

Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2023 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Veilder: Helén Elisabeth Elvestad og

Cathrine Liss Hoddevik

Utfordringer med fordeling av netto planskapt verdier – med fokus på mulige alternative virkemidler i plan- og bygningsloven.

Challenges with the distribution of net planned values - with a focus on possible alternative measures in the Planning and Building Act.

Anders Holm Smørstein

Master i Eiendomsutvikling (M-EUTV)

Forord

Masteroppgaven du nå har foran deg markerer min avslutning på noen fantastiske år på Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU).

Takk til alle venner og bekjente her på Ås for noen fantastiske år som jeg aldri kommer til å glemme.

Videre fortjener mine to veiledere Helén Elisabeth Elvestad og Cathrine Liss Hoddevik en stor takk. Takk for gode råd, samt ris og ros underveis i prosessen. Takk for at dere begge stilte opp underveis i prosessen når jeg trengte dere som mest. Cathrine Liss Hoddevik, fortjener en ekstra stor takk som følge av gode råd om aktuelle dokumenter og litteratur underveis i prosessen.

Takk til Oslo og Østre Viken jordskifterett samt Vestfold jordskifterett for tilgang til dokumenter som danner grunnlaget for studien sitt datagrunnlag. Borgarting lagmannsrett samt Agder lagmannsrett fortjener også en stor takk som følge av oversendelse av nødvendige rettsdokumenter.

Til slutt må jeg takke min nærmeste familie. Spesielt takk til mamma og pappa for god støtte underveis i prosessen. Takk for at dere alltid har tro på meg! Min bror, Jonas fortjener også en takk i denne forbindelse.

Fra august ser jeg frem til å få brukt min kunnskap som jeg har opparbeidet meg under min tid på NMBU hos Hersleth Entreprenør.

Takk for meg NMBU!

Ås, 14.05.2023.

Sammendrag

Bestemmelsene i jskl. §§ 3-30 – 3-32 om fordeling av netto planskapt verdier oppfyller i liten grad hensynene de er konstruert på bakgrunn av. Studien tar for seg denne problematikken, samt ser på om bestemmelsene i plan- og bygningsloven sin tredje del i større grad kan ivareta hensynene.

For å få frem utfordringene ved å benytte jskl. §§ 3-30 til 3-32 er det foretatt et dokumentstudium av to saker der et slikt krav er stilt: Opstadmoen og Nye Kilen. Samtlige plandokumenter, samt rettsdokumenter som ligger tilgjengelig for offentlig innsyn er gjennomgått. Dokumentstudiet danner grunnlag for å besvare om bestemmelsene i jskl. § 3-30 til 3-32 oppfyller hensynene de ble konstruert på bakgrunn av, samt se om bestemmelsen i plan- og bygningsloven i større grad kan oppfylle disse. De aktuelle hensynene som drøftelsen er: om det fungerer som et virkemiddel for bedre arealutnytting der arealplanlegging kan skje uavhengig av eiendomsgrenser, om virkemiddelet sørger for letter gjennomføring av alt godkjente arealplaner samt om virkemiddelet skaper rettferdighet og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene.

Gjennom drøftelsen av det empiriske og teoretiske materialet gir ikke studien noen klare svar på om plan- og bygningsloven sin tredje del inneholder virkemidler som i større grad oppfyller hensynene som jskl. § 3-30 til 3-32 er konstruert på bakgrunn av. Hovedgrunnen til dette er trolig planprosessen sin kompleksitet. En planprosess inneholder flere parter med mange ulike interesser og meninger. Utfordringen er å konstruere et virkemiddel som kan dekke alle interessene, spesielt i et samfunn som Norge der eiendomsretten står sterkt. Arealplanlegging er ikke noe tvangsmiddel noe som gjør at det er opp til partene om de ønsker å realisere den aktuelle reguleringsplanen. Likevel inneholder plan- og bygningsloven bestemmelser som har tvangskraft. Pbl. § 16-2 er et virkemiddel med tvangskraft, som i praksis kan bøte på de fleste hensynene. Dog forutsetter dette tvangskraft gjennom ekspropriasjon, noe som er et lite populært virkemiddel i det norske samfunnet. Staten må etter mitt syn ta et standpunkt om hva som er viktigst; den private eiendomsretten eller en bærekraftig og effektiv arealutnytting. For kanskje tvang er eneste løsningen i et slikt tilfellet.

Abstract

Sections §§ 3-30 to 3-32 of the Land Transfer Act on the distribution of net planned values fulfill to a small extent the considerations for which they were designed. The study deals with this problem, as well as looking at whether the provisions in the third part of the Planning and Building Act can take care of the considerations to a greater extent.

In order to bring out the challenges of using the Land Transfer Act §§ 3-30 to 3-32, a document study of two cases has been carried out: Opstadmoen and Nye Kilen. All planning documents, as well as legal documents that are available for public inspection, have been reviewed. The document study forms the basis for answering whether the provisions in the Land Transfer Act §§ 3-30 to 3-32 meet the considerations on which they were constructed, as well as see whether the provision in the Planning and Building Act meets the considerations to a greater extent. The relevant considerations that are being discussed are: whether it works as a tool for better land use where spatial planning can take place regardless of property boundaries, whether the tool facilitates the implementation of all approved land plans and whether the tool creates fairness and a reduction of transaction costs for the planning authorities.

The empirical and theoretical material does not provide any clear answers as to whether the third part of the Planning and Building Act contains measures which to a greater extent fulfill the considerations on which the Land Transfer Act sections §§ 3-30 to 3-32 are constructed. The main reason for this is probably the complexity of the planning process. The challenge is to construct an instrument that covers all interests and opinions in a planning process, especially in a society where property rights are strong. Spatial planning is not a means of coercion, which means that it is up to the parties whether they wish to implement the zoning plan in question. Nevertheless, the Planning and Building Act contains provisions that have coercive force. Section § 16-2 of the Planning and Building Act is an instrument with coercive power, which in practice can remedy most considerations. However, this requires coercive force through expropriation, which is an unpopular tool in Norwegian society. In my view, the state must take a stand on what is most important; private property rights or sustainable and efficient land use. Because maybe coercion is the only solution.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Sammendrag	3
Abstract	4
Figurligste	9
Tabbeliste	9
Kapittel 1: Innledning	10
1.1 Tema, bakgrunn og aktualitet	10
1.2 Avgrening og problemstilling.....	12
1.3 Videre fremstilling.....	14
Kapittel 2: Metode og forskningsdesign	15
2.1 Innledning	15
2.2 Metodevalg.....	15
2.3 Forskningsdesign	17
2.4 undersøkelsesopplegget	18
2.4.1 Utvalg av reguleringsplaner og saksdokumenter.....	18
2.4.2 Dokumentstudier	19
2.5 Etikk og ansvar.....	21
2.6 Studiens kvalitet	22
2.6.1 Relabilitet.....	22
2.6.2 Validitet.....	23
2.6.3 Kritikk av studien	25
Kapittel 3: Bakgrunn for fordeling av planskapt verdier	26
3.1 innledning	26
3.2 Hva legges i begrepet «planskapt netto verdiøkning»?	26
3.3 sammenhengen mellom plan- og bygningsloven og jordskifteloven.....	27
3.4 Forvaltningens rolle	28
3.5 Saksgangen i jordskifteretten	29
3.5.1 Kravet.....	29
3.5.2 Tvister og uklarheter	29
3.5.3 Grunnlaget for jordskifteløsningen og verdsetting.....	30
3.5.4 Utforming.....	31
3.5.5 Tvangsgjennomføring	32
3.6 Rettspraksis og tidligere forskning	32
Kapittel 4: Lovhistorien	33
4.1 innledning	33
4.2 Utviklingen i Norge fra strandplanlov til «fordeling av planskapt netto verdiøkning».....	33
4.2.1 Strand- og fjellplanlova	33
4.2.2 Plan- og bygningsloven av 1985.....	34

4.2.3 Virkemiddel for en bedre arealutnytting i byer og tettsteder	35
4.2.4 Planlovutvalget – første og andre delutredning	36
4.2.5 Revisjon av plan- og bygningsloven av 1985.....	37
4.2.6 Dagens plan- og bygningslov.....	38
4.2.7 Jordskifteloven av 1979	38
4.2.8 Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver	39
4.2.9 Forslag til jordskiftevirkemiddel i byer, tettsteder, og hytteområde – urbant jordskifte – Movik-rapporten	39
4.2.10 Ot.prp. nr. 78 (2004-2005).....	41
4.2.11 Revisjon av jordskiftelova av 1979.....	42
4.2.12 Lov om fastsetting og endring av eiendoms- og rettsforholdene på fast eiendom m.m. (Jordskifteloven)	42
Kapittel 5: Rammeverk for fordeling av planskapt verdier	43
5.1 Den institusjonelle organiseringen	43
5.2 Organisering av jordskifteretten som domstol	45
5.3 Intensjonen med fordeling av planskapt verdier.....	45
5.3.1 tre intensjoner	45
5.3.2 er intensjonene bak ordningen oppnådd?.....	46
5.3.3 institusjonelle utfordringer med dagens regler	47
Kapittel 6: Alternative virkemidler for gjennomføring av planen i plan- og bygningsloven	48
6.1 Innledning	48
6.2 Innløsning og erstatning etter kapittel 15	48
6.3 Ekspropriasjon etter kapittel 16.....	49
6.4 Utbyggingsavtaler etter kapittel 17.....	50
6.5 Opparbeidelsesplikt og refusjon etter kapittel 18.....	52
6.6 Dispensasjon etter kapittel 19	53
Kapittel 7: Presentasjon av Opstadmoen	55
7.1 Innledning	55
7.2 Gjennomgang av plandokumentene	55
7.2.1 Beskrivelse av planområdet.....	55
7.2.2 Utdrag fra planbeskrivelsen hva angår planskapt verdier	59
7.3 Gjennomgang av rettsgangen	60
7.4 Resultatet av rettsgangen	63
7.4.1 Arealoverføring i forbindelse med planskapt netto verdiøkning.....	63
7.4.2 Kompensasjon for ulemper tilknyttet grunnerverv og kompensasjon ved fordeling av planskapt netto verdiøkning	66
7.4.3 Spesielle forhold vedrørende opparbeidelsen.....	66
7.4.4 Sakskostnader og gebyr	67
7.4.5 Sakskostnader for lagmannsretten	68
7.4.6 Tinglysning	69
7.4.7 Slutning	69
7.5 Partene sine synspunkter.....	70
7.5.1 Momenter partene er enige om	70
7.5.2 Momenter partene er uenige om	71
7.6 Forskjellen mellom opprinnelig jordskifteløsning og endelig rettsforlik	74
Kapittel 8: Presentasjon av Nye Kilen.....	76

8.1 Innledning	76
8.2 Gjennomgang av plandokumentene	76
8.2.1 Beskrivelse av planområde	76
8.2.2 Utdrag fra planbeskrivelsen hva angår planskapte verdier	80
8.3 Gjennomgang av rettsgangen	81
8.4 Resultatet av rettsgangen	84
8.4.1 Bakgrunn	84
8.4.2 Forlikssavtale	87
8.4.3 Utforming av endelig jordskifteløsning	89
8.4.4 Resultatet av jordskifteavgjørelsen	91
8.4.5 Slutning	93
8.5 Partene sine synspunkter	93
8.5.1 Momenter partene er enige om	93
8.5.2 Momenter partene er uenige om	94
8.6 Forskjellen mellom opprinnelig jordskifteløsning og endelig rettsforlik	99
Kapittel 9 – Drøftelse	101
9.1 Innledning	101
9.2 Jordskifteloven sine regler om fordeling av planskapte verdier	102
9.2.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser	102
9.2.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent	106
9.2.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene	109
9.2.4 Konklusjon	111
9.3 Innløsning og erstatning etter pbl. kapittel 15	112
9.3.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser	112
9.3.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent	113
9.3.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene	114
9.3.4 Konklusjon	115
9.4 Ekspropriasjon etter pbl. kapittel 16	115
9.4.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser	115
9.4.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent	116
9.4.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene	117
9.4.4 Konklusjon	118
9.5 Utbyggingsavtaler etter pbl. kapittel 17	119
9.5.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser	119
9.5.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent	120
9.5.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene	121
9.5.4 Konklusjon	122
9.6 Opparbeidelse og refusjon etter pbl. kapittel 18	122
9.6.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser	122
9.6.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent	123
9.6.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene	123
9.6.4 Konklusjon	124
9.7 Dispensasjon etter pbl. kapittel 19	124
9.7.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser	124
9.7.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent	125
9.7.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene	125
9.7.4 Konklusjon	126
Kapittel 10 - konklusjon og avsluttende refleksjoner	127
10.1 Innledning	127

<i>10.2 Konklusjon</i>	127
10.2.3 Hovedfunn i saker etter jskl. §§ 3-30 til 3-32	127
10.2.4 Hovedfunn i saker etter plan- og bygningsloven del 3	128
10.2.5 Besvarelse av studien sin hovedproblemstilling	130
<i>10.3 Avsluttende refleksjoner</i>	133
<i>10.4 Forslag til videre forskning</i>	133
Kilder	135
<i>Lover og forskrifter</i>	135
<i>Rettspraksis</i>	136
<i>Lovforarbeider og andre offentlige publikasjoner</i>	137

Figurligste

Figur 1: Planområdet Opstadmoen sin beliggenhet, s. 56.

Figur 2: Plankart Opstadmoen Vest, s. 57.

Figur 3: Planområdet Opstadmoen sin beliggenhet s. 58.

Figur 4: Flyfoto med markering av utbyggingsområde Opstadmoen, s. 59.

Figur 5: Aktuell arealoverføring markert med grønt omriss, viser forhold til andre tomter i planområdet Opstadmoen, s. 63.

Figur 6: Arealoverføring mellom «tomt 1» og «tomt 2» Opstadmoen, der blå strek viser eksisterende grenser, s. 64.

Figur 7: Opprettelse av nytt sameie, «tomt1» Oppstadmoen, der de røde strekene viser ny grense, s. 64.

Figur 8: aktuell arealoverføring markert med grønt omriss, viser forhold til andre tomter i planområdet Opstadmoen, s. 65.

Figur 9: Aktuell arealoverføring Opstadmoen markert med blå skravur, s. 65.

Figur 10: Viser planområdet Nye Kilen sin avgrensing, s. 77.

Figur 11: Planområdet Nye Kilen markert med rød pil i forhold til Tønsberg sentrum, s. 77.

Figur 12: Planområdet Nye Kilen markert med pil teksten «Kilen Syd, s. 77.

Figur 13: Illustrasjon av planforslaget Nye Kilen sitt hovedgrep sett fra syd. Tønsberg sentrum mot venstre i bildet, s. 79.

Figur 14: Plankart Nye kilen, s. 80.

Figur 15: Eiendomssituasjonen Nye Kilen før jordskifte, s. 85.

Figur 16: Eiendomssituasjonen Nye Kilen etter jordskifte, s. 85.

Figur 17: Eiendomssituasjonen etter delavgjørelsen av 09.01.2018 Nye kilen, s. 86.

Figur 18: Viser hvordan eiendomsgrensene tilpasses til reguleringsplanen Nye Kilen, s. 89.

Figur 19: Eiendomssituasjonen før jordskifte Nye Kilen, s. 92.

Figur 20: Grensekart Nye Kilen, s. 92.

Tabbeliste

Tabell 1: Aktuell arealoverføring markert med blå skravur Opstadmoen, s. 66.

Tabell 2: Fordeling av jordskiftekostnaden, s. 69.

Kapittel 1: Innledning

1.1 Tema, bakgrunn og aktualitet

Tema for studien er fordeling av planskapt netto verdiøkning med bakgrunn i de aktuelle bestemmelsene i lov om byggesak og planlegging av 27. juli 2008 nr. 71 (heretter kalt plan og bygningsloven, eller pbl.), samt lov om fastsetting og endring av eiendoms- og rettsforhold på fast eiendom m.m. (heretter kaldt jordskifteloven eller jskl.) av 21.06.2013 nr. 100. I plan- og bygningsloven fremgår denne bestemmelsen i pbl. § 12-7 nr. 13. I jordskifteloven fremgår dette som egen sakstype av jskl. § 3-30 til 3-32. Studien forsøker å se på om det finnes andre virkemidler som kan bøte på de samme hensynene som ligger bak fordelingen av planskapt verdier etter jordskifteloven og plan- og bygningsloven.

Hovedhensikten med dette er fordi Hoddevik sin artikkel i Eiendom og Juss vol 1 om «intensjonen med å fordel planskapt verdier», hevder at hensynene som bestemmelsen om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven er konstruert på bakgrunn av i liten grad er oppfylt. Denne studien forsøker å se på om påstanden til Hoddevik stemmer gjennom et dokumentstudium. Videre ses det på i hvilken grad bestemmelsene i plan- og bygningsloven sin tredje del i større grad kan bøte på hensynene som Hoddevik presenterer i samme artikkel.

De aktuelle hensynene er presentert i Hoddevik sin artikkel «intensjonen med å fordele planskapt verdier» i boken Eiendom og juss vol 1. Her presenterer Hoddevik tre hensyn som ligger bak dagens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning (Hoddevik 2021, s. 358):

- Arealplanlegging skal skje uavhengig av eiendomsgrenser og på så måte være et virkemiddel for bedre arealutnytting.
- Det skal fungere som et alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjente.
- Underliggende ligger også en tanke om rettferdighet for de involverte og en reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene.

Leseren henvises videre til kapittel 5.3 «*Intensjonen med fordeling av planskapt verdier*» for videre utgreiing om disse hensynene.

Det er gjennomført empiriske studier i form av dokumentstudier av plandokumenter i to saker der det var stilt krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning i reguleringsplan etter jordskifteloven sine bestemmelser: henholdsvis Opstadmoen i Sarpsborg kommune og Nye Kilen i Tønsberg kommune. I tillegg danner saksdokumentene som følge av at saken verserte i jordskifteretten grunnlag for dokumentstudiet. De to aktuelle sakene som studeres i denne studien var gjenstand for behandling i flere instanser i rettssystemet utover jordskifteretten, som følge av at det ikke ble oppnådd enighet om fordelingen i jordskifteretten. Det er derfor et stort antall saksdokumenter fra ulike rettsinstanser som gjennomgås og på så måte danner datagrunnlaget i dette dokumentstudiet.

Ofte innebærer planvedtak at det skapes verdier, der noen får verdiøkning samt andre får verdireduksjon som følge av det aktuelle planvedtaket. Innenfor et planområde legges det opp til ulike funksjoner, der noen områder kan bebygges og på så måte skape en verdiøkning samt andre ikke. Eksempelvis legges noen områder ut til friområder og vei som generelt sett alene har liten verdi. Andre arealer legges ut til bolig- eller næringsbebyggelse. Sistnevnte har ofte store verdier, men er ofte avhengig av områdene som er lagt ut til friområde eller vei for å kunne realiseres. Det kan derfor være utfordrende å få realisert planvedtak som følge av store verdiforskjeller, og en uenighet hvordan disse verdiene skal realiseres og fordeles. Jordskifteloven har med hjemmel i plan og bygningsloven hjemmel til å fordele disse verdiene mellom de ulike partene som er del av det aktuelle planområdet jf. jskl. § 3-30 til 3-32. Dette er betinget av at planmyndigheten har satt krav om en slik fordeling i plan, jf. pbl. § § 12-7 nr. 13.

Det er vanskelig å få en oversikt over i hvilken grad den netto verdiøkningen faktisk blir fordelt etter jordskifteloven sine bestemmelser, til tross for at planmyndigheten har myndighet til å stille krav om dette i reguleringsplanen. Per april 2023 er det kun to saker som har vært gjenstand for behandling i rettssystemet: Oppstadmoen i Sarpsborg kommune og Nye kilen i Tønsberg kommune. Dette gir lite informasjon om i hvilken grad dette

virkemiddelet faktisk benyttes blant planmyndighetene, utover at det ikke er generert mange saker om dette i rettssystemet.

I dag er det et arealplanfaglig politisk ønske om å utnytte allerede utbygde områder enda bedre. Hoddevik viser til en nødvendighet av å få et virkemiddel som legger til rette for en mer smidig gjennomføring og samtidig en bedre arealutnytting (Hoddevik 2021, s. 361). Utbygging av jomfruelig terreng har siden 1960-tallet vært en jordskiftefaglig diskusjon om å fordele planskapt verdier. Dagens bestemmelser om fordeling av planskapt verdier ble nettopp konstruert for å ha et rammeverk for letter å kunne sørge for at planvedtak i jomfruelige områder, samt transformasjon og fortetting i allerede utbygde områder ble gjennomført. Ettersom det kun er to saker som har vært gjenstand for behandling i rettssystemet i dag indikerer at virkemiddelet i liten grad benyttes slik den var tiltenkt. Spørsmålet blir derfor hvorfor det i liten grad benyttes, dersom det er en utfordring å få planvedtak realisert som følge av ulike verdiskapninger. Kan dette indikere at de tre hensynene som dagens bestemmelser er konstruert ut ifra, ikke er ivare tatt i praksis?

1.2 Avgrening og problemstilling

Studien skal analysere reguleringsplaner der det er satt krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning jf. pbl. § 12-7 nr. 13 som henviser videre til jskl. § 3-30. Videre forsøker studien å se på andre alternative løsninger for å fordele den planskapt netto verdiøkningen, enn etter jordskifteloven sine bestemmelser. Det er derfor avgjørende å finne frem til reguleringsplaner der det er stilt krav om en slik fordeling av arealverdiene etter pbl. § 12-7 nr. 13. Saken er avgrenset til å gjelde de to reguleringsplanene som tidligere er presentert, da det verken fremgår av Lovdata eller er meg bekjent flere saker om tema som har vært gjenstand for behandling i rettssystemet per april 2023. Studien er avgrenset til å ta utgangspunkt i sakene som har versert for rettssystemet, ettersom det er utfordrende å få en oversikt over omfanget av planer der det er stilt et slikt krav.

Videre er studien avgrenset til å analysere plandokumentene for de to aktuelle sakene, samt saksdokumentene som følge av kravet om fordeling av planskapt netto verdiøkning som er nedfelt i planen.

For å besvare studien sin hovedproblemstilling tas det utgangspunkt i de tre hensynene bak dagens bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Disse er presentert i Hoddevik sin artikkel «intensjonen med å fordele planskapt verdier» i boken Eiendom og juss vol 1.

Vider er studien avgrenset til å se på i hvilken grad bestemmelsene i plan- og bygningsloven sin tredje del kan bøte på de samme hensynene som ligger bak fordelingen av de netto planskapt verdiene.

Med de avgrensningene som nå er gjort rede for er følgende hovedproblemstilling utarbeidet:

«Kan bestemmelsene i plan- og bygningsloven sin tredje del bøte på de samme hensynene som ligger bak fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven?»

Hovedproblemstillingen som er presentert over skal i denne studien søkes besvart gjennom tre delproblemstillinger:

- Delproblemstilling 1: *«I hvilken grad legges det til rette for at arealplanlegging skal skje uavhengig av eiendomsgrenser og på så måte være et virkemiddel for bedre arealutnytting?»*
- Delproblemstilling 2: *«I hvilken grad fungerer det som et alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført alt godkjente arealplaner?»*
- Delproblemstilling 3: *«I hvilken grad oppnås det rettferdighet for de involverte og en reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene?»*

1.3 Videre fremstilling

Oppgaven sitt andre kapittel beskriver den metodiske fremgangsmåten, samt valg som er tatt i forbindelse med dette. Deretter redegjøres det for forskningsdesign, samt de valgene som er gjort underveis i forskningsopplegget og bakgrunnen for disse. Avslutningsvis i dette kapitlet redegjøres det for de studien sine etiske problemstillinger, samt utfordringer og kvaliteter med studien.

Kapittel 3,4, 5 og 6 danner studien sitt teoretisk grunnlag. Her skal leseren få det teoretiske bakteppet som anses som nødvendig for det som undersøkes i studien. Kapittel 3 tar for seg bakgrunnen for reglene i om fordeling av netto planskapt verdier i jordskifteloven. Her blir blant annet jskl. § 3-30 til 3-32 gjennomgått. Kapittel 4 tar for seg en historisk gjennomgang av lovhistorien som danner grunnlaget for dagens bestemmelser i jordskifteloven. Kapittel 5 presenteres rammeverket som ligger bak dagens bestemmelser i jordskifteloven før bestemmelsen i plan- og bygningsloven sin tredje del blir gjennomgått i kapittel 6.

Kapittel 7 og 8 gjennomgås de to sakene; Opstadmoen og Nye Kilen, som danner grunnlaget for studien sitt empiriske material.

Studien sin drøftelse fremgår av kapittel 9. Her drøftes hovedfunnene i kapittel 7 og 8 opp mot det teoretiske rammeverket som fremgår av kapittel 3,4,5 og 6. Studien sine delproblemstillinger forsøkes besvart i dette kapitlet.

Hovedfunnene fra kapittel 9 presenterer i kapittel 10, med den hen sikt å besvare studien sin hovedproblemstilling. Avsluttende refleksjoner, samt forslag til veider forskning blir også presentert her.

Kapittel 2: Metode og forskningsdesign

2.1 Innledning

Den metodiske tilnærmingen til oppgaven redegjøres for i det kommende kapittelet. Valg av metode samt forskningsdesign blir redegjort for i den første delen av kapittelet. Videre blir det gjort rede for undersøkelsesopplegget og valgene som er tatt i forbindelse med dette, før det blir beskrevet hvordan det etiske ansvaret er ivaretatt. Studiet sine kvaliteter og mangler fremgår avslutningsvis av dette kapittelet.

2.2 Metodevalg

Før en begynner å samle inn data, må det tas stilling til hvilke undersøkelsesmetoder som er best egnet til å besvare det som skal undersøkes. Dette fordi valg av metode påvirker hvordan data innhentes og analyseres (Kvale og Brinkmann 2021, s. 140). Som hovedregel kan en si at en skiller mellom kvantitative og kvalitative data (Halvorsen 2008, s. 128).

Det aktuelle studiet forsøker å finne svar på i hvilken grad andre virkemidler i plan- og bygningslovens tredje del de kan benyttes i stede for å fordele planskapt netto verdiøkning etter bestemmelsene i jordskifteloven. Funnene i studien benyttes for å belyse at virkemiddelet i jordskifteloven kan by på utfordringer og forsøker å belyse andre mulige alternativer sett i lys av større grad av forutsigbarhet og effektivitet. For å besvare problemstillingen for studiet som tidligere er presenter i delkapittel 1.2, benyttes en kvalitativ metodetilnærming.

Kvalitativ metode er hensiktsmessig når det er ønskelig å si noe om og undersøke egenskaper, kvaliteter og kjennetegn ved undersøkelsesobjektet. Egenskaper som her er beskrevet finnes som regel i tekst eller utsagn (Halvorsen 2008, s. 128). Dersom det som undersøkes er ukjent, samt at det vi undersøker er lite forsket på og ønsker å forstå dette mer tydelig er kvalitativ metode godt egnet (Johannessen et al. 2016, s. 28).

Det anses på bakgrunn av kriteriene som nå er presentert som hensiktsmessig å ha en kvalitativ tilnærming til studien. Dette fordi studien forsøker å studere egenskaper, kvaliteter og kjennetegn ved fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven

sine bestemmelser, for å videre så se på andre løsninger for å oppnå samme resultat som intensjonene bakt bestemmelsene i jordskifteloven. Videre er det meg bekjent få til ingen tidligere studier som ser på andre virkemidler som kan benyttes i stede for å fordele de planskapt verdiene etter jordskifteloven sine bestemmelser.

For å besvare studien sin problemstilling benyttes også innslag av juridisk metode. Hovedgrunnen til dette er at studien blant annet bygger på en analyse av to reguleringsprosesser der det var stilt krav om at den planskapt netto verdiøkningen som ble skapt som følge av reguleringen skulle fordeles i jordskifteretten etter bestemmelsene i jordskifteloven. Det blir derfor aktuelt å studere saksdokumenter som følge av at saken ble behandlet i jordskifteretten. De to aktuelle sakene som studeres i denne studien var gjenstand for behandling i flere instanser i rettssystemet, som følge av at det ikke ble oppnådd enighet om fordelingen i jordskifteretten. Det er derfor et stort antall saksdokumenter fra ulike rettsinstanser som gjennomgås og danner datagrunnlaget i denne studien, sammen med plandokumentene i forbindelse med reguleringsprosessen av planområdene.

Argumentasjonen i den juridiske metoden må i følge Tuseth og Winge bygge på gyldige rettskilder (Tuseth & Winge 2018, s. 59). Tolkning av lovtekst, forarbeider, rettspraksis og juridisk teori er benyttet i denne studien. Store deler av det empiriske materialet bygger på en analyse av saksdokumenter fra behandlingen av to tilfeller der det var stilt krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven sine bestemmelser. Studien sin problemstilling og underproblemstillinger er på mange måter konstruert på bakgrunn av disse sakene. Oppgaven henviser derfor i mange tilfeller til underrettspraksis som følge av saksdokumentene som er gjennomgått. Det presiseres at det ikke kan konkluderes hvordan et juridisk fenomen forstås på bakgrunn av slik rettspraksis.

2.3 Forskningsdesign

Forskningsdesign kjennetegnes ved å ha en å overordnet plan for fremgangsmåten for gjennomføringen av studien. Hvordan selve undersøkelsen skal gjennomføres, samt hvem og hva som skal undersøkes avgjør hva slags forskningsdesign man benytter (Johannessen et al. 2016, s. 69). Kvalitative undersøkelser kan gjennomføres på ulike måter, og kan derav ikke kjennetegnes av kun én analytisk hovedretning (Johannessen et al. 2016, s. 77). For å få et større grunnlag med detaljert informasjon om det enkelte som studeres, må en derfor gå i dybden på studien sine problemstillinger. Dette kalles for «intensiv forskningsdesign» (Jacobsen 2005, s. 85).

Denne studien tar utgangspunkt i dokumentstudier av plandokumenter med tilhørende dokumenter i to plansaker, en på Opstadmoen i Sarpsborg kommune samt en på Kilen i Tønsberg kommune. Samtlige dokumenter som ligger tilgjengelige i kommunen sine innsynsløsninger, samt dokumenter der det er innvilget innsyn er gjennomgått. Dog er kun momenter som anses som relevante for studien sin problemstilling og underproblemstillinger presentert i denne studien.

I tillegg til å studere de aktuelle plandokumentene, er også rettsdokumentene studert i dette dokumentstudiet. Dette som følge av at det i de aktuelle reguleringsplanene er stilt krav til at jordskifteretten skal fordele de netto planskaptede verdiene etter jordskifterettens sine bestemmelser. Samtlige dokumenter som det er innvilget innsyn for er gjennomgått, men kun momentene fra de ulike dokumentene som anses som relevante for studien sin problemstilling og underproblemstillinger blir presentert i studien.

Ved å kombinere et dokumentstudiet bestående av plandokument og rettsdokumenter får en ett inntrykk av plansituasjonen og dens begrensninger og vilkår, samt hvordan utfordringer et krav om fordeling av planskaptede verdier skaper for partene. Videre ved å studere rettsgangen med tilhørende dokumenter får en også ett inntrykk av kompleksiteten ved et slikt vilkår, samtidig som en evner å se hva som gjorde det utfordrende for partene å akseptere jordskifterettens sin avgjørelse om fordelingen.

2.4 undersøkelsesopplegget

I dette delkapittelet blir innholdet av studiet, bakgrunn for valg som er gjort, samt kriterier for valg av reguleringsplaner og tilhørende dokumenter redegjort for.

2.4.1 Utvalg av reguleringsplaner og saksdokumenter

Studien skal analysere reguleringsplaner der det er satt krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning jf. pbl. § 12-7 nr. 13 som henviser videre til jskl. § 3-30. Videre forsøker studien å se på andre alternative løsninger for å fordele den planskapt netto verdiøkningen, enn etter jordskifteloven sine bestemmelser. Får å få en oversikt over hvorfor det kan være aktuelt å benytte andre metoder for å fordele denne planskapt verdien, blir det aktuelt å se på i hvilken grad partene i de aktuelle sakene anser fordeling etter jordskifteloven sine bestemmelser som utfordrende. Det blir derfor også aktuelt å studere saksdokumentene til de aktuelle sakene i forbindelse med den rettslige behandlingen av fordelingen av de planskapt netto verdiene.

Det er utfordrende å få oversikt over reguleringsplan der det er stilt krav om en slik fordeling av arealverdiene etter pbl. § 12-7 nr. 13. Lovdata.no viser at det per april 2023 er det kun to saker som er ført for domstolene i Norge: Opstadmoen for Østfold jordskifterett og Kilen Syd for Vestfold jordskifterett. Ettersom det er utfordrende å få en oversikt over omfanget av planer der det er stilt et slikt krav, tar studien derfor utgangspunkt i sakene som har versert for rettssystemet. Disse sakene er også aktuelle, da det foreligger et stort antall saksdokumenter i forbindelse med den rettslige behandlingen i forbindelse med kravet til fordeling av den planskapt netto verdiøkningen. Dette gjør det lettere å få et inntrykk av partene sine krav og uenigheter i forbindelse med spørsmålet om fordelingen.

Utvalget av de aktuelle reguleringsplanene og saksdokumentene er basert på en såkalt kvoteutvelgelse eller stratifisert utvalg. Slike utvalg kjennetegnes ved at det konstrueres kategorier basert på sentrale kjennetegn, for videre å innhente informasjon på bakgrunn av de ulike kategorien som er konstruert (Johannessen et al. 2016, s. 117). Kriteriene for utvalg av saksdokumenter er basert på funnene i studiet av reguleringsplanene.

Relevansen til innholdet i de aktuelle saksdokumentene er styrt av hensynet til å få belyst partene sine synspunkter for hva som ble ansette som utfordrende ved å ha et slikt krav om fordeling inntatt i en reguleringsplan. Videre fokuseres det på den endelige løsningen som følge av retts gange, for å få et inntrykk av om dette resultatet kunne blitt oppnådd på en letter og mer effektiv måte ved å benytte et annet rettslig virkemiddel.

2.4.2 Dokumentstudier

Analysen av plandokumentene for Opstadmoen i Sarpsborg kommune og Nye Kilen i Tønsberg kommune, med tilhørende saksdokumenter i forbindelse med den rettslige behandlingen danner hovedgrunnlaget for å besvare studien sin problemstilling og underproblemstillinger.

Plandokumentene er i all hovedsak hentet ut fra innsynsløsningen tilgjengelig på Sarpsborg- og Tønsberg kommune sine nettsider. Plandokumentene til Opstadmoen fikk undertegnede i all hovedsak tilsendt fra veileder, da vedkommende alt hadde disse tilgjengelige i forbindelse med sin doktorgradsavhandling. Det bemerkes at innholdet i dokumentene som er tilsendt av veileder er kontrollert med dokumentene som ligger på de aktuelle kommunene sine innsynsløsninger. Innsynsløsningen til Tønsberg kommune fremstod noe komplisert som følge av kommunesammenslåing. Undertegnede var derfor i dirkete kontakt med Tønsberg kommune for å forsikre seg om at samtlige dokumenter var innhente. Her ble det mottatt veiledning til å finne frem i kommunen sine to innsynsløsninger, en som gjaldt dokumenter før og en som gjaldt dokumenter etter kommunesammenslåingen.

Saksdokumentene i forbindelse med fordelingen av den planskapte netto verdiøkningen skal behandles av jordskifteretten etter jordskifteloven sine bestemmelser. Det ble derfor bedt om innsyn av samtlige saksdokumenter til de aktuelle sakene til Oslo og Østre viken Jordskifterett for dokumentene som angikk Opstadmoen, samt Vestfold Jordskifterett for dokumentene som angikk Nye Kilen. Her ble samtlige dokumenter en har rett på innsyn i tilsendt på sikker fil per mail fra de aktuelle jordskifterettene.

Resultatet av jordskifteretten sin behandling ble anket til lagmannsretten. Vestfold Jordskifterett henviste dirkete til Agder Lagmannsrett for tilgang til saksdokumentene

tilhørende den videre rettslige saksbehandlingen utenfor jordskifteretten. Det ble derfor tatt direkte kontakt med Agder lagmannsrettene for innsyn i dokumentene som følge av ankebehandlingen i jordskifteretten. Oslo og Østre viken jordskifterett sendte på sin side direkte over dokumentene fra behandlingen i lagmannsretten. Det ble også sendt en henvendelse direkte til Borgarting Lagmannsrett for å være sikker på at samtlige dokumenter hadde blitt mottatt fra Jordskifteretten. Dokumentene som ble sendt over fra Agder Lagmannsrett ble sendt over på sikker fil via lagmannsretten sitt saksbehandlingssystem.

Det ble mottatt og innhentet en stor mengde med dokumenter, noe som førte til et omfattende datamateriell. For å få et overordnet overblikk over materialet som er mottatt og innhentet har det derfor vært avgjørende å gjennomgå samtlige dokumenter.

Dokumentene i forbindelse med planarbeidet ble først gjennomgått. Dette med hensikt å bli kjent med bakgrunnen for de aktuelle sakene. Informasjonen i de ulike dokumentene ble selektert ut ifra aktualiteten til studien sin problemstilling og underproblemstillinger. Det ble også lagt vekt på å innhente informasjon som bidrar til å skape en forståelse av de ulike planområdene. Verdt å nevne er informasjon om planområdene sine beliggenheter, kvaliteter, hva de ulike reguleringsplanene legger opp til av bebyggelse med videre informasjon.

De aktuelle dokumentene fra Opstadmoen ble tilsendt direkte fra veileder, noe som gjorde jobben med å fremskaffe de relevante dokumentene relativt lett. Plandokumentene i forbindelse med planprosessen på Nye Kilen, ble derimot hentet direkte i Tønsberg kommune sin innsynsløsning. Saken hadde generert et stort antall dokumenter, noe som gjorde det utfordrende å skille aktuelle dokumenter med mindre aktuelle dokumenter. Videre er en rekke plandokumenter i denne saken revidert en rekke ganger, dette gjorde det også utfordrende å finne frem til de dokumentene som faktisk var gjeldende. For å forsikre seg om at en hele tiden hadde tilgang til de gjeldende dokumentene ble det konstruert en tidslinje. Når de aktuelle dokumentene var funnet, ble de lagret lokalt på datamaskinen.

Etter at plandokumentene var gjennomgått og sortert ble saksdokumentene mottatt fra de ulike jordskifterettene og lagmannsrettene gjennomgått. Samtlige dokumenter for Opstadmoen ble først gjennomgått kronologisk etter saksgang. Her ble det mottatt et samlet dokument fra Oslo og Østre Viken jordskifterett som alt var ordnet kronologisk etter saksgang, dette gjaldt også dokumentene som ble mottatt fra Vestfold Jordskifterett. Dokumentene som gjaldt behandlingen av anken til Borgarting lagmannsrett ble mottatt ferdig sortert direkte fra Oslo og Østre Viken jordskifterett. Dokumentene mottatt fra Agder Lagmannsrett ble derimot mottatt som enkeltdokumenter, noe som førte til en stor sorteringsjobb. Samtlige dokumenter ble også her gjennomgått og sorter kronologisk etter saksgang. Samtlige rettsdokumenter i begge sakene ble sortert kronologisk ved hjelp av en tidslinje, for å lettere kunne få en oversikt over omfanget av saksgangen. Deretter ble dokumentene lagret lokalt på datamaskinen.

2.5 Etikk og ansvar

Enhver forskning er underlagt juridiske retningslinjer og etiske prinsipper. Når datainnsamlingen i forskingen direkte berører mennesker oppstår problemstillinger rundet etikk (Johannessen et al. 2016, s. 84). Underveis i studiet er det hele veien etterstrebet å følge gjeldende regler og retningslinjer. Blant annet er det fokusert på å presentere informasjon og studien sitt tema slik at det ikke får konsekvenser for enkeltmennesker, samfunnet som helhet eller enkeltgrupper av mennesker (Johannessen et al. 2016, s. 85).

Per Nerdrum (1998) har sammenfattet Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH) sine forskningsetiske retningslinjer i tre hensyn som en forsker særlig må hensynta (Johannessen et al. 2016, s. 85):

- Informantenes rett til autonomi og selvbestemmelse.
- Plikten forskeren har til å respektere informantenes privatliv.
- Den enkelte forsker sitt ansvar for å unngå skade.

Den aktuelle studien inneholder ingen behandling av personopplysninger som ikke alt er tilgjengelig etter offentlighetslova sine bestemmelser. Likevel er noen av dokumentene sendt på sikker fil fra mottaker grunnet filene sine størrelser og omfang. Hensynene som er

presentert over er likevel ivaretatt så langt det anses som nødvendig, med hovedvekt på mitt ansvar som forsker for å presentere ting slik at det ikke skaper skade.

Ettersom studien ikke inkluderer studier av dokumenter som alt ikke er tilgjengelig for innsyn etter offentlighetslova sine bestemmelser, være seg på kommunene sine innsynsløsninger eller rettssystemet sitt saksbehandlingssystem er det ikke meldt inn til Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS (NSD). Jeg har gjort mitt ytterste for å behandle informasjonen som er innsamlet så subjektivt som mulig.

2.6 Studiens kvalitet

Johannessen et al. opererer i sin bok om forskningsmetode med begrepene pålitelighet, troverdighet, overførbarhet og overenstemmelse for å kunne vurdere studiens kvalitet (Johannessen et al. 2016, s. 229). Studien sin endelige kvalitet og troverdighet beror på kvaliteten på dataen som er innsamlet. To overordnende kriterier for å vurdere dataen sin kvalitet er relabilitet og validitet

2.6.1 Relabilitet

Relabilitet omhandler dataen sin pålitelighet, og knytter seg til bruken av denne, hvordan de innsamles samt bearbeides (Johannessen et al. 2016, s. 229). Kvalitative studier benytter seg ikke av strukturerte datainnsamlingsteknikker da studiens problemstilling ofte styrer hvilken data som blir innsamlet. Dataen påvirkes også i stor grad av erfaringer og verdier som framgår av de som har medvirket til dokumentene sitt innhold. Forskeren på sin side blir også farget av sin bakgrunn og sine erfaringer. Resultatet blir derfor tolket ulikt fra forsker til forsker (Johannessen et al. 2016, s. 230). Dette gjør det utfordrende å teste dataen sin relabilitet i kvalitative studier. Dersom dataen ikke blir påvirket av forskeren sitt subjektive skjønn eller tilfeldige omstendigheter, og på så måte er basert på faktiske forhold anses dataen som reliable (Grønmo 2004, s. 229). Det bør derfor etterstrebtes å gi leseren en beskrivelse av hvilke forutsetninger og fremgangsmåter som er benyttet underveis i forskningsprosessen for å øke relabiliteten.

Under hele studien har det blitt lagt vekt på å presentere den faktiske informasjonen som fremgår av dokumentene, uten at dette farges av mine holdninger til temaet. Det har blitt lagt stor vekt på å presentere partene sine uttalelser ut ifra slik det framgår av dokumentene uten å ta de ut av kontekst. Det er derfor fra min side hele veien lagt stor vekt på å skille for leseren hva som er partene sine faktiske uttalelser og hva som er antagelser, mulig løsninger og tanker fra min side.

Det er etterstrebet å beskrive valgene som er tatt underveis i studien, samt selve undersøkelsesopplegget nøye. Slutningene som er trukket underveis er tatt på bakgrunn av teori eller funn i den aktuelle analysen av studien sine dokumenter. Ved en slik tilnærming muliggjør en for leseren å lettere kunne finne frem til dokumentasjon av dataen, metoden, samt avgjørelser som er benyttet i prosjektet. Dette gjør det mulig for leseren selv å kunne følge alle fasene forskingsopplegget helt frem til det endelige resultatet (Johannessen et al. 2016, s. 230).

Det at jeg hele tiden har vært bevist på å være åpen rundt forskingsopplegget sin pålitelighet, samt tiltakene forbundet med dette mener jeg gir studien en tilfredsstillende grad av relabilitet.

2.6.2 Validitet

Validitet eller gyldighet som det også blir kaldt, beskriver i hvilken grad svarene som forskingen gir faktisk svarer på spørsmålene som forskingen baserer seg på (Moses og Knutsen 2012, s. 132.). Det skilles mellom to former for validitet; intern og ekstern validitet.

Intern validitet omhandler studien sin troverdighet. Sagt med andre ord omhandler dette i hvilken grad studien måler det som skal måles. Dette gir en indikasjon på i hvilken grad forskeren sin metodiske fremgangsmåte og funn gjenspeiler studien sitt formål samt om det representerer virkeligheten (Johannessen et al. 2016, s. 230). I hvilken grad studien måler hva den skal måle styres av studien sin hovedproblemstilling. Hovedproblemstillingen, samt bakgrunn for utformingen av denne fremgår av kapittel 1.2. Hovedproblemstillingen lyder som følger «*Kan bestemmelsene i plan- og bygningsloven sin tredje del bøte på de samme hensynene som ligger bak fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven?*»

Studien sin problemstillingen begrenser seg til å gjelde planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven sine bestemmelser. Med andre ord er det kun planskapt verdier i det aktuelle planområdet som studien skal forholde seg til, for å opprettholde en høy grad av validitet. Verdiøkningen for området som sådan som følge av en ny plan forholder ikke studiet seg til. Videre begrenser problemstillingen seg til å gjelde virkemidler, oppgaven begrenser seg altså til å angå hvilken virkemidler (rettslige som utenrettslige) som kan benyttes for å bøte på de samme hensynene som ligger bak jordskifteloven sine bestemmelser. Hensynene bak jordskifteloven sine bestemmelser er også begrensende for hva de alternative virkemidlene skal måles opp imot. De aktuelle hensynene som ligger bak jordskifteloven sine bestemmelser om fordeling av netto planskapt verdier, danner grunnlaget for utarbeidelsen av studien sine tre underproblemstillinger.

Overførbarhet eller ekstern validitet, omhandler i hvilken grad resultatet er overførbart til liknende prosjekter (Johannessen et al. 2016, s. 231). Det aktuelle dokumentstudiet bygger på de to eneste saken om fordeling av planskapt netto verdiøkning som per april 2023 er versert for domstolene. Dersom et eventuelt forskningsprosjekt skal omhandle disse saken, anser jeg dataen som er framskaffet og resultatet av dokumentstudiet til å kunne være overførbart til liknende prosjekter. Videre anser jeg fremgangsmetoden i dette dokumentstudiet også til å kunne være overførbart til et liknende prosjekt i fremtiden, dersom det viser seg å versere ytterligere saker rundet tema i rettssystemet i fremtiden.

Studiet dekker derimot ingen andre saker der vilkåret om fordeling av planskapt netto verdiøkning er stilt. Det er derfor knyttet usikkerhet til i hvilken grad resultatet av dette dokumentstudiet er overførbart til eventuelle andre fremtidige saker om liknende tema ført for rettssystemet. Videre er det knyttet usikkerhet til i hvilken grad resultatet av denne studien kan benyttes til andre tilfeller der vilkåret om fordeling av netto planskapt verdier er stilt i reguleringsplanen, og ikke versert for rettssystemet. Hovedgrunnen til dette er fordi det vil hvile en stor usikkerhet sett i lys av resultatet av en eventuell behandling i rettssystemet. Dog anser jeg resultatet til å ha en stor overførbarhet sett i lys av forslag til mulige løsninger på tvister om fordeling av de netto planskapt verdiene. Da forslagene som

fremgår i denne studien kan være med på hindre en eventuell rettslig tvist i fremtidige saker der liknende vilkår er stilt.

Resultatet av funnen av forskningen skal ikke bære preg av forskerens subjektive holdning, men et resultat av forskningen som helhet. Dersom forskeren oppnår dette har studien en høy grad av bekreftbarhet (Johannessen et al. 2016 s. 232). Studien sin bekreftbarhet beror på i hvilken grad forskningen kan bekreftes av tilsvarende undersøkelser av andre forskere. Som tidligere presisert har bevisstheten for å beskrive momenter og beslutninger som er tatt underveis vært høy. Avvik, svakheter og erfaringer som kan påvirke studien sitt endelige resultat er også i stor grad kommentert underveis i studien. Basert på dette anser jeg forskningen for å inneha en høy grad av bekreftbarhet.

2.6.3 Kritikk av studien

Studien bygger i stor grad på underrettspraksis, noe som medfører at det er utfordrende å dra noen generell slutning på hvordan resultatet skal forståes utover å kun få et inntrykk av den faktiske realiteten. Videre bygger kun dokumentstudiet på dokumentene fra to planområder. De aktuelle områdene er også vidt forskjellige, da et område er et transformasjonsområde og det andre er et ubebygde område. Dette gjør det utfordrende å dra en generell slutning på studien sin problemstilling, ettersom datagrunnlaget er noe begrenset og områdene forskjellige.

Det er som sagt kun to saker som har versert for domstolen rundt tema. Dette gjør at det er utfordrende å få et inntrykk av om i hvilken grad problemstillingen faktisk i realiteten er en problemstilling. Det er derfor også knyttet usikkerhet til om resultatet av denne studien belyser den faktiske situasjonen. En kan ikke se bort i fra at resultatet av denne studien kunne ha blitt noe annerledes dersom det var et større datagrunnlag. Det er som sagt utfordrende å faktisk få et inntrykk av hvor mange planer som har et slikt krav om fordeling av de netto planskapt verdiene.

Kapittel 3: Bakgrunn for fordeling av planskapt verdier

3.1 innledning

Verdier skapes som regel som følge av et planvedtak, der noen får en verdiøkning og andre får en verdireduksjon. De som får utlagt arealer til utbygging, som for eksempel bolig eller næring, på sin eiendom oppnår en verdiøkning. Omkringliggende eiendommer kan derimot oppnå en verdireduksjon som følge av planvedtaket (Holth og Sky 2017, s. 300). Ofte vil de som får en verdiøkning være avhengig av de med verdireduksjon for å kunne realisere planene.

3.2 Hva legges i begrepet «planskapt netto verdiøkning»?

Ved fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser legges det til grunn en egnethetsvurdering, der den enkelte eier får den andelen av den planskapt verdier ut ifra hvor egnet den aktuelle eiendommen er for utbygging (Holth og Sky 2017, s. 300).

Hva som ligger i begrepet «planskapt netto verdiøkning» fremgår av Prop. 101 L s. 188 som: *«... differansen mellom planskapt verdiauke og kostnader knytt til eventuelle tiltak i jordskifteområdet som følger av planen. Denne differansen må vere positiv, han må vere meir enn null. Summen av verdiauken for eigedommane samla er totalbeløpet som skal fordelast».*

I tradisjonelle jordskiftesaker etter jskl. §§ 3-4 til 3-10 kan en ofte ta ut effekten av jordskifte umiddelbart. Når det kommer til saker som angår fordeling av planskapt verdier er det knyttet usikkerhet til når, og hvor stor verdiøkning som faktisk kan realiseres (Holth og Sky 2017, s. 300). Videre er det knyttet usikkerhet til eksempelvis kostnader grunnet kontinuerlig ending i eiendomsmarkedet.

3.3 sammenhengen mellom plan- og bygningsloven og jordskifteloven

Virkemiddelet for å fordele planskapt netto verdiøkning fremgår av pbl. § 12-7 nr. 13. Denne bestemmelsen fastslår at det i reguleringsplan kan gis bestemmelser om *«krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30»*. I jordskifteloven fremgår sakstypen fordeling av planskapt netto verdiøkning av jskl. §§ 3-30 til 3-32. Et utdrag av momentene i samtlige bestemmelser blir her gjennomgått. Leser henvises derimot direkte til lovteksten for bestemmelsene sitt fulle innhold.

Jskl. § 3-30 fastslår at det er jordskifteretten som har kompetansen til å fordele den planskaptede netto verdiøkningen som omfattes av reguleringsplanene. Bestemmelsen fastslår at jordskifteretten kun har kompetansen dersom det fremgår som et krav i reguleringsplan jf. pbl. § 12-7 nr. 13. Den geografiske avgrensingen av området der verdiøkningen skal fordeles, må være fastsatt av planmyndigheten jf. jskl. § 3-30 første ledd siste punktum.

Hvordan jordskifteretten skal verdsette den samlede planskaptede netto verdiøkningen fremgår av jskl. § 3-31. Bestemmelsen sitt første ledd første punktum fastslår at kompetansen til å foreta verdsetting ligger hos jordskifteretten. De delene hver part skal ha av verdiøkningen skal verdsettes. Videre skal eiendommene verdsettes på bakgrunn av egenskapene de har til utbyggingsområde uavhengig av det som fremgår av den aktuelle reguleringsplanen jf. jskl. 3-31 første ledd andre og tredje punktum.

Av jskl. § 3-32 fremgår det hvordan jordskifteretten skal fordele den planskaptede netto verdiøkningen. Av bestemmelsen sitt første ledd fremgår det at hver eier skal få den delen av den planskaptede netto verdiøkningen som følger av jskl. § 3-31 andre punktum. Så langt det er mulig skal jordskifteretten videre tildele de ulike partene *«utbyggingsrettigheter»* på eller inntil eiendommen parten har på bakgrunn av fordelingen etter første ledd jf. bestemmelsen sitt andre ledd første punktum. Dersom den planskaptede netto verdiøkningen kun utgjør en del av en utbyggingsrett, har den med størst del rett til å kreve hele utbyggingsretten jf. jskl. § 3-32 tredje ledd første punktum. Dersom ingen krever utbyggingsretten, blir det opprettet et sameie mellom deleieren jf. bestemmelsen sitt andre punktum. Dersom en deleier tar over hele utbyggingsrettigheten etter bestemmelsen sitt

første punktum, skal andre deleier ha oppgjør for den planskapt netto verdiøkningen i penger jf. jskl. § 3-32 tredje ledd siste punktum.

3.4 Forvaltningens rolle

Jordskifteloven har en egen sakstype om fordeling av netto planskapt verdier.

Planmyndigheten må ha inntatt en bestemmelse i reguleringsplanene om at en slik fordeling skal skje, for at regel skal kunne komme til anvendelse (Holth og Sky 2017, s. 302).

Jordskifteretten er derav avhengig av planmyndigheten for å ha kompetanse til å gjennomføre saken.

Koblingen som ligger mellom jordskifteloven og plan- og bygningsloven i pbl. § 12-7 nr. 13 er noe annet enn den som angår av vanlige kapittel 3 saker i jordskifteloven jf. jskl. § 3-17 (Holth og Sky 2017, s. 302). Pbl. §12-7 nr. 13 sier at det kan gis reguleringsbestemmelser om *«krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30»*. Reguleringsplaner, samt tilhørende reguleringsbestemmelser er rettslig bindende og bør utformes tydelige uten stort tolkningsrom (Holth og Sky 2017, s. 302). Utover dette må de kunne håndheves.

Det er normalt partene som står for den geografiske avgrensingen av en jordskiftesak etter jordskifteloven kapittel 3, jf. jskl. § 6-9. Derimot i saker som angår planskapt verdier er det planmyndigheten som foretar den geografiske avgrensingen av et jordskifteområde jf. pbl. § 12-7 nr. 13 og jskl. § 3-30 (Holth og Sky 2017, s. 303).

Planmyndigheten må for det første ha en forståelse av hva fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven er, samt hvilke begrensinger et slikt virkemiddel har (Holth og Sky 2017, s. 303). For det andre må det utformes tydelige reguleringsbestemmelser som angår fordelingen av de planskapt verdiene. Bestemmelsene må formuleres som såkalte «skal» bestemmelser (Holth og Sky 2017, s. 303). Bestemmelsene bør med andre ord være så tydelige at de får frem hvorfor det er ønskelig at en fordeling skal skje innenfor planområdet. Det kan gis dispensasjon fra denne bestemmelsen jf. pbl. § 19-2, derom det oppnås enighet mellom partene om dette (Holth og Sky 2017, s. 303). For det tredje skaper koblingen mellom jordskifteloven og plan- og bygningsloven utfordringer i forhold til å foreta en

hensiktsmessig avgrensning av området til fordeling (Holth og Sky 2017, s. 303).

Planmyndigheten bør derfor ha en sterk eiendomsfaglig- og rettslig kompetanse for å være i stand til å foreta en hensiktsmessig avgrensning og på så måte ikke hindre gjennomføringen av planen (Holth og Sky 2017, s. 303).

3.5 Saksgangen i jordskifteretten

3.5.1 Kravet

jf. jskl. § 1-5 er det tilstrekkelig at eier av en eiendom krever sak etter jskl. § 3-30 første og andre punktum, med hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 13. Kommune som planmyndighet kan ikke kreve sak, foruten om de har en rolle som grunneier (Holth og Sky 2017, s. 303). I slike tilfeller må kommunen være bevist på sin dobbeltrolle sett opp mot forvaltningsrettslige prinsipper.

Som det følger av Prop. 101 L s. 86 gjelder ikke de materielle vilkårene i jskl. §§ 3-2, 3-3 og 3-18 for saker om fordeling av planskapt verdier. Dette fordi det regnes som en egen sakstype (Holth og Sky 2017, s. 303). De materielle vilkårene følger i slike saker av jskl. § 3-32 første ledd. Det er også grunn til å anta at partene selv kan avtale fordelingen seg imellom, da det ikke fremgår noe begrensning for dette i forarbeidene. Dog må det trolig søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen som er utarbeidet med hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 13 (Holth og Sky 2017, s. 303).

3.5.2 Tvister og uklarheter

Jordskifteretten har hjemmel til å ta stilling til tvister om grenser og eiendomsforhold innenfor området det skal skje fordeling jf. jskl. § 3-13. Dog er det ikke drøftet i forarbeidene til bestemmelsen hvordan denne skal forstås i saker som angår fordeling av planskapt verdier (Holth og Sky 2017, s. 304). Det er etter Holth og Sky sitt synspunkt ingen ting som tilsier at jskl. § 3-13 også skal kunne komme til anvendelse i saker som omhandler planskapt verdier (Holth og Sky 2017, s. 305). I saker om tvist om uklare grenser etter jskl. § 3-13 er avgjørelsesformen dom jf. jskl. § 6-23 første ledd. Et behov for å få kartlagt grenser og eiendomsforhold etter jskl. § 3-13 vil spesielt være relevant i transformasjonsområder.

Jordskifteretten har derimot ikke kompetanse til å avgjøre spørsmål rundt reguleringsplanen sin gyldighet, herunder gyldigheten av rekkefølgekrav og øvrige reguleringsbestemmelser (Holth og Sky 2017, s. 304). Slike tvister må eventuelt bringes inn for de alminnelige domstolene.

3.5.3 Grunnlaget for jordskifteløsningen og verdsetting

I ny jordskiftelov brukes «grunnlag for jordskifteløsningen» mot tidligere «skiftegrunnlaget». Jordskifteretten sine valg må altså nå kunne begrunnes med grunnlag i selve jordskifteløsningen jf. jskl. § 6-24 femte ledd.

Jskl. § 3-31 regulerer verdsetting hvor det er gitt føringer for verdsetting i forbindelse med fordeling av planskapt netto verdiøkning, jf. Prop. 101 L s. 187-188. Det må tas stilling til to verdier: en verdi av jordskifteområdet før vedtakelse av den nye reguleringsplanen samt en verdi av jordskifteområdet der den nye reguleringsplanen legges til grunn jf. jskl. § 3-31 (Holth og Sky 2017, s. 305).

Jf. jskl. § 3-31 første punktum skal den samlede netto verdiøkningen i området fordeles. Med netto, menes verdiøkning fratrukket kostnader. Denne verdien må være større enn null (Holth og Sky 2017, s. 300). Kostnader til planlegging, opparbeidelse og infrastruktur som gjør arealet byggeklart skal trekkes i fra. Summen av verdiøkningen for samtlige eiendommer samlet skal fordels (Holth og Sky 2017, s. 305). Andre punktum i samme bestemmelse sier videre at jordskifteretten skal vedsette de delene av verdiøkningen hver part skal ha. De skal altså ikke verdsette, men fastsette en fordelingsbrøk eller fordelingsnøkkel til å benytte for selve fordelingen jf. Prop. 101 L s. 188.

Jordskifteretten må sørge for at vedkommende får verdien av arealene som vedkommende lovmessig skal ha (Holth og Sky 2017, s. 305). Det er derimot ikke noe garanti for at vedkommende får den forespeilede verdien ved fremtidig salg, da det beror på markedet. Verdiøkningen skal fordeles mellom eiendommene, der den som er eier får ta del i fordelingen i motsetning til de som kun har en bruksrett jf. Prop. 101 L s. 437.

Jordskifterettens skal videre verdsette alle eiendommen ut fra egenskaper de har for utbyggingsformål jf. jskl. § 3-31 tredje punktum. Dette gjelder uavhengig av det som fremgår av reguleringsplanen (Holth og Sky 2017, s. 306). Beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage er momenter som bør inngå i denne vurderingen ifølge departementet sin uttalelse ved lovendringen 01.01.2007. Hvordan en skal forholde seg til eksisterende næringsvirksomhet i et transformasjonsområde sier forarbeidene ingen ting om (Holth og Sky 2017, s. 306). Holt og Sky hevder likevel at en tidligere reguleringsplan må vurderes i forbindelse med verdsetting når jordskifteretten skal vurdere område sine egenskaper (Holth og Sky 2017, s. 306).

Holth og Sky oppsummerer grunnlaget for jordskifteløsningen og verdsettingen i følgende tre trinn (Holth og Sky 2017, s. 308):

- *Trinn 1:* Samlet areal innenfor område hvor det er fastsatt i plan at fordeling skal skje må verdsettes. Verdi etter regulering (utbyggingsverdi) – verdi før regulering – kostnader til eksempelvis opparbeidelse av vei = netto planskapt verdiøkning.
- *Trinn 2:* Verdsette de enkelte eiendommene innenfor planområdet, sett bort i fra ny plan.
- *Trinn 3:* Utforme den endelige jordskifteløsningen, der verdiene fordeles per eiendom og legges ut som utbyggingsrettigheter i henhold til ny reguleringsplan.

3.5.4 Utforming

Selve kjerne og intensjonen bak bestemmelsen om fordeling av planskapt netto verdiøkning framgår av jskl. § 3-32. Etter denne bestemmelsen har jordskifteretten myndighet til å tildele grunneierne utbyggingsrettigheter, for senere å fungere som et incitament for å realisere planen (Holth og Sky 2017, s. 309). En slik tildeling av utbyggingsrettigheter skal som utgangspunkt skje på eller inntil egen eiendom. For å jevne ut verdiforskjellene kan det overføres planskapt netto verdiøkning fra en eiendom med utbyggingsareal til en eiendom som ikke har slikt areal. Det slås fast i Prop. 101 L s. 438 at verdiforskjellene fra en eier som har fått høy utnyttelsesgrad kan også overføres til en eiendom som har fått lavere utnyttelsesgrad (Holth og Sky 2017, s. 309).

3.5.5 Tvangsgjennomføring

Jordskifteavgjørelse er avgjørelsesformen i saker som angår fordeling av netto planskapt verdier jf. jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav f. Jf. jskl. § 6-28 som viser videre til tvisteloven §§ 19-13 til 19-16 er jordskifteavgjørelse tvangsgrunnlag. Tildelingen av utbyggingsrettigheter, eller dersom det utmåles en pengeerstatning i stede for en utbyggingsrettighet vil derfor ha tvangskraftvirkninger som følge av lovhenviisningene som er gjort over (Holth og Sky 2017, s. 311). Det er slutningen i rettsboken som gir tvangsgrunnlaget.

Det er klare begrensinger om hva jordskifteretten kan innta i slutningen. Eksempelvis har ikke jordskifteretten hjemmel i lov til å pålegge at et bygg som er et premiss for verdsettingen rives, noe som kan skape utfordringer spesielt i transformasjonsområder (Holth og Sky 2017, s. 311).

3.6 Rettspraksis og tidligere forskning

Det å få en oversikt over reguleringsplaner der det er stilt krav om å fordele de planskapt verdiene er utfordrende (Hoddevik 2021, s. 330). Hoddevik påpeker imidlertid i sin artikkel om fordeling av planskapt verdier at et slikt krav er stilt i flere saker enn de som har blitt ført for domstolene. Per april 2023 er det kun to saker om fordeling av planskapt verdier som er ført for domstolene: Opstadmoen for Østfold jordskifterett og Kilen Syd for Vestfold jordskifterett. Det fremgår ikke av Lovdata at det er flere saker enn de som er presentert her per april 2023, og jeg er heller ikke kjent med flere enn disse sakene. Leseren henvises til kapittel 7 og 8 for en utfyllende gjennomgang samt resultatet av rettsgangen i begge sakene.

Kapittel 4: Lovhistorien

4.1 innledning

Fordeling av planskapt verdier fremstilles i mange tilfeller som et helt nytt prinsipp i norsk rett, noe som ikke stemmer. Alt i Strand- og fjellplanleggingsloven av 1971 hadde en egne bestemmelser om fordeling av planskapt verdier mellom grunneiere (Holth og Sky 2017, s. 300). Dette kapittelet tar for seg en historisk gjennomgang fra Strand- og fjellplanleggingsloven av 1971, til dagens bestemmelser i plan- og bygningsloven samt jordskifteloven.

4.2 Utviklingen i Norge fra strandplanlov til «fordeling av planskapt netto verdiøkning»

Det å ha en innsikt om intensjonen og bakgrunn for reglene vi i dag har for å fordel planskapt verdier anses som hensiktsmessig. Strand- og fjellplanlova inneholdt regler om utjevning av utbyggingsverdier innenfor et planområde (Hoddevik 2021, s. 333). Formålet var å få kontroll over spredt utbygging i strand- og fjellområder. I dag finner vi lignende regler i plan- og bygningsloven samt jordskiftelova. Dog gjelder dagens regler for alle typer eiendommer (Hoddevik 2021, s. 331).

4.2.1 Strand- og fjellplanlova

I perioden 1960- til 1970-tallet var det et økende press på områdene langs sjø og vassdrag, samt en økende etterspørsel etter tomter til fritidsboliger (Hoddevik 2021, s. 335). Det ble derfor nødvendig å kontrollere hvordan grunnen ble utnyttet i disse områdene, med hensyn til naturmiljø og ferdsel, samt å sikre en formålstjenlig utbygging (Ot. Prp. nr. 45 (1970-1971) s. 3). Nødvendigheten av spesielle regulerende regler for utnyttningen av grunn i strandområdene ved sjøen var hovedformålet bak strandlovutvalget sin innstilling til lov om planlegging i strandområder (Ot. Prp. nr. 45 (1970-1971) s. 4). Utkast til strandlova ble lagt frem den 10.12.1971. Alt året etter ble presset i fjellet økende, noe som førte til at det ble lagt frem et forslag fra Miljøverndepartementet at strandloven også skulle gjelde fjellområder (Ot. Prp. nr. 45 (1970-1971)). Loven fikk derav navnet strand- og fjellplanlova.

Lovforslaget la opp til at de ulike økonomiske konsekvensene for grunneiere i området som følge av planen kunne utjevnes mellom de ulike grunneierne. Blant annet inneholdt forslaget

regler om fordeling av utbyggingsverdiene samt fordelingen av utgifter i forbindelse med felles anlegg (Hoddevik 2021, s. 336). Grunneieren selv skulle ved et flertallsvedtak avgjøre den aktuelle fordelingen av utbyggingsverdier og fellesutgifter dersom de utarbeidet strandplanene selv. Fordelingsspørsmålet kunne også tas inn for en fordelingsnemd, dersom flertallet av grunneierne ønsket dette jf. strand- og fjellplanlova § 11 nr. 2 (Hoddevik 2021, s. 336).

Reglene om fordeling av utbyggingsrettigheter mente landbruksdepartementet den gang burde vært hjemlet i jordskifteloven. Begrunnelsen var at landbruksdepartementet mente at dette var jordskifteretten sitt fagområde (Hoddevik 2021, s. 337). Kommunal- og arbeidsdepartementet støttet strandlovutvalget i at det burde opprettes et eget forvaltningsorgan for å håndtere fordelingen av utbyggingsverdier og fellesutgifter (Ot. Prp. Nr. 45 (1970-1971) s. 47). Strand- og fjellplanlova ble lite praktisert, og ble oppheva av plan- og bygningsloven av 1985, da hovedhensikten ved å verne 100-meterbelste var ivaretatt av den nye loven (Hoddevik 2021, s. 337).

4.2.2 Plan- og bygningsloven av 1985

Plan og bygningsloven av 1985 hadde ingen regler om fordeling av utbyggingsverdier (Hoddevik 2021, s. 338). Derimot i jordskifteloven av 1979 § 41 tredje ledd fantes det regler om fordeling av utbyggingsverdier og kostnader. Kapittel IX i plan- og bygningsloven av 1985 omhandlet refusjon av utgifter til veg, vann og avløp. § 32 i dette kapittelet omhandlet erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan (Hoddevik 2021, s. 338).

Plan- og bygningsloven av 1985 nr. 2 regulerte de tilfellene der eiendommer fikk en vesentlig større andel av utnyttingen enn naboeiendommen. I disse tilfellene var det eiendommene som fikk ulempen som følge av planen som var tiltenkt erstatning (Hoddevik 2021, s. 338). Grunneiere som fikk en særlig fordel hadde skjønnsmyndigheten myndighet til å tilkjenne erstatning (Ot.prp. nr. 56, 1984-1985 s. 127). Til felles for disse reglene var at de la vekt på å utjevne forskjeller som oppstod grunneiere imellom. (Hoddevik 2021, s. 338).

4.2.3 Virkemiddel for en bedre arealutnytting i byer og tettsteder

«Virkemiddelprosjektet» var et prosjekt som ble opprettet for å finne bedre løsninger på utnytting av arealer i byer og tettsteder som alt var utbygde. I tillegg forsøkte det å finne nye arealer innenfor byggesonen (Hoddevik 2021, s. 340) Det ble skilt mellom tre fortetningskategorier (Miljøverndepartementet mfl. 2001, s. 7):

- Villahagefortetting eller eplehagefortetting.
- Omforming og gjenbruk.
- Nybygging.

I tillegg til at dette kunne ha positive samfunnsøkonomiske konsekvenser, ble det også pekt på at en slik strategi også kunne skape utfordringer (Miljøverndepartementet mfl. 2001, s. 1):

- Utfredninger med fordeling av verdier mellom grunneiere.
- Interesse- og målkonflikter mellom de som er bosatt i området, grunneier og kommune eller stat som sådan.
- Organisatoriske utfordringer på offentlig og privat side.
- Utfordringer med verdsetting der det var en stor mulighet for ulik verdsetting på privat og offentlig side.
- Utfordringer knytte til finansiering til for eksempel infrastruktur.

«Virkemiddelprosjektet» bruker begrepet urbant jordskifte. Det blir her introdusert som et virkemiddel i by og tettsteder som jordskifteloven kan benytte. Rapporten påpekte at jordskifteloven ble ansett å innehold virkemidler som kunne bøte på utfordringer med organisering samt kostnads- og verdifordeling mellom grunneiere, leietakere og andre rettighetshavere (Hoddevik 2021, s. 341). Det ble presisert nødvendigheten av en noe lovmessig justering for at jordskiftesystemet ville fungere for denne typen arealutnyttelse.

Rapporten oppfordret til tilpasning av jordskifteloven sine virkemidler, samt å gjøre disse fult ut gjeldende i byer og tettsteder (Miljøverndepartementet mfl. 2001, s. V). Samtidig ble det også drøftet om bruk av utbyggingsavtaler kunne bøte på de samme utfordringene, og rapporten konkluderte med dette som et særlig egnet virkemiddel (Hoddevik 2021, s. 341). Det presiseres at utbyggingsavtaler ikke var innarbeidet i plan- og bygningsloven av 1985.

Bruken av utbyggingselskaper ble også drøftet som et egnet virkemiddel i «Virkemiddelprosjektet» (Hoddevik 2021, s. 341). Ulike former for selskapsmodeller ble ikke videre drøftet. Det ble derimot uttrykt at dette var noe som det burde jobbes ytterligere med, for å kartlegge muligheter for etablering av ulike selskapsmodeller innenfor et fortettingsområde (Hoddevik 2021, s. 341). Det å se til utenlandske selskapsmodeller og så tilpasse de til det norske systemet ble også foreslått som en mulighet (Miljøverndepartementet mfl., 2001 s. VI).

4.2.4 Planlovutvalget – første og andre delutredning

I 2001, samme året som «Virkemiddelprosjektet» var lagt frem kom planlovutvalget med sin første delutredning NOU 2001: 7 *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven*. En stadig større konkurranse om arealene, samt muligheten for at disse ble tatt i bruk til nye formål var noe av det som fremgikk av første delutredning. Som følge av det økende presset på arealene ble det ansett som nødvendig med et bedre plansystem (NOU 2001: 7, s. 5).

Utvalget foreslo på bakgrunn av dette å utvikle ordninger i større grad ga muligheter for å kunne gjennomføre endringer i områder i by og tettsteder som allerede var utbygd. Dette prinsippet hadde mange likheter med en såkalt jordskifteordning. Utvalget poengterte at uklare, kompliserte og uhensiktsmessige eiendomsforhold var en vanlig årsak til at det i særlige tettbebygde strøk kunne være utfordrende å gjennomføre utbygging (Hoddevik 2021, s. 342). Som følge av dette er det ofte behov for at eiendomsgrenser og rettigheter endres. En fornuftig fordeling av rettigheter og verdier mellom grunneiere kan også være nødvendig å fastslå. På dette tidspunktet var det kun ekspropriasjon og refusjon som var aktuelle virkemidler i plan- og bygningsloven. Det ble påpekt at dette var virkemidler som i mange tilfeller fremstod som konfliktfylte og tungvinne, som følge av at løsningen fremstod som lite fleksibel (Hoddevik 2021, s. 342).

På bakgrunn av dette ble det vurdert i hvilken grad løsningene i jordskifteloven også kunne benyttes i urbane områder. Det ble sett på mulighetene for å etablere et system der det ble etablert gode retts- og eiendomsforhold før reguleringsplan og detaljplan ble utarbeidet. Dette skulle etter utvalget sitt suppleres med regler for å fordele verdier og kostander på en

rettferdig måte (Hoddevik 2021, s. 342). Dette ville etter utvalget sitt syn øke sjansen for minnelige løsninger mellom samtlige partene. (NOU 2001: 7, s. 125).

Andre delutredning kom utvalget med i 2003, NOU 2003: 14 *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II*. Det ble her kommet frem til at det var nødvendig å modernisere plan- og bygningsloven av 1985, da loven ikke var god nok og påførte samfunnet et tap (Hoddevik 2021, s. 343). Det ble foreslått å innta nytt kapittel som skulle sette rammene for kommunale utbyggingsavtaler. Utvalget initierte videre en egen arbeidsgruppe som skulle vurderer i hvilken grad jordskiftelignende mekanismer for planlegging i tettbebygde strøk med vekt på omforming og fornying kunne benyttes (NOU 2003: 14, s. 48). Dette fordi «urbant jordskifte» var så komplisert, at utvalget ikke hadde kapasitet til å belyse alle sidene av temaet.

4.2.5 Revisjon av plan- og bygningsloven av 1985

Den 01.01.2007 trådte de nye reglene i plan og bygningsloven av 1985 i kraft. Det kunne som følge av endringen nå stilles krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak innenfor et planområde (Hoddevik 2021, s. 343). Det ble altså inntatt bestemmelser om fordeling av planskapt verdier med direkte kobling mellom plan- og bygningsloven og jordskifteloven.

Forvaltningen kunne nå innta bestemmelser i reguleringsplanen om at verdier skulle fordeles etter jordskifteloven av 1970 § 2 første ledd bokstav h, samt etter plan- og bygningsloven av 1985 § 26 (Hoddevik 2021, s. 343). Etter jordskifteloven av 1979 § 2 første ledd bokstav h kunne også områder som var lagt ut til bygeområde kreves som fordelingssak (Hoddevik 2021, s. 343). Arealkategorier som gikk under kategorien bygeområde krevde som regel ingen egen reguleringsplan, men det var et krav om at alle eierne var enige om å kreve sak etter jordskifteloven av 1979 § 5 andre ledd. Denne muligheten til å kreve fordeling etter kommuneplan, er tatt bort i dagens plan- og bygningslov.

4.2.6 Dagens plan- og bygningslov

Den nye plan- og bygningsloven trådte i kraft den 01.07.2009. Koblingen mellom jordskifteloven av 1979 og plan- og bygningsloven var her videreført. Selve koblingen var i plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1 og § 12-7 nr. 13, jf. jordskiftelova av 1979 § 2 første ledd bokstav h (Hoddevik 2021, s. 344). Jordskifteloven av 1979 fikk også en kobling til plan- og bygningsloven jf. jordskiftelova av 1979 § 5 andre ledd.

Ny jordskiftelov i 2016 videreførte koplingen til plan- og bygningsloven jf. pbl. § 12-7 nr. 13 og jskl. § 3-30. En direkte kobling som tidligere var mot kommuneplanene er i denne loven fjernet (Hoddevik 2021, s. 344). Planmyndigheten kan om ønskelig fremsette «krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30» fremgår det av pbl. § 12-7 nr. 13. En kan ikke gå ut ifra at kravet om «felles tiltak» i ordlyden ikke kan ha noen selvstendig betydning, utover en videreføring av tidligere lovtekst ved en inkurie Pedersen mfl., 2018 s. 342). Fordelingen kan også skje i et større område, men ikke som sak etter jskl. §§ 3-30 til 3-32. I slike tilfeller må kommunen ha hjemmel i pbl. § 11-8 tredje ledd, for å kunne innføre såkalte hensynsoner om felles planlegging i kommuneplanen (Hoddevik 2021, s. 344).

Arealplanfaglige hendelser har nå blir skildret kronologisk, og en tilsvarende skildring av de jordskiftefaglige hendelsene vil følge av de kommende delkapitlene.

4.2.7 Jordskifteloven av 1979

Jordskifteloven av 1979 trådte i kraft den 01.01.1980. Det kom nå inn nye regler for utjevning av utbyggingsverdier jf. jordskifteloven av 1979 § 41 tredje ledd. Utbyggingsverdiene skulle etter denne bestemmelsen overføres i utbyggingsrettigheter eller penger. Det måtte allerede være fremmet jordskifte for at en skulle kunne fordele verdiene etter denne bestemmelsen (Hoddevik 2021, s. 345). Verdiene i skiftefeltet kunne kun fordeles av jordskifteretten dersom det var avsatt til rekreasjon- og turistformål. I 1989 ble jordskifteloven av 1979 § 41 endret til å gjelde alle planer etter daværende plan- og bygningslov (Hoddevik 2021, s. 346).

4.2.8 Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver

Som sagt ble det oppnevnt en arbeidsgruppe som fikk i oppgave å se på jordskifteretten sine arbeidsoppgaver. Rapporten ble fremlagt den 15.09.1995 (Hoddevik 2021, s. 349). I hvilken grad jordskifterettene skulle organiseres som en domstol eller som forvaltning blir ikke drøftet i rapporten. Det påpekes dog at dette er et viktig spørsmål i forhold til hvilke fremtidige arbeidsoppgaver jordskifteretten kan utføre (Klepp mfl. 1995, s. 12-13).

Det ble foreslått av arbeidsgruppen å benytte jordskifte som virkemiddel i planprosesser. Ved å benytte jordskifte skapte muligheter for å kunne sette i gang planprosesser uavhengig av planprosesser, og på så måte oppnå gode og helhetlige løsninger (Hoddevik 2021, s. 349). Det ble spesielt pekt på jordskifteretten sin mulighet til å fordele utbyggingsverdier. Det ble også pekt på at dette virkemidlet spesielt var godt egnet til å skape bedre resultater ved fortetting av hyttefelt og hus i tettsteder (Klepp mfl. 1995, s. 1).

Det ble videre pekt på at det å kombinere omforming og ordning av eiendomsforholdene og bruksretter i planprosessen, ville kunne tilføre planprosessen en fleksibilitet sett i lys av de private grunneierne (Hoddevik 2021, s. 349). En økt samhandling mellom plan- og bygningsloven og jordskifteloven mente arbeidsgruppa ville gi store samfunnsmessige og privatøkonomiske gevinster. Spesielt ved å fordele de planskapede gevinstene uavhengig av eiendomsgrenser (Hoddevik 2021, s. 349). Jordskifteretten skulle dele ut verdier på alle som ut ifra reguleringsplanene hadde et utnyttingspotensial. Dette gjaldt selv om selve utbyggingen var fysisk samlet på bare en eiendom (Klepp mfl. 1995, s. 76).

4.2.9 Forslag til jordskiftevirkemiddel i byer, tettsteder, og hytteområde – urbant jordskifte – Movik-rapporten

På initiativ fra planutvalget ble det sett på mulighetene for å opprette en egen arbeidsgruppe som skulle se på muligheten for å gjennomføre «urbant jordskifte». Blant annet skulle det se på muligheten for å lage lovregler som skulle åpne for bruken av jordskifte eller jordskiftelignende virkemidler i byer og tettsteder, såkalt «urbant jordskifte». Lovreglene skulle ta sikte på å skape god arealutnyttelse, samt fordeling av fordeler og ulemper med tiltaket på de berørte eiendommene (Landbruksdepartementet 2003, s. 7). Videre skulle det ses på om et slikt regelverk kunne benyttes i andre områder, med fokus på

hyttebygging. Hvem som skal kunne initiere slike saker, med vekt vurderinger rundt grunneier og kommune sine muligheter skulle også vurderes (Landbruksdepartementet 2003, s. 7).

«Molvik-rapporten» ble populærnavnet på rapporten som gruppen la frem. På 1990-tallet og videre inn på 2000-tallet var det en økende trend for private reguleringsplaner, som ofte kun gjaldt en eiendom til tross for at det i byer og tettsteder ofte var nødvendig å planlegge og eventuelt bygge ut flere eiendommer under et (Hoddevik 2021, s. 350). De private planmyndighetene utøvde kontroll av de private planforslagene, men dette var ikke tilstrekkelig for å få gjennomført felles planlegging og gjennomføring av detaljplan (Landbruksdepartementet 2003, s. 9). Det ble i rapporten blant annet pekt på viktigheten av å legge til rette for samarbeidsformer og tilrettelegge eiendomsforholdene, for å oppnå et intensiv for felles planlegging.

En annen utfordring var at det offentlige i liten grad bidro med å dekke infrastrukturkostnader. Fordelingen av slike kostnader var derfor opp til de private partene og eventuelt en felles utbyggingsavtale med kommunen. Ekspropriasjon, var sett på som lite fleksibelt og en konfliktfylt løsning for å bøte på utfordringen (Hoddevik 2021, s. 350). Kommunen ønsket at det i større grad skulle bli lagt opp til å oppnå frivillige ordninger. Videre hevdet gruppen at ekspropriasjon ville føre til at det ble mer utfordrende for kommunen å kunne styre utbyggingen (Landbruksdepartementet 2003, s. 9). Gruppen anså det som hensiktsmessig å åpne jordskifteloven sine virkemidler til også å kunne tilpasses byer og tettsteder (Hoddevik 2021, s. 351).

Det var lagt frem forslag til tre virkemidler i rapporten: arealmekling, bruk av jordskifte i urbane strøk samt rettsmekling (Hoddevik 2021, s. 351). Det ble foreslått å innta en bestemmelse i jordskifteloven av 1979 § 2 bokstav h, som skulle omhandle fordeling av arealverdier og kostnader innenfor et planområde. Forslaget som omhandlet arealmekling var tenkt som et utenomrettslig virkemiddel der grunneierne blant annet skulle få anledning til å fremme private planforslag (Hoddevik 2021, s. 351). Grunneier, kommune og andre med ulike rettigheter var det tenkt at kunne be om arealmekling. Det ble sett for seg at meklingen skulle inndeles i to faser, der fase en fokuserte på å få utarbeidet en felles

detaljplan. Fase to skulle ta sikte på å få gjennomført den godkjente detaljplanen. Under selve meklingen så gruppen for seg å få avklart forhold rundt (Landbruksdepartementet 2003, s. 11):

- Partene sin organisering og videre arbeid.
- Planen sine prinsipper.
- Kostnads- og inntektsfordeling mellom partene.
- Avklaring av eiendomsforhold og tilrettelegging av disse.

Gruppen som utarbeidet «Molvik-rapporten» var enige om at arealmekling var et godt egnet verktøy for å planlegge på tvers av eiendomsgrenser. De var også enige om at kommunen skulle ha hjemmel til å kunne kreve arealmekling (Hoddevik 2021, s. 352).

4.2.10 Ot.prp. nr. 78 (2004-2005)

Departementet sluttet seg til hovedtrekkene i Molvik-rapporten og foreslo å innføre to nye virkemidler i jordskifteloven av 1979 § 2 første ledd bokstav h og i. Dette ble den første direkte koblingen mellom jordskifteloven og plan- og bygningsloven (Hoddevik 2021, s. 352). Departementet legger vekt på ved innføring av disse bestemmelsene, at dette var noe flertallet av kommunene som uttalte seg stilte seg positive til (Ot.prp. nr. 78, 2004-2005 s. 22).

Proposisjonen hadde som hovedformål å gjøre de rettsendrende virkemidler i jordskifteloven av 1979 tilgjengelige for grunneiere og andre med retter tilknyttet plan- og bygningsloven av 1985. i tillegg til dette mente departementet at jordskifteloven av 1979 kunne legge til rette for en kostnadseffektiv gjennomføring av planen (Hoddevik 2021, s. 352). Dette ville åpne opp for at planmyndighetene kunne planlegge og bygge ut flere eiendommer under ett. På så måte ville løsningen av planen stå i fokus i planleggingsfasen, og ikke kun eiendomsgrensene (Ot.prp. nr. 78, 2004-2005 s. 7). Departementet pekte også på at de nye bestemmelsene også åpnet opp for at de eksisterende virkemidlene i jordskifteloven kunne benyttes.

4.2.11 Revisjon av jordskiftelova av 1979

Jordskifteloven av 1979 ble den 01.07.2006 endret til å gjelde alle eiendommer. Ordlyden i jordskifteloven 1979 § 3 bokstav b ble endret, samtidig som det ble fastsatt ytterligere i jordskifteloven 1979 § 1a (Hoddevik 2021, s. 353). Det ble den 01.01.2007 inntatt to nye virkemidler i jordskifteloven av 1979. Det ene virkemidlet gjaldt fordeling av verdier og kostnader innenfor et bygeområde i en reguleringsplan eller kommuneplan jf. jordskifteloven 1979 § 2 første ledd bokstav h, samt plan- og bygningsloven av 1985 §§ 20-4 nr. 1 og 25 nr. 1.

Det andre virkemiddelet som ble innført var ment for å kunne brukes til å avbøte ulemper som oppstod som følge av at planen ble realisert, jf. jordskifteloven 1979 § 2 første ledd bokstav i. Virkemiddelet var tenkt å kunne benyttes i nye som eksisterende bygeområder (Hoddevik 2021, s. 353).

Det ble også innført forslag til arealmekling, jf. jordskifteloven av 1979 § 89b. Arealmekling kunne føre til et økt samarbeid mellom grunneierne mente departementet. Før dette kunne tas i bruk skulle det utarbeides en forskrift som skulle bygge på at meklingen var en oppgave for domstolen (Hoddevik 2021, s. 354). Det skulle videre ikke være noe form for funksjonsblanding mellom særdomstolen og forvaltningen (Ot.prp. nr. 78, 2004-2005 s. 6).

4.2.12 Lov om fastsetting og endring av eiendoms- og rettsforholdene på fast eiendom m.m. (Jordskifteloven)

Etter at jordskifteloven av 1979 var revidert en rekke ganger la Landbruks- og matdepartementet den 22.03.2012 frem et forslag til ny jordskiftelov (Hoddevik 2021, s. 354).

Fordelingen av de planskapt verdiene ble i høringsnotatet foreslått å fremgå i en egen bestemmelse – jskl. § 3-15. Bestemmelsen var plassert i kapittel II, som angår hvilke endringer et jordskifte kan gå ut på (Hoddevik 2021, s. 354). Ordlyden til bestemmelsen var foreslått slik: «*Jordskifteretten kan fordele arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak i og for område for bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr. 1 og § 12-5 nr. 1 i plan og bygningsloven*» (Landbruks- og matdepartementet, 2009 s. 226).

Den nye jordskifteloven tredder i kraft den 01.01.2016. Når det kommer til fordeling av de planskapede verdiene er dette endret fra jordskifteloven av 1979 og høringsnotatet. Blant annet ble det en egen sakstype utenfor delkapittelet som omhandler det tradisjonelle jordskifte (Hoddevik 2021, s. 354). I jordskifteloven av 2016 er ikke arealmekling ført videre. Det ble heller aldri utarbeidet en forskrift om arealmekling, da det blant annet ikke var registrert stor nok interesse for en slik forskrift ifølge departementet (Hoddevik 2021, s. 355).

Kapittel 5: Rammeverk for fordeling av planskapede verdier

I dette delkapittelet blir rammeverket for fordelingen av de planskapede verdiene drøftet.

5.1 Den institusjonelle organiseringen

Intuisjoner kan på mange måter omtales som spilleregler som organiserer den sosiale, økonomiske og politiske samhandlingen i et samfunn. Virkemidler sørger for at spillereglene blir fulgt. Reguleringsplaner er eksempel på et slikt virkemiddel, som styrer aktørene sine handlinger og fremtidig arealbruk (Hoddevik 2021, s. 355). Styresmaktene gir lover og produserer vedtak med bakgrunn i disse spillereglene, som videre etablerer retter og plikter til og i arealer (Hoddevik 2021, s. 355).

For å forstå hvordan spilleregler i et samfunn påvirker samhandling mellom ulike aktører er institusjonell teori et verktøy som kan benyttes (Hoddevik 2021, s. 355). På den ene siden har en det offentligrettslige (arealplanfaglige) og det privatrettslige (jordskifteplanfaglige) på den andre.. Konsentrert utbygging, fortetting samt transformering av allerede utbygde områder har på mange måter vært det politiske målet i Norge i lengere tid (Hoddevik 2021, s. 355). En har derfor fokusert på i hvilken grad en kan oppnå dette for samfunnet generelt med egne arealplanfaglige virkemidler. Jordskiftefaglig har fokuset vært rettet mot hvordan en kan verdsette og fordele verdier privatrettslig (Hoddevik 2021, s. 355).

I Norge er det forvaltningen med planmyndighetene som avgjør om det kan fordels planskapede verdier gjennom sak for jordskifteretten. Planmyndighetene har avgjort at verdigevinsten ikke kan hentes ut av den enkelte, dersom det er inntatt bestemmelser om

fordeling av planskapt verdier (Hoddevik 2021, s. 356). Til sammenligning vurderer en i Tyskland alt behovet for jordskifte som en del av utredningen til reguleringen (Hoddevik 2021, s. 356). Grunneierne skal i forbindelse med dette alt få mulighet til å uttale seg før det vedtas bruk av jordskifte.

De offentlige styringsmaktene har som oppgave å til enhver tid å regulere forholdene mellom de private og offentlige interessene. Kontroll med og styring av arealbruken er de sentrale elementene i planlegging av bruken av arealer, og på så måte det som må hensyntas. Jordskifteretten på sin side har som oppgave å ha kontroll på hva de offentlige har vedtatt at arealene skal benyttes til (Buitelaar mfl., 2011 s. 930). På så måte skal de regulere forholdene mellom de private interessene innad i dette området med sikte på optimale forhold sett i lys av eiendoms- og bruksretter. Ved saker som omhandler planskapt netto verdiøkningen skal jordskifteretten fordele de planskapt verdiene innenfor den geografiske avgrensningen som er satt av de offentlige styringsmaktene. Hva som ligger i begrepet verdi er derimot ikke lett å definere. Verdier, ressurser og kostnader defineres forskjellig avhengig av hvem en spør og hvilken nytte vedkommende oppnår (Hoddevik 2021, s. 356). Hva som er rettferdig fordeling er derfor ikke lett å definere.

Uformelle intuisjoner, som normer kan også påvirke fordelingen av de planskapt verdiene. Vedkommende sin verdsettingskompetanse og trender i samfunnet er noe som kan påvirke den endelige fordelingen. Hva som vedkommende anser som god og korrekt arealplanlegging er også faktorer som kan påvirke den endelige fordelingen (Hoddevik 2021, s. 356). For at en skal ha en utvikling i samfunnet er en avhengig av å få realisert arealplaner, og på så måte ha verktøy for å kunne sikre en slik realisering. Det finnes frivillige virkemidler som frivillig samarbeid, eller salg. På den andre siden har en virkemidler med innslag av ulik grad av tvang, der ekspropriasjon er det mest inngripende. Saker om fordeling av planskapt verdier regnes også under de ufrivillige virkemidlene (Hoddevik 2021, s. 357). Følgen av at samfunnet utvikler seg og på så måte at arealplaner blir realisert er at noen vil bli fornøyd og andre ikke.

5.2 Organisering av jordskifteretten som domstol

I andre land er Jordskiftearbeid tilsvarende det vi har i Norge i motsetning til Norge en oppgave for forvaltningen (Sky og Bjerva, 2018 s. 24). Det har vært vurdert om også en kunne ha hatt en slik organisering i Norge, dog har konklusjonen blitt at det forblir en domstol. I august 2017 ble det oppnevnt en kommisjon for å utrede domstolen sin uavhengighet og organisering. Også her ble det konkludert med å beholde jordskifteretten som en domstol. Det at jordskifteretten er organisert som en domstol legger derfor føringer på hvordan en sak skal gjennomføres (Hoddevik 2021, s. 358). Dette har med at domstolen og forvaltningen skal opptre på en måte som skaper tillitt og på så måte at det skal kunne kondoleres hva de gjør, for til syvende og sist å skape rettstrygghet.

5.3 Intensjonen med fordeling av planskate verdier

Intensjonen med å fordele planskate verdier ser ut til å være sammensatt av flere intensjoner etter en gjennomgang av forarbeider, rapporter og andre kilder (Hoddevik 2021, s. 358).

5.3.1 tre intensjoner

Intensjonen et at arealplanlegging skal skje uavhengig av eiendomsgrenser og på så måte være et virkemiddel for bedre arealutnytting. Videre er intensjonen også at det skal fungere som et alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjente (Hoddevik 2021, s. 358). Underliggende ligger også en tanke om rettferdighet for de involverte og en reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene.

Virkemiddelprosjektet utalte at (Miljøverndepartementet mfl., 2001 s. 51): *«I forretningsområder er det ofte komplekse eiendomsforhold med flere grunneier, leietakere og andre rettighetshavere. Organisering og kostnads- og verdifordeling mellom disse er en betydelig utfordring i gjennomføring av denne typen utbygging. Bruk av jordskifte synes i denne sammenheng å være interessant som et eget virkemiddel».*

Det å finne frem til en fordeling av rettigheter og verdier mellom grunneiere peker også planlovutvalget på som en nødvendighet (Hoddevik 2021, s. 359). Jordskifteretten skal

verdsette og fordele de planskapt verdiene innenfor et geografisk avgrenset område som er fastsatt av planmyndigheten. Selve kostnadsfordeling er delvis hentynt som følge av at jordskifteretten skal fordele den netto verdiøkningen, de skjønsmessige kostnadene er derav trukket fra (Hoddevik 2021, s. 359). De fremtidige kostnadene er på sin side ikke hentynt, da jordskifteretten ikke er pålagt å utforme noen plan for fremtidige kostnader. En organisering av involverte grunneierne er heller ikke jordskifteretten sin oppgave slik reglene fremstår i dag. Selve gjennomføringen og organiseringen av den aktuelle planen ligger hos de involverte grunneieren (Hoddevik 2021, s. 359).

Transaksjonskostnader ses på som hensiktsmessig å definere i denne sammenheng. Dette har ulik definisjon ut ifra om en ser det fra en utbygger sitt ståsted eller kommunen sitt ståsted. En utbygger vil ofte ha transaksjonskostnader forbundet med fremskaffelse av informasjon, bearbeiding av dokumentasjon, forhandlinger, avklaringer innenfor rettssystemet og tidsbruk relatert til dette (Røsnes 2014, s. 238). Fra kommunen sin side er ofte transaksjonskostnader forbundet med kostnader de vil forsøke å unngå, eller forsøke å gjøre så lave som mulig. Videre kan de ulike rammen til et prosjekt som følge av planlegging og utredning reduserer transaksjonskostnadene. Dette kan også virke motsatt, da planlegging og utredning kan ta lengre tid enn en hadde regnet med (Røsnes 2014, s. 238).

5.3.2 er intensjonene bak ordningen oppnådd?

Hoddevik hevder at intensjonene bak ordningen slik den fremstår i dag ikke fult ut er oppnådd (Hoddevik 2021, s. 359). Hoddevik peker på at det nødvendigvis ikke er så utfordrende å planlegge uavhengig av eiendomsgrenser for å oppnå en bedre arealutnytting. Det som er vanskelig er å gjennomføre planen (Hoddevik 2021, s. 359). Per april 2023 er det kun to saker som har versert for domstolene, der begge sakene endte med utenrettslig forlik mellom partene. Hoddevik hevder at saksbehandlingstiden, prosessen og kostnadene i disse sakene taler imot at intensjonen om en lettere gjennomføring av arealplaner er oppfylt (Hoddevik 2021, s. 359). På så måte blir det vanskelig å se på dette som et virkemiddel for bedre arealutnytting, dersom intensjonen om lettere gjennomføring ikke er oppnådd (Hoddevik 2021, s. 359).

5.3.3 institusjonelle utfordringer med dagens regler

Det at jordskifteretten er en særdomstol setter begrensinger på deres kompetanse. Det er planmyndigheten som avgjør jordskifteretten sin kompetanse i saker som angår fordeling av planskapt netto verdiøkning (Hoddevik 2021, s. 359). Domstolen har en klar avgrensning når det kommer til oppgaver, noe som sikrer rettstyggheit for de involverte. Domstolen sin oppgave sett i forhold til forvaltningen blir også utfordret.

Forholde mellom jordskifteretten (domstolen) og kommune (forvaltningen) er tydeliggjort i bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning. Jordskifteretten har som oppgave å fordele den planskapt verdiøkningen i et geografisk fastsatt området. Det geografiske området er fastsatt i plan av planmyndigheten (forvaltningen), dersom de har stilt krav om en slik fordeling i planen (Hoddevik 2021, s. 359).

Jordskifteretten skal bare verdsette og fordele de planskapt netto verdiøkningen etter lovendringen. Med andre ord er dette nå kun å regne som en sak for jordskifteretten, ikke et jordskiftevirkemiddel eller jordskifte slik det var tidligere (Hoddevik 2021, s. 360) For slike saker gjelder ikke de materielle vilkårene i jordskifteloven §§ 3-2, 3-3 og 3-18. Kravet for at det materielle vilkåret i saker som angår fordeling av planskapt verdier er at eiendommen skal ha sin del av verdiøkningen jf. jordskifteloven § 3-32 (Hoddevik 2021, s. 360).

Gyldigheten av et forvaltningsvedtak kan heller ikke prøves av jordskifteretten.

Jordskifteretten må derfor forholde seg til planen slik den er vedtatt og godkjent (Hoddevik 2021, s. 360). Hvis det viser seg at det er en utfordring med den vedtatte planen kan ikke dette løses gjennom å benytte jordskifte etter jordskifteloven sine bestemmelser §§ 3-4 til 3-10. Da må partene kreve det. Hva kommer førts – fordeling av verdier eller jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10? Bakgrunnen for dette er at en endring av reguleringsplanen krever en dispensasjon fra den aktuelle planen eller en reguleringsendring jf. jordskifteloven § 3-17 (Hoddevik 2021, s. 360).

Jordskifteloven av 1979 § 2 åpnet opp for at jordskifteretten kunne velge det virkemiddelet som var best egnet til å løse utfordringen. Dagens jordskiftelov har ikke denne muligheten (Hoddevik 2021, s. 360). Årsaken til dette er disposisjonsprinsippet, ikke står like sterkt i en

jordskiftesak slik som fordeling av planskapt verdier er. Jordskifteretten har med andre ord ikke den frie disposisjonen eller kreativitet til å løse den rettslige utfordringen ved saker som angår å fordel planskapt verdier (Hoddevik 2021, s. 361).

Kapittel 6: Alternative virkemidler for gjennomføring av planen i plan- og bygningsloven

6.1 Innledning

Dette kapittel gjennomgår hvilke virkemidler plan- og bygningsloven av 2008 har for gjennomføring. Det blir lagt hovedvekt på hvilke virkemidler som delen inneholder for å gjennomføre reguleringsplaner, da dette anses som mest relevant sett opp mot studien sin problemstilling.

6.2 Innløsning og erstatning etter kapittel 15

Innløsning er en rettighet grunneier har etter pbl. §§ 15-1 og 15-2. Det blir her fokusert på pbl. § 15-2 som angår innløsning etter reguleringsplan. Grunneier kan etter denne bestemmelsen kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt dersom eiendommen er regulert til offentlig trafikkområde, offentlig friområde, fellesområder, fornyelsesområder eller områder til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Dette forutsetter at reguleringsplanen medfører en rett til å ekspropriere en ubebygde eiendom etter pbl. § 16-2. Et eventuelt krav må fremsettes senest tre år etter at reguleringsplanen ble kjent, jf. pbl. § 15-2 tredje ledd. Dersom vilkårene for å kreve innløsning er oppfylt skal erstatning utmåles etter alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper (Holth og Winge 2017, s. 133).

Videre skal kommune betale erstatning til grunneier dersom en reguleringsplan medfører at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den ikke kan nyttes på annen regningsvarende måte jf. pbl § 15-3. Det påpekes at vilkårene for å kreve erstatning er svært strenge, og denne bestemmelsen gir derfor grunneier i få tilfeller krav på erstatning (Holth og Winge 2017, s. 133).

6.3 Ekspropriasjon etter kapittel 16

Pbl. § 16-1 definerer ekspropriasjon som når en eiendomsrett til fast eiendom eller til bygning, eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom blir ervervet med tvang mot erstatning etter skjønn.

Ekspropriasjonsrettslige prinsipper gjelder i dette tilfellet og blir regulert av *lov om oreigning av fast eiendom, 23. oktober 1959 nr. 3* (heretter kalt orl). For at forvaltningen skal kunne fatte vedtak om ekspropriasjon der det nødvendig med hjemme i lov som følge av legalitetsprinsippet. Det er ingen som har rettskrav på å få rett eller tillatelse til å gjennomføre ekspropriasjon, da dette er opp til forvaltningen sitt frie skjønn (Hauge et. Al 2021, s. 60).

Hjemlene for å fatte vedtak om ekspropriasjon er spredt rundt i lovgivningen, der orl. § 30 nr. 24 fastsetter at plan- og bygningsloven har hjemmel til å foreta ekspropriasjon. Pbl. § 16-2 er som følge av utviklingen på plan og bygningsresten sitt område den mest sentrale hjemmelen for ekspropriasjon (Hauge et. Al 2021, s. 60).

Kommunestyret har hjemmel i pbl. § 16-2 til å ekspropriere til gjennomføring av reguleringsplan. Ekspropriasjon vedtas i reguleringsplan, og kommunestyret kan senest ekspropriere til gjennomføring av en plan 10 år etter den ble kunngjort. Sakens skal være best mulig kartlagt, og de som inngrepet retter seg mot skal ha mulighet til å uttale seg jf. pbl. § 16-2 fjerde ledd.

For at kommune kan ekspropriere etter pbl. § 16-2 må selve reguleringsplanvedtaket være gyldig, samtidig som selve ekspropriasjonsvedtaket må være gyldig (Holth & Winge, 2017, s. 145). Videre er det krav om interesseovervekt og nødvendighetskriteriet som følger av orl. § 2. Dog har Høyesterett uttalt i Rt. 1999 s. 513 at denne vurderingen alt er foretatt i planprosessen, og på så måte ikke trengs å vurderes på nytt i saker etter pbl. § 16-2 (Hauge et. Al 2021, s. 73)

Grunneiere og rettighetshavere har krav på full erstatning ved ekspropriasjon jf. grunnloven § 105. Hva som menes med «full erstatning» fremgår av ekspropriasjonserstatningsloven

samt ekspropriasjonsrettslige prinsipper utviklet gjennom Høyesterett (Holth og Winge 2017, s. 151). Kort forklart kan en si at en grunneier har krav på den høyeste erstatningen av erstatning etter salgsverdi prinsippet (ekspropriasjonerstatningsloven § 5), bruksverdi prinsippet (ekspropriasjonerstatningsloven § 6) eller gjenanskaffelsesprinsippet (ekspropriasjonerstatningsloven § 7). Det er nåværende bruk i reguleringsplanen som i utgangspunktet legges til grunn for utmåling av en erstatning (Holth og Winge 2017, s. 152).

6.4 Utbyggingsavtaler etter kapittel 17

Utbyggingsavtaler defineres i pbl. § 17-1 som en avtale mellom kommunen og en grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Avtalen gjelder gjennomføring av en kommunal arealplan og har grunnlag i kommune sin planmyndighet etter plan- og bygningsloven.

Asplan Viak gjennomførte i 2009 en undersøkelse på veiene av regjeringen. Undersøkelsen viste at 100% av avtalene inneholdt forhold rundt teknisk og grønn infrastruktur. Store infrastrukturtiltak inneholdt i overkant av 20% av disse avtalene, samt i underkant av 20% inneholdt forhold rundt forkjøpsretten av boliger. Rundt 10% inneholdt presiseringer rundt fordeling av boligtyper, samt 18% inneholdt forhold rundt organisering av velforeninger (Undersøkelse om, og evaluering av lov, forskrift og veiledning utbyggingsavtaler, kommunal- og moderniseringsdepartementet 2009 s. 26).

Kommunal og regionaldepartementet peker på i sin veileder at utbyggingsavtaler kan være en enklere måte å sikre at en plan blir gjennomført sammenlignet med eksempelvis urbant jordskifte (Kommunal og regionaldepartementet, vilder for utbyggingsavtaler 2006, s. 6). Samme vildere fastslår at reguleringsplanene skal fastslå innhold og kvaliteter i planområdet. Utover dette skal utbyggingsavtalen regulere selve gjennomføringen (Kommunal og regionaldepartementet, veileder for utbyggingsavtaler 2006, s. 20).

En utbyggingsavtale må ha grunnlag i kommunale vedtak som er fattet av kommunestyret fremgår det av pbl. § 17-2 første ledd. I praksis er vurderingene som gjøres her ofte de samme som gjøres i forbindelse med behandlingen av arealdelen.

Selve utbyggingsavtalen sitt innhold fremgår av pbl. § 17-3. Det framgår av bestemmelse sitt første ledd at kommune kan gi bestemmelser om dette i enten arealdelen eller reguleringsplanen. Av bestemmelsen sitt andre ledd fremgår en rekke forhold som en utbyggingsavtale kan regulere. Blant annet kan den regulere antall boliger i et område. Videre kan boligenes største og minste størrelse, samt nærmere krav til bygninger utforming inntas i en utbyggingsavtale. Videre fremgår det av bestemmelsen sitt tredje ledd at avtalen kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge, eller bekoste tiltak som er nødvendig for gjennomføringen av planvedtaket. Det er videre i bestemmelsen sitt tredje ledd andre tiltak slått fast to vilkår: tiltaket må være nødvendig, samt at det må forlige forholdsmessighet mellom tiltaket og kravet.

I forholdsmessighet menes at de kostnadene som belastes utbygger eller grunneier, må stå i forhold til den belastningen som utbyggingen påfører kommunen jf. pbl. § 17-3 tredje ledd tredje punktum. Forarbeidene til loven sier at den aktuelle belastningen må stå i forhold til utbyggingens omfang og art. I denne vurderingen ses det blant annet på tiltakets størrelse og dets påvirkning på omgivelsene. Videre legges det også vekt på kostnadsfordelingen mellom utbygger og kommune. Kommunen og utbygger sine ulemper blir vurdert opp mot hverandre ved vurdering av tiltaket sin forholdsmessighet (Ot.prp. nr. 22, 2004-2005, s. 66). det ligger altså både et nødvendighetskrav og et forholdsmessighetskrav (Holth og Winge 2017, s. 162). Det er opp til kommune sitt frie skjønn for å vurdere hva som anses «nødvendig» (NOU 2003:24, s. 172).

Dette fastslår også Kommunal- og regionaldepartementet i sin veileder for utbyggingsavtaler at reguleringsplanene skal fastslå innhold og kvaliteter i planområdet. Utover dette skal utbyggingsavtalen regulere selve gjennomføringen fastslår veilederen.

Rekkefølgebestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 10 brukes gjerne i sammenheng med utbyggingsavtaler da rekkefølgebestemmelser sikrer at planen får de kvaliteter som er nødvendig for å realisere planene. Rekkefølgebestemmelsen har lite for seg alene, da de ikke sier noe om hvem som skal stå for selve gjennomføringen. Dette er typisk noe som fastslås i en utbyggingsavtale (Kommunal- og regionaldepartementet, veileder for utbyggingsavtaler 2006, s. 20).

Det er videre verdt å nevne at det i byggesaksforskriften sin § 18-1 fremkommer et forbud mot å innta sosial infrastruktur i en utbyggingsavtale. Sosial infrastruktur defineres som blant annet skoler, barnehager, sykehjem eller andre tilsvarende tjenester.

6.5 Opparbeidelsesplikt og refusjon etter kapittel 18

Opparbeidelsesplikten følger av pbl. § 18-1, som sier at grunneier har plikt til å opparbeide offentlig vei så langt den er vist i planen. Grunneier kan ikke bebygge eller utvide eksisterende bebyggelse vesentlig eller endre bruken vesentlig før det er opparbeidet vei, hovedavløpsledning samt hovedvannledning etter denne bestemmelsen.

Opparbeidelsesplikten etter pbl. § 18-1 slår inn når en eiendom skal «bebygges», «eksisterende bebyggelse utvides vesentlig», «gis en vesentlig endret bruk» samt når «eiendom opprettes eller endres».

Opparbeidelsesplikten gjelder kun i regulert strøk, som betyr at funksjonene som er nevnt over må være tegnet inn i den aktuelle planen. Det presiseres videre i forarbeidene at strøk som er regulert gjennom arealdelen omfattes av «regulerte strøk» (Ot.prp. nr. 45, 2007-2008 s. 306).

Infrastrukturen overføres til kommunenuten vederlag, når den er opparbeidet jf. pbl. § 18-1 femte ledd.

Opparbeidelsesplikten kan utvides i reguleringsplanene til å gjelde felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal jf. pbl § 18-2 første ledd. Dette gjelder altså bare i tilfeller der kommune gir en særskilt bestemmelse om at dette skal finne sted. En slik bestemmelse kan blant annet gis i reguleringsplan. Kommunene plikter å sørge for at kravene i pbl. §§ 18-1 og 18-2 er oppfylt før andre tillatelser gis (Holth og Winge 2017, s. 165).

Refusjonsplikten fremkommer av pbl. § 18-3 og henger tett sammen med opparbeidelsesplikten. Bestemmelsen gir hjemmel for å kreve refusjon for nødvendige utgifter til vei, vann- og avløpsanlegg samt fellesarealer og fungere på så måte som et verktøy for å fordele kostnader mellom grunneiere i et område.

Pbl. § 18-5 fastslår at den som har krav på refusjon kan kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige for å oppfylle kravene som fremgår av pbl. §§ 18-1 og 18-2. Etter § 18-6 første ledd belastes de ubebygde arealene som blir byggeklare etter pbl §§ 18-1 og 18-2 for refusjonen. Ubebygde areal kan også regnes delen av den bebygde eiendommen når den ubebygde delen kan bebygges selvstendig. Pbl. § 18-7 tar videre for seg hvordan utgiftene som kan kreves refundert fordels mellom de refusjonspliktige. Kommunen har på sin side ingen plikt til å sørge for at et krav om refusjon blir fremsatt (Holth og Winge 2017, s. 165).

6.6 Dispensasjon etter kapittel 19

En dispensasjon gir tillatelse til å fravike bestemmelser i en konkret plan. Forarbeidene fastslår at en dispensasjon ikke endrer planen, men er en tillatelse til å avvike fra det aktuelle tilfellet det søkes om å avvike fra (Ot.prp. nr. 31, 2007-2008 s. 242). En utbygger har ikke en rettighet og krav på å få innvilget dispensasjon etter denne bestemmelsen. Dette er et valg som kommune har på bakgrunn av sitt fere skjønn.

Pbl. § 19-2 andre ledd stiller opp to ufravikelige vilkår som må være oppfylt for at kommune kan gi dispensasjon. Av bestemmelsen sitt første punktum fremgår det første vilkåret som sier at kommunen ikke kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres, eller dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret fremgår av bestemmelsen sitt andre ledd andre punktum at. Den sier at kommunen ikke kan gi dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene (Holth og Winge 2017, s. 212).

Tredje ledd sier at det ved disse vurderingene skal legges særlig vekt på dispensasjonen sine konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. En felles vurdering er at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (Holth og Winge 2017, s. 213). Kommunen må altså sette ulempene opp mot fordelene og på så måte foreta en interesseavveiling. Med formuleringen «klart større» menes det at det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for ekspropriasjon (Holth og Winge 2017, s. 214).

Forarbeidene gir lite informasjon om hvilke forhold kommunen skal legge vekt på ved en slik vurdering. Derimot må kommune gi en reell og etterprøvbart begrunnelse for det aktuelle dispensasjonsvedtaket (Holth og Winge 2017, s. 215). Samtidig må det vises til hvordan kommune har vurdert de enkelte vilkårene i pbl. § 19-2 for at dispensasjonsvedtaket skal være gyldig. Kommunen skal foreta en skjønnsmessig helhetsvurdering, der et minste krav er at hensynet som kommunen har lagt vekt på ligger innenfor loven sitt formål. Videre skal hensynet ha saklig sammenheng med den aktuelle søknaden (Holth og Winge 2017, s. 217).

Plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 19-2 gir kommunen anledning til å gjøre planendringer og gi dispensasjoner, noe som kan få store betydninger for gjennomføringen av en sak om fordeling av planskapt verdier (Holth og Sky 2017, s. 312). Det er også anledning til å gi dispensasjon, helt eller delvis fra en bestemmelse om fordeling av planskapt verdier. Bestemmelsen om fordeling av planskapt verdier kan også tas ut i sin helhet ved en planendring (Holth og Sky 2017, s. 312).

Det mest utfordrende anses å være i de tilfellene der det har vært en rekke endringer og dispensasjoner i planen, der kravet om å fordele de planskapt verdiene blir stående. I slike tilfeller konkludere Holth og Sky med at jordskifteretten ikke har kompetanse til å konkludere om planene har endret karakter, eller at et eventuelle krav om fordeling må avvises (Holth og Sky 2017, s. 312). Dette er noe som er opp til de alminnelige domstolene å avgjøre.

Kapittel 7: Presentasjon av Opstadmoen

7.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres en av to reguleringsplaner som danner grunnlaget for denne studien. Samtlige dokumenter som er tilgjengeliggjort for offentlig ettersyn er gjennomgått. Dette inkluderer blant annet planprogrammet, dokumenter i forbindelse med detaljreguleringen samt plankart med tilhørende bestemmelser. Det presiseres at det som presenteres her er materialet som anses som relevant for å belyse studien sin tematikk. Samtlige dokumenter i reguleringsprosessen presenteres altså ikke i dette kapitlet. Leseren henvises til Sarpsborg kommune sin innsynsløsning for tilgang til fullstendige dokumenter i planprosessen.

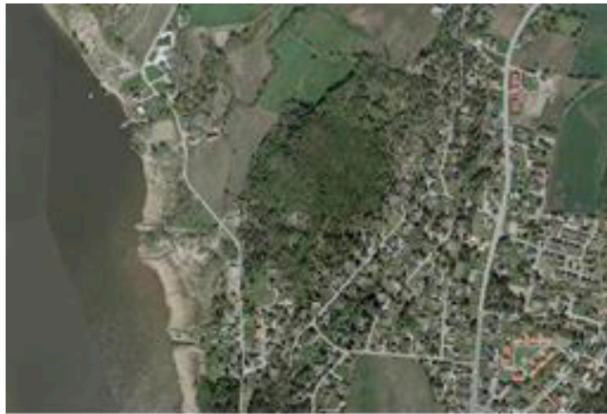
7.2 Gjennomgang av plandokumentene

7.2.1 Beskrivelse av planområdet

Reguleringsplanene tar sikte på å regulere et uregulert område som i all hovedsak består av jomfruelig mark og lite til ingen eksisterende bebyggelse. Med jomfruelig mark menes i denne sammenheng areal uten infrastruktur. Dog var området avsatt til «fremtidig bygeområde» i kommuneplanen sin arealdel i Sarpsborg kommune. I fylkesplanen sin arealstrategi er området avsatt til tettbebyggelse. I kommunen sitt boligprogram for 2011 – 2020 er Opstad vest inntatt med 160 nye boliger (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 2). Planarbeidet ble startet så tidlig som i 2004, før planene endelig ble vedtatt av Sarpsborg bystyre den 18.06.2015 (Reguleringsbestemmelser revidert 18.05.2015, s. 1). Som det fremgår av studien sitt teorikapittel anses fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven sine bestemmelser som et egnet virkemiddel for slike områder.

Forslagstillerne Betongbygg Eiendom AS og Block Watne AS har kommet med forslag om detaljreguleringsplan av Opstad vest (Saksutskrift 18.06.15, s. 1). Planområdet ligger mellom Opstadveien og Vistergrenda nord for Greåker sentrum, omtrent midt imellom Greåker og Grålum i Sarpsborg kommune. Mot øst grenser planområdet til allerede utbygde boligområder beliggende vest for Opstadveien. Området har en vestvendt helling ned mot Visterflo, noe som medfører at deler av området har en fantastisk utsikt over vassdraget og

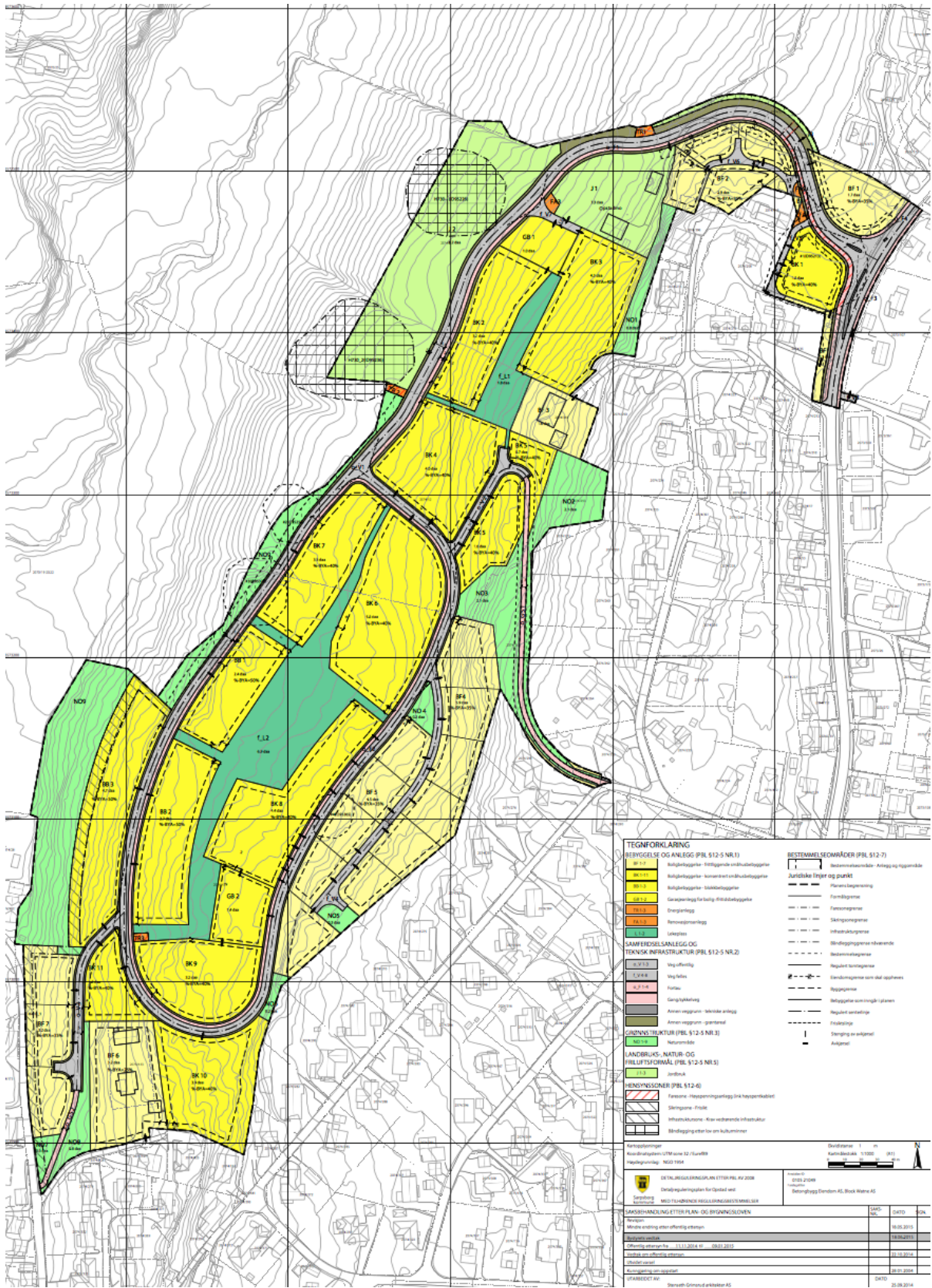
Vistergrenda. (Planbeskrivelse 18.05.15, s. 5).



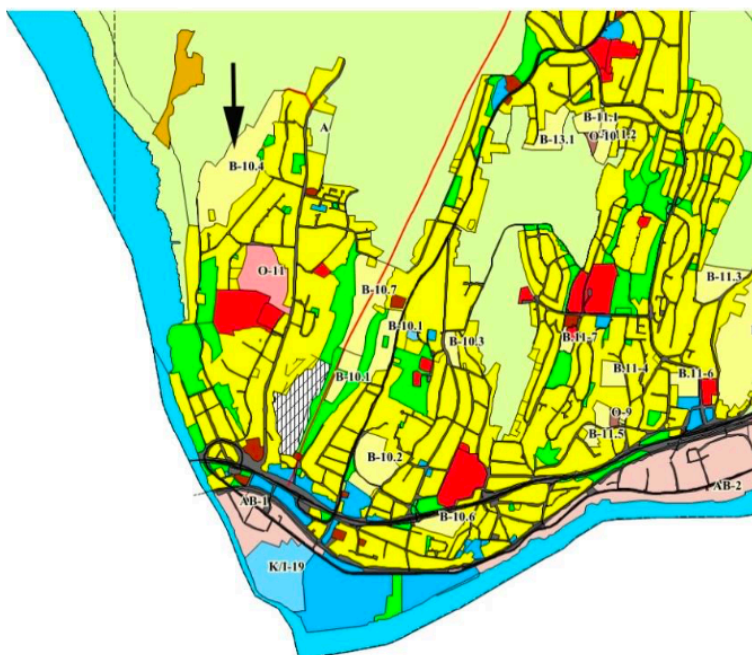
*Boligfeltet vil ligge i skogområdet midt i bildet.
Opstadveien ligger til høyre i bildet, Visterflo i venstre
billedkant.*

Figur 1: Planområdet Opstadmoen sin beliggenhet (Planbeskrivelse planID 0105-21049 s. 5, hentet 19.01.23).

Den aktuelle planen er en privat detaljreguleringsplan etter pbl. §12-3. Planen har som formål å legge til rette for et nytt boligområde med variert boligsammensetning (Saksutskrift 18.06.15, s. 1). Innad i planområdet planlegges det for å regulere ulike boligfelt for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt blokkbebyggelse (Saksutskrift 18.06.15, s. 1). Planforslaget åpner opp for 220-230 nye boenheter, som henholdsvis fordeler seg på boligtype med ca. 18 eneboliger, 123 boliger i kjede, rekke- eller gruppebebyggelse samt 80-90 blokkleiligheter jf. planbeskrivelsen sin side 29 (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 2). Det reguleres inn naturområder og landbruksområder mot vest med hensikt å gi boligfeltet en grønn avslutning mot Vistergrend. Se plankart i figur 2 under for nærmere informasjon om dette.

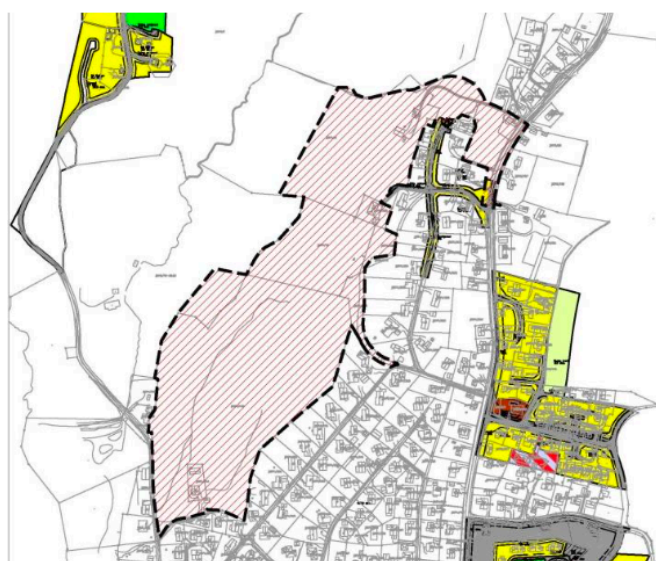


Figur 2: Plankart Opstadmoen Vest planID 0105-21049, datert 25.09.2014 revidert 18.05.15.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan som ble vedtatt i februar 2011. Opstad vest ligger i overgangen mellom byggeområder og dyrket mark i nordvest. Området er merket B-10.4 og markert med svart pil.

Figur 2: Planområdet sin beliggenhet (Planbeskrivelse 18.05.15 s. 7, hentet 19.01.23).



Kommunens digitale kartbase viser ikke reguleringsplanen for Opstad felt A-D annet enn med en plangrense. Området er regulert til eneboliger. Planen for atkomstvei Opstad-Soltoppen regulerer en mindre del av vegsystemet i området.

Opstad vest er markert med rødt.

Figur 3: Planområdet Opstadmoen sin beliggenhet (Planbeskrivelse 18.05.15 s. 7, hentet 19.01.23).

Figur 3 viser at planområdet ligger plassert mellom boligfelt, dyrka mark og vassdrag. Den sørligste delen av planområdet er for det meste dekket av skog, sammenlignet med nord som domineres av dyrka mark. Fallforholdene er vekslende, men har som fellestrekk å falle

mot vest/nordvest (Planbeskrivelse 18.05.15, s. 13). Brattest er det mot ytterkantene av planområdet.



Figur 4: Flyfoto med markering av utbyggingsområde Opstadmoen (Planområdet sin beliggenhet (Planbeskrivelse 18.05.15 s. 13, hentet 19.01.23)).

7.2.2 Utdrag fra planbeskrivelsen hva angår planskapt verdier

Det er satt krav om fordeling av planskapt verdier etter reguleringsplanen som angår området Opstadmoen. Under kapittel 10 «gjennomføring og tidsperspektiv for gjennomføring» i planbeskrivelsen til reguleringsplanen for Opstadmoen er det inntatt et krav om fordeling av planskapt verdier etter pbl. § 12-7 nr. 13. De planskapt verdiene skal med andre ord fordels etter bestemmelsene i jskl. §§ 3-30 til 3-32.

Det er presisert i planbeskrivelsen sitt kapittel 7.5 «eierskap til planforslaget» at det legges opp til å benytte jordskifteloven ved fordeling av arealverdier og kostnader. Det presiseres i samme kapittel at dette skal skje sammen med grunnerv. Ordrett står det at *«reguleringsplanen legger opp til bruk av jordskifteloven i samband med grunnerv og fordeling av arealverdier og kostnader»* (Planbeskrivelse 18.05.15, s. 25).

I planbeskrivelsen henvises det ikke direkte til jordskifteloven sine bestemmelser om fordeling av planskapt verdier. Det står derimot i planbeskrivelsen sitt kapittel nummer 10 at *«reguleringsplanen stiller krav om at utbyggingsrettigheter og kostnadsfordeling skal avklares gjennom urbant jordskifte. Eiendommer som ikke bidrar til verdiøkning i utbyggingsområdet inngår ikke i jordskifte»* (Planbeskrivelse 18.05.15 s. 37).

Hensynet til jordskifteloven fra planbeskrivelsen er ivaretatt i selve reguleringsbestemmelsene. I reguleringsbestemmelsene til detaljregulering for Opstad vest kapittel 3.6 «kostander og arealverdier, står det at *«ved fordeling av kostnader og arealverdier innenfor utbyggingsområdet skal prinsippene nedfelt i jordskifteloven § 2 bokstav h legges til grunn (...)»* (reguleringsbestemmelser, s. 6). Her henviser den aktuelle reguleringsbestemmelsen til *«jordskifteloven § 2 bokstav h»*. Det vises her til jordskifteloven av 21.12.1979 sin § 2 bokstav h som sa at *«(...) jordskifte kan gå ut på å fordele arealverdier og kostnader (...)»*. Denne bestemmelsen er opphevet som følge av at jordskifteloven av 1979 er erstattet av ny jordskiftelov.

7.3 Gjennomgang av rettsgangen

Partene oppnådde ikke enighet om fordeling av de planskapt verdiene mellom partene. Saken ble krevd for Oslo og Østre Viken jordskifterett (tidligere Østfold jordskifterett) og anket til lagmannsretten. Det er hensiktsmessig å gjennomgå rettsgangen i korte trekk for å vise omfanget og kompleksiteten av å ikke bli enige om fordeling av planskapt verdier.

Den 25.04.2018 ble saksforberedende møte avholdt, med hensikt å blant annet få klarlagt hva saken omhandlet, samt hvem som var sakens parter. Videre ble det kort redegjort fra jordskifteretten sin side om sakstypen «fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jskl. § 3-30». De ytre eiendomsgrensene, sakkyndige/verdsetting, meddommere, tvist om grunnlaget for å få tilgang til grunn, samt interessen for mekling var også temaer som ble drøftet (Rettsbok 17-191930REN, 25.04.2018 s. 2).

Videre ble det den 28.08.2018 holdt et planleggingsmøte. Her ble sakens saklige og geografiske avgrensning drøftet, i tillegg til at de sakkyndige gjennomgikk sine rapporter. Videre ble det diskutert forhold rundt befarings og videre saksfremdrift (Rettsbok).

Den 11.10.2018 ble det avholdt et meklingsmøte, initiert av partene selv. Møte resulterte i at partene ble enige om en utenomrettslig avtale, dog endret ikke denne avtalen faktum at jordskifteretten skulle fordele de planskapte verdiene. Det ble videre fastsatt at jordskifteretten skulle behandle/fastsette eiendomsgrensene som berøres av utbyggingen (Rettsmeklingsprotokoll 17-191930REN, 11.10.2018 s. 2).

Den 17.12.2018 ble det avholdt nok et planleggingsmøte. Her drøftes sakens videre behandling. Det ble redegjort for grenser som var befart og målt, samt jordskifteretten sin videre oppgave med å utarbeide et kart over eiendommene som skal fordele de planskapte verdiene, sammen med reguleringsplanen (Rettsbok 17-191930REN, 17.12.2018 s. 1).

Det første ordinære rettsmøtet ble avholdt den 08.01.2019. Advokatene fremstilte saken på vegne av sine klienter, før det ble foretatt partsforklaringer (Dokumentsamling 17-191930REN s. 11). Retten sammen med prosessfullmektiger og partene befarte det regulerte området. Rettsmøtet fortsatte den 09.01.2019, der de sakkyndige gikk igjennom sine rapporter. Ingen av partene protesterte på at saken blir gjennomført, og jordskifteretten mente at vilkårene for å gjennomføre sak var oppfylt (Rettsbok 17-191930REN, 08.01.2019 s. 4).

Forslag til jordskifteavgjørelse og avtaleskjønn ble fremlagt i rettsmøte den 12.06.2019, før grensefastsettingen ble avsagt i dom uten tvist den 21.08.2019.

Selve jordskifteavgjørelsen ble avsagt den 05.02.2020. I det samme rettsmøtet behandlet også jordskifteretten skjønnet som partene var enige om at skulle holdes som en del av saken.

Saken ble anket til lagmannsretten, der første planleggingsmøte ble avholdt 30.06.2020. Dette møte ble utsatt, som følge av at ny prosessfullmektige skulle få mulighet til å sette seg inn i saken.

Den 22.09.2020 ble nok et planleggingsmøte avholdt i lagmannsretten. Her ble en rekke spørsmål behandlet. Spørsmål som ble behandlet var anke over jordskifteavgjørelsen om fordeling av planskapt netto verdiøkning, Begjæring om overskjønn, lagmannsrettens sammensetning, utenrettslig løsning som alternativ, eventuelle bevis, fastsettelse av saksforberedende møte, beramning, tid for avsluttet saksforberedelse, frist for sluttinnlegg samt faktisk og juridisk utdrag (Rettsbok 20-079254AJA-BORG-03, 22.09.2020 s. 2).

Den 19.01.2021 ble det holdt et internt møte i lagmannsretten der punktene fra planleggingsmøte fra 22.09.2020 ble fulgt opp. Hensikten med møtet var å kartlegge de sentrale tvistepunktene i tillegg til å skissere en struktur som retten, partene og prosessfullmektiger kunne forholde seg til ved forberedelse til ankeforhandling (Rettsbok 20-079254AJA-BORG-03, 19.01.2021 s. 2).

Selve ankeforhandlingen ble avholdt den 01.06.2021. Partene meddelte her at de hadde blitt enige om forlik, men at det fortsatt gjenstod noen detaljer i det endelige forliket.

Ankeforhandlingen fortsatt den 02.06.2021, der deler av denne dagen ble brukt til å fastsette ordlyden i rettsforliket (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 2). Rettsforliket inntas i lagmannsretten sin avsluttende jordskifteavgjørelse.

Lagmannsretten sin avsluttende jordskifteavgjørelse ble avsagt den 28.06.2021. Anken til lagmannsretten ble forlikt på bakgrunn av dette, noe som ble lagt til grunn ved jordskifteretten sitt avsluttende arbeide med saken. Jordskifteretten fikk som oppgave å gjennomføre arealoverføringene som følger av rettsforliket, samt tinglysning av saken (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 7).

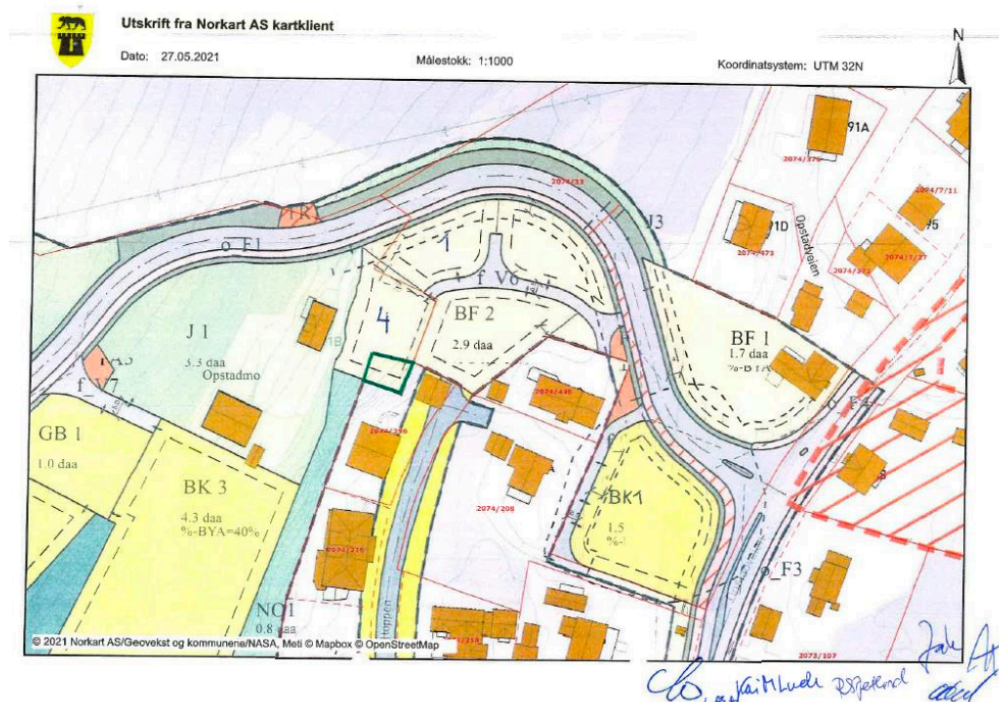
Endelig jordskifteavgjørelse ble avsagt den 21.12.2021. Her vedtok jordskifteretten endelige grenser, fastsatte og fordelte kostnadene til jordskifteretten, samt avslutte saken. Det blir i kapittel 7.4 gjennomgått resultatet av rettsforliket, samt den endelige jordskifteavgjørelsen.

7.4 Resultatet av rettsgangen

Anken på Østfold Jordskifterett sin jordskifteavgjørelse avsagt 05.02.2020 ble den 28.06.2021 forlikt. Partene ble enige om at følgende ble lagt til grunn ved Østfold jordskifterett sitt avsluttende arbeid med saken (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 2 og 3):

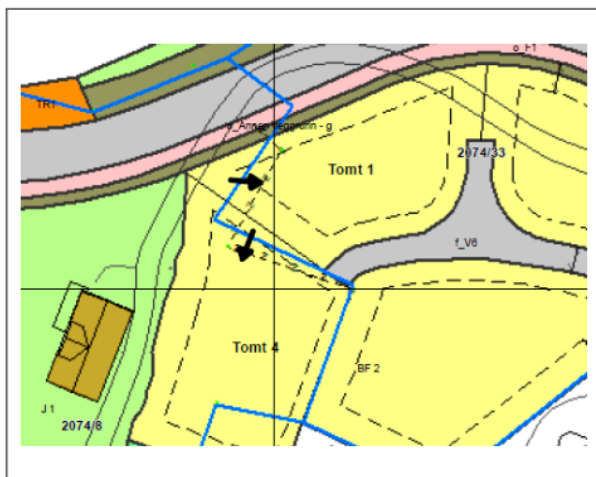
7.4.1 Arealoverføring i forbindelse med planskapt netto verdiøkning

For de endelige arealoverføringene blir presentert anses det som hensiktsmessig å gi en oversikt over hvor de ulike tomtene ligger i forhold til hverandre. Figur 5 under viser de ulike tomtene der det ble gjennomført arealoverføring. Gnr. 2074, bnr. 33, blir som følge av reguleringsplanene oppdelt i fire tomter ved navn felt BF 2. Tomt 1 og 4 er to av tomtene på dette feltet som rettforliket omfatter. I all hovedsak er det snakk om arealoverføringer mellom tomt nummer 1 og 4 beliggende helt nord/vest i planområdet, og gnr. 2074 bnr 396 (eksisterende bolig). Videre er det arealoverføring mellom tomt 1 og 4 mot ny vei i ytterkant av planområdet i nord/vest. Grensene for øvrig som jordskifteretten fastsatte hadde partene ingen merknader til, og grensene i «før situasjonen» legges derfor til grunn og hensyntar ikke reguleringsplanen (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 21.12.2021 s. 2).



Figur 5: Aktuell arealoverføring markert med grønt omriss, viser forhold til andre tomter i planområdet Opstadmoen (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 4).

Tomt 4 (gnr 2074, bnr 8) mottar det areal som omfatter tomt 4 i reguleringsplanen for Opstadmoen, fra opprinnelig eiendom gnr. 2074 bnr. 33 jf. figuren 6 under.



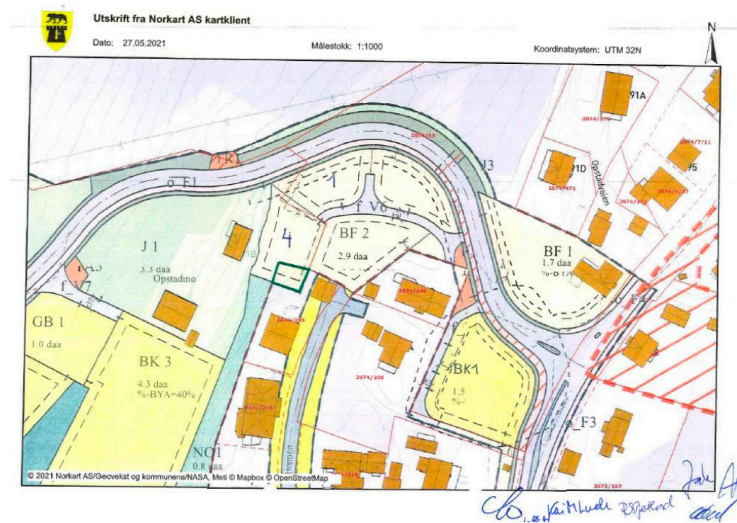
Figur 6: Arealoverføring mellom «tomt 1» og «tomt 2» Opstadmoen, der blå strek viser eksisterende grenser (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 17).

Tomt 1 (gnr 2074, bnr 33) mottar det arealet som omfatter tomt 1 fra 2074/8 jf. figur 7 under. Grensejustering mot vei i nord/vest og tomt 4.



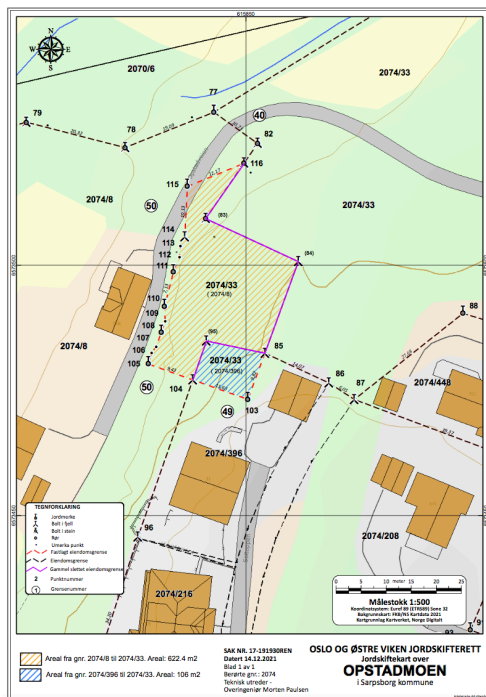
Figur 7: Opprettelse av nytt sameie, «tomt1» Opstadmoen, der de røde strekene viser ny grense (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 17).

Tomt 4 (tidligere gnr. 2074, bnr. 8) mottar det areal som etter reguleringsplanen for Opstad vest omfattes av BF2 og inngår i tomt 4 fra gnr 2074 bnr 396. Det aktuelle arealet er vist med grønt omriss på figur 8 under.



Figur 8: Aktuell arealoverføring markert med grønt omriss, viser forhold til andre tomter i planområdet Opstadmoen (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 4.

Tomt 4 og delen av arealet til tomt 1 som ligger på 2074/8 arealoverføres til 2074/33, slik at tomt 1 og 4 inngår i 2074/33. Dette er illustrert på figur 9 under.



Figur 9. Aktuell arealoverføring Opstadmoen markert med blå skravur (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 21.12.2021 s. 11).

7.4.2 Kompensasjon for ulemper tilknyttet grunnerverv og kompensasjon ved fordeling av planskapt netto verdiøkning

OBOS Block Watne AS og Betongbygg Eiendom AS betaler de beløpene som fremkommer av tabell 1 under. Beløpene forfaller til betaling en måned etter at hele jordskiftesaken er avsluttet og rettskraftig avgjort.

Eier	Skal betale kr		Eier
BW/BBE	570 905	Til	BW
BW/BBE	2 035 018		AB/EM

Tabell 1. Aktuell arealoverføring markert med blå skravur Opstadmoen (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 18).

Liv Marit Berggren Hansen, eier av gnr. 2074 bnr. 33, mottar kroner 2 440 000,- fra OBOS Block Watne AS (eier av gnr 2074 bnr 12 og gnr 2074 bnr 439), Betongbygg Eiendom AS (eier av gnr 2074 bnr 439) samt av Arne Bergdal og Erik Martinsen (eiere av gnr 2074 bnr 8) (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 3). Beløpet forfaller til betaling en måned etter at hele jordskiftesaken er avsluttet og rettskraftig avgjort.

Av de kr 2 440 000,- anses kr 1 200 000, sammen med punkt 1 til 4 som partene sin omforente løsning av kravet om fordeling av planskapt netto verdiøkning. De resterende kroner 1 240 000, tilsvarer partenes løsning på kravet om ulempeserstatning (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 3). Dette omfatter også beløpet Østfold jordskifterett utmålte i skjønn den 05.02.2020.

7.4.3 Spesielle forhold vedrørende opparbeidelsen

F_V5 (felles vei) skal opparbeides med asfalt og oppstikking av VA, strøm og data for BK2 (boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse) av OBOS Block Watne AS, Betongbygg Eiendom AS, Arne Bergdal og Erik Martinsen. Et hensiktsmessig tilknytningspunkt for VA, strøm og data for BF 2 (boligbebyggelse/ frittliggende småhusbebyggelse) skal også bekostes av disse. Videre skal disse omlegge VA-ledningene som går over BK1 (boligbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse), slik at det ikke går ledninger over BK1 (Jordskifteavgjørelse

20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 3). Leseren henvises til plankart av «Opstad vest» datert 25.09.2014 som senere er revidert 18.05.15 for en oversikt over beliggenheten av de ulike funksjonene som her er nevnt.

7.4.4 Sakskostnader og gebyr

Sakskostnader i forbindelse med anke til Borgarting lagmannsrett bæres av partene selv. Jordskiftekostnadene omfatter rettsgebyr for lagmannsretten samt godtgjørelser og refusjon av kostnader til jordskifteretten (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 3). Disse kostnadene fordeles etter innsatsen.

Østfold jordskifterett fastsetter saksomkostningene for jordskifteretten ved avslutting av saken (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 3). Omkostningene skal fordeles mellom partene etter nytte jf. jskl. § 7-6.

Rettigheter og plikter som ble avtalt i avtale av 11.10.2018 gjelder (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 3). Avtalen sine punkter 2.6, 2.8 og 2. anses som å være oppfylt.

Rettsforliket som partene inngikk fikk virkning som den endelige jordskifteløsningen, da lagmannsretten mente at løsningen oppfylte vilkåret om at samtlige eiendommer oppnår planskapt netto verdiøkning for sine eiendommer. Saken ble på bakgrunn av dette avsluttet for lagmannsretten med bakgrunn i denne avgjørelsen. Saken ble deretter sendt tilbake til jordskifteretten for å gjennomføre arealoverføringen i henhold til rettsforliket sitt punkt 1 til 5 som er presentert ovenfor (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 4). De påløpte jordskiftekostnadene i forbindelse med jordskifteretten sin behandling ble også fastsatt og fordelt av jordskifteretten.

7.4.5 Sakskostnader for lagmannsretten

Sakskostnader ble fordelt av lagmannsretten etter partene sitt ønske, jf. rettsforliket sitt punkt nummer 9 andre punktum. Ankegebyr for lagmannsretten samt godtgjørelse og utgiftsdekning til jordskifte-meddommere og rettsoppnevnte sakkyndige ble ansett som jordskifte-kostnadene i ankesaken (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 4). Rettsgebyret for denne saken ble kr 15 822, jf. bestemmelsene i rettsgebyrloven.

Samlede utgifter til jordskifte-meddommere, rettsoppnevnte sakkyndige samt rettsgebyr ble kr 116 752,- (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 4).

Hovedregelen er at den ankende part skal bære kostandene med ankebehandlingen jf. jskl. § 7-11 første ledd første og andre punktum. I denne saken inngikk derimot partene rettsforlik. Det følger av jskl. § 7-11 første ledd siste punktum at lagmannsretten skal dele kostnadene etter nytten hver part får av det nye jordskifte, dersom ankebehandlingen fører til «ei monaleg endring» (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 5).

Lagmannsretten mente at rettsforliket innebar «ei monaleg endring» for den ankende part, hvis det sammenlignes med resultatet fra behandlingen i jordskifteretten (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 6). Jordskifte-kostnadene fordeltes derfor etter lagmannsretten sin vurdering på partene sin nytt jf. jskl. § 7-11 første ledd siste punktum. Bjerva m.fl har fastsatt i jordskifteloven sin kommentarutgave at det er nytten av hele jordskifte og ikke kun nytten av behandlingen i ankeinstansen som skal legges til grunn.

Jordskifte-kostnaden fant lagmannsretten det hensiktsmessig å fordele etter partene sine andeler av arealene som fordeles (Dokumentsamling 20-079254AJA-BORG-03 s. 22).

Lagmannsretten bemerket at det var knyttet noe usikkerhet til prosentandelen, men at det ikke slår ut på samme måte som utbyggingsverdiene da kostnadene utgjør et begrenset beløp (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 6). Fordelingen fremgår av tabell 2 under.

Gnr./bnr.	Eier	Andel	Andel i kr	Skal betale kr
2074/33	Liv Marit Berggren Hansen	7,51%	8 768 kr	-19 360 kr
2074/8	Arne Bergdal og Erik Martinsen	15,16%	17 700 kr	17 700 kr
2074/12	OBOS Block Watne AS	15,04%	17 559 kr	17 559 kr
2074/439	OBOS Block Watne AS/ Betongbygg Eiendom AS	62,29%	72 725 kr	72 752 kr
2074/396	Jon Fredrik Bergdal	0%	0 kr	0 kr
Sum		100%	116 752 kr	-

Tabell 2: Fordeling av jordskiftekostnaden Opstadmoen (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 6).

7.4.6 Tinglysning

Jf. jordskifteloven § 6-31 foretar jordskifteretten tinglysning av saken. Forliket datert 02.06.2021, samt avtalen av 11.10.2018 om etablering av eiendomsrett og bruksrett til gnr. 2074 bnr. 33, som er regulert til samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur i reguleringsplanen for Opstad vest skal også tinglyses av jordskifteretten (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 6).

7.4.7 Slutning

1. Rettsforliket av 02.06.2021 får virkning som endelig jordskifteløsning.
2. Arealoverføringen som fremgår av rettsforliket sitt punkt 1 til 5 gjennomføres av jordskifteretten.
3. På bakgrunn av den avsluttende jordskifteavgjørelsen avsagt den 25.06.2021 foretar jordskifteretten tinglysningen.
4. Saksomkostningene som er tilknyttet lagmannsretten sin behandling av anken jf. rettsforliket sitt punkt 9, dekkes av partene selv.
5. Saksomkostnadene for lagmannsretten fordeles slik det fremgår av tabell 2 i kapittel 7.4.5 over

7.5 Partene sine synspunkter

Partene var både enige og uenige om flere av sidene av saken. Oppsummert kan en si at det i stor grad var knyttet enighet til eksisterende eiendomsgrenser. Det var derimot knytte størst uenigheter til verdsetting og selve verdsettingsgrunnlaget. Dette delkapittelet tar for seg sakens enigheter og uenigheter. Leseren henvises direkte til rettsdokumentet for fullstendig utgreiing om dette.

7.5.1 Momenter partene er enige om

Partene var enige om eksisterende eiendomsgrenser som ble avsagt med dom uten tvist den 21.08.2019. Samtlige av grenser ble befart og innmålt senhøsten 2018/vinter 2019 (Dom 17-191930REN, 21.08.2019 s. 3). Det var ingen merknader fra partene i forbindelse med de innmålte grensene.

Reguleringsbestemmelsen hva angår fordeling av planskapt verdi viser til jordskifteloven av 1979. Ny jordskiftelov tredde i kraft etter at reguleringsplanene ble vedtatt. Partene er enige om at fordelingen av de planskapt verdiene skal behandles etter jskl. §§ 3-30 til 3-33 (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 2). De planskapt verdiene som er skapt som følge av planene, er partene videre enige om at kan fordeles av jordskifteretten.

Partene inngikk en utenomrettslig avtale som sikrer utbyggerne rett til å tiltre nødvendig grunn. Dette gjelder først når saken om å fordele de planskapt verdiene er rettskraftig jf. avtale mellom partene datert 11.10.2018 sitt punkt 2.2. Avtalen endrer derimot ikke forholdet at jordskifteretten skal fordele de planskapt verdiene (Rettsmeklingsprotokoll 17-191930REN, 11.10.2018 s. 2).

Det var videre ingen som protesterte på at saken ble gjennomført (Dokumentsamling 17-191930REN s. 13). Samtidig var det et ønske av samtlige parter at jordskifteretten skulle oppnevne de sakkyndige som skulle stå for verdsettingen (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 3).

7.5.2 Momenter partene er uenige om

Liv Marie B. Hansen hevder at Jordskifteretten ikke kan gjennomføre saken, da utbyggerne mangler alle nødvendige offentlige og private tillatelser for å gjennomføre tiltaket jf. jskl. § 3-17 (Rettsbok 17-191930REN, 12.06.2019 s. 2). Dette støttes ikke av Block Watne AS, Betongbygg Eiendom, Erik Martinsen og Arne Bergdal som videre kalles for «utbyggerne». De hevder at Jordskifteretten sin oppgave er å fastsette verdiene av arealene/eiendommene før og etter gjeldede regulering. Videre skal de fastsettes en fordelingsbrøk, hvor hver part skal ha utlagt utbyggingsrettigheter i henhold til sin andel (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 3).

Hansen ønsker ingen utbygging, og misliker at hovedatkomsten til det regulerte området skal være Opstadveien som går over Hansen sin eiendom (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 2). Hun mener videre at de øvrige partene ikke har rett til å starte byggingen av veien som utbyggerne er avhengige av for å starte utbyggingen av sine områder (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 2). Det er på bakgrunn av dette at utbyggeren har krevd sak for jordskifteretten mener Hansen. Videre anførte Hansen i saksforberedende møte at utbyggerne ikke kunne få tiltre hennes grunn for å føre frem den aktuelle veien. På bakgrunn av dette ble den utenomrettslige avtalen inngått for å sikre utbyggeren rett til å tiltre nødvendig grunn (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 4). Utbyggeren på sin side har initiert en utbygging av området.

Det tilrettelegges ikke i denne saken for best mulig utnyttelse jf. jskl. § 3-3 hevder Hansen. Hansen understreker videre at jordskifteretten må sørge for at planen er gjennomførbar, samt at alle tillatelser er på plass før vedtatt løsning (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 4).

Utover dette er det knyttet stor uenighet til verdsettingen i forbindelse med fordelingen av de planskpte netto verdiene. Hansen mener at rapporten til de sakkyndige har store avvik og på så måte er saken sitt store problem. Små korrigeringer av innsatsfaktorene for verdiberegningene kan få store utsalg mener Hansen (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 5). Det er selve verdsettingen som utbyggerne også i sin helhet stiller spørsmålstegn ved.

Utbyggeren mener på sin side at de sakkyndige sin vurdering av at arealene til partene har lik verdi per kvm i før-situasjonen er riktig tilnærming. Verdibrøkene vil derfor ikke påvirkes av verdiene fra før-situasjonen. Størrelsen på arealene til den enkelte danner derfor grunnlag for hva den enkelte skal ha av den planskapt nettoen (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 4). Utbyggeren erkjenner videre at verdsetting av dagens plan er vanskelig. Hansen mener at hennes arealer er bedre egnet for utbygging, og på så måte har en høyere verdi enn utbyggeren sine arealer. Jordskifterett på sin side har lagt til grunn at arealene er like godt egnet til bygging. Utbyggeren konstaterer at det ikke er slik at Hansen sine arealer er mer egnet enn de øvrige da de er enklere å opparbeide slik Hansen anfører. Det er egnethet som byggegrunn som er avgjørende. Kostnader er kun relevant der man grunnet ikke egnede arealer må gjøre tiltak for å gjøre de ikke egnede arealene byggbare. Dette fanges opp i verdivurderingen, og skal ikke hensyntas to ganger hevder utbyggerne (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 5).

Utbyggerne mener at Jordskifteretten sin oppgave er å fastsette verdiene av arealene/eiendommene før og etter gjeldede regulering. Utbyggerne fastslår videre viktigheten av at alle kostnader kommer med i beregningen for å kunne beregne dagens verdi. Videre påpeker utbyggerne at det skal fastsettes en fordelingsbrøk, hvor hver part skal ha utlagt utbyggingsrettigheter i henhold til sin andel (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 5). Hansen hevder at det er avgjørende at riktige arealer tas inn i beregningen av denne fordelingsbrøken. Kun utbyggingsområder og veiarealer som relaterer seg direkte til utbyggingen skal være med i fordelingen hevder Hansen (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 6). I tillegg må brøken justeres med bakgrunn i egenskaper til arealene, herunder beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, kostnader til opparbeidelse for bolig m.m. hevder Hansen. Utbyggerne hevder at arealet som den enkelte har innenfor planområdet skal være med i fordelingen og inngå i brøken (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 3).

Hansen hevder at hennes brøk til fordeling skal økes sett opp mot de andre, som følge av at vedkommende sin eiendom har enklere tilgjengelighet/adkomst og forholdsvis enkel å bebygge. Eldre skisser viser også at eiendommen kan bebygges vesentlig hardere enn

dagens reguleringsplan legger opp til (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 6). Hansen understreker videre at det i verdivurderingen må hensyntas at reguleringsplanen åpner opp for tettere bebyggelse enn det illustrasjonsplanen viser (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 5). Utbyggeren på sin side hevder at den eldre skissen som Hansen har lagt frem for sin eiendom, kun er en tenkt situasjon som ikke har blitt framlagt for kommune (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 4).

Hansen hevder videre at hun fint kunne ha utviklet sin eiendom selv, uten å ha behov for den nye veien som er regulert inn over hennes eiendom. Videre at veien kunne vært anlagt på en annen måte, noe som hadde ført til flere salgbare enheter på hennes eiendom hevder henne. Hansen hevder videre at eiendommen hennes er plassert slik at kostanden til infrastruktur ville vært beskjeden sammenlignet med utbyggeren sine områder (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 6). Kommuneplanen differensierer videre ikke på gode og dårlige arealer, og verdiene arealene har på kommuneplannivå kan derfor ikke legges til grunn hevder Hansen. Dette fordi hensikten med fordeling av netto planskapt verdier er at grunneiere som ikke får utnyttet fornuftige byggbare arealer skal få kompensert dette (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 6).

Utbyggeren hevder at arealene sin egnethet for utbygging er utgangspunktet for verdsettingen av før-situasjonen (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 3). i motsetning til Hansen hevder utbyggerne at utbyggingsformålet i kommuneplanen må legges til grunn for verdsetting av før-situasjonen. Arealene har ikke lenger status som LNFR-område når arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen hevder utbyggerne, dette fordi en vet at arealene vil bli regulert jf. pbl. § 12-1. (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 4). Hansen hevder på sin side at LNFR-verdiene på arealene må legges til grunn for «før-verdiene», fordi at verdien av områder som er avsatt til utbygging på kommuneplannivå er høyere enn LNFR verdi skyldes en forventning om en fremtidig utbygging (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 6).

Arealene i forbindelse med utforming av utbyggingsrettigheter bør utformes slik at feltene blir liggende på samme eier hevder utbyggerne. Videre hevder de at enkelttomtene er kun egnet for utdeling av slike rettigheter. Jordskifteretten bes fastsette utløsningsbeløper som

den med størst andel kan løse ut jf. jskl. § 32 (3) dersom enkelte eiere får andeler sammen innenfor et enkelt utbyggingsfelt påpeker utbyggeren. Utbyggeren ser helst at jordskifteretten benytter penger som utjevning (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 4). Fordelingen av de planskapt verdiene gjøres opp i penger og etablering av sameier er ikke ønskelig fra utbyggeren sitt ståsted (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 5). Hansen er tildeles enig i dette, da hun hevder at ekspropriasjon må være den nedre grensen for erstatning, og at hun dermed ville ha hatt krav på full erstatning (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 6).

Kostnadene i forbindelse med rekkefølgebestemmelser må belastes de felt som er avhengig av at rekkefølgekravet er oppfylt hevder utbyggeren (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 4). De hevder videre at kostnadene til omlegging av høyspent over Hansen sin eiendom, samt kostnader til arkeologiske utgravninger skal deles av utbyggerne, jf. avtale av 11.10.2018 og på så må belastes utbyggerne sine arealer (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 4).

7.6 Forskjellen mellom opprinnelig jordskifteløsning og endelig rettsforlik

Her gjennomgås forskjellene på den opprinnelige jordskifteløsningen og det endelige rettsforliket.

Arealoverføringen som fremgår av rettsforliket er basert på det som fremgår av den opprinnelige jordskifteløsningen. Jordskifteretten legger vekt på å justere grensene mellom gnr. 2074 bnr. 8 og gnr. 2074 bnr. 33 i samsvar med reguleringsplanen. Dette som en del av fordeling av utbyggingsrettigheter (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 17). Rettsforliket tar utgangspunkt i samme grensejustering som det jordskifteretten her har fremlagt. Jordskifteavgjørelsen tar dog kun sikte på å justere grensen mellom gnr. 2074 bnr. 8 (tomt 4) og gnr. 2074 bnr. 33 (tomt 1). Rettsforliket fastslår utover dette at tomt 4 mottar det arealet fra gnr. 2074 bnr. 396 som omfattes av BF2, samt at arealet til tomt 1 som ligger på 2074/8 arealoverføres til 2074/33.

Jordskifteløsningen kom til en løsning der gnr 2074 bnr. 8 og gnr. 2074 bnr. 33 blir sameiere av tomt 1. Rettsforliket slår fast at hele tomt 1 og 4 arealoverføres til gnr. 2074 bnr. 33, slik

at tomtene inngår i gnr. 2074 bnr. 33 (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 2).

Som følge av arealoverføringene tar også rettsforliket utgangspunkt i pengeoverføringene mellom partene som den opprinnelige jordskifteavgjørelsen slår fast Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 18).

For å løse tvisten om fordelingen av de planskapt verdiene fastslår rettsforliket at utbyggeren skal betale kr. 1 200 000 til Hansen (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 3).

Jordskifteretten kom frem til i sin avgjørelse at Hansen skjønnsmessig tilkjennes kr. 40 000,- i erstatning som følge av tap av tomteobjekter. Utover dette tilkjennes ikke Hansen noe erstatning for andre forhold som støy, støv skråningsutslag, omlegging av høyspentanlegg med videre som hun tidligere har anført at er erstatningsbetinget (Jordskifteavgjørelse 17-191930REN, 05.02.2020 s. 23). Rettsforliket sier at utbyggeren skal betale kr. 1 240 000,- som utgjør løsningen på kravet fra Hansen om ulemperstatning (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 3).

Jordskifteretten bemerker i jordskifteavgjørelsen at Hansen trolig ville fått krav fra veimyndighetene om å eksempelvis opparbeide kryss mot Opstadveien, dersom hun skulle ha utviklet sin eiendom slik hun forespeilet. De sakkyndige har videre lagt til grunn svært forskjellige opparbeidelseskostander i sine rapporter, samt at den ene rapporten har utelatt kostander til vann og avløp. Dette er noe som også partene er uenige om. Rettsforliket fastsetter dermed en rekke spesielle forhold vedrørende opparbeidelse av vann og avløp, strøm og data, samt krav om opparbeidelse av vei med asfalt (Jordskifteavgjørelse 20-079254AJA-BORG-03, 28.06.2021 s. 3). Leseren henvises til delkapittel 7.4.3 «spesielle forhold ved opparbeidelsen» for presisering rundt dette.

Sakskostnadene skal fastsettes av Østfold jordskifterett ved avslutning av saken, og skal fordels etter nytte jf. jfr. § 7-6. Fordelingen av sakskostnadene som fremgår av jordskifteavgjørelsen er derfor ikke endelig.

Kapittel 8: Presentasjon av Nye Kilen

8.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres den andre reguleringsplanen som danner grunnlag for studien. Samtlige dokumenter som er tilgjengelig for offentlig ettersyn er også her gjennomgått. Samtlige dokumenter i reguleringsprosessen som anses for å ha relevans for oppgaven sin problemstilling presenteres i dette kapitlet. Leseren henvises til Tønsberg kommune sin innsynsløsning for tilgang til fullstendige dokumenter i planprosessen.

8.2 Gjennomgang av plandokumentene

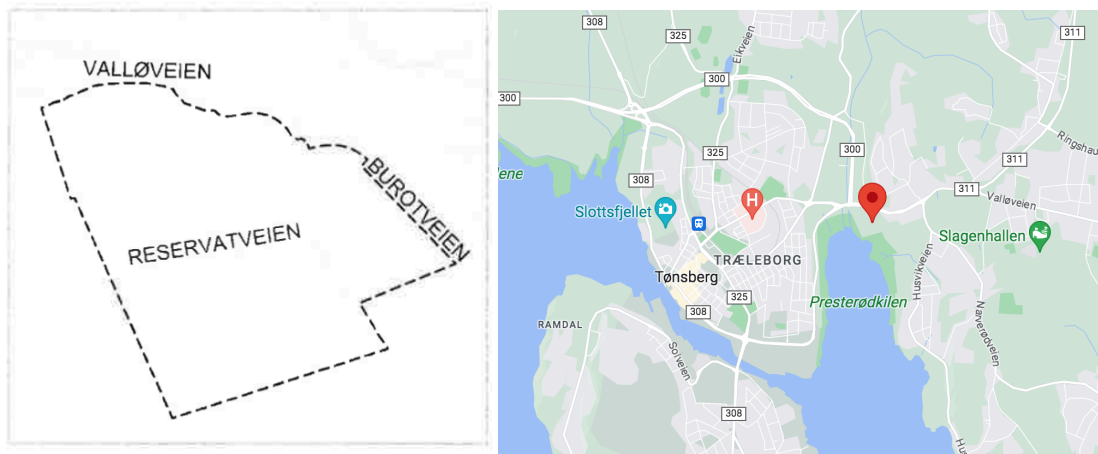
8.2.1 Beskrivelse av planområde

Reguleringsplanen tar sikte på å omregulere et tidligere næringsområde til et området bestående av kombinert formål med blant annet næring og boligbebyggelse. Gjeldende kommunedelplan for området forutsetter en transformasjon, der det åpnes opp for «hypermarked» og «storhandel» i kombinasjon med boligbebyggelse (forslag til detaljregulering 21.01.2013, s. 4). Det er altså snakk om et transformasjonsområde. Som teorikapitlet i denne studien viser, kan ofte slike områder by på utfordringer når det kommer til å fordele de planskapt verdiene etter jordskifteloven sine bestemmelser.

Den 08.09.2010 ble oppstartsmøte for detaljregulering for Kilen Handelspark avholdt. Spir Arkitekter representerer eierne i området med unntak av eiendommer tilhørende Micasa og Nettet i planområdet sin sør-vestlige ende (referat oppstartsmøte 08.09.2010, s. 1). Første forslag til planprogram ble lagt frem den 11.10.2010 og varslet med mulighet for å komme med uttalelser den 20.10.2010 med hjemmel i pbl. § 12-8. Etter utgangen av høringsfristen den 03.12.2010, ble revidert planprogrammet lagt frem den 16.12.2010. Endelige reguleringsplan med bestemmelser ble vedtatt i Tønsberg bystyre den 19.03.2014 (reguleringsbestemmelser, 26.08.2015 s. 9).

Planområdet er ca. 70 dekar og ligger sør Valløveien, øst for Tønsberg sentrum i Tønsberg kommune. Planen skal legge til rette for en transformasjon av området i tråd med områdereguleringen for Kilen. Det åpnes opp for å etablere et nytt handelssenter mot FV311. Arealkrevende handelskonsepter som det anses som vanskelig å kunne anlegge i

bysenteret forbeholdes det tentative handelssenteret. Planen legger videre til rette for etablering av boliger, kontorer og nye friområder. Samtidig legger planen til rette for bevaring av viktige naturverdier (bestemmelser detaljregulering av Kilen sørøst, s. 1).



Figur 10: viser planområdet Nye Kilen sin avgrensning (forslag til detaljregulering 21.01.2013, PlanID 070420100032 s. 5),

Figur 11: Planområdet Nye Kilen markert med rød pil i forhold til Tønsberg sentrum (google maps, hentet 01.05.2023).



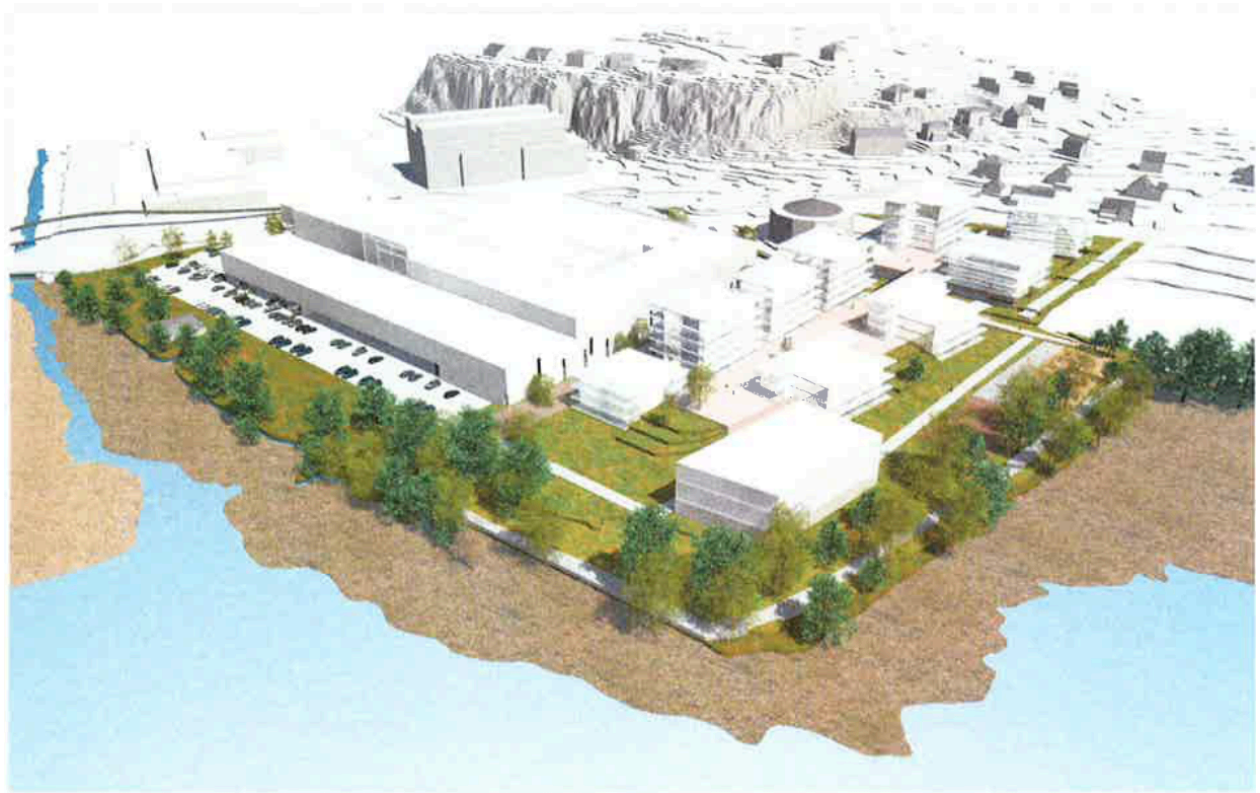
Figur 12: Planområdet Nye Kilen markert med pil teksten «Kilen Syd» (jordskifteavgjørelse 31.08.2018 sak 17-111634AJA-ALAG Kilen syd, s. 4).

Kommuneplanen for Kilen vedtatt 04.11.2009 setter krav om felles reguleringsplan for Kilen sørøst (AB 10-12). Kommuneplanen har lite fokus på etablering av boliger. Utover de aktuelle boligene som alt er foreslått i kommuneplanen på de søndre delene av

planområdet, legger det aktuelle planforslaget opp til å etablere boliger på den søndre delen av Tolvkanten (AB12). Det åpnes opp for rundt 200 boliger med gode sol og utsiktsforhold. Boligene planlegges bundet sammen av et indre gårdsrom (forslag til detaljregulering 21.01.2013, s. 4). De nye boligene blir dermed bundet sammen med de eksisterende boligene langs Presterødbakken i øst og reservatet i vest. Dette vil bidra til å skape et helhetlig grep for området med et godt bomiljø. Samlet boligareal er estimert til å bli noe over 20.000 m², tilsvarende rundt 200 boenheter (forslag til detaljregulering 21.01.2013, s. 4). i første etasje foreslås det å etablere et parkeringsplan med mulighet for rundt 200 parkeringsplasser. Gardsrommet heves dermed en etasje over dagens terreng (forslag til detaljregulering 21.01.2013, s. 10).

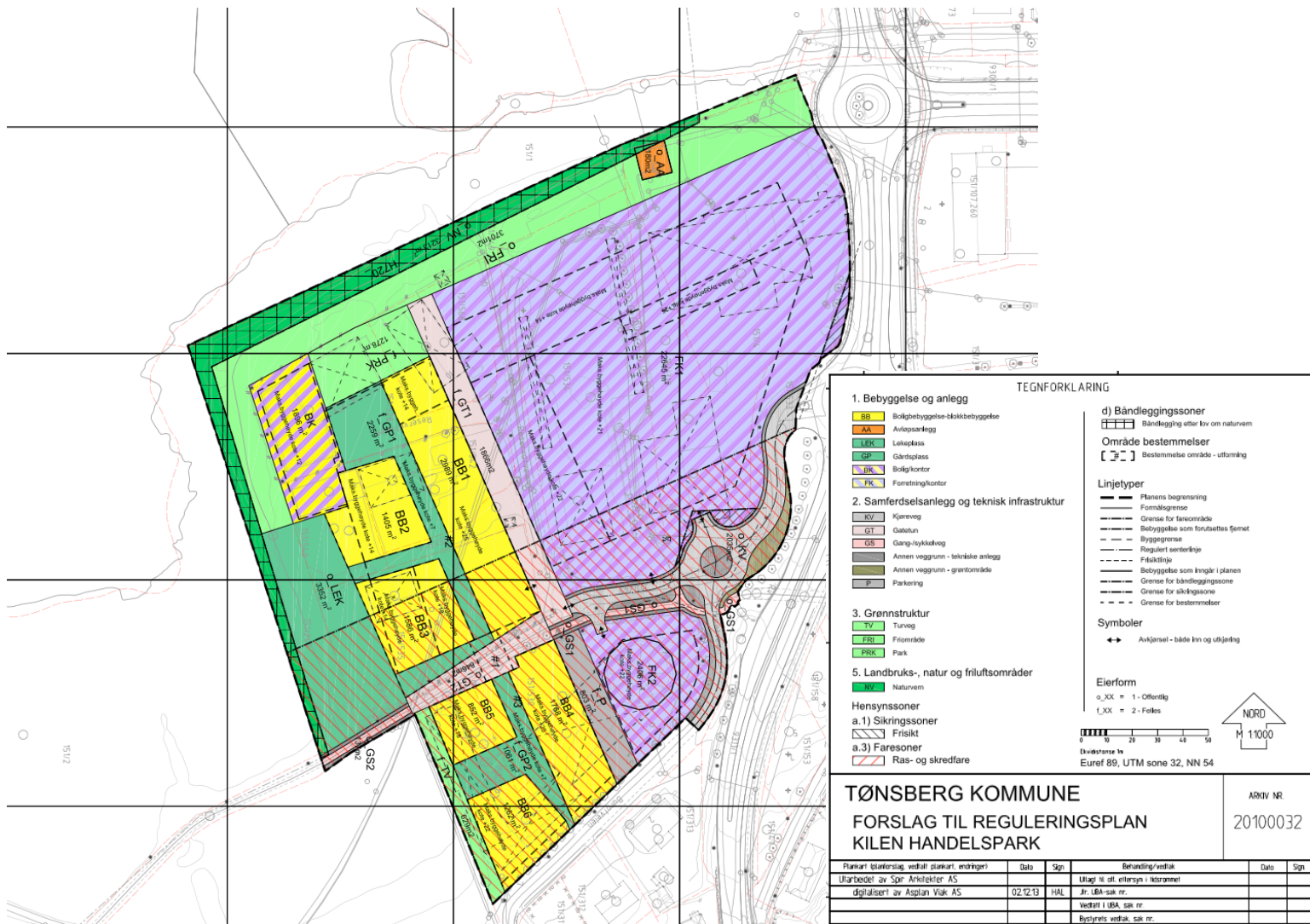
Kommuneplanene for Kilen vedtatt 04.11.2009 forutsetter transformasjon. Inntil 20.000 m² er avsatt til forretningsareal innenfor kategoriene «Hypermarked» og «Storhandel» fordelt over to plan. Planforslaget foreslår et bransjesenter mot Valløveien. Bygget heves over et åpent parkeringsplan, og trappes ned mot reservatet i vest. Videre etableres det innvendig varelevering (forslag til detaljregulering 21.01.2013, s. 4). Planforslaget legger til rette for etablering av rundt 550 parkeringsplasser. Med unntak av kontordelen i Reservatveien 8, rives eksisterende bebyggelse på den øvrige delen av planområdet. Den eksisterende kontordelen inkluderes i boligprosjektet (forslag til detaljregulering 21.01.2013, s. 9).

Eksisterende kyststi mot reservatet oppgraderes samt videreføres mot nord og på så måte blir inkludert i et sammenhengende parkområde. Samtidig foreslås det etablert et nærmiljøanlegg med balløkke og lekeplass beliggende i direkte kontakt med den sentrale gang og sykkelveien gjennom området. Den karakteristiske vegetasjonsstrukturen med sivplanter langs sjøkanten og trevegetasjonen langs randsoner og bekkeløp videreføres (forslag til detaljregulering 21.01.2013, s. 9). Det er foretatt konsekvensutredninger jf. forskrift om konsekvensutredning § 2 bokstav f, og det er ikke avdekket vesentlige negative konsekvenser som følge av gjennomføringen av tiltaket.



Figur 13: 3D – Illustrasjon av planforslaget Nye Kilen sitt hovedgrep sett fra syd. Tønsberg sentrum mot venstre i bildet (forslag til detaljregulering 21.01.2013 PlanID 070420100032, s. 38).

Figur 14 under viser forlag til plankart for detaljregulering av Nye Kilen datert den 21.01.2013. Som det fremgår av plankartet er det tiltenkt boligbebyggelse ned mot vannet sør/vest i planområdet. Næringsbebyggelsen er i all hovedsak foreslått mot Valløveien i nord/øst.



Figur 14: Plankart Nye kilen (forslag til detaljregulering 21.01.201, PlanID 070420100032).

8.2.2 Utdrag fra planbeskrivelsen hva angår planskapt verdier

Det er også i denne saken stilt krav om fordeling av planskapt verdier. Først og fremst er det stilt krav om felles reguleringsplan for felt AB10-12. Det aktuelle planforslaget omfatter disse feltene og det er derfor krav om felles planlegging (utdrag fra forslag til detaljregulering 21.01.2013 s. 6).

Det er stilt krav om i reguleringsbestemmelsele sitt punkt 10 at arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak skal fordeles etter jskl. § 2 bokstav h. Ordrett står det at det skal «foreligge en skriftlig avtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jskl § 2 bokstav h, jf § 5 annet ledd, om en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak

innenfor feltet» (reguleringsbestemmelser, 26.08.2015 s. 8). Den skriftlige avtalen må ligge vedlagt søknaden om rammetillatelse.

8.3 Gjennomgang av rettsgangen

Saken ble krevd for Vestfold jordskifterett, anket til Agder lagmannsrett, anket til Høyesterett og deretter sendt tilbake til lagmannsretten hvor partene inngikk et rettsforlik. Det anses som hensiktsmessig å gjennomgå rettsgangen i korte trekk for å vise omfanget og kompleksiteten av å ikke bli enige om en sak om fordeling av planskapt verdier.

Saksforberedende møte ble avholdt den 07.10.2015. Saken ble krevd av Kilen Syd AS. Gjennomgang av kravet, samt parts- og naboforhold var temaer som var oppe til behandling. Videre opplyste jordskifteretten om selve jordskifteretten, hvordan saken tenkes gjennomført, vilkår for sak, samt videre behandling og framdrift i saken (underskrevet 0700-2015-0028, s. 1).

Spørsmålet som omhandlet i hvilken grad saken kunne fremmes for jordskifteretten ble behandlet den 24.11.2015 (underskrevet 0700-2015-0028, s. 8). Avgjørelsen om forhandlingene om å fremme saken forelå den 17.12.2015. I rettsmøte samme dag ble slutningen at saken nektes fremmet for jordskifteretten, på bakgrunn av formelle grunner (underskrevet 0700-2015-0028, s. 24). Blant annet kom jordskifteretten til at vilkårene i jskl. § 5 for å kreve sak etter jskl. § 5 ikke var oppfylt (underskrevet 0700-2015-0028, s. 19). Begrunnelsen var blant annet at partene var enige om å kreve sak etter jskl. § 2 bokstav h, men uenige om den geografiske avgrensingen.

Den 10.05.2016 ble det på ny avholdt et rettsmøte som omhandlet det å fremme sak for jordskifteretten. Videre ble parts- og naboforhold avklart, samt det ble drøftet eksisterende eiendomsgrenser og rettsforhold (underskrevet 0700-2015-0028, s. 26).

Selve saken ble fremmet for Vestfold jordskifterett den 30.05.2016. Bakgrunnen for dette var at partene nå hadde blitt enige om avgrensningen av skiftefelt, samt at øvrige vilkår var oppfylt og at det ikke forelå andre hinder for å fremme saken. Dette var faktorer som var hovedgrunnen til at saken ble nektet fremmet ved kjennelse den 17.12.2015 (underskrevet

0700-2015-0028, s. 31). Jordskifteretten fastsetter videre at gnr. 151 bnr. 1 og gnr. 151 bnr. 2 skulle tas inn som parter i delen av saken som angikk fastsettelse av eksisterende eiendomsgrenser. Hovedgrunnen til dette var at disse eiendommene følger skiftefeltet sine ytre eiendomsgrenser, og ble på så måte inntatt som parter for å få kartlagt skiftefeltet sine ytre grenser (underskrevet 0700-2015-0028, s. 32).

Eksisterende eiendomsgrenser mellom eiendommer innenfor jordskifteområdet og eiendommer som grenser til jordskifteområdet ble fastsatt i rettsmøte den 09.09.2016. I tillegg omfatter vedtaket justering av eksisterende eiendomsgrense mellom gnr. 151 bnr. 1 samt gnr. 151 bnr. 2. Grensen mellom gnr. 9311 bnr. 1 og gnr. 151 bnr. 4 justeres, ved at et areal på 91 m² overføres fra gnr. 9311 bnr. 1 til gnr. 151 bnr. 4 (underskrevet 0700-2015-0028, s. 40). Leseren henvises til figur 20, «Grensekart, kartarkivnr. 071545 Agder lagmannsrett» i kapittel 8.4.4 «Resultat av jordskifteavgjørelsen» for gjeldende kart over grenser.

Den 20.09.2016 ble det avholdt rettsmøte der skiftegrunnlaget, samt verdien før skifte var til behandling. Verdien etter skifte, skiftegevinsten og skiftekostnader var også tema i dette møtet. Her ble også fordeling av utbyggingsrettigheter diskutert (underskrevet 0700-2015-0028, s. 56). Utkast til selve skiftplanene samt partenes verdivurdering av bygningene i jordskifteområde ble presentert på rettsmøte 14.12.2016 (underskrevet 0700-2015-0028, s. 63).

Selve jordskifteavgjørelsen ble avsagt på rettsmøte den 06.04.2017. Her var vedtak om verdsetting, skiftplan samt fordeling av kostnader til behandling før saken ble avslutte (underskrevet 0700-2015-0028, s. 64).

Jordskifteavgjørelsen som ble vedtatt den 06.04.2017 ble anket til lagmannsretten. Første saksforberedende møte ble avholdt den 24.08.2017. Målet med møte var å planlegge videre saksforberedelse og selve ankeforhandlingen. Under selve ankeforhandlingen ble det enighet om at fastsettelse av skiftegrunnlag skal behandles i ankeforhandlingen.

Den 19.12.2017 ble beslutning om retten sin sammensetning, samt oppnevning av jordskifte-meddommer for prøving av saken besluttet.

Jordskifteavgjørelse som angår endring og opprettelse av enkelte matrikkelenheter i saken ble avsagt av Agder lagmannsrett den 09.01.2018 og senere endret den 02.02.2018.

Hensikten bak avgjørelsen var å omforme enkelte eiendommer og matrikulære forhold slik at de samsvarer med den gjeldende reguleringsplanen. Partene samtykket til endringen.

Selve ankebehandlingen i Agder lagmannsrett over jordskifteavgjørelsen ble holdt den 06.03.2018 til 08.03.2018 i Tønsberg tingrett. Ankende part Tønsberg kommune ved sin advokat la ned påstand om at «*Jordskifterettens avgjørelse endres i samsvar med kommunens krav om adel av planskapt netto verdiøkning, og Tønsberg kommune v/ordføreren tilkjennes sakens omkostninger*» (rettsbok ankeforhandling 06-08.03.2018 s. 2).

Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 ved sin advokat la ned påstand om at «*anke over jordskifte for Kilen Syd fremmes for Agder lagmannsrett*» (rettsbok ankeforhandling 06-08.03.2018 s. 2).

Selve jordskifteavgjørelsen i anken til lagmannsretten ble avsagt den 31.08.2018. Denne ble påanket til Høyesterett der lagmannsretten sin jordskifteavgjørelse av 31.08.2018 ble opphevet (avgjørelse Høyesterett 18.06.2019, s. 16). Saken ble derfor sendt tilbake for ny behandling i lagmannsretten.

Selve ankeforhandlingen etter at saken ble sendt tilbake fra Høyesterett ble avholdt den 10.03.2020 til 12.02.2020. Tønsberg kommune ved deres advokat la ikke ned noen spesifikke påstander i ankeforhandlingene. Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS ved sin advokat la på sin side ned ytterligere påstander i ankeforhandlingen: «*jordskiftesak til fordeling av netto planskapt verdiøkning fremmes ikke*» (rettsbok ankeforhandling 10.-12.03.2020, s. 2). Videre legges det ned påstand om at «*Reservatveien Bolig AS, Kilen Syd AS og Tolvkanten AS dømmes – en for alle og alle for en – til å betale Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS sine sakskostnader for jordskifteretten, lagmannsretten og ved fornyet behandling ved lagmannsretten*» (rettsbok ankeforhandling 10.-12.03.2020, s. 2). Kilen Syd AS, Tolvkanten

AS og Reservatveien Bolig AS (Kilen Handelspark) la ned påstand om at «*jordskiftesak til fordeling av planskapte verdier fremmes*» (rettsbok ankeforhandling 10.-12.03.2020, s. 3).

Behandlingen i Agder lagmannsrett måtte reassumeres men ny jordskiftelagdommer. Endelig ordskifteavgjørelsen i lagmannsretten forelå den 09.11.2021, som senere ble rettet den 18.11.2021. Saken ble her hevet som forlik jf. avtale som er inngått mellom sakens parter den 09.07.2021, punkt 9. Leseren henvises til kapittel 8.4.2 for ytterligere presiseringer rundt forliket sitt innhold.

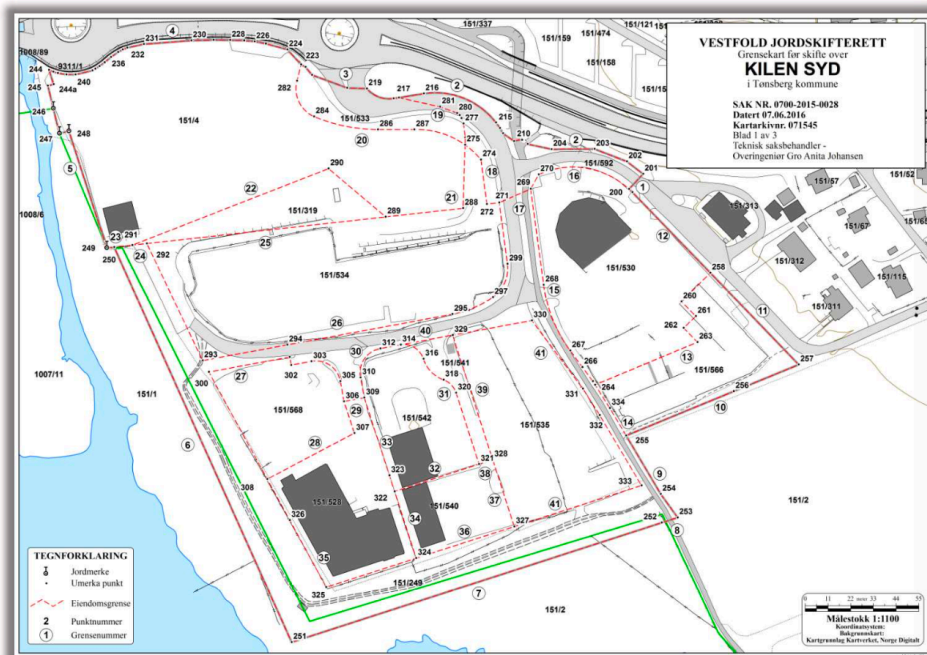
8.4 Resultatet av rettsgangen

Saken gjald anke over sak nummer 0700-2015-0028 Kilen syd ved Vestfold jordskifterett som blant annet omhandlet fordeling av arealverdier og kostnader forbundet med dette jf. jskl. (1979) § 2 bokstav h. Tilsvarende bestemmelse finnes i jskl. av 2013 §3-30 – fordeling av planskapt netto verdiøkning. Partene inngikk den 18.11.2021 en forliksavtale etter at Høyesterett sendte saken tilbake til lagmannsretten for nye behandling. (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 2). Innholdet i denne blir presentert i det følgende kapittelet.

8.4.1 Bakgrunn

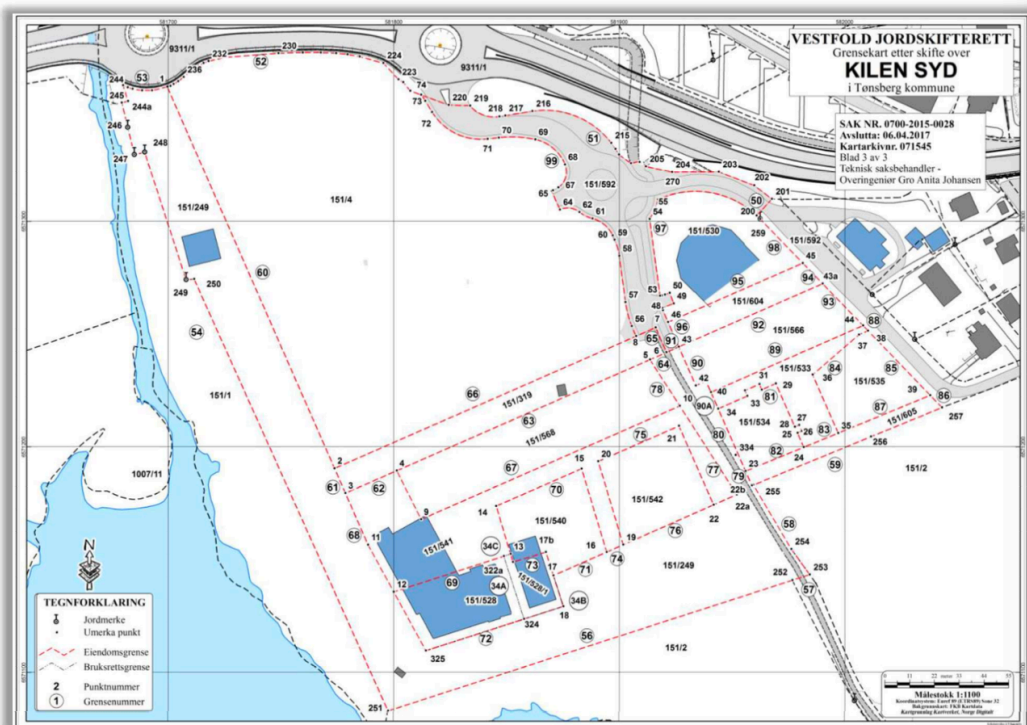
Etter felles krav fra samtlige eiendommer innenfor den nye vedtatte reguleringsplanen for området Kilen sørøst, ble saken for jordskifteretten påbegynt i 2015. Saken ble avsluttet for

jordskifteretten den 06.04.2017. Kartene under viser grensekart før og etter jordskifte.



Eiendomssituasjonen før jordskiftet.

Figur 15: Eiendomssituasjonen Nye Kilen før jordskifte (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, 19-122957AJA-ALAG Kilen syd s. 2).

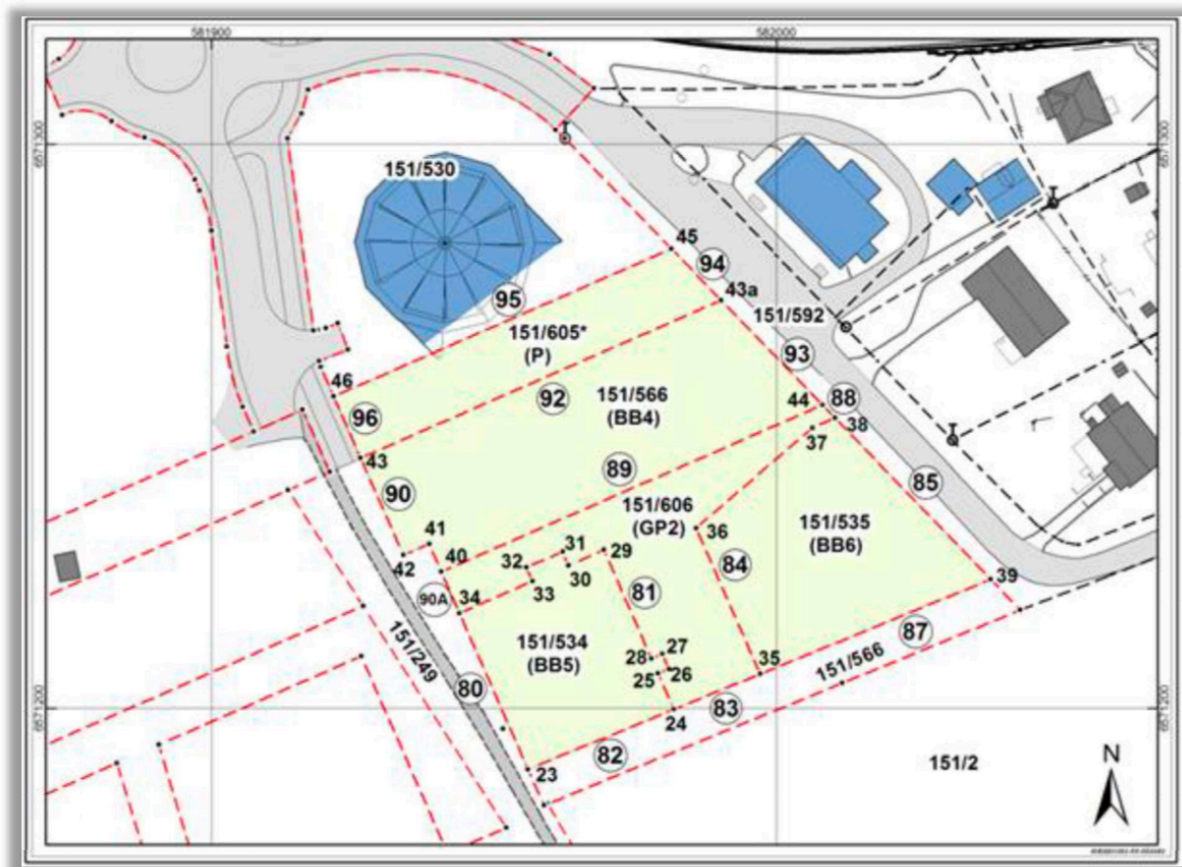


Grensekart som viser eiendomssituasjonen etter avsluttet sak for Vestfold jordskifterett.

Figur 16: Eiendomssituasjonen Nye Kilen etter jordskifte (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, 19-122957AJA-ALAG Kilen syd s. 3).

Tønsberg kommune, Reservatveien 4 og Reservatveien 8 anket jordskifteavgjørelsen til Agder lagmannsrett sommeren 2017. Delavgjørelse her forelå den 09.01.2018.

Delavgjørelsen angikk behandling av en begjæring om deling og endring av eiendomsforholdene for et område som alt var under utbygging til leiligheter. Hensikten med dette var at leiligheten kunne selges som planlagt (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 3). Salgskontrakter var inngått på flere av leiligheten og innflytningsdato var klar. Det var behov for å få orden på eiendomsforholdene for raskt å kunne legge til rette for seksjonering og salg av leilighetene for i neste omgang å unngå dagbøter. Dette gjaldt eiendommene gnr 151 bnr 566, 534 og 535 (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 3). Bilde 17 under viser eiendomssituasjonen etter delavgjørelsen av 09.01.2018.



Eiendomssituasjonen etter delavgjørelsen 09.01.2018.

Figur 17: Eiendomssituasjonen etter delavgjørelsen av 09.01.2018 Nye Kilen (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, 19-122957AJA-ALAG Kilen syd, s. 4).

Lagmannsretten avsa avsluttende jordskifteavgjørelse den 31.08.2018, etter at delavgjørelsen var avsagt. Jordskifteavgjørelsen av 31.08.2018 ble anket til Høyesterett, som tillot anken fremmet etter beslutning den 27.11.2018 (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 4). Høyesterett opphevet lagmannsretten sin jordskifteavgjørelse ved dom den 18.06.2019.

I 2019 fikk lagmannsretten saken i retur fra Høyesterett. Hovedforhandlingen ble gjennomført den 10.-12.03.2020. Avgjørelsen ble dog ikke avsagt da rettens leder ble akutt syk. Reassumeringen av saken ble utsatt to ganger grunnet Covid 19-pandemien, og nytt tidspunkt for ankeforhandlingene var satt til oktober 2021 (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 4). Sommeren 2021 forhandlet partene imidlertid seg frem til en utenrettslig forliksavtale som løste saken.

8.4.2 Forliksavtale

Den utenrettslige avtalen som partene har fremforhandlet seg imellom inneholder presiseringer rundt saksomkostninger samt hvem som skal betale rettsgebyr, i tillegg til å løse selve saken (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 5).

I epost til lagmannsretten den 03.08.2021 skriver advokaten til Kilen Syd AS, Tolvkanten AS og Reservatveien Bolig AS at «... *Forliket innebærer at Kilen Handelspark AS erverver samtlige aksjer i selskapene Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS. Den praktiske konsekvensen av dette, er at Kilen Handelspark AS med datterselskaper er eneste gjenværende part i saken sammen med Tønsberg kommune. Kilen Handelspark AS med datterselskaper og Tønsberg kommune har deretter avtalt en minnelig løsning av saken, som går ut på at lagmannsrettens dom av 31. august 2018 gjennomføres ...*» (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 5).

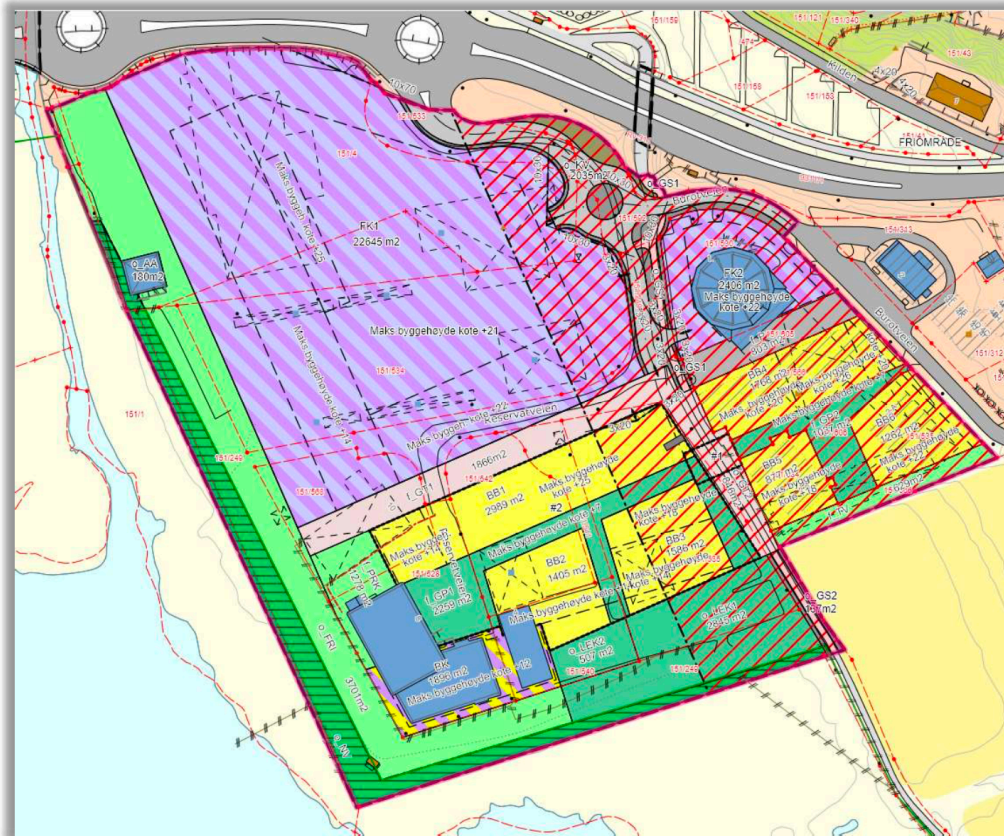
Kilen Handelspark AS overtar med dette Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS som følge av avtalen. Grunnbokshjemlene til eiendommene til selskapene forblir uendret (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 5). Følgende blir hovedpunktene i forliksavtalene sitert under (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 5 og 6):

«... Partene har i dag inngått følgende forlik:

1. Etablering av nye eiendomsgrenser og eierforhold til arealer gjennomføres slik det følger av Agder lagmannsretts dom 31. august 2018. Dette medfører at partene mottar og avstår areal slik lagmannsretten har lagt til grunn i sin avgjørelse.
2. Økonomiske overføringer som følger av lagmannsrettens avgjørelse skal ikke gjennomføres, med unntak av økonomisk kompensasjon til kommunen på kr 1 131 400. Beløpet betales av Kilen syd AS, Reservatveien AS, Tolvkanten AS innen tre uker fra inngåelse av denne avtalen. Betaling skal skje til konto anvist av kommunen.
3. Når beløpet kr 1 131 400 er betalt til kommunen, har ingen av partene noe uoppgjorte økonomiske forpliktelser overfor hverandre.
4. Agder lagmannsrett fastsetter nye eiendomsgrenser og eierforhold innenfor skiftefeltet i henhold til avgjørelse 31. august 2018. Det betyr at nye eiendomsgrenser og eierforhold etableres i samsvar med reguleringsplanen. Lagmannsretten gjennomfører matrikkelføring og tinglysning.
5. Forliket medfører at reguleringsplanenes § 10 punkt 10 er oppfylt, det vil si at kravet om minnelig avtale eller jordskifte er oppfylt, og at § 10 punkt 10 ikke lenger er til hinder for utbyggingen av noen felter innenfor planområdet.
6. RV4, RV8 og Tønsberg kommune skal samtidig med signering av avtalen avgi en egen bekreftelse på at avtale er inngått som oppfyller vilkårene i reguleringsbestemmelsene § 10 punkt 10. Bekreftelsen følger som vedlegg til avtalen.
7. Hver av partene er selv ansvarlige for å fremme krav ovenfor Domstolsadministrasjonen knyttet til egne saksomkostninger som følge av at jordskiftesaken ble utsatt på grunn av sykdom hos lagmannsrettens formann og Covid-19. Utover dette, bærer partene sine egne saksomkostninger knyttet til jordskiftesaken og inngåelse av og gjennomføring av denne avtalen.
8. Eventuelle rettsgebyr dekkes av Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS, Tolvkanten AS.
9. Sak 19-122957AJA-ALAG begjæres hevet som forlikt».

Eiendomsforholdene skal utformes slik det fremgår av lagmannsretten sin avgjørelse fra 2018 jf. forliket. Eiendomsgrensene skal dermed følge formålsgrensene i reguleringsplanen. Der det er bestemmelser i reguleringsplanene om at det skal være fellesarealer opprettes

det realsameier, ellers omformes eiendommene (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 6). Eiendoms grensene omformes for å passe med reguleringsplanen som fremgår av figur 17 under.



Reguleringsplankart for Kilen sørøst.

Figur 18: Viser hvordan eiendoms grensene tilpasses til reguleringsplanen Nye Kilen (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, 19-122957AJA-ALAG Kilen syd s. 6).

8.4.3 Utforming av endelig jordskifteløsning

Til tross for at saken er hevet som forlik må lagmannsretten avsi en jordskifteavgjørelse som beskriver de nye eiendomsforholdene (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 7). De gamle eiendommene slettes, samt at det opprettes realsameier av nye fellesområder som park, lekeplass mv. Videre skal hjemmeforholdene etableres slik at dette stemmer med ny reguleringsplan (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 7). Partene sine eiendommer beholdes, men de utformes på nytt for å samsvare med reguleringsplanen.

Tolvkanten-området er alt endelig utformet, matrikulert og tinglyst som følge av delavgjørelse den 09.01.2018. Dette medfører at ikke lenger Tolvkanten AS, Kilen Syd AS og Reservatveien Bolig AS har hjemmel til matrikelnummer gnr 151 bnr 534, 535 og 566. Eiendommene er alt seksjonert, noe som byr på matrikulære utfordringer ved avslutting av saken når det kommer til matrikkelføring og tinglysning (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 7). Lagmannsretten anser det ikke som nødvendig å innta seksjonseiere på tolvkanten -området som part i saken, da arealbruken med utbyggingsområdene sitt ansvar for fellesområdene fremgår av reguleringsplanene med tilhørende bestemmelser (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 7).

Arealet som er definert som TV (turvei) i reguleringsplanen har ved lagmannsretten sin behandling fått tildelt matrikelnummer gnr 151 bnr 611. Den aktuelle matrikkeenheten skal opprettes som et realsameie. Det aktuelle arealet er en parsell av bnr 544 som ble liggende igjen i skiftefeltet etter delavgjørelsen av 09.01.2018. Eiendommene som alt er seksjonert blir tildelt andeler i denne turveien (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 7).

Vestfold jordskifterett har i sin avgjørelse omtalt at det må foreligge et samtykke til sletting av urådigheter som heftelser og servitutter før saken tinglyses (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 7). Tilsvarende vil gjelde ved avsluttes av denne saken, dersom slike samtykker er nødvendig for å få endret eierforholdene som er fastsatt i den endelige avgjørelsen.

Hva angår heftelser og servitutter, er ikke dette nevnt i ankebehandlingen. Det er imidlertid gjort endringer i matrikelnumrene for noen av eiendommene, noe som medfører noen endringer i tabellen som fremkommer av jordskifteavgjørelsen avsagt den 06.04.2017. Leseren henvises til Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 8 for ny og endret tabell som følge av de matrikulære endringene.

Så snart alle avgjørelsene har blitt rettskraftige, skal et utdrag fra jordskifteretten og lagmannsretten sin avgjørelse tinglyses på eiendommene i saken jf. jskl. § 6.31 (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 8).

8.4.4 Resultatet av jordskifteavgjørelsen

Nedenfor presenteres resultatet av saken etter partene sitt inngåtte rettsforlik. I presentasjonen av selve slutningen som er presentert i delkapittel 8.4.2 «forliksavtale» vises det til det som fremgår i dette kapittelet, hva angår endringer i eiendomsforholdene samt til kapittelet som omhandler selve forliket som er inngått mellom partene i saken den 09.07.2021.

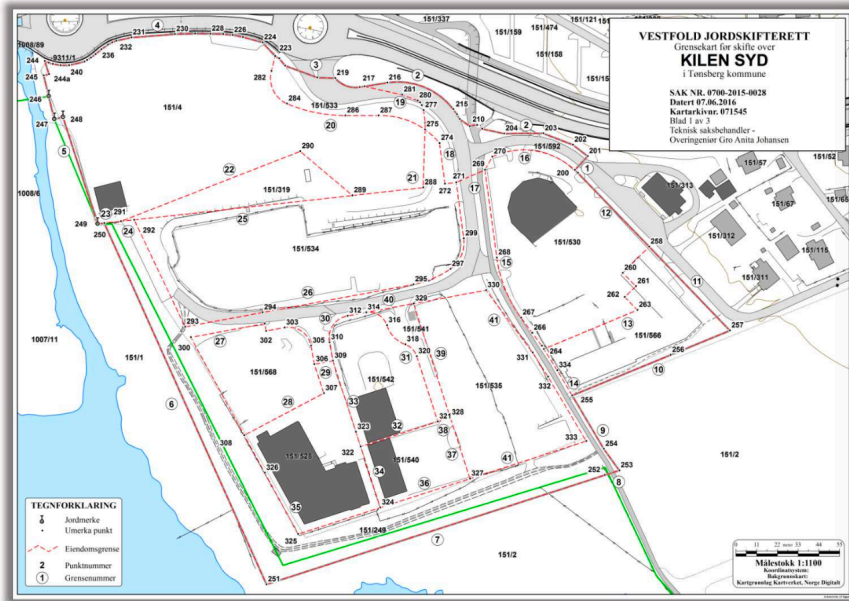
Formåls grensen i reguleringsplanen avgjør eiendommenes utforming, noe som ble gjort i jordskiftesak for Vestfold jordskifterett og er lagt til grunn for det inngåtte forliket. Noen matrikulære endringer ble det likevel ved avslutning av saken. Noen av de aktuelle endringene var alt gjennomført ved delavgjørelsen av 09.01.2018, som tidligere er presentert.

Med unntak av det som fremgår av delavgjørelsen, skal resterende grenser og hjemmelsforhold i jordskifteområdet beskrives av lagmannsretten (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 10).

Gnr. 151 bnr. 566 ble ved delavgjørelse i 2018 delt i to parseller. Den nordlige parsellen, ble senere seksjonert. Den gjenværende del av bnr. 566 ble liggende i skiftefeltet, sør for arealet som delavgjørelsen omfatter. I videre arbeid med saken ble det gjenværende arealet tildelt bnr. 611 av matrikkelmyndighetene. (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 10). Dette arealet er felles turvei for og skal ligge i sameie mellom gnr. 151 bnr. 533, gnr. 151 bnr. 525, gnr. 151 bnr. 540, gnr. 151 bnr. 542, gnr. 151 bnr. 566 og gnr. 151 bnr. 568 (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 10).

Videre er det noen eiendommer som byttet eier. Leseren henvises til Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 11-12, for utfyllende informasjon om de aktuelle eiendommene som bytter eier. Leseren henvises også til Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 13 for en oversikt over de matrikulære endringene som følge av behandlingen i Lagmannsretten er.

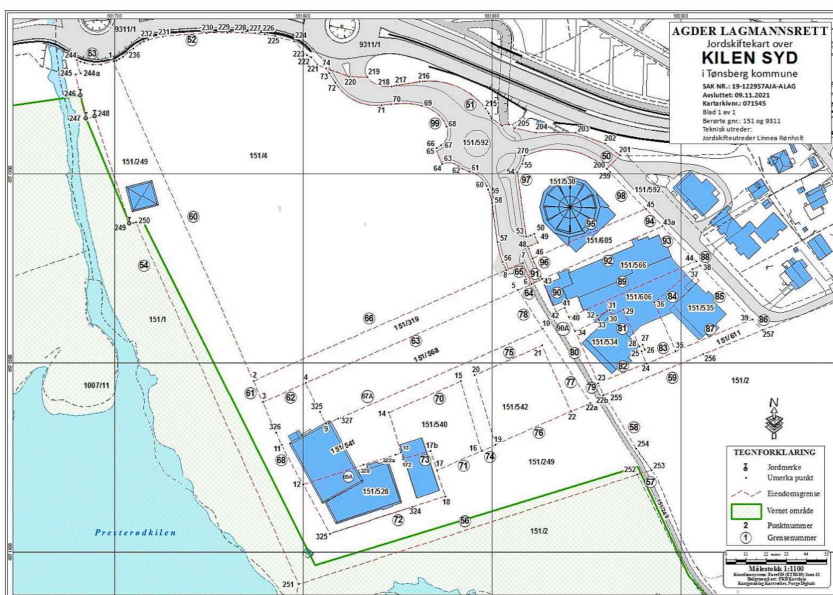
Grensene har også blitt endret fra den opprinnelige situasjonen før jordskifte. Figur 19 viser eiendomssituasjonen før jordskifte.



Eiendomssituasjonen før jordskiftet.

Figur 19: Eiendomssituasjonen før jordskifte Nye Kieln (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, 19-122957AJA-ALAG Kilen syd s. 2).

De nye eiendomsgrensene som følge av jordskifte følger av figur 20 under. Leseren henvises direkte til kapittelet «Grensebeskrivelse» i jordskifteavgjørelsen av 09.11.2021 rettet 18.11.2021 for detaljert beskrivelse av de ulike grensepunktene (markert med tall) på kartet under.



Figur 20: Grensekart Nye Kieln (kartarkivnummer 071545 Agder lagmannsrett).

Som en ser av de to kartene er det ryddet vesentlig opp i eiendomssituasjonen sentralt på kartet. Videre eiendomsgrensene lengst sør på kartet fått en mer rektangulær og hensiktsmessig utforming. En kan se at eiendomsgrensene nå er utformet med hensyn til formålsgrensene i reguleringsplanen.

8.4.5 Slutning

På bakgrunn av det som er presentert over kom lagmannsretten frem til slutningen som er presentert under (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021, s. 33):

- 1. «Saken heves som forlik jf. avtale som ble inngått mellom sakens parter den 09.07.2021. Hovedmomentene i denne avtalen er presentert i dette kapittelet. Det aktuelle forliket innebærer endringer i eiendomsforholdene. Endringene fremgår av figur 20 i dette kapittelet.. Ellers henvises leseren til kapittel «Resultatet av jordskifteavgjørelsen» i jordskifteavgjørelse datert 09.11.2021, rettet 18.11.2021 med saksnummer 19-122957AJA-ALAG for de aktuelle endringene. Videre utformes eiendommene slik som beskrevet i kapittelet «Grensebeskrivelse» i samme jordskifteavgjørelse med samme saksnummer som det tidligere her er henvist til.*
- 2. Kostnader til juridisk og annen sakkyndig hjelp dekkes av den enkelte part selv.*
- 3. Nødvendig matrikkelføring og tinglysning besørges av Vestfold jordskifterett, som følge av jordskifteretten sin egen behandling og denne jordskifteavgjørelsen. Tabell 6 som fremgår av jordskifteavgjørelse avsagt den 06.04.2017 oppdateres.*

8.5 Partene sine synspunkter

Partene var både enige og uenige om flere av sidene av saken. Oppsummert kan en si at det i stor grad var knyttet enighet til det å kreve sak for jordskifteretten, samt hvilke kostnader som skal regnes som felles tiltak. Det var derimot knytte størst uenigheter til verdsetting og selve verdsettingsgrunnlaget. Dette delkapittelet tar for seg sakens enigheter og uenigheter. Leseren henvises direkte til rettsdokumentet for fullstendig utgreiing om dette.

8.5.1 Momenter partene er enige om

Samtlige av partene er enige om å kreve sak etter jskl. § 2 bokstav h.

Etter stor uenighet om den geografiske avgrensningen ble det i rettsmøte den 10.05.2016 oppnådd enighet om dette og partene var derav enige om at vilkårene for å kreve sak var til stede (Rettsbok 10.05.2016, s. 28). Det ble enighet om at skiftefeltets yttergrenser følger reguleringsplanene. Leseren henvises til rettsbok for saksnummer 0700-2015-0028 Kilen Syd, datert 10.05.2016 for fullstendig informasjon vedrørende dette.

Utover dette er det også i hovedsak enighet mellom partene om hvilke kostnader som skal regnes som felles tiltak, samt størrelsen på disse (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 12).

8.5.2 Momenter partene er uenige om

Det er kun Reservatveien 4 som ikke samtykket til krav om urbant jordskifte. Samtlige av de andre partene har fremlagt erklæringer med samme ordlyd, for samtykke til krav om urbant jordskifte for å oppfylle kravet i reguleringsbestemmelsene sitt punkt 10. Erklæringene har følgende ordlyder, der eier og eiendom er unikt per part (underskrevet 0700-2015-0028, s. 21):

- *«....(navn eier)....er eier og hjemmelshaver til eiendommen....(gnr/bnr)...i Tønsberg kommune. Eiendommen inngår i reguleringsplan «Kilen sør-øst», planID 070420100032. Av reguleringsbestemmelsen § 10 nr. 10 fremgår et krav om urbant jordskifte.*
- *....(Navn eier)....samtykker herved i at det gjennomføres urbant jordskifte, jf. jordskifteloven § 2 bokstav h».*

Det er knyttet stor uenighet rundt sakens geografiske avgrensning ved behandling av denne i jordskifteretten. Tønsberg kommune mente at også områdene BB4, BB5 og BB6 må omfattes av jordskiftesaken, da disse områdene skal benyttes som lekeområde for områdene som omfattes av jordskiftekravet (rettsbok – saksforberedende møte 07.10.2015 s. 3). Dette støttes også av Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS. De anførte begge at saken nektes fremmet dersom ikke hele planområdet tas inn i saken. Sakens skal dog fremmes dersom hele planområdet tas inn i saken.

Kilen Syd As mente på sin side at feltene BB4, BB5 og BB6 holdes utenfor kravet, og at saken på så måte fremmes (rettsbok, 17.12.2015, s. 17).

Videre var det ved behandling av saken i jordskifteretten uenighet knyttet til saksomkostninger. Kilen Syd AS påstod å bli tilkjent saksomkostninger på kr 14 700,-. Tønsberg kommune på sin side hevdet at Kilen Syd AS dømmes til å dekke Tønsberg kommune sine saksomkostnader på kr 10 000,- eks mva. vedrørende tvist om utstrekning av skifteområdet (rettsbok, 17.12.2015, s. 18). Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS hevdet også at Kilen Syd AS dømmes til å dekke deres saksomkostnader på kr 15 000 eks. mva. (rettsbok, 17.12.2015, s. 18).

Det er ikke enighet mellom partene at rivning av bygningene til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS skal regnes som felles tiltak (Jordskifteavgjørelse 31.08.2018, 12).

Tønsberg kommune anket jordskifteretten sin avgjørelse, da de i hovedsak mente at de skulle ha hatt en andel av den planskapt verdøkningen i bnr. 533 og bnr. 249. Det ble enighet i løpet av de saksforberedende møtene om at Tønsberg kommune burde få en del av verdistigningen av bnr. 533 (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 12).

Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS er uenige i jordskifteretten sin verdsetting. De mente at jordskifteretten ikke har verdsatt eiendommene deres etter skifte, slik at de kan være sikre på at de ikke taper verdier. Pålegge om å rive bygningene på deres eiendom innen tre år, bringer dem inn i en urimelig situasjon hevder de videre (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 12). Reservatveien 4 AS hevder at Reservatveien 4 har en verdi på kr. 10 700 000,- samt at Reservatveien 8 har en verdi på kr. 34 000 000,- begge uten å ta hensyn til den planskapt verdien og hensyntar verdien av hele bygget. Jordskifteretten hevder at den verdien av arealet på Reservatveien 8 som skal rives (1/3 av hele bygget) har en verdi på kr. 6 000 000,-. Hele bygget som står på Reservatveien 4 anser jordskifteretten å ha en verdi på kr. 3 500 000,-. (Rettsbok 06.04.2017 s. 81). Utover dette har de sakkyndige også språk i sin verdsetting av byggene. Prosjektforum har en verditakst på den delen av Reservatveien 8 som skal rives på kr. 8 066 667,- sammenlignet med BER som har verdsatt den delen av bygningen som skal rives til kr. 5 446 667,-. Reservatveien 4 har Prosjektforum verdsatt til kr. 10 700 000, samt BER har verdsatt dette bygget til kr. 4 500 000,- (Rettsbok 06.04.2017 s. 82).

Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS (datterselskap av Kilen Handelspark) er i hovedsak fornøyd med jordskifteretten sin løsning og synes denne fremstår som god (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 13). Dog mener de at eiendommene sin egnethet før utbygging bør bygge på andre forhold enn de gamle reguleringsplanene (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 13). De to områdene FK1 og FK2 i reguleringsplanen mener også Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS er verdsatt for høyt.

Ved behandling i Lagmannsretten peker Tønsberg kommune videre på at saken er mer komplisert enn det bestemmelsene i jordskifteloven tar høyde for. Virkemidlene i jordskifteloven er etter Tønsberg kommune laget for å håndtere ubebygde områder. Denne saken angår et transformasjonsområde og kompliseres ytterligere av at det drives næringsvirksomhet i bygg som forutsettes at skal rives. Tønsberg kommune påpeker videre at det for Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS fremstår som et tvangsinngrep da de må fjerne deler av bygningene sine. Det er derfor viktig å se hen til ekspropriasjonslignende prinsipper (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 14). Denne svakheten med loven støttes av Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS, som bemerker denne utfordringen da Reservatveien 4 AS driver egen virksomhet i lokalene. Som følge av at bygge er forutsatt revet, må virksomheten flytte. Utbyggingsrettighetene som resultat av den planskapt verdiøkningen får de først når det er aktuelt å bygge i området hevder Reservatveien 4 AS (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 16). Også Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS peker på at fordeling av planskapt verdier er noe annet enn vanlig jordskifte og ekspropriasjon. Dersom hjemmelen viser seg å være mangelfull, bør en tolke seg fram til løsningene hevder videre Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 17).

Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS påpeker også vanskeligheten ved å håndtere eksisterende bebyggelse, og påpeker at det er lett å sympatisere med eieren (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 19). De hevder at det ikke er noe tap som skal kompenseres som følge av at byggene rives, så lenge de får godgjort verdien til eksisterende bruk eller verdien ved utbyggingsgrunn. De påpeker videre at det må gis en frist for rivning, for å ikke hindre gjennomføringen av planen (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 19).

Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS hevder videre at jordskifteretten ikke har hjemmel til å pålegge eierne å rive bygninger, noe som de mener støttes av Fredrik Holth og Per Kåre Sky (Kart og Plan 2017, s. 311). Det å sette en frist for rivning, har de heller ikke hjemmel til i jordskifteretten hevder Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 17).

Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS hevder videre at det er verdier og kostnader innenfor planområdet som skal fordeles (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 16). Det stilles også spørsmål fra Tønsberg kommune om håndtering av fordeling av kostnader. Tønsberg kommune stiller spørsmål om blant annet hvordan kostnadene utenfor planområdet skal håndteres.

Videre stille Tønsberg kommune spørsmålstegn ved jordskifteretten sin fastsettelse av grunnlag for skifte, og hevder at dette er feil. Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS mener at jordskifteretten har tilrettelagt for gjennomføring av planen på en praktisk og økonomisk bærekraftig måte, og mener på så måte at grunnlaget for skifte er fastsatt tilfredsstillende. Dog påpeker de at det er verdsatt unødvendig detaljert når verdiene før skiftet er behandlet (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 17). Dette støtter ikke Tønsberg kommune, da det ikke er hensyntatt i god nok grad hvilken verdi arealene som kommunen er hjemmelshaver til bidrar til den totale utviklingen (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 14). Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS påpeker videre at det ikke er snakk om ren verdsetting i dette tilfellet. En må ta hensyn til blant annet fysiske forhold, bruk, rettslige forhold og planstatus hevder de (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 17).

Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS ser på saken på i hovedsak samme måte som Tønsberg kommune. De hevder også at skiftegrunnlaget er fastsatt noe feil, og påpeker at inngangsverdien av arealene må settes ut ifra markedsverdien på kravstidspunktet (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 15). De hevder videre at det må fastsettes en utgangsverdi for å sikre at ikke verdien er redusert.

Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS hevder videre at verdien av næringsarealene er satt for høyt, da det foreligger konkrete leieavtaler for de planlagte arealene (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 18). Videre er prosjektrisikoen satt for høyt samt at verdien av kontorlokaler er satt for høyt. Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS påpeker derimot at folk er villige til å betale ekstra mye for nye bygg, og at deres bygg derfor er verdsatt for lavt. De er derimot enige med Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS at risikoen eller kravet til avkasting må settes ned, og på så måte bidra til en høyere verdi (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 16).

Tønsberg kommune hevder videre at de bidrar til en god del utbyggingsareal i ny plan, da de bidrar med store områder som er regulert til «lek». Dette er en forutsetning at disse lekeområdene må være ferdig før boligområde kan bygges ut hevder Tønsberg kommune videre (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 14). De påpeker videre at boligbyggingen måtte blitt redusert, dersom ikke kommune hadde bidratt med disse arealene. Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS hevder at disse arealene ikke er egnet til utbygging som følge av at de i tidligere reguleringsplan er regulert til vei og friområde (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 18). Også uten lekeområdet er det mer enn nok utearealer til å tilfredsstille kravene i reguleringsplan, hevder Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS.

Tønsberg kommune påpeker videre at de ikke ønsker å få sin andel av den planskapt netto verdiøkningen i form av utbyggingsrettigheter. De ønsker sin del av verdiøkningen i form av en utbetaling (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 15). Reservatveien 4 hevder også at dette er en bedre løsning, da de mener det tar for lang tid før de får realisert en eventuell utbyggingsrettighet. Begrunnelsen for dette er at virksomheten deres må avvikle, da de ikke har midler til å flytte. Gjenanskaffelsesverdi må derfor være et minimum av erstatningen (jordskifteavgjørelse 31.08.2018, s. 16).

8.6 Forskjellen mellom opprinnelig jordskifteløsning og endelig rettsforlik

Lagmannsretten kom til noe andre verdier enn det jordskifteretten kom til. Dette skyldes i hovedsak at lagmannsretten la noe mindre vekt på de gamle reguleringsplanene ved beregning av skiftegrunnlaget. Lagmannsretten begrunnet dette med at egenskapene til en eiendom må vurderes bredere enn kun ut ifra tidligere planer. Lagmannsretten er også uenig i jordskifteretten sin verdsetting av feltene «FK1» og «FK2», da de mener at disse er verdsatt for høyt.

Forliket på sin side fastslår at de økonomiske overføringene som lagmannsretten kom frem til, ikke skal gjennomføres. Dette gjelder med unntak av den økonomiske kompensasjonen på kr 1 131 400,- som lagmannsretten kom frem til at Tønsberg kommune hadde krav på (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021 s. 5). Dette skyldes at lagmannsretten hevder at Tønsberg kommune får verdier som er mindre verdt enn andelen deres tilsier (Jordskifteavgjørelse 31.08.2018 s. 29). En annen grunn til at de økonomiske overføringene ikke finner sted er at Kilen Handelspark med datterselskaper er eneste gjenværende part i saken, sammen med Tønsberg kommune (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021 s. 5). Høyesterett uttaler også at det ikke uten videre skal legges tidligere reguleringsplaner til grunn (Avgjørelse fra Høyesterett 18.06.2019, s. 8).

Jordskifteretten konkluderte med at Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS måtte rive bygningen på deres eiendommer. Lagmannsretten kom til at jordskifteretten sitt pålegg om rivning ikke var riktig (Jordskifteavgjørelse 31.08.2018 s. 20). Lagmannsretten begrunner dette ved at det er knyttet usikkerhet til om det er bedre å fortsette dagens virksomhet enn å rive, og på så måte knyttet usikkerhet rundt om kostnadene og ulempene blir større enn nytten i et slikt tilfelle (Jordskifteavgjørelse 31.08.2018 s. 30). Høyesterett følger langt på vei lagmannsretten sin vurdering her i forhold til å ikke pålegge at byggene rives. Likevel kan ikke Høyesterett se at usikkerhet rundt om kostnadene og ulempene blir større enn nytten er avklart (Avgjørelse fra Høyesterett 18.06.2019, s. 15). Det er ikke nevnt noe rundt hvorvidt bygningene skal rives i rettsforliket. Det er dog grunn til å anta at dette ikke er noe problemstilling lenger, da Kilen Handelspark AS overtar disse eiendommene.

Videre fastslår forliket at nye eiendomsgrenser og eierforhold skal gjennomføres slik det følger av lagmannsretten sin dom 31.08.2018. Det var dermed ingen endinger fra forliket og resultatet fra lagmannsretten. Det følger av kapittel 8.4.4 «resultatet av jordskifteavgjørelsen» utformingen av dette. I hovedsak ble det fastslått at eiendomsgrensene skal følge reguleringsplanene sine formålsgrenser. Dette ble også fastsatt av jordskifteretten (Jordskifteavgjørelse 31.08.2018 s. 12).

Forliket fastslår at samtlige parter dekker sine egne saksomkostninger. Lagmannsretten kom derimot til at saksomkostnadene skulle deles etter nytte, da det i ankesaken ble gjort vesentlig endringer i jordskifte (Jordskifteavgjørelse 31.08.2018 s. 34). Saksomkostnadene for anken til Høyesterett betaler Reservatveien Bolig AS, Kilen Syd AS og Tolvkanten AS til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS (Avgjørelse fra Høyesterett 18.06.2019, s. 16). Forliket slår videre fast at eventuelle rettsgebyr dekkes av Reservatveien Bolig AS, Kilen Syd AS og Tolvkanten AS (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021 s. 6).

Ellers anses forliket å oppfylle reguleringsplanen sin § 10 punkt 10 om at minnelig avtale eller jordskifte er oppfylt. Andre momenter rundt verdsetting og vurdering som jordskifteretten, lagmannsretten og Høyesterett har gjort ved fordeling av planskapt verdier enn det som er nevnt i forliket, anses derfor som å ikke gjelde (Jordskifteavgjørelse 09.11.2021 rettet 18.11.2021 s. 5).

Kapittel 9 – Drøftelse

9.1 Innledning

Hovedhensikten med dette kapittelet er å fastslå om dagens løsning for å fordele de planskapt verdiene etter jordskifteloven oppfyller de hensynene som løsningen i utgangspunktet ble konstruert på bakgrunn av. Vi vil i dette kapittelet drøfte i hvilken grad det finnes andre virkemidler som kan bøte på de samme hensynene som ligger bak fordelingen av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven. Drøftelsen vil først ta utgangspunkt i studien sitt dokumentstudium som er presentert i kapittel 7 og 8. Kapittelet er inndelt etter delproblemstillingene som tidligere er presentert. Først tar det for seg dagens løsning, for å se på om dette virkemiddelet oppfyller intensjonene som ligger bak bestemmelsen. Videre tar kapittelet utgangspunkt i kapittel 6, som presenterer ulike virkemidler som alt finnes i lovgivningen for å se på om disse i større grad oppfyller intensjonene bak reglene om fordeling av planskapt verdier.

Analysen som er utarbeidet i kapittel 7 og 8 i denne studien inkluderer meg bekjent de eneste to sakene som angår fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven, som per april 2023 har vært for rettssystemet. Dog er det viktig og presiserer at det kan være langt flere reguleringsplaner som inneholder et slikt krav om fordeling. I disse sakene har partene trolig ikke krevd sak for jordskifteretten. Det er uvisst om det i disse sakene er dispensert fra kravet om å fordele de planskapt verdiene etter jordskifteloven, og på så måte om partene har løst kravet på en annen måte. Likevel mener jeg at funnene i studien er egnet til å si noe om i hvilken grad det finnes andre virkemidler som kan bøte på de samme hensynene som ligger bak reglene om fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven. Dette fordi dokumentstudiet danner et grunnlag for å fastslå hva som er utfordrende med dagens løsning, og på så måte hva den endelige løsningen i de ulike sakene ble. Dette danner grunnlag for å få et inntrykk av om hensynene bak dagens regler er oppfylt, og på så måte om det finnes andre virkemidler som i større grad kan bøte på disse hensynene.

De aktuelle hensynene som i dette kapittelet skal forsøkes å se om er oppnådd er om:

- Det legger til rette for bedre arealutnytting uavhengig eiendomsgrenser.

- Det fungerer som et alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjente.
- Det underliggende skaper rettferdighet for de involverte samt en reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene.

9.2 Jordskifteloven sine regler om fordeling av planskapt verdier

I dette delkapittelet drøftes i hvilken grad dagens regler om fordeling av planskapt verdier i jordskifteloven sine bestemmelser i §§ 3-30 til 3-32 bøter på hensynene som ligger bak utarbeidelsen av bestemmelsene.

I forkant av studien hadde jeg et inntrykk av at dagens regler om fordeling av planskapt verdier i stor grad ikke oppfyller hensynene som ligger bak utformingen av disse. Det fremstod for meg som et virkemiddel som i mange tilfeller skaper ytterligere konflikt enn løsning. Dette delkapittelet forsøker å bekrefte eller avkrefte mitt inntrykk.

9.2.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser

Hoddevik peker på i sin artikkel i *Eiendom og juss vol.1* at det ikke nødvendigvis er så utfordrende å planlegge uavhengig av eiendomsgrenser for å oppnå en bedre arealutnytting ((Hoddevik 2021, s. 359). Det som er utfordrende er å få gjennomført planen hevder hun.

På Oppstadmoen fikk jordskifteretten i oppgave å behandle/fastsette eiendomsgrensene som berøres av utbyggingen, til tross for at det ble inngått et rettsforlik mellom partene. Dette indikerer at partene er tilfreds med jordskifteretten sin kompetanse til å fastsette eiendomsgrenser. Jordskifteretten la til grunn «før situasjonen» i sin fastsettelse av eksisterende eiendomsgrenser. Dette hadde ikke partene noen merknader til. Det er dermed ikke foretatt noen grensejusteringer her i forhold til reguleringsplan, og reguleringsplanen må derfor sies å være planlagt uten å ta hensyn til eksisterende eiendomsgrenser.

Dog har jordskifteretten foretatt en arealoverføring mellom to tomter beliggende helt nord/vest i planområdet, for å få de i større grad til å samsvare med reguleringsplanen med hjemmel i rettsforliket som er inngått mellom partene. De aktuelle arealoverføringene blir

presentert i kapittel 7.4.1 «arealoverføring i forbindelse med planskapt netto verdiøkning». Oppsummert kan en si at det ble foretatt en arealoverføring mellom tomt 1 og 4 beliggende nord/vest i planområdet. Den tidligere grensen på disse to eiendommene delte i hovedsak to regulerte boligtomter. Grensen er her i hovedsak justert i forhold til reguleringsplan, slik at denne ikke deler tomtene i to. Videre er det foretatt en grensejustering mot allerede eksisterende bebyggelse i sør samt fremtidig vei i nord/vest som fremgår av reguleringsplanen.

I Nye Kilen fikk også jordskifteretten som oppgave å fastsette eksisterende eiendomsgrenser, disse ble fastsatt i rettsmøte den 09.09.2016. Både jordskifteretten og Lagmannsretten var enige i at eiendomsgrensene i området skulle følge formålsgrensene i reguleringsplanen. Partene inngikk også her rettsforlik som fastslo at eiendomsgrensen skulle følge formålsgrensene i reguleringsplanen slik jordskifteretten og lagmannsretten hadde fastslått. Det ble bestemt i rettsforliket at det skulle etableres nye eiendomsgrenser som skulle følge formålsgrensene i reguleringsplan slik lagmannsretten fastslo i sin avgjørelse i 2018. Også her kan en si at arealplanleggingen har skjedd uavhengig av eiendomsgrenser, som følge av at reguleringsplanen er vedtatt uten å hensynte formålsgrensene til reguleringsplanen.

Ut ifra det som er diskutert her kan det se ut til at det i stor grad blir planlagt uten å ta hensyn til eiendomsgrenser. Videre kan det se ut til at partene har tillitt til jordskifteretten sin kompetanse til å fastsette eiendomsgrenser og andre matrikulære forhold, for å legge til rette for at reguleringsplanene enklere kan realiseres. Dog er det ikke kun tilstrekkelig at jordskifteretten legger til rett for at planen kan realiseres. Det at det legges til rette for at en reguleringsplan skal realiseres i form av å fastsette eiendomsgrenser og andre matrikulære forhold medfører at noen grunneiere mister arealer og andre får nye arealer. Disse arealene har verdier som må verdsettes, og en part vil som regel være interessert i å ha mest mulig for sine arealer. Hva som er mye for en part og et areal, kan være lite for en annen part og et annet areal. Andre er slettes ikke interessert i å frivillig godta matrikulære endringer på sin eiendom. Dette er kompliserte vurderinger for jordskifteretten, som kan være utfordrede for partene å få til å forstå. Noe empirien i denne studien understreker.

Det var enighet blant partene om at jordskifteretten skulle fastsette eiendomsgrenser og andre matrikulære forhold for å legge til rette for at reguleringsplanene kunne realiseres. Det var derimot knyttet stor uenighet til hva de faktiske arealene hadde av verdi og hva de forskjellige partene skulle ha i bytte med deres arealer. Opstadmoen består av stort sett jomfruelig mark og bærer preg av å være ubebygget. Selv her var det utfordrende å skille mellom hva som var godt egnede og mindre gode egnede arealer for utbygging, for på så måte å verdsette de ulike arealene. Hansen hevdet at hennes arealer var vesentlig mer egnede for utbygging enn de utbyggenes sine arealer var. Dette fordi de lå nærmere veien og på så måte var enklere å opparbeide. Dette hevdet utbyggeren var feil, noe som også jordskifteretten støttet. Utfordringen for retten i slike situasjoner blir derfor å komme frem til rett verdi. Spesielt utfordrende er det i saker hvor en er avhengig av hverandre for å få realisert reguleringsplanen. I Opstadmoen var utbyggenes avhengig av Hansen sine arealer som følge av opparbeidelse av vei over hennes eiendom.

Nye Kilen er et transformasjonsområde med eksisterende bebyggelse. I denne saken var det ikke bare utfordrende å verdsette ut ifra hvor godt egnede de ulike arealene var til eksempelvis utbygging. Her stod det eksisterende bygg som også måtte verdsettes. Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS, samt Tønsberg kommune påpekte nettopp dette. De utrykte at de var svært uenige med jordskifteretten sin verdsetting. Saken var komplisert i forhold til verdsetting da det var snakk om et transformasjonsområde og ble ytterligere komplisert av at det drives næringsvirksomhet i bygg som forutsettes revet i reguleringsplanen. Dette gjør det utfordrende å verdsette. Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS støttet ikke dette synspunktet, og hevdet det ikke var noe tap det skal kompenseres for.

Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS er eiere av de aktuelle byggene som skal rives, og det er derfor ikke vanskelig å tenke seg til at de hadde et annet syn på verdien av bygningene, sammenlignet med de som ikke eier byggene. Begge byggene genererer en form for inntekt i form av å huse egen virksomhet samt å bli utleid til annen virksomhet. Dersom byggene rives vil Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS miste inntekt fra dag en, og det er derfor grunn til å forstå at det er vanskelig for de å se på at en kompensasjon som først slår inn når området er aktuelt å bebygge som dekkende.

Usikkerhet forbundet med verdsetting av de ulike byggene kommer frem når en ser på hva de ulike partene har verdsatt byggene. Som en ser av empirikapittelet i denne studien ser en at Reservatveien 4 AS har verdsatt bygningen på den aktuelle eiendommen til kr 10 700 000,-. Prosjektforum har kommet frem til samme verdien som Reservatveien 4 AS. Bade jordskifteretten og BER har kommet frem til en vesentlig lavere verdsetting enn dette. Jordskifteretten har kommet frem til at bygge på tomten har en verdi på kr 3 500 000,-, samt at BER har kommet frem til en verdi på kr 4 500 000,-. Som en ser skiller det eksempelvis rundt kr 7 200 000,- på hjemmelshaver av Reservatveien 4 og jordskifteretten sin verdivurdering av bygget som står på tomten. Videre har den ene sakkyndige, Prosjektforum kommet frem til at bygget har samme verdi som det Reservatveien 4 AS har kommet frem til. Den andre sakkyndige, BER har derimot kommet frem til at bygningen har en verdi som er kr. 6 200 000,- lavere enn det Reservatveien 4 AS hevder.

På Reservatveien 8 er det enda større sprik mellom partene når det kommer til verdsetting. Her har eieren kommet frem til at bygningsmassen har en verdi på kr 34 000 000,-. Jordskifteretten har kommet frem til en verdi på kr 6 000 000,-. Prosjektforum kom frem til at bygningsmassen hadde en verdi på kr 8 066 667,-, samt Ber kom frem til en verdi på kr 5 446 667,-. Utover uenighet knyttet til verdien av bygningen, er det også knyttet uenighet til om hele bygningen danner grunnlag for verdsettingen. Hjemmelshaver av Reservatveien 8 har lagt til grunn en verdi på hele bygningen. Jordskifteretten har dog kun lagt til grunn 1/3 av verdien i sin verdsetting da det er rundt 1/3 av bygget som skal rives. De sakkyndige har også verdsatt hele bygningen, men verdien er delt på 3 etter anmodning fra jordskifteretten. Her er det med andre ord ikke kun knyttet usikkerhet til selve verdsettingen, men også av selve grunnlaget for verdsettingen.

Det er viktig og poengterer at verdsetting et utfordrende fagfelt. Hva som er riktig verdi påvirkes av erfaringer, kunnskap, lokalkunnskap og andre sosiale og politiske normer. En fagkyndig kan derfor komme frem til ulik verdi, som følge av at vedkommende har ulike synspunkter på faktorene som her er nevnt. Dette fører til at verdsettingsfaget er komplisert, noe som gjør det utfordrende å komme frem til en riktig verdi. Spørsmålet er derfor om partene i en sak, de sakkyndige og retten noen gang vil komme frem til den samme verdien i en og samme sak til tross for rettsregler som satt klarer rammer for

verdsetting? Det er ikke lett å besvare dette spørsmålet, men trolig er dette lite sannsynlig grunnet de involverte trolig har ulike erfaringer, kunnskap og lokalkunnskap.

På bakgrunn av dette kan en si at det planlegges uavhengig av eiendomsgrenser og jordskifteretten bidrar til en fremtidig gjennomføring av reguleringsplanene ved fastsette eiendomsgrenser og andre matrikulære forhold. Dette skaper utfordringer sette fra et verdsettingsperspektiv, spesielt i transformasjonsområder.

9.2.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent
Videre skal det drøftes i hvilken grad dagens virkemiddel i jskl. § 3-30 til 3-32 fungerer som et alternativt varmemiddel som legger til rette for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent.

For meg anser jeg tidsperspektiv som en viktig del av det at noe er lettere å gjennomføre. Dette er også noe det er grunn til å forvente at en utbygger støtter, ut ifra at «tid er kostnader» i utbyggingssammenheng. Opstadmoen og Nye kilen har verserte i ulike rettsinstanser over lengre tid. Første saksforberedende møte i saken som angikk Opstadmoen ble avholdt den 25.04.2018. Selve saken ble ikke avslutte før 21.12.2021. Dette er en saksbehandlingstid på rundt 3 år og 8 måneder.

Nye Kilen på sin side avholdt første saksforberedende møte den 07.10.2015. Saken ble behandlet i jordskifteretten, lagmannsretten samt Høyesterett før den ble sendt tilbake til lagmannsretten for ny behandling. Her ble endelig jordskifteavgjørelse avsagt den 18.11.2021. Saken hadde med andre ord drøye 6 års saksbehandlingstid. Isolert sett kan en si at vilkåret om å fordele de planskaptede verdiene etter jordskifteloven sine bestemmelser skaper en lite effektiv prosess hvis en ser på saksbehandlingstiden av selve kravet om fordelingen av de planskaptede verdiene. Spørsmålet blir om dette utgjør en stor del av den totale saksbehandlingstiden sett i forhold til hele prosessen ved behandlingen av reguleringsplanforslagene.

Selve reguleringsplanene for Opstadmoen ble vedtatt av Sarpsborg bystyre den 18.06.2015. Planarbeidet ble startet så tidlig som i 2004. Nye Kilen på sin side ble første forslag til

Planprogram lagt frem den 11.10.2010 før endelige reguleringsplan med bestemmelser ble vedtatt i Tønsberg bystyre den 19.03.2014. Det presiseres at dette er to separate prosesser som ikke er avhengig av hverandre. Det anses likevel som interessant å se på tidsperspektivet for å få et inntrykk av om tiden kan reduseres ved å benytte andre virkemidler i loven.

Hvis en da ser på total saksbehandlingstid av planarbeidet på Opstadmoen, har saksbehandlingstiden for fordeling av de netto planskapt verdiene liten. Nye kilen derimot har en vesentlig lengre saksbehandlingstid av de netto planskapt verdien sammenlignet med saksbehandlingstiden i planprosessen. Opstadmoen inngikk folrik relativt mye tidligere enn partene på Nye Kilen. Spørsmålet blir om behandlingstiden hadde vært like lang på Opstadmoen som på Nye Kilen dersom det ikke ble inngått forlik relativt tidlig her. Videre blir spørsmålet om saksbehandlingstiden hadde blitt lengre på Nye Kilen dersom det ikke ble inngått forlik til slutt her. Dette er spørsmål det er vanskelig å besvare med sikkerhet, men det tyder på at fordeling av de netto planskapt verdiene etter jordskifteloven ikke bidrar til en mer effektiv prosess sett i lys av saksbehandlingstid.

Dog er det viktig å påpeke at virkemiddelet ser ut til å ha tilrettelagt for en arena der partene i felleskap kan ytre sine behov og ønsker. En må kunne si at jordskifteloven sine bestemmelser på så måte har bidratt til et forhandlingsklima mellom partene. Dette forhandlingsklima ser ut til å ha resultert til at partene inngikk det endelige rettsforliket.

Som det fremgår i studien sin teoridel viser Hoddevik til flere reguleringsplaner i sin artikkel i eiendom og jus vol. 1 der det er stilt krav om fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser. Av lovdata ser der ikke ut til at er flere avgjørelser som angår fordeling av planskapt netto verdiøkning. De aktuelle sakene er meg bekjent heller ikke behandlet i jordskifteretten. Dette kan tyde på at partene i de andre tilfellene der et slikt krav er stilt, har løst dette på en annen måte og på så måte dispensert fra kravet om fordeling av plankspate verdier etter jordskifteloven i planen. Dette kan tyde på at det finnes andre virkemidler som er mer hensiktsmessig å benytte for å få gjennomført alt vedtatte reguleringsplaner enn de som fremgår av jordskifteloven.

Det var knyttet store uenigheter til en rekke vurderinger i begge sakene, noe som også indikerer at dagens bestemmelser skaper utfordringer. Felles for de begge sakene var at det var knyttet stor uenighet rundt verdsettingen og selve verdesettingsgrunnlaget. Jskl. § 3-30 regulerer hvordan jordskifteretten skal verdsette den samlede planskapt netto verdiøkningen i det aktuelle området. Bestemmelsen gir dog ingen føringer for hva jordskifteretten skal legge vekt på ved verdsettingen og hvordan verdsettingen skal foregå, utover at eiendommene skal verdsettes ut ifra hvilke egenskaper arealene har til utbyggingsformål. Dette byr på tolkningsutfordringer - for hva er definisjonen på et område som er godt eller dårlig egnet til utbyggingsformål? Ved å ikke ha klare regler som gir klare rammer for hvordan de skal anvendes skaper etter mitt syn ytterligere forvirring og utfordringer. Empirien i denne studien underbygger på mange måter dette.

Hvordan jordskifteretten skal fordele den planskapt netto verdiøkningen etter jskl. § 3-32, ter utgangspunkt i verdsettingen som fremgår av jskl. § 3-31. Hvis det ikke er noen klare rammer for verdsetting etter jskl. § 3-31, hvordan kan da partene og jordskifteretten være sikker på at de foretar riktig fordeling av de planskapt verdiene etter jskl. § 3-32? Dette spørsmålet gir ikke empirien i denne studien noe svar på, men flere av partene i både Opstadmoen og Nye kilen stiller spørsmålsteget ved selve fordelingen av de netto planskapt verdiene. Dette tyder på at det er knyttet usikkerhet til hvordan selve fordelingen skal foregå.

Andre og tredje ledd i jskl. § 3-32 fastslår at jordskifteretten skal utdele partene såkalt «utbyggingsrettigheter» med utgangspunkt i den netto planskapt verdien som partene har fått tildelt etter jskl. § 3-32 første ledd jf. jskl. § 3-31. Loven definerer ikke ytterligere hva som ligger i begrepet «utbyggingsrettigheter». Det blir heller ikke gitt noen konkret fremgangsmåte for hvordan disse foreslås utdelt, utover at de skal legges på egen tomt eller så nær til egen tomt som mulig. Eiendomsretten følger den tomten som utbyggingsretten gjelder, dersom utbyggingsretten ikke ligger på eiendommen. Dersom ingen krever utbyggingsretten tildelt seg blir det opprettet et sameie. Som det fremgår av empirien i denne studien presiserer flere av partene hvordan fordelingen må forstås. I Opstadmoen hevder blant annet Hansen at brøken må justeres med bakgrunn i egenskaper til arealene og lister opp en rekke momenter som må inntas i den aktuelle vurderingen. Videre presiserer

blant annet «utbyggeren» i Opstadmoen at utbyggingsrettighetene må utformes slik at feltene blir liggende på samme eier. Ingen av disse anførselene presiseres i lovbestemmelsen.

9.2.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene

Spørsmålet blir så om dagens bestemmelser i jordskifteloven skaper rettferdighet for de involverte og reduserer transaksjonskostnadene for planmyndigheten.

Det er vanskelig å si hva en legger i transaksjonskostnader. Som en ser av studien sitt teorikapittel er typiske transaksjonskostnader som kommune har kostnader de forsøker å unngå eller gjøre så lave som mulig. Tid påpekes som en transaksjonskostnad, som følge av blant annet økt antall dokumentasjon som skal bearbeides samt ytterligere forhandlinger. Tid må anses som en transaksjonskostnad i de tilfeller der planmyndigheten også har behov for at planene blir realisert. I disse tilfellene kan det medføre transaksjonskostnader som følge av at planen ikke blir vedtatt. Dette kan eksempelvis være i tilfeller der en stor utbygging som kommune har interesse av at blir gjennomført, ikke kan gjennomføres som følge av at en annen plan ikke blir realisert. Dog bruker ikke kommunen av sine egne ressurser på å behandle saker om fordeling av planskapt verdier, og på så måte har de få transaksjonskostnader forbundet med saksbehandling. Dette gjelder dog ikke dersom kommunen selv er part i saken.

Hvis en legger tid til grunn som en del av transaksjonskostnader kan det se ut til at dagens virkemidler har bidratt til å øke transaksjonskostnadene noe. Dog gir ikke empirien noe informasjon om i hvilken grad planmyndigheten hadde behov for at planen på Opstadmoen og Nye Kilen ble realisert. Uavhengig av dette ser dagens virkemidler ut til å skape økte transaksjonskostnader for involverte grunneier, som følge av at virkemidlet bidrar til en lang behandlingstid. Dette skaper økt behov for forhandlinger, fremskaffelse av dokumentasjon og ytterligere avklaring innenfor rettssystemet noe som tar tid og på så måte fremstår som transaksjonskostnader.

Hvis en kun ser på rene kostnader forbundet med fordeling av de planskapt verdiene har ikke planmyndigheten noe direkte kostnader forbundet med dette, da ansvaret er lagt over

på de som initierer planen. Det presiseres at dette ikke gjelder, dersom planmyndigheten selv er part i en sak som angår fordeling planskapt verdier. Da er planmyndigheten en part som enhver annen grunneier, og får på så måte samme økonomiske forpliktelser når det kommer til blant annet saksomkostninger. Partene har på sin side økte kostnader forbundet med en slik løsning i form av saksomkostnader, noe som begge sakene viser.

Videre kan det diskuteres om dagens virkemidler i jordskifteloven skaper rettferdighet for involverte partene. Som det er vist i teorikapittelet i denne studien er «rettferdighet» et begrep som er utfordrende å definere. Hva som en part anser som rettferdig, kan en annen part anse som urettferdig. Hva vedkommende anser som god og dårlig arealplanlegging av det aktuelle arealet er faktorer som påvirker hva som anses som rettferdig. Det samme er hvor inngripende den aktuelle planen er for den aktuelle grunneier. Hva den enkelte part legger i begrepet «verdi» har også betydning for hva som til syvende og sist anses som rettferdig. Hva som ligger i begrepet verdi er heller ikke lett å definere. Som det fremgår av teorikapittelet i denne studien defineres verdier, ressurser og kostnader forskjellig avhengig av hvem en spør og hvilken nytte vedkommende oppnår. Normer og vedkommende sin kompetanse om verdsetting kan også påvirke hva den enkelte anser som å ha verdi.

Bestemmelsen i jordskifteloven om fordeling av planskapt netto verdier hadde den intensjon om å i større grad legge til rette for rettferdighet, sammenlignet med eksempelvis ekspropriasjon. Samtlige parter skal ha en del av den planskapt verdien som følge av det potensielle eiendommen har. Alle skal med andre ord få sin gevinst i saker som omhandler planskapt verdier. På så måte var hensikten at en i større grad skulle hindre å få en vinnende og en tapende part, da samtlige parter etter disse reglene får noe av gevinsten. Dette skiller seg fra ekspropriasjonsrettelige prinsipper, der det er nåværende bruk i reguleringsplanen som i utgangspunktet legges til grunn for utmåling av en erstatning.

Empirien i denne studien peker på at fåtall av partene var fornøyd med løsningen som jordskifteretten vedtok. Dette gjenspeiler seg i at saken ble anket til lagmannsretten i Opstadmoen og så høyt som Høyesterett i saken som angikk Nye Kilen. Partene er forhåpentligvis rettferdig behandlet, men om de er enige i at resultatet var rettferdig er derimot et annet spørsmål. Det er derimot grunn til å anta at sakene ikke hadde blitt anket

dersom partene syntes at resultatet var rettførdig. Ved at det eksempelvis er så stort sprik i verdsettingen av byggene i saken som angikk Nye Kilen, stiller spørsmålstejn ved om Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS har fått tildelt den riktige verdien ut ifra at det er knyttet stor usikkerhet til verdsettingen.

Uansett skaper virkemiddelet den rettførdighet med den intensjon om at alle parter skal bli behandlet etter samme regelverk. Spørsmålet er likevel om det blir en så rettførdig behandling ettersom det er knyttet stor usikkerhet rundt hvordan reglene skal tolkes. En ser av behandlingen i de ulike rettsinstansene at reglene tolkes ulikt og det på så måte er knyttet usikkerhet til hvordan reglene skal praktiseres. Eksempelvis konkluderte jordskifteretten med at Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS måtte rive bygningen på deres eiendommer. Lagmannsretten og Høyesterett kom derimot til at det ikke er hjemmel i lov til å pålegge at byggene rives. Videre ser en at det er stor forskjell på erstatningen som Hansen tilkjennes i jordskifteretten i saken som angår Opstadmoen som følge av ulemper, sammenlignet med det rettsforliket foreslår. Det presiseres her at rettsforlikte er en avtale mellom partene, der en alltid kan bli enige om en høyere pris enn hva et areal eller bygg rent objektivt er verdt for å få saken ut av verden.

9.2.4 Konklusjon

Som drøftelsen over viser oppfyller ikke dagens bestemmelser om fordeling av planskapt verdier i jordskifteloven samtlige av hensynene som bestemmelsene er konstruert på bakgrunn av. En kan si at rettsforliket med bakgrunn i jordskifteretten og Lagmannsretten sine vurderinger rundt eiendomsgrenser og andre matrikulære forhold legger til rette for bedre arealutnyttning uavhengig av eiendomsgrenser på Opstadmoen og Nye Kilen ved å fastsette eiendomsgrenser og andre matrikulære forhold. Dette betyr imidlertid ikke at det blir noe lettere å få gjennomført planen, noe empirien i denne studien understreker. Empirien understreker videre at det er knyttet stor uenighet til gjennomføring i begge sakene, om blant annet verdsetting. En kan også sette spørsmålstejn ved i hvilken grad dagens virkemiddel skaper rettførdighet for de involverte, ettersom begge sakene har blitt behandlet en rekke ganger i domstolene. Planmyndigheten har derimot ingen store transaksjonskostnader i form av reelle kostnader ved dagens løsning, med mindre de er avhengig av at den aktuelle planen blir realisert raskest mulig.

I det følgende vil det bli sett på om det finnes andre løsninger som i større gard kan bøte på hensynene bak bestemmelsene om fordeling av planskapt verdier i jordskifteloven. Det blir lagt hovedvekt på virkemidlene i Plan- og bygningsloven av 2008 sin tredje del «gjennomføring».

9.3 Innløsning og erstatning etter pbl. kapittel 15

I dette delkapittelet drøftes i hvilken grad bestemmelsene om innløsning og erstatning etter pbl. kapittel 15 i større gard kan bøte på hensynene bak bestemmelsen om fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser. Da det var snakk om reguleringsplan i Nye Kilen og Opstadmoen, blir det lagt størst vekt på pbl. § 15-2 som angår innløsning ved reguleringsplan.

9.3.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser

Det fremgår ikke direkte av pbl. § 15-2 i hvilken grad den hensyter eksisterende eiendomsgrenser. Dog fremgår det av bestemmelsen sitt første ledd at det kan kreves at ekspropriasjon blir gjennomført for «grunn som i planen» er angitt til diverse formål som ramses opp. Det er derfor grunn til å anta at bestemmelsen tar hensyn til formålsgrensene i reguleringsplan og at det på så måte planlegges uavhengig av eiendomsgrenser.

Pbl. § 15-2 understreker at denne bestemmelsen kun kan benyttes på ubebygde grunn. Den kan altså kun benyttes på Opstadmoen, samt de områdene som ikke alt var bebygde på Nye Kilen. Dette fører på mange måter til en mindre komplisert verdsettelsesprosess. Som en så av foregående delkapittel skapte de eksisterende bygningene på Nye Kilen en rekke utfordringer forbundet med verdsetting. Lignende problemstillinger får en altså ikke ved å benytte seg av denne bestemmelsen. En får likevel en verdsettelsessituasjon ved å benytte denne bestemmelsen. Verdsetting etter denne bestemmelsen skal foregå etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper. De ekspropriasjonsrettelige prinsippene inneholder vesentlig bedre rammeverk for å verdsette for til syvende og sist utmåle en erstatning, sammenlignet med verdsettelsesbestemmelsen i jskl. § 3-31.

Likevel får en fortsatt utfordringer forbundet med selve realiseringen også i dette tilfellet, da det ikke er gitt at grunneier er enige i verdsettingen. Dog er dette en hjemmel som grunneier har til å kreve innløsning/ at ekspropriasjon blir foretatt. Det er derfor grunn til å tro at grunneier er innstilt på å avstå deler av eller hele sin eiendom, da det er vedkommende som initierer til ekspropriasjon. En kan derfor si at dette virkemidlet legger opp til en bedre arealutnytting som i større gard lar seg realisere. Dette fordi grunneier i større grad har kontroll over situasjonen, da det er grunneier som må initiere en eventuell ekspropriasjon med hjemmel i pbl. § 16-2. Spørsmålet blir likevel hvor mye bedre arealutnyttingen blir av å benytte denne bestemmelsen. En vil i typiske områder som Nye Kilen slite med å oppnå en helhetlig løsning, som følge av at bestemmelsen begrenser seg til å ikke gjelde bebyggelse. Videre begrenser bestemmelsen seg kun til å gjelde et begrenset antall reguleringsformål. Det vil si at dersom det aktuelle området ligger utenfor disse bestemmelsen lar ikke denne bestemmelsen seg benytte.

Dersom reguleringsplanene ikke lar seg gjennomføre som følge av tvist om arealer som er regulert til formålene som fremgår av pbl. § 15-2, kan denne bestemmelsen bidra til en bedre arealutnytting. Uansett tar ikke denne bestemmelsen hensyn til eiendomsgrenser.

9.3.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent

Bestemmelsen i pbl. § 15-2 forutsetter at planen alt er vedtatt eller senest tre år etter planen er kunngjort. Den aktuelle reguleringsplanen må være godkjent for å fremsette krav etter denne bestemmelsen. Dette har bakgrunn i at en ikke kan ekspropriere til fordel for en reguleringsplan som ikke er godkjent.

I Opstadmoen er en av de største utfordringene den offentlige veien som er regulert inn over Hansen sin eiendom. Hansen kunne ha krevd at den aktuelle delen av hennes eiendom som var regulert til offentlig vei ble ekspropriert med hjemmel i pbl. § 15-2. Dette forutsetter at Hansen selv krever ovenfor kommune eller annet rettssubjekt at det aktuelle området eksproprieres. Hansen var som tidligere nevnt ikke interessert i en utvikling av det aktuelle området. Ved å kreve at det aktuelle området eksproprieres vil henne selv initierer til utvikling, ettersom utbyggeren var avhengig av hennes arealer for å anlegge vei. Hansen kunne også mulig ha krevd erstatning for tap som følge av reguleringsplanene jf. pbl. § 15-3,

dersom det viser seg at den tiltenkte veien gjør at eiendommen blir ødelagt som byggegrunn og den ikke kan nyttes på annen regningsvarende måte.

I Nye Kilen, lar denne bestemmelsen seg benytte på de areal som ikke er bebygde. Når byggene eventuelt er revet, kan eierne benytte seg av denne bestemmelsen jf. pbl. § 15-2 tredje ledd, andre punktum. Det var i hovedsak verdsettingen forbundet med de ulike byggene som utfordringen i denne saken. Det var i hovedsak ikke knyttet uenigheter rundt arealene som har samme formål som det som fremgår av pbl. § 15-2.

Dersom det med andre ord er tvist om arealformål som bestemmelsen omhandler kan dette virkemiddelet bidra til lettere å få gjennomført planen. Dette krever en aktiv grunneier som selv initierer til at disse arealene blir ekspropriet, som eksempelet til Opstadmoen viser. Det er likevel grunn til å diskutere hvor praktisk dette virkemiddelet er. Dersom Hansen i Opstadmoen hadde vært en aktiv part i begynnelsen kan man tenke seg at saken ikke hadde vært så konfliktfylt til å begynne med.

9.3.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene

For planmyndigheten vil bestemmelsen i pbl. § 15-2 ikke direkte ha økte transaksjonskostnader. Kommunestyret på sin side vil ha økte transaksjonskostnader da de må bruke av sine resurser til å ekspropriere de aktuelle arealene for grunneier. Dette fremgår direkte av pbl. § 16-2 som sier at det er kommunestyret som må foreta ekspropriasjonen. Det presiseres at trolig de færreste kommuner skiller mellom økonomien i planavdelingen og kommunestyret.

På den andre siden er formålene som kommunen eksproprierer til fordel for etter denne bestemmelsen typiske formål som kommune pålegger en utbygger å etablere såkalte rekkefølgekrav. Dette er ofte funksjoner som blir overført kommunen i etterkant av at de er opparbeidet. En kan derfor diskutere om det egentlig blir økte transaksjonskostnader for kommunen dersom kommunen i etterkant drar nytte av at disse funksjonene blir opparbeidet.

Når det kommer til rettferdighet for de involverte er det her vanskelig å konkludere. Det kommer helt an på hvem du spør. Ekspropriasjon innebærer at en tar noe med tvang og en vil dermed som regel møte på parter som er misfornøyd med vedtaket. Dog inneholder som sagt de ekspropriasjonsrettelige prinsippene vesentlig bedre rammeverk for verdsetting. Videre er det her parten selv som initierer ekspropriasjonen, og det er derav grunn til å anta at vedkommende dermed anser ekspropriasjon etter denne bestemmelsen som den beste løsningen.

9.3.4 Konklusjon

Pbl. § 15-2 kan være et godt virkemiddel som oppfyller flere av kriteriene som ligger bak bestemmelsene om fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser. Dog forutsetter dette at det er tvist om arealer som er regulert til formålene som fremgår av pbl. § 15-2. Det krever derimot en aktiv grunneier som initierer til ekspropriasjon. Baksiden er at det kan ha økte transaksjonskostnader for planmyndighet, da de må foreta ekspropriasjonen.

9.4 Ekspropriasjon etter pbl. kapittel 16.

I dette delkapittelet drøftes i hvilken grad bestemmelsene om ekspropriasjon etter pbl. kapittel 16 i større gard kan bøte på hensynene bak bestemmelsen om fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser. Det blir her fokusert på pbl. § 16-2, ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

9.4.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser

Pbl. § 16-2 sier ingen ting om eiendomsgrenser. I hvilken grad det planlegges uavhengig av eiendomsgrenser kommer an på den vedtatte reguleringsplanen som kommunen i så tilfellet ekspropriere til gjennomføring av. Ofte vedtas reguleringsplaner uavhengig av eiendomsgrenser.

En reguleringsplan må alt være vedtatt for at denne bestemmelsen kan benyttes. Dersom det er vedtatt en reguleringsplan har kommunestyret myndighet til å ekspropriere til fordel for denne reguleringsplanen. Sagt med andre ord er det her på mange måter opp til

kommunestyret om den aktuelle reguleringsplanen ønskes realisert. Jeg sitter med et inntrykk av at kommunestyret ofte er tilbakeholdne med å ekspropriere til fordel for private utbyggere. Dette stiller seg kanskje annerledes dersom kommunestyret har en interesse av utviklingen, eller dersom det er en reguleringsplan som kommunen er avhengig av at blir realisert for å få realisert egne prosjekter.

Eksempelvis kunne kommunestyret i Tønsberg kommune ha vedtatt å ekspropriere Reservatveien 4 og Reservatveien 8 etter denne bestemmelsen, dersom de anså det som god arealutnytting. Videre kunne også kommunestyret i Sarpsborg kommune ha vedtatt å ekspropriere arealet av Hansen sin eiendom som var regulert til vei til fordel for utbyggeren dersom de anså dette som god arealutnytting. Utbyggerne var som sagt avhengig av denne veien for å kunne starte en utbygging på sine arealer.

Jeg stiller meg spørsmålet hvorfor ikke denne bestemmelsen benyttes i større grad dersom kommunen og kommunestyret anser sine planer som de selv har vedtatt som god arealutnytting. Det er jo kommune som er planmyndighet og på så måte vedtar reguleringsplaner. Reguleringsplaner som ikke er god arealutnytting sett fra kommune sitt ståsted vil i de fleste tilfeller ikke bli vedtatt. Det er viktig å understreke at det til syvende og sist er kommunestyret som vedtar reguleringsplaner og eventuell ekspropriasjon til gjennomføring av disse. Kommunen og planmyndigheten jobber på mange måter på mandat fra kommunestyret.

9.4.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent
Pbl. §16-2 er et sterkt virkemiddel for å få gjennomført arealplaner. Det er som sagt opp til kommunestyret å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av en reguleringsplan etter denne bestemmelsen. Etter denne bestemmelsen kan altså ikke en grunneier stoppe gjennomføringen av en reguleringsplan slik som Opstadmoen er et eksempel på. Her står det på i hvilken grad kommunestyret faktisk ønsker den vedtatte reguleringsplanen realisert.

Som sagt i sist delkapittel er det opp til kommunestyret å ekspropriere til gjennomføring av en reguleringsplan etter pbl. § 16-2. Kommunestyret er politisk styrt og er på gjenvalg hvert fjerde år. De velges på bakgrunn av popularitet. Eiendomsretten står sterkt i Norge, og det at

noen griper inn i den private eiendomsretten vil av mange bli ansett som svært inngripende. I praksis er det i svært mange tilfeller der grunneier ikke ønsker å avstå sin eiendom, uavhengig av hva de får i gjengjeld. I teorien er ekspropriasjon et fantastisk virkemiddel for å få gjennomført alt godkjente areal, men spørsmålet er om det fungerer i praksis slik holdningene til ekspropriasjon er i dagens samfunn. I begge sakene i denne studien kunne dette virkemiddelet ha ført til at reguleringsplanen kunne ha blitt realisert. Eksempelvis kunne kommunestyret på Opstadmoen ha ekspropriert arealene av Hansen sin eiendom som var regulert til vei.

Hvis en tar Opstadmoen og Nye kilen som eksempel, ser en at en rekke av problemstillingene som partene reiste kan løses ved dette virkemiddelet. Som sagt kan kommunestyret ekspropriere de arealene som utbyggeren trengte til vei av Hansen sin eiendom. På samme måte kan kommunestyret eksproprierer Reservatveien 4 og Reservatveien 8 i Nye Kilen. Dog vil en trolig også her få samme diskusjonen når det kommer til spørsmålet om erstatning i begge saker. De ekspropriasjonsrettslige prinsippene har, som nevnt tidligere, derimot et bedre rammeverk for utmåling av erstatning.

9.4.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene.

Også her vil ikke planmyndigheten ha noen direkte økning av transaksjonskostnader. Kommunestyret vil også her ha økte transaksjonskostnader, da det fremgår direkte at kommunestyret skal foreta den aktuelle ekspropriasjonen.

Videre kommer det an på hva det eventuelt eksproprieres til fordel for i forhold til om tid kan regnes som en transaksjonskostnad for kommunen og kommunestyret. Dersom kommunen er avhengig av at den aktuelle planen blir realisert som følge av realisering av en annen plan, kan tid bli ansett som en transaksjonskostnad for kommune. Empirien i denne studien gir ingen informasjon om hvorvidt kommune hadde et behov og ønske om at reguleringsplanen på Opstadmoen og Nye Kilen ble gjennomført. Uansett fører en slik prosess til økte transaksjonskostnader i forbindelse med et økt behov for forhandlinger og fremskaffing av dokumentasjon.

Det er også her vanskelig å konkludere hvorvidt dette virkemiddelet kan regnes som rettferdig. Det kommer helt an på om den aktuelle part er for eller imot at den aktuelle planen blir realisert. Hansen på Opstadmoen hadde trolig ikke ansette dette virkemidlet som særlig rettferdig, da hun ikke hadde noe interesse av at planene ble realisert. på den andre siden hadde dette virkemiddelet skapte en form for forutsigbarhet dersom kommunestyret hadde brukt denne bestemmelsen i større grad. Dette hadde skapte en form for rettferdighet ved at partene hadde vist at de ble behandlet på bakgrunn av samme vurderinger.

Vider er det viktig å påpeke at ekspropriasjon etter denne bestemmelsen skal legge vekt på eksisterende reguleringsplan ved utmåling av erstatning som det fremgår av studien sitt teorikapittel. Her får en altså ingen erstatning for et eventuelt potensial som ikke er utnyttet. Ved å benytte denne bestemmelsen får altså ikke den parten som får ekspropriert sin eiendom noen del av den netto planskapt verdien slik intensjonen bak bestemmelsene om dette i jordskifteretten er. Den parten det derimot ekspropriere til fordel for får den totale verdiøkningen som følge av realiseringen av planen. Dette fører til at en fort kan få situasjoner der enkelte parter blir klare vinnere, samt andre parter som blir klare taper.

Videre hadde økt bruk av denne bestemmelsen også trolig skapte et forhandlingsklima mellom partene om å komme frem til en minnelig løsning. Ekspropriasjon tar også tid å gjennomføre og dersom partene uansett var sikre på at kommunestyret hadde ekspropriert til gjennomføring av reguleringsplan dersom det ikke ble oppnådd enighet, er det grunn til å tro at partene i større grad hadde forsøkt å forhandle seg imellom. Også her vil man i flere tilfeller møte på grunneieren som uansett ikke vil avstå grunn uavhengig av hvilket tilbud som blir lagt på bordet. Dog ser vi begge sakene i denne saken at partene omsider avstod grunn som følge av at de fikk en tilstrekkelig betaling fra den andre part.

9.4.4 Konklusjon

Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan etter pbl. § 16-2 oppfyller på mange måter de tre hensynene som ligger bak bestemmelsene om planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven. Dog ligger som sagt hjemmelen til å gjennomføre dette hos kommunestyret. Dette byr på utfordringer da kommunestyret er politisk styrt. Ekspropriasjon er et lite

populært virkemiddel i dag, noe som medfører at kommunestyret er vare med å benytte denne bestemmelsen. En må derfor ta et politisk standpunkt om hva som er viktigst; den private eiendomsretten eller en bærekraftig og effektiv arealutnytting. Dette er to hensyn som kan vises seg vanskelig å hensynta samtidig.

9.5 Utbyggingsavtaler etter pbl. kapittel 17

I dette delkapittelet drøftes i hvilken grad bestemmelsene om utbyggingsavtaler etter pbl. kapittel 17 i større grad kan bøte på hensynene bak bestemmelsen om fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser. Det blir i hovedsak tatt utgangspunkt i pbl. § 17-2 som fokuserer på avtalen sitt innhold.

Som teorikapittelet viser var det alt drøftet i «virkemiddelprosjektet» om bruk av utbyggingsavtaler kunne vært egnet til å få realisert reguleringsplaner. Dog var ikke bestemmelsene om utbyggingsavtaler innarbeidet i plan- og bygningsloven på dette tidspunktet.

9.5.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser

En utbyggingsavtale tar utgangspunkt i en reguleringsplan eller annen kommunal arealplan. Det er derfor også her reguleringsplanen som setter føringer for i hvilken grad det planlegges uavhengig av eiendomsgrenser. Dog gjør dette virkemiddelet det i mange måter enklere å planlegge uavhengig av eiendomsgrenser, da en utbyggingsavtale kan forutsette at parter på tvers av eiendomsgrenser samarbeider.

På så måte kan en utbyggingsavtale skape bedre arealutnytting ettersom den kan sette krav om forhold som er omtvistet mellom partene. Dog forutsetter dette aktive parter som har ønske om at reguleringsplanene blir realisert. Denne bestemmelsen har ingen tvangskraft, så grunneiere kan ikke bli tvunget av å oppfylle kravene i utbyggingsavtalen. Disse slår først ut ved realisering av planene. Dog kan en utbyggingsavtale være utformet på en måte som gjør at grunneieren forplikter seg til noe som avtalen fastslår. Da blir ikke dette kun å regne som en sperre for å få utviklet eiendommen, men også som en økonomisk forpliktelse til å betale for noe.

Det fremgår av teorikapittelet at utbyggingsavtaler ble ansett som et godt egnet virkemiddel i fortettingssituasjoner. Dette fordi det som fremgår av pbl. § 17-3 andre og tredje ledd er typiske forhold som gjør seg gjeldende i fortettingssituasjoner.

9.5.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent

Pbl. § 17-1 sier at utbyggingsavtaler har grunnlag i kommunen sin planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunale arealplaner. Bestemmelsen slår altså fast at denne er konstruert for å gjennomføre arealplaner. Dette fastslår også Kommunal- og regionaldepartementet i sin veileder for utbyggingsavtaler som vist i teoridelen, som sier at reguleringsplanene skal fastslå innhold og kvaliteter i planområdet. Utover dette skal utbyggingsavtalen regulere selve gjennomføringen fastslår veilederen.

Samme veileder fastslo at utbyggingsavtaler kan være en mer smidig og enklere måte å sikre gjennomføring av planene sammenlignet med urbant jordskifte. Dette har med at en utbyggingsavtale i mange måter må anses som et mer fleksibelt virkemiddel, når en ser på innhold. Her kan kommunestyret i form av kommunale vedtak innta bestemmelser i utbyggingsavtaler som omhandler forhold som fremgår av pbl. § 17-3 andre og tredje ledd. Hvis en tar Opstadmoen som eksempel, kunne eksempelvis kommunestyret ha fastsatt i en utbyggingsavtale at utbyggeren måtte bekoste den aktuelle veien. Dette var dog ingen diskusjon i denne saken. Diskusjonene i denne saken var at Hansen ikke lot utbyggeren tiltre nødvendig grunn for å realisere veien. Dette løser ikke utbyggingsavtalen, annet enn å sette utbyggeren i en forhandlings situasjon for å finne en løsning med Hansen. Dette fastslås i jskl. § 17-4. En kan derfor si at en utbyggingsavtale ikke i alle tilfeller har noen tvangskraft for å få gjennomført en reguleringsplan. Hvilket betyr at enkelte grunneiere kan hindre realiseringen av en reguleringsplan, som følge av at vedkommende ikke er interessert i at reguleringsplanen blir realisert. De kan derimot på mange måter ha en form for tvangskraft dersom de eksempelvis pålegger grunneier å betale for ulike funksjoner.

Utover dette må dette anses som et effektivt virkemiddel, da partene ikke får gjennomført den aktuelle planen dersom de ikke oppfyller kravene i utbyggingsavtalen. Det vil si at kommunen kan stille krav om at nødvendige funksjoner det er diskusjon om hvem som skal

stå for, må være avklart før en konkret del av planen kan bli realisert. Slike presiseringer gjøres gjerne i såkalte «rekkefølgebestemmelser» som fremgår av pbl. § 12-7 nr. 10. Ved å innta slike bestemmelser initierer planmyndigheten til samarbeid mellom grunneiere, uten å få diskusjoner rundt verdsetting og fastsettelse av utbyggingsrettigheter som det var store uenigheter rundt i Opstadmoen og Nye Kilen.

9.5.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene.

Ved å benytte utbyggingsavtaler er det få til ingen transaksjonskostnader for kommunen, da disse ofte inneholder funksjoner som ofte kommunen får nytte av i etterkant av realisering. Utover dette er det noe transaksjonskostnader for kommunen knyttet til fatting av vedtak av utbyggingsavtale. Dette krever at kommunen må skape en forhalinger mellom partene. Kommunen er også part i en sak som angår utbyggingsavtaler, da en utbyggingsavtale er mellom kommune og grunneier eller utbygger jf. pbl. 17-1. Dette betyr at kommunen ikke bare i slike saker skal legge til rette for forhandlinger mellom partene, man faktisk også er en del av forhandlingene. Dersom ikke utbyggingsavtalen utformes fra kommunen sin side til å ha en form for tvangskraft overfor grunneier eller utbygger kan dette resultere i store transaksjonskostnader for kommunen. Dette fordi det da kan ta lang tid før vilkårene i utbyggingsavtalen blir oppfylt, og på så måte at det ikke er noen garanti for om de blir oppfylt.

Dersom utbyggingsavtalen er utformet på den måten som gir grunneier en forpliktelse til å eksempelvis betale for enkelte funksjoner i planen, kan en tenke seg til at kommune har som oppgave å samordne grunneieren slik at forpliktelsen blir oppnådd. Dette kan typisk være å motta de økonomiske bidragene i eksempelvis et fond slik veilederen til Kommunal- og regionaldepartementet fastslår. Da vil kommune i større grad ha en høyere transaksjonskostnad i forbindelse med oppfølging og samordning av grunneiere.

I hvilken grad dette oppfattes som et rettferdig virkemiddel fra grunneier sitt ståsted, beror på utbyggingsavtalen sin utforming. Dersom utbyggingsavtalen tar utgangspunkt i noen rekkefølge bestemmelser som først slår ut når planen realiseres kan en på mange måter si at partene har et «valg». Med valg siktes det til at dersom de ikke oppfyller vilkårene i

utbyggingsavtalen får de heller ikke gjennomført reguleringsplanen. Dersom utbyggingsavtalen er utformet på en måte som gjør at grunneierne forplikter seg til noe økonomisk eksempelvis i forkant av at planene kan bli realisert, kan det på så måte bli ansett for å ha større tvangskraft. Videre kan en utbyggingsavtale utformes slik at en ikke får noen klare vinnere og tapere, der alle parter må bidra til å oppfylle sin andel av det som er avtalt.

Utover dette kan utbyggingsavtalen sitt innhold og krav også påvirke i hvilken grad den er rettferdig ovenfor de involverte. Det er derfor viktig at kommunen holder seg innenfor rammene av rimelighetsvurderingen som fremgår av pbl. § 17-2 tredje ledd.

9.5.4 Konklusjon

Utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven sitt kapittel 17 oppfyller mange av hensynene som ligger bak bestemmelsene om planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven. Dog har utformingen av selve avtalen fra planmyndigheten sin side påvirkning på i hvilken grad en eventuell avtale sørger for å legge til rette for å realisere selve reguleringsplanene. Uansett skaper bestemmelsene i dette kapitlet en forhandlings situasjon mellom partene.

9.6 Opparbeidelse og refusjon etter pbl. kapittel 18

I dette delkapitlet drøftes i hvilken grad bestemmelsene om opparbeidelse og refusjon etter pbl. kapittel 18 i større gard kan bøte på hensynene bak bestemmelsen om fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser.

9.6.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser

Pbl. § 18-1 følger reguleringsplanene. Det er dermed vanskelig å si om denne bestemmelsen legger til rette for en planlegging uavhengig av eiendomsgrenser. Denne bestemmelsen er vanskelig å si om legger til rette for bedre arealutnytting, da den stiller krav om opparbeidelse av vei og vannledninger som plan- og bygningsloven stiller krav om ved ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse. Dette kravet slo ut både på Opstadmoen og Nye Kilen.

Kommunen kan videre kreve at fellesareal erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen jf. pbl. § 18-2. Det bemerkes at dette gjelder tiltak etter pbl. § 20-2 når alt reguleringsplanene er vedtatt. En er da over i byggesaksdelen av loven.

9.6.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent

Bestemmelsen i dette kapitlet kan trolig i større grad bidra til å sikre gjennomføring av alt godkjente reguleringsplaner, da bestemmelsene ofte henviser videre til byggesaksdelen i plan- og bygningsloven, og på så måte ikke slår ut før et område bebygges, gis vesentlig endret bruk m.m. jf. pbl. § 18-1 første ledd. Dette er krav som grunneier trolig i de fleste tilfeller uansett vil få uavhengig av tiltakets størrelse. Refusjonsbestemmelsen som følger videre i lovens kapittel 18, kan derimot sikre at realiseringen av reguleringsplanen ikke stopper opp som følge av at det oppstår uenighet om hvem av grunneieren som eksempelvis skal opparbeide vei.

Refusjonsbestemmelsen som fremgår av pbl. §§ 18-3 og 18-4, bidra til at en grunneier kan ta på seg kostanden ved å eksempelvis opparbeide en vei, ved å ha en sikkerhet om å senere få de refundert.

9.6.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene.

Mange vil nok stille seg spørsmål om hvorfor en grunneier skal være ansvarlig for å opparbeide en offentlig vei, som de offentlige senere overtar og derfor føle dette som urettferdig. Derimot er det sånn dagens lov er bygd opp, og er noe av kostanden som en må ta ved å få tillatelse til å bebygge eller gjøre endringer på sin eiendom. Derimot sikres i så god det lar seg gjøre rettferdigheten ved at grunneierne i etterkant kan kreve å få diverse utgifter refundert jf. pbl. § 18-5.

Planmyndigheten på sin side har små transaksjonskostnader ved denne løsningen i form av kostander, da kostnadene er lagt over på tiltakshaver eller den som initiere planen. Som det fremgår av studien sitt teorikapittel plikter derimot grunneier til å sørge for at kravene i pbl. §§ 18-1 og 18-2 er oppfylt før andre tillatelser gis. Kommune har derfor transaksjonskostnader i forbindelse med saksbehandling for å kontrollere at vilkåret er

oppfylt. Utover dette har de videre transaksjonskostnader dersom det viser seg at ikke dette er oppfylt og grunneier nekter å oppfyllet et slikt krav.

9.6.4 Konklusjon

Opparbeidelsesplikten og refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven sitt kapittel 18 oppfylder mange av hensynene som ligger bak bestemmelsene om planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven. Dog egner nok disse bestemmelsene seg best til å sikre at gjennomføringen av alt vedtatte reguleringsplaner, der det er uenighet om hvem som skal betale for opparbeidelse av eksempelvis vei.

9.7 Dispensasjon etter pbl. kapittel 19

I dette delkapittelet drøftes i hvilken grad bestemmelsene om dispensasjon etter pbl. kapittel 19 i større grad kan bøte på hensynene bak bestemmelsen om fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser. Det blir her lagt vekt på pbl. § 19-2.

9.7.1 Bedre arealutnytting og uavhengige eiendomsgrenser

Som det fremgår av studien sitt teorikapittel påpeker Holth og Sky at det er anledning til å dispensere fra kravet i reguleringsplanene om at de planskapt verdien skal fordeles etter jordskifteloven sine bestemmelser. Det hadde dermed partene anledning til dersom de ønsket det både i Nye kilen og Opstadmoen. Dette ble dog ikke gjort.

Partene kan altså dispensere fra kravet om fordeling av de planskapt netto verdiene, dersom partene mener at de i større grad kan få til en bedre arealutnytting og planlegge uavhengig av eiendomsgrenser uavhengig av denne bestemmelsen. Det må i tilfelle vurderes om det partene anser som en bedre arealutnytting ikke tilsidesetter lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

9.7.2 Alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjent

Dersom ikke partene oppnår en enighet om fordeling av de planskapede verdiene, og dette på så måte setter en stopper for en reguleringsplan som alt er vedtatt, og partene ikke vil kreve sak for jordskifteretten, kan dispensasjon etter pbl. § 19-2 være en god løsning. Det presiseres at dersom partene først bringer saken inn for retten, må retten komme til et resultat. Retten kan altså ikke unnlate å komme frem til et resultat selv om partene ikke er enige. Dersom parten eksempelvis anser virkemidlene som tidligere er presentert i dette kapitlet til å løse utfordringene med planen kan dispensasjon være en god løsning. Det presiserer at dispensasjon etter pbl. § 19-2 er nødvendig, dersom det alt er bestemmelser om at fordeling av de planskapede verdiene etter jordskifteloven sine bestemmelser for å kunne benytte et av virkemidlene som her er foreslått.

Både Opstadmoen og Nye Kilen endte med forlik mellom partene. Før endelig rettsforlik ble inngått ble sakene behandlet en rekke ganger i rettssystemet. Dette resulterte i store summer i sakskostnader. En kan tenke seg til at partene i disse tilfellen kunne ha vært tjent med å dispensere fra kravet om å benytte jordskifteloven sine bestemmelser om fordeling av planskapede verdier, da resultatet i saken var et forlik mellom partene.

I teorikapitlet i denne studien er det ifølge Hoddevik sin artikkel i eiendom og jus vol. 1 flere reguleringsplaner der det er stilt krav om fordeling av planskapede verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser. Disse har meg bekjent ikke vært behandlet i jordskifteretten. Dette kan tyde på at partene i de andre tilfellene der et slikt krav er stilt, har løst dette på en annen måte og på så måte dispensert fra kravet om fordeling av planskapede verdier etter jordskifteloven i planen.

9.7.3 Rettferdighet for de involverte og reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene.

I hvilken grad en dispensasjon av kravet i reguleringsplan om fordeling av planskapede verdier etter jordskifteretten jf. pbl. § 19-2, anse som rettferdig for de involverte kommer helt an på den alternative løsningen. I både Opstadmoen og Nye Kilen inngikk partene frivillige rettsforlik. Rettsforliket i Opstadmoen tok utgangspunkt i deler av avgjørelsen som jordskifteretten kom frem til, Nye Kilen på sin side tok utgangspunkt i avgjørelsen som

lagmannsretten kom frem til. I begge sakene tar rettsforlikene derimot ikke utgangspunkt i de økonomiske vurderingene som tidligere er gjort. Dette indikerer at partene i begge sakene har tillitt til retten når det kommer til matrikulære forhold. Derimot evner rettsforlikene å komme frem til mer kreative løsninger når det kommer til de økonomiske vurderingene, som følge av at partene er i en forhandlingsituasjon for å få lagt saken bak seg.

Dog er det viktig å påpeke at tid er modning. Med det mener jeg at partene trolig blir mer forberedt og klar for å bli ferdig med saken etter en stund, sammenlignet med dag en. Det langt i fra sikkert at resultatet av rettsforlikene hadde blitt de samme dag en, som de endelige rettsforlikene.

Det er forbundet transaksjonskostnader i form av tid for planmyndigheten ved behandling av en dispensasjonssøknad. Hensynene som er listet opp i pbl. § 19-2 må vurderes særskilt for hver enkelt sak. Dette kan i mange tilfeller være tidkrevende og komplekse vurderinger for planmyndigheten. Som det fremgår av studien sitt teorikapittel er det ingen klare føringer for hvilke forhold kommune skal legge vekt på ved disse vurderingene. Dette skaper store transaksjonskostnader for planmyndigheten i form av innhenting av informasjon fra partene og andre myndigheter, som resulterer i en kompleks og tidkrevende saksbehandling.

9.7.4 Konklusjon

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 kan anses som hensiktsmessig å benytte for å fristille partene for kravet om å fordele de planskapt verdiene etter jordskifteloven sine bestemmelser. Alene er altså ikke denne bestemmelsen nok til å oppfylle hensynene som ligger bak bestemmelsene om planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven. Det kan derimot åpne opp for at partene kan benytte andre virkemidler som er presentert i dette kapitlet for å få realisert planene.

Kapittel 10 - konklusjon og avsluttende refleksjoner

10.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres studien sine hovedfunn knyttet til de ulike delproblemstillingene som er presentert, for å besvare studien sin hovedproblemstilling. Videre blir mine avsluttende tanker og refleksjoner presentert, før det blir foreslått forslag til videre forskning rundt studien sitt tema.

10.2 Konklusjon

Jeg ønsker å peke på følgende hovedfunn med bakgrunn i drøftelsen av de tre delproblemstillingene som ble gjort i kapittel 9. Hovedfunnene tar på lik linje med drøftelsen utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsene om fordeling av planskapt netto verdiøkning:

- Om det legger til rette for bedre arealutnytting uavhengig eiendomsgrenser.
- Om det fungerer som et alternativt virkemiddel for lettere å få gjennomført arealplaner som alt er godkjente.
- Om det underliggende skaper rettferdighet for de involverte samt en reduksjon av transaksjonskostnader for planmyndighetene.

10.2.3 Hovedfunn i saker etter jskl. §§ 3-30 til 3-32

- Bestemmelsen om fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven sine bestemmelser oppfyller ikke samtlige av hensynene som bestemmelsene er konstruert på bakgrunn av.
- En kan si at bestemmelsen i noe grad legger til rette for å bedre arealutnytting og uavhengig av eiendomsgrenser. Dette fordi jordskifteretten og lagmannsretten kan fastsette eksisterende eiendomsforhold og andre rettigheter for å kunne danne et utgangspunkt for verdsetting jf. jskl. § 3-13.
- Empirien i denne studien viser at det ikke nødvendigvis blir noe lettere å realisere planen som følge av at jordskifteretten og lagmannsretten fastsetter eksisterende eiendomsforhold og andre matrikulære forhold. Det kan til tross for at partene er

enige i jordskifteretten og lagmannsretten sin fastsetting av eiendomsforhold og andre matrikulære forhold være knyttet problemstillinger til verdsetting av de ulike arealene, spesielt i transformasjonsområder. Dette kan tyde på at dagens bestemmelser ikke gir klare føringer for hvordan det skal verdsette.

- Det er flere reguleringsplaner med krav om fordeling av netto planskapt verdier enn de to som har blitt behandlet i rettssystemet. Av lovdata ser der ikke ut til at er flere avgjørelser som angår fordeling av planskapt netto verdiøkning har blitt behandlet i rettssystemet. De aktuelle sakene er meg bekjent heller ikke behandlet i jordskifteretten. Dette kan tyde på at partene i de andre tilfellene der et slikt krav er stilt, har løst dette på en annen måte og derav dispensert fra det aktuelle karvet i planen om fordeling av plankspate verdier etter jordskifteloven. Dette kan tyde på at det finnes andre virkemidler som er mer hensiktsmessig å benytte enn de som fremgår av jordskifteloven sine bestemmelser.
- Planmyndigheten har ingen store transaksjonskostnader i form av reelle kostnader ved dagens løsning, med mindre de er avhengig av at den aktuelle planen blir realisert raskest mulig.

10.2.4 Hovedfunn i saker etter plan- og bygningsloven del 3

- Innløsning etter pbl. § 15-2 kan være et godt virkemiddel som oppfyller flere av kriteriene som ligger bak bestemmelsene om fordeling av planskapt verdier etter jordskifteloven sine bestemmelser. Dog forutsetter dette at det er tvist om arealer som er regulert til formålene som fremgår av pbl. § 15-2. Blant annet kan bestemmelsen kun benyttes på ubebygd grunn.
- Pbl. § 15-2 forutsetter såkalte aktive grunneiere som initiere til ekspropriasjon. Det vil derfor også her være knyttet utfordringer knyttet til realiseringen av planen dersom en ikke har aktive grunneiere.
- Pbl. § 15-2 bidrar til økte transaksjonskostnader for planmyndighet, da de må foreta ekspropriasjonen.

- Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan etter pbl. § 16-2 oppfyller på mange måter de tre hensynene som ligger bak bestemmelsene om planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven.
- Hjemmelen til å foreta ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 ligger hos kommunestyret, noe som byr på utfordringer da kommunestyret er politisk styrt. Ekspropriasjon er på mange måter et lite populært virkemiddel i det norske samfunnet i dag, og kan derfor være vanskelig å gjennomføre dersom kommunestyret ikke ønsker å bli upopulære. En må derfor ta et politisk standpunkt om hva som er viktigst; den private eiendomsretten eller en bærekraftig og effektiv arealutnytting. Dette er to hensyn som kan vises seg vanskelig å hensynta samtidig.
- I hvilken grad en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven sitt kapittel 17 kan oppfylle de tre hensynene bak dagens regler i jordskifteloven kommer i mange tilfeller an på selve utformingen av disse. Sagt med andre ord må de være utformet på en måte som gjør at grunneierne forplikter seg til noe avtalen fastslår. På denne måten kan også en utbyggingsavtale få tvangskraft på lik linje med ekspropriasjon, som videre i større grad kan sikre at planen blir realisert.
- Utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven sitt kapittel 17 skaper en forhandlingssituasjon mellom partene.
- Opparbeidelsesplikten og refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven sitt kapittel 18 egnest seg best til å sikre gjennomføring av alt vedtatte reguleringsplaner, der det er uenighet om hvem som skal betale for opparbeidelse av eksempelvis vei eller annen offentlig infrastruktur.
- Dispensasjon etter pbl. § 19-2 kan ikke alene oppfylle hensynene som ligger bak bestemmelsene om planskapt netto verdiøkning i jordskifteloven. Det kan derimot åpne opp for at partene kan benytte andre virkemidler som er presentert i dette

kapittelet for å få realisert planene. Bestemmelsen fristiller partene for kravet om å fordele de planskapte verdiene etter jordskifteloven sine bestemmelser.

10.2.5 Besvarelse av studien sin hovedproblemstilling

Hovedfunnene som er skissert over danner grunnlaget for å besvare studien sin hovedproblemstilling: «*Finnes det andre virkemidler som kan bøte på de samme hensynene som ligger bak fordeling av planskapt netto verdiøkning etter jordskifteloven?*»

I forkant av studien satt jeg med et inntrykk av at jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32 i liten grad oppfyller hensynene som de er konturert for å oppfylle. Dokumentstudiet viser at jskl. §§ 3-30 til 3-32 i liten grad bidrar til å enklere legge til rette for bedre arealutnytting utover at det ser ut til at partene har tillit til domstolen sine vurderinger når det kommer til å fastsette eksisterende eiendomsforhold og andre matrikulære forhold. Dette skaper problemstillinger knyttet til verdsetting av de ulike arealene, spesielt i transformasjonsområder som bestemmelsene i jordskifteloven gir lite informasjon om hvordan skal løses. Dette medfører at det er vanskelig å se at jskl. § 3-30 til 3-32 kan bidra til bedre arealutnytting og på så måte fungere som et lettere virkemiddel for å få gjennomført alt godkjente arealplaner. Det er derfor videre vanskelig å se hvordan et virkemiddel med klare svakheter kan fremstå rettferdig ovenfor de involverte, noe også empirien i denne studien understreker.

Planmyndigheten som sådan har ingen dirkede økte transaksjonskostnader som følge av dagens bestemmelser i jordskifteloven om fordeling av netto planskapte verdier. Derimot kan en tenke seg til at planmyndigheten indirekte kan ha dette, dersom de er avhengige av at en konkret reguleringsplan blir realisert.

Empirien i denne studien gir ingen klare svar på om plan- og bygningsloven sin tredje del inneholder virkemidler som i større grad kan oppfylle de tre hensynene som reglene i jordskifteloven om fordeling av planskapte netto verdier er konstruert på bakgrunn av. Hovedgrunnen til dette er trolig planprosessen sin kompleksitet. En planprosess inneholder flere parter med mange ulike meninger og interesser. Planprosessen hensyntar i liten grad disse meningene og interessene, noe som medfører at noen grunneier ofte får store verdier innenfor sine områder samt at andre får mindre verdier. Uavhengig av verdi er ofte disse partene gjensidig avhengig av funksjonen som de forskjellige grunneierne har fått tildelt på

de ulike arealene, for å få realisert planene. Andre grunneiere er uavhengig av hvilke arealer de får tildelt ikke interesserte i å realisere planen. Dette er Opstadmoen et godt eksempel på.

Utfordringen er derfor å konstruere et virkemiddel som kan dekke alle disse interessene. Trolig er ikke dette mulig hvis en ser hvor sterk eiendomsretten står i det norske samfunnet i dag. Uansett hvordan en konstruere en eventuell en bestemmelse om verdsetting og erstatning vil en i mange tilfeller møte på grunneiere og parter som uavhengig av hva de blir tilbudt nekter å avstå grunn til fordel for å gjennomføre en reguleringsplan. Arealplanlegging er ikke noe tvangsmiddel noe som gjør at det er opp til partene om de ønsker å realisere den aktuelle reguleringsplanen. Likevel inneholder plan- og bygningsloven bestemmelser som har tvangskraft.

Pbl. § 16-2 er som tidligere vist et virkemiddel som i praksis kan bøte på de fleste hensynene som reglene om fordeling av planskapt netto verdiøkning er konstruert på bakgrunn av. Dette virkemiddelet kan på så måte legge til rette for at god arealplanlegging uavhengig av eiendomsgrenser. Videre sikrer dette virkemiddelet gjennomføringen av de alt godkjente arealplanene ettersom bestemmelsen har tvangskraft. Dog er spørsmålet om en slik løsning vil føre til en rettferdighet for de involverte, samt at det bidrar til økte transaksjonskostnader for planmyndigheten. Det er ingen ting som tyder på at en vil oppnå rettferdigheten en søker å oppnå gjennom bestemmelsene om fordeling av netto planskapt verdier ved å benytte seg av ekspropriasjon etter pbl. § 16-2. En part får altså ved å benytte denne bestemmelsen ingen erstatning for et eventuelt potensial som ikke er utnyttet. Den parten det derimot ekspropriere til fordel for får den totale verdiøkningen som følge av realiseringen av planen. Dette fører til at en fort kan få situasjoner der enkelte parter blir klare vinnere, samt andre parter som blir klare taper.

Uansett er dette et virkemiddel som er utfordrede å gjennomføre i praksis til tross for at det kanskje er det virkemiddelet vi har i dagens lovgivning som best løser hensynene bak jordskifteloven sine bestemmelser om fordeling av netto planskapt verdier.

Det er som sagt opp til kommunestyret å ekspropriere til gjennomføring av en reguleringsplan etter pbl. § 16-2. Kommunestyret er politisk styrt og på gjenvalg hvert fjerde år. De velges på bakgrunn av popularitet. Eiendomsretten står sterkt i Norge og i dag fremstår ekspropriasjon for mange som et lite populært virkemiddel. En er derfor etter mitt syn i stor grad avhengig av en holdningsendring hos befolkningen for at kommunestyret i større grad kan forsvare å gjennomføre en ekspropriasjon til fordel for kommersielle utbyggere. Hvordan en skal få til dette er det vanskelig å svare på, men det er vanskelig for meg å se at dette skal kunne fungere som et enklere virkemiddel i praksis dersom ikke en slik holdningsendring skjer. Dette er trolig på grensen til en utopisk tanke, så det er i så tilfelle staten som må gjennom en holdningsendring. Staten må etter mitt syn ta et standpunkt om hva som er viktigst; den private eiendomsretten eller en bærekraftig og effektiv arealutnytting. For kanskje tvang er eneste løsningen i et slikt tilfellet.

Kommunestyret vedtar som sagt reguleringsplaner og eventuell ekspropriasjon til gjennomføring av disse. Kommunestyret kan ha andre synspunkter på hva som er god arealutnytting enn det planmyndigheten har. Kommunestyret er politisk styrt, der det sitter personer på gjenvalg. Dette kan påvirke hva som anses som god arealutnytting med hensyn på å bli gjenvalgt. Dette skillet mellom jus og politikk kan også kanskje være svaret på at en vil være forsiktig med å benytte ekspropriasjon etter pbl. § 16-2. Kanskje pbl. §16-2 hadde blitt benyttet i større grad dersom planmyndigheten hadde en slik myndighet? Dette er det vanskelig å svare på, men planavdelingen i kommunen er ikke politisk styrt som kommunestyret. Planavdelingen er ikke direkte bundet av politiske lovnader, men av planretningslinjene til kommunen. Det er derfor enklere å se for seg at kommune kan vedta en ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 dersom det kan begrunnes i eksempelvis kommuneplanen sine mål.

10.3 Avsluttende refleksjoner

Jeg har gjennom hele arbeidet stilt meg undrende til oppbygningen av dagens bestemmelser i jordskiftelov § 3-30-3-32. For meg fremstår disse som upresise uten konkrete framgangsmåter for eksempelvis verdsetting. Dagens regler fremstår for meg som å skape ytterligere konflikt enn løsning mellom partene. På så måte sikrer ikke disse reglene noen større grad av gjennomførbarhet av alt vedtatte arealplaner. Dette fører til at planmyndighetene vedtar planer som en i mange tilfeller ikke har noen garanti på at blir gjennomført.

Samtlige parter ville ha vært tjent med å få en endring og tydeliggjøring av dagens lovverk. Dette vil styrke troverdigheten til lovgivningen overfor partene og på så måte kan føre til en mer forutsigbar gjennomføringsprosess av arealplaner. Dog er det ikke lett å konkludere med hvordan dette skal oppnås på mest hensiktsmessig måte. Uansett er en eter mitt syn avhengig av og tjent med at samtlige parter forstår nytten og behovet av en reguleringsplan. tidlig i prosessen, så en ikke bruker store ressurser og lang tid på en plan som ikke lar seg realisere.

For å oppnå det forhandlingsklima mellom partene tidlig i prosessen, mener jeg at nok en gang bør se på mulighet for å innføre arealmekling. På denne måten får partene avklart eventuelle interesser tidlig og på så måte få et inntrykk av om planen i det heletatt er realiserbar. Da kan en hindre at en bruker store ressurser på en plan som ikke lar seg realisere. Samtidig er ikke dette et så inngripende virkemiddel som ekspropriasjon etter pbl. § 16-2.

10.4 Forslag til videre forskning

I forbindelse med studien sin begrensing i omfang og avgrensing har det underveis dukket opp en rekke momenter som kunne vært gjenstand for videre forskning.

Studien ser ikke i særlig stor grad på om behandling av fordeling av de planskapt verdiene hører hjemme i en domstol. Det kunne ha vært interessant å se på så om andre løsninger kan være aktuelle for å oppnå intensjonene bak bestemmelsene.

Planlovutvalget som er presentert i teoridelen i denne studien så for seg et system der gode retts- og eiendomsforhold ble utarbeidet før reguleringsplanen, eller i det minste gjennom planprosessen. Det ble foreslått å supplere et slikt system med regler om fordeling av kostnader og verdier (Hoddevik 2021, s. 362). Dette ville øke sjansen for å komme frem til en akseptabel løsning for samtlige parter mente planlovutvalget. Det kunne ha vært interessant å undersøke i hvilken grad et slikt system kan bøte på intensjonene med dagens bestemmelser. Kan eksempelvis en slik løsning føre til økt samarbeid mellom de involverte partene?

Vider understreker denne studien at ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven sin § 16-2 er den bestemmelsen som best bøter på hensynene som ligger bak dagens bestemmelser i jordskifteloven. Studien tar dog kun utgangspunkt i dokumentstudier. Det kunne derfor vært interessant å se på i hvilken grad kommune er interessert i å benytte seg av denne hjemmelen og om de i heletatt gjør dette?

Studien tar som sagt kun utgangspunkt i dokumenter som er tilgjengelige for offentlighet. Det kunne derfor ha vært av interesse å høre om utbyggere faktisk anser realiseringen av deres reguleringsplaner som en utfordring, og på så måte hvilke virkemidler de benytter dersom det oppstår konflikt.

Om det faktisk er tilfelle at det er utfordrende å gjennomføre reguleringsplaner kunne også vært interessant å se på, samt om kommunen anser dette som et eventuelt problem.

En fysisk observasjon av de aktuelle planområdene som danne grunnlag for dette dokumentstudiet kunne også vært interessant å foreta, for å se om reguleringsplanene er realisert samt for å se hvordan resultatet av de aktuelle sakene er i virkeligheten.

Kilder

Buitelaar, E., Galle, M. Og Sorel, N. (2011). Plan-led planning systems in development-led practices: *An empirical analysis into the (lack of) institutionalization of planning law. Environment and Planning A*, 43, 928-941, <https://doi.org/10.1068/a43400>.

Grønmo, S. (2004). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. 1. utg. Bergen: Fagbokforlaget.

Hauge, K. B, Holt F og Larsen W. I (2021) *Ekspropriasjonsrett – kort fortalt*. Oslo: Universitetsforlaget.

Hoddevik, C., L., (2021). «intensjonen med å fordele planskapt verdier» Eiendom og juss vol 1. Oslo: Universitetsforlaget.

Holt, F., og Sjø, P.K. (2017). *Fordeling av planskapt netto verdiøkning – noen refleksjoner*, Kart og plan, Vol. 77 (4).

Holth, F. & Winge, N. K. (2017). *Plan- og bygningsrett kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget.

Klepp, S., Syrstad, J.O., Sevatdal, H., Karlsen, S., Vindal, I., Berntsen, R., Kiev, K. Og Reiten, M. (1995). *Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver*. Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet, M-0653 B.

Kvale, S., Brinkmann, S. (2021). *Det kvalitative forskningsintervju* (3.utgave). Oslo: Gyldendal Akademisk.

Moses, J. W. og Knutsen, T. L. (2012) *Ways of knowing: competing methodologies in social and political research*. Palgrave Macmillan, Basingstoke.

Johannessen, A., Kristoffersen, L. & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode fag*. 5. utg. Oslo: Abstrakt forlag.

Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 2. utg. Kristiansand: Høyskoleforlaget.

Røsnes, A. E., (2014). *Arealadministrasjon* Oslo: Universitetsforlaget.

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

Tuseth, B., S., og Winge, N., K (2018). *Masteroppgave i Juss*, 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Lover og forskrifter

Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om overføring av fast eiendom (overføringslova).

Lov 12. oktober 1971 nr. 103 om planlegging i strandområder og fjellområder (Strand- og fjellplanleggingsloven) (opphevet).

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

Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonerstatningsloven).

Lov 14. juni 1985 nr. 77 plan- og bygningslov (opphevet).

Lov 27. juli 2008 nr. 71 om byggesak og planlegging (plan- og bygningsloven, eller pbl.).

Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova).

Forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften, SAK 10).

Rettspraksis

Høyesterett

HR-2019-1152-A, (sak nr. 18-169674SIV-HRET).

Lagmannsrettsavgjørelser

Rettsbok, 24.08.2017, sak 17-111634AJA-ALAG Kilen syd.

Beslutning, 19.12.2017, sak 17-111634AJA-ALAG Kilen syd.

Jordskifteavgjørelse, 09.01.2018 rettet 02.02.2018 sak 17-111634AJA-ALAG Kilen syd.

Rettsbok, 06.03.2018 – 08.03.2018 sak 17-111634AJA-ALAG Kilen syd.

Jordskifteavgjørelse, 31.08.2018 sak 17-111634AJA-ALAG Kilen syd.

Rettsbok, 10.03.2020 – 12.03.2020, sak 19-122957AJA-ALAG Kilen syd.

Jordskifteavgjørelse, 09.11.2021 rettet 18.11.2021 sak 19-122957AJA-ALAG Kilen syd.

Rettsbok, 30.06.2020, sak 20-079254AJA-BORG/01.

Rettsbok, 30.09.2020, sak 20-079254AJA-BORG/03.

Rettsbok, 19.01.2021, sak 20-079254AJA-BORG/03.

Rettsbok, 01.06.2021, sak 20-079254AJA-BORG/03.

Jordskifteavgjørelse, 28.06.2021, sak 20-079254AJA-BORG/03.

Jordskifterettsavgjørelser

Rettsbok, 07.10.2015, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Kjennelse, 27.10.2015, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Rettsbok, 24.11.2015, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Rettsbok, 17.12.2015, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Rettsbok, 10.05.2016, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Rettsbok, 30.05.2016, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Rettsbok, 09.09.2016, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Rettsbok, 20.09.2016, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Rettsbok, 14.12.2016, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Rettsbok, 06.04.2017, sak 0700-2015-0028 Kilen Syd.

Rettsbok, 25.04.2018, sak 17-191930REN-JSAR Opstadmoen.

Rettsbok, 28.08.2018, sak 17-191930REN-JSAR Opstadmoen.

Rettsmeklingsprotokoll, 11.10.2018, sak 17-191930REN-JSAR Opstadmoen.

Rettsbok, 17.12.2018, sak 17-191930REN-JSAR Opstadmoen.

Rettsbok, 08.01.2019, sak 17-191930REN-JSAR Opstadmoen.

Rettsbok, 12.06.2019, sak 17-191930REN-JSAR Opstadmoen.

Dom, 21.08.2109, sak 17-191930REN-JSAR Opstadmoen.

Jordskifteavgjørelse, 05.02.2020, sak 17-191930REN-JSAR Opstadmoen.

Jordskifteavgjørelse, 21.12.2021, sak 17-191930REN-JSAR Opstadmoen.

[Lovforarbeider og andre offentlige publikasjoner](#)

Ot. Prp. nr. 45 (1970-1971) om lov om planlegging i strandområder.

Ot.prp nr. 56, (1984-1985) om lov om endring i plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77.

Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om lov om endring i plan- og bygningsloven (utbyggingsavtaler).

Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen).

Ot.prp. nr. 31 (2007-2008) om endring i skatte- og avgiftslovgivningen.

Ot.prp.nr.45 (2007–2008) om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen).

Prop. 101 L (2012-2013) lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova).

NOU 2001: 7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven. Planlovutvalget sin første delutredning.

NOU 2003: 14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II. Planlovutvalget sin første delutredning.

NOU 2003: 24 Mer effektiv bygningslovgivning.

Miljøverndepartementet, Landbruksdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Husbanken, Jordskifteverket og ressurspersoner fra administrasjonen i kommunen Oslo, Bergen, Bærum, Kristiansand, Skien og Sykkylven (2001). *Virkemidler for vedre arealutnytting i byer og tettsteder*. Sluttrapport.

Landbruksdepartementet (2003). *Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – «urbant jordskifte»*. Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet 21. januar 2002.

Kommunal og regionaldepartementet (2006). *Veileder for utbyggingsavtaler*.

Landbruks- og matdepartementet (2009). *Høringsnotat om ny jordskiftelov (og endringer i andre lover)*. Overlevert 21. august 2009 fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet.

kommunal- og moderniseringsdepartementet (2009). *Undersøkelse om, og evaluering av lov, forskrift og veiledning utbyggingsavtaler*.

Planbeskrivelse (revidert 18.05.2015). *Detaljreguleringsplan Opstad Vest*, planID 0105-21049.

Plankart (revidert 18.05.2015), *Detaljreguleringsplan Opstad Vest*, planID 0105-21049.

Reguleringsbestemmelser (revidert 18.05.2015), *Detaljreguleringsplan Opstad Vest*, planID 0105-21049.

Saksutskrift (18.06.2015). *Detaljregulering Opstad Vest*, sak.dok 07/00940-114.

Forslag til detaljregulering (21.01.2013). *Planbeskrivelse og detaljregulering*. PlanID 070420100032.

Saksutskrift (19.03.2014). *Detaljregulering Kilen sørøst*, PlanID 070420100032.

Saksutskrift (26.08.2015). *Mindre endringer Detaljregulering Kilen sørøst*, PlanID 070420100032.

Reguleringsbestemmelser (26.08.2015). *Detaljregulering Kilen sørøst*, PlanID 070420100032.

Plankart (01.04.2016). *Detaljregulering Kilen sørøst*, PlanID 070420100032.



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway