlig intervju, men på grunn av koronasituasjonen er det forståelig om dette ikke passer. Alternativt kan intervjuet gjennomføres digitalt (via Microsoft Teams), eller over telefon. Intervjuet vil ta omtrent 45 minutter, men tidsbruken kan variere.

Du kan velge å samtykke til intervju. Dersom du samtykker til intervju, vil opplysningene noteres, og eventuelt tas opp på lydopptak ved samtykke til dette

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Det er kun student Ingeborg Brundell og veileder professor Per Kåre Sky som vil ha tilgang til opplysningene
- For å sikre at ingen uvedkommende får tilgang til personopplysningene, lages datamaterialet i en digital server med to trinns verifisering. Navn og kontaktopplysninger vil erstattes med en kode som lagres på en egen navneliste adskilt fra øvrige data.

Vedlegg 3: Informasjonsbrev parter

- Det understrekes at personopplysninger i dette studentprosjektet vil bli behandlet konfidensielt. I rapporten vil det kunne fremkomme slik: «Part A kunne fortelle at ...»

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er ca. 1. juli 2021. Personopplysninger og eventuelle opptak vil bli slettet ved prosjektslutt.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet ved Per Kåre Sky: per.sky@nmbu.no, eller student Ingeborg Brundell: ingeborg.theresia.paulsen.brundell@nmbu.no.
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen: personvernombud@nmbu.no

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Per Kåre Sky
(Forsker/veileder)

Ingeborg Brundell

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Effekter av arealbytte i bolig- og næringsområder*», og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at opplysninger om meg publiseres slik at det er mulig at jeg kan indirekte identifiseres

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Spørsmål om mulig deltakelse i forskningsprosjektet ”Effekter av arealbytte i bolig- og næringsområder”?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke effekt av arealbytte i bolig- og næringsområder. I dette skrevet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Effekter av arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 (tidligere § 2 bokstav b) i bolig- og næringsområder er et tema som i liten grad har vært undersøkt tidligere. Hensikten med forskningsprosjektet er å undersøke hvilke effektersom har vært oppnådd, hvilke effekter som ønskes oppnådd og hva dommere legger vekt på i slike jordskiftesaker.

Forskningsprosjektet er en masteroppgave, som avslutter den femårige masteren i eiendom. Prosjektets varighet er planlagt å være fra januar til juli 2021.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU), tidligere Norges landbrukshøgskole, er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Utvalget av deltakere er basert på rettsbøker fra rettskraftige jordskiftesaker, der virkemidlet arealbytte/makebytte er blitt benyttet. Dommere som har deltatt i jordskiftesaker med bruk av virkemidlet i bolig- og næringsområder er aktuelle deltakere. Spørsmålene vil være generelle spørsmål om slike typer jordskiftesaker, og ikke knytte seg til konkrete saker.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse innebærer å stille til intervju med student Ingeborg Brundell. Det er ønskelig med personlig intervju, men på grunn av koronasituasjonen er det forståelig om dette ikke passer. Alternativt kan intervjuet gjennomføres digitalt (via Microsoft Teams), eller over telefon. Intervjuet vil ta omtrent 45 minutter, men tidsbruken kan variere.

Du kan velge å samtykke til intervju. Dersom du samtykker til intervju, vil opplysningene noteres, og eventuelt tas opp på lydopptak ved samtykke til dette.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrevet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Det er kun student Ingeborg Brundell og veileder professor Per Kåre Sky som vil ha tilgang til opplysningene
- For å sikre at ingen uvedkommende får tilgang til personopplysningene, lages datamaterialet i en digital server med to trinns verifisering. Navn og kontaktopplysninger vil erstattes med en kode som lagres på en egen navneliste adskilt fra øvrige data.

Vedlegg 4: Informasjonsbrev dommere

- Det understrekes at personopplysninger i dette studentprosjektet vil bli behandlet konfidensielt. I rapporten vil det kunne fremkomme slik: «Dommer A kunne fortelle at ...»

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er ca. 1. juli 2021. Personopplysninger og eventuelle opptak vil bli slettet ved prosjektslutt.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet ved Per Kåre Sky: per.sky@nmbu.no, eller student Ingeborg Brundell: ingeborg.theresia.paulsen.brundell@nmbu.no.
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen: personvernombud@nmbu.no

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Per Kåre Sky
(Forsker/veileder)

Ingeborg Brundell

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Effekter av arealbytte i bolig- og næringsområder*», og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at opplysninger om meg publiseres slik at det er mulig at jeg kan indirekte identifiseres

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

Meldeskjema 931232

Sist oppdatert

25.11.2020

Hvilke personopplysninger skal du behandle?

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person
- Andre opplysninger som vil kunne identifisere en fysisk person

Type opplysninger

Du har svart ja til at du skal behandle bakgrunnsopplysninger, beskriv hvilke

epostadresser, telefonnumre, postadresse, lydopptak av personer

Du har svart ja til at du behandler andre opplysninger som vil kunne identifisere en person, beskriv hvilke

bakgrunnsopplysninger om eiendommer som er eid av parter i jordskiftesaker

Skal du behandle særlige kategorier personopplysninger eller personopplysninger om straffedommer eller lovovertridelser?

Nei

Prosjektinformasjon

Prosjektittel

Masteroppgave: Effekter av arealbytte i bolig- og næringsområder

Prosjektbeskrivelse

Dette er et masterprosjekt, der jeg skal undersøke effektene av arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 (tidligere § 2 bokstav b og i).

Gjennom prosjektet vil jeg intervju dommere i jordskifteretten samt parter i avsluttede arealbyttesaker.

Begrunn behovet for å behandle personopplysningene

For å kunne gjennomføre intervjuer er jeg nødt til å behandle personopplysninger.

Ekstern finansiering

- Offentlige myndigheter

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Ingeborg Theresia Paulsen Brundell, ingeborgbr@gmail.com, tlf: 45437533

Behandlingsansvar

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Per Kåre Sky, per.sky@nmbu.no, tlf: 41744508

Skal behandlingsansvaret deles med andre institusjoner (felles behandlingsansvarlige)?

Nei

Utvalg 1

Beskriv utvalget

Personer som har vært parter i jordskiftesaker der virkemidlet i jordskifteloven § 3-4 ble brukt, eller tilsvarende bestemmelse i tidligere lov.

Rekruttering eller trekking av utvalget

Jeg vil rekruttere personer ved å undersøke hvem som har vært part i slike saker, gjennom rettsbøker. Når jeg har kommet frem til aktuelle kandidater, vil jeg sende ut et brev om mulig deltakelse, for så å kontakte dem på telefon.

Alder

18 - 100

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 1

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidetifikator
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person
- Andre opplysninger som vil kunne identifisere en fysisk person

Hvordan samler du inn data fra utvalg 1?**Personlig intervju****Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 1**Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?**

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 2

Beskriv utvalget

Dommere i jordskifteretten

Rekruttering eller trekking av utvalget

Jeg vil sende mail med informasjon og spørsmål om deltakelse til jordskiftedommere eller jordskifteretter, og kontakte dem igjen for å avklare om de samtykker til intervju.

Alder

18 - 100

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 2

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Adresse eller telefonnummer
- E-postadresse, IP-adresse eller annen nettidentifikator
- Lydopptak av personer
- Bakgrunnsopplysninger som vil kunne identifisere en person
- Andre opplysninger som vil kunne identifisere en fysisk person

Hvordan samler du inn data fra utvalg 2?

Personlig intervju

Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger

Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 2

Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Tredjepersoner

Skal du behandle personopplysninger om tredjepersoner?

Nei

Dokumentasjon

Hvordan dokumenteres samtykkene?

- Muntlig
- Manuelt (papir)

Beskriv

Ved bruk av opptak vil jeg starte med å spørre intervjuobjektet om de samtykker til dokumentasjon og opptak. Intervjuobjektene vil bli tilsendt informasjon skriftlig før intervjuet.

Hvordan kan samtykket trekkes tilbake?

Gjennom forespørsel på mail, SMS, telefon eller muntlig.

Hvordan kan de registrerte få innsyn, rettet eller slettet opplysninger om seg selv?

Intervjuobjektene kan ta kontakt meg på mail, SMS eller telefon.

Totalt antall registrerte i prosjektet

1-99

Tillatelser

Skal du innhente følgende godkjenninger eller tillatelser for prosjektet?

Behandling

Hvor behandles opplysningene?

- Ekstern tjeneste eller nettverk (databehandler)
- Private enheter

Hvem behandler/har tilgang til opplysningene?

- Student (studentprosjekt)
- Prosjektansvarlig
- Databehandler

Hvilken databehandler har tilgang til opplysningene?

Microsoft Teams, Microsoft OneDrive og eventuelt Zoom.

Tilgjengeliggjøres opplysningene utenfor EU/EØS til en tredjestat eller internasjonal organisasjon?

Nei

Sikkerhet

Oppbevares personopplysningene atskilt fra øvrige data (koblingsnøkkel)?

Ja

Hvilke tekniske og fysiske tiltak sikrer personopplysningene?

- Adgangsbegrensning
- Flerfaktorautentisering

Varighet

Prosjektperiode

15.12.2020 - 01.07.2021

Skal data med personopplysninger oppbevares utover prosjektperioden?

Nei, data vil bli oppbevart uten personopplysninger (anonymisering)

Hvilke anonymiseringstiltak vil bli foretatt?

- Koblingsnøkkelen slettes
- Personidentifiserbare opplysninger fjernes, omskrives eller grovkategoriseres
- Lyd- eller bildeopptak slettes

Vil de registrerte kunne identifiseres (direkte eller indirekte) i oppgave/avhandling/øvrige publikasjoner fra prosjektet?

Ja

Begrunn

Det kan være at noen få vet hva enkelte parter mener i en jordskiftesak, som kommer til uttrykk anonymisert i rapporten.

Tilleggsopplysninger

NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

NSD sin vurdering

Prosjekttittel

Masteroppgave: Effekter av arealbytte i bolig- og næringsområder

Referansenummer

931232

Registrert

16.11.2020 av Ingeborg Theresia Paulsen Brundell - ingeborg.theresia.paulsen.brundell@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Per Kåre Sky, per.sky@nmbu.no, tlf: 41744508

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Ingeborg Theresia Paulsen Brundell, ingeborgbr@gmail.com, tlf: 45437533

Prosjektperiode

15.12.2020 - 01.07.2021

Status

25.11.2020 - Vurdert

Vurdering (1)

25.11.2020 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 25.11.20, samt i dialog mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

Det er obligatorisk for studenter å dele meldeskjemaet med prosjektansvarlig (veileder). Det gjøres ved å trykke

på "Del prosjekt" i meldeskjemaet.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde:

https://nsd.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 01.07.21.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

Microsoft Teams, Microsoft OneDrive og eventuelt Zoom er databehandlere i prosjektet. NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29.

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway