



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2023 30 stp.**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Verdsetting i urbane områder ved anvendelse av jskl. §§ 3-4 og 3-7**

Valuation in urban areas using Sections 3-4 and 3-7 of the  
Land Consolidation Act

Ole Joakim Engen Vatne og Magnus Sørhaug Wæhre  
Master i Eiendom (M-EIE)

## Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på vår studietid her på NMBU, og tilsvarer 30 studiepoeng. Vi har i løpet av våren fått ny kjennskap til jordskifte og en formening om dets fremtid og kanskje en dag sitter vi i hver vår jordskifterett.

I forbindelse med denne oppgaven er det flere som vi ønsker å takke. Først og fremst vil vi takke hverandre for et godt samarbeid gjennom en til dels krevende og morsom skriveprosess. Videre ønsker vi å takke våre to samboere i kollektivet for godt samhold og vennskap gjennom fem år, måtte det vare til vi parkerer tøflene. Gjennom årene har vi også satt stor pris på det fantastiske studiemiljøet her i Ås, med førsteklasses forelesere og studiekamerater. Dere har gjort tiden vår uforglemmelig. Det er også på plass med en hyllest til både venner, familie og kjæreste for moralsk og emosjonell støtte gjennom denne skriveprosessen.

Avslutningsvis ønsker vi å rette en stor takk til vår veileder Helèn Elvestad for god veiledning og at du alltid har vært tilgjengelig for å besvare våre spørsmål. Videre vil vi også takke Per Kåre Sky og Sølve Bærug for gode innspill og diskusjoner. En stor takk skal også rettes til Domstoladministrasjonen som har gitt oss økonomisk støtte til å skrive denne masteroppgaven.

Ole Joakim Engen Vatne

Magnus Sørhaug Wæhre

Ås, NMBU 14.05.2023

## Sammendrag

Formålet med denne masteroppgaven har vært å sette søkelys på hvordan jordskifteretten gjennomfører verdsettelse i urbane områder ved anvendelse av virkemidlene etter jskl. §§ 3-4 og 3-7. I forbindelse med arbeidet er samfunnsvitenskapelig metode anvendt, herunder et dokumentstudium av rettsbøker.

Delproblemstilling 1 hadde til formål å undersøke hvem som anvendte virkemidlene etter jskl. §§ 3-4 og 3-7 i urbane områder. Gjennom arbeidet med delproblemstilling 1 har vi fått en tydelig indikasjon på at profesjonelle aktører utelukkende benyttet seg av arealbytte etter jskl. § 3-4, samtidig som jskl. § 3-7 i større grad ble anvendt av privatpersoner som ønsket å dele eiendommen for videre kunne utvikle den alene. På en annen side fikk vi indikasjoner på at flere av jordskiftesakene var preget av enighet før jordskifte ble krevd.

Delproblemstilling 2 og 3 omhandlet å undersøke jordskifteretten sin praksis, samt hvilke momenter som vektlegges i verdsettelsen ved anvendelse av henholdsvis jskl. §§ 3-4 og 3-7. Funnene i delproblemstilling 2 og 3 viser en stor andel av enighet i de sakene hvor profesjonelle aktører er involvert. Foreløpig viser funnene at jordskifte i urbane områder ikke har reist komplekse problemstillinger når det kommer til verdsetting. Dette vises blant annet gjennom at det kun i ett tilfelle er anvendt rettsoppnevnt sakkyndig og ingen tilfeller hvor det er anvendt meddommere. Videre kan en se en tendens til at pengevederlag i forbindelse med jordskifte er mer utbredt i saker etter jskl. § 3-7 enn det som er tilfellet i saker etter jskl. § 3-4.

Målet med oppgaven har vært å belyse verdsettingspraksisen og se denne opp mot behov for tydeligere regler eller veiledning. Vår antakelse er at gjeldende verdsettingsregler i jordskifteloven imøtekommer gjeldende praksis av de sakene hvor virkemidlene jskl. §§ 3-4 og 3-7 er anvendt i urbane områder. Vi stiller oss imidlertid spørrende om gjeldende verdsettingsregler vil kunne imøtekomme mer komplekse problemstillinger hvor partene ikke er enige om grunnlaget for jordskifte. En kan hevde at gjeldende praksis er så uforutsigbar at profesjonelle aktører anser risikoen for å bruke jordskifte ved uenighet som så stor at de avstår. En veileder for verdsettelse i urbane områder kunne derfor vært hensiktsmessig for å bøte på denne usikkerheten.

## Abstract

The purpose of this master's thesis has been to focus on how the land consolidation court conducts valuation in urban areas using Sections 3-4 and 3-7 in the Land Consolidation Act. In the course of the work, a social science methodology was applied, including a document study of legal books.

Our assumption is that the current valuation rules in the land consolidation act accommodate the current practice of the cases where the tools provided in Sections 3-4 and 3-7 are used in urban areas. However, we are questioning whether the current valuation rules will be able to accommodate the practice if the cases become more complex. It can be argued that the current practice is so unpredictable that real estate developers, and other, consider the risk of using land consolidation in case of disagreement to be so great that they refrain from doing so. Therefore, we have concluded that a guide for valuation in urban areas could be useful.

## Innholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Sammendrag.....  | 3  |
| Abstract .....   | 4  |
| Figurliste .....   | 7  |
| Tabelliste.....  | 8  |
| Kapittel 1: Innledning .....   | 9  |
| 1.1 Bakgrunn .....   | 9  |
| 1.2 Temaets aktualitet .....   | 10 |
| 1.3 Problemstilling .....  | 11 |
| 1.3.1 Avgrensning og utforming.....  | 11 |
| 1.3.2 Hovedproblemstilling .....   | 12 |
| 1.3.3 Delproblemstillingene .....  | 12 |
| 1.4 Strukturering av oppgaven .....  | 13 |
| Kapittel 2: Metode .....   | 15 |
| 2.1 Forsknings metode .....  | 15 |
| 2.1.1 Innledning.....  | 15 |
| 2.1.2 Valg av metode.....  | 15 |
| 2.1.3 Datainnsamling.....  | 16 |
| 2.2 Validitet og reliabilitet .....  | 18 |
| 2.2.1 Validitet .....  | 18 |
| 2.2.2 Reliabilitet .....   | 19 |
| 2.3 Utfordringer ved metode .....  | 20 |
| 2.3.1 Innhenting av dataen.....  | 20 |
| 2.3.2 Analyse av utvalget .....  | 20 |
| 2.3.3 Fallgruver.....  | 21 |
| 2.4 Relevant forskning .....   | 21 |
| 2.4.1 «Eiendom og Juss vol 2: Urbane områder».....   | 21 |
| 2.4.2 «Hva er gjeldende rett om urbant jordskifte? Er reglene tilpasset eksisterende urbane eiendommer?» ..... | 22 |
| 2.4.3 Arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder .....                                  | 22 |
| 2.4.4 Eiendomsdannelse i fortettings- og transformasjonsområder .....  | 22 |
| Kapittel 3: Teori.....   | 23 |
| 3.1 Innledning.....  | 23 |
| 3.2 Utviklingen i jordskiftelovens virkeområde.....  | 23 |
| 3.2.1 Innledning.....  | 23 |
| 3.2.2 Jordskifte i et historisk perspektiv .....   | 23 |

|   |    |
|---|----|
| 3.2.3 En domstol for all fast eiendom.....                      | 24 |
| 3.3 Bestemmelsene i jordskifteloven .....                       | 26 |
| 3.3.1 Innledning.....   | 26 |
| 3.3.2 Formålet til jordskifteloven .....                        | 26 |
| 3.3.3 Lovens virkeområde .....                                  | 27 |
| 3.3.4 Eiegedoms- og bruksrettstilhøva .....                     | 27 |
| 3.3.5 Rettsbøker.....   | 28 |
| 3.3.6 Materielle vilkår .....                                   | 29 |
| 3.4 Arealbytte og deling av eiendom .....                       | 33 |
| 3.4.1 Innledning.....   | 33 |
| 3.4.2 Arealbytte .....  | 33 |
| 3.4.3 Deling av eiendom.....                                    | 35 |
| 3.5 Verdsetting .....   | 36 |
| 3.5.1 Innledning.....   | 36 |
| 3.5.2 Verdsetting etter tidligere jordskiftelov av 1979.....    | 37 |
| 3.5.3 Fordeling av planskapt netto verdiøkning .....            | 38 |
| 3.5.4 Verdsetting ved jordskiftesaker etter gjeldende lov ..... | 41 |
| 3.6 Eiendomsutviklers perspektiv på verdsetting.....            | 47 |
| 3.6.1 Innledning.....   | 47 |
| 3.6.2 Eiendomsutviklers perspektiv.....                         | 47 |
| Kapittel 4: Jordskiftesakene.....                               | 50 |
| 4.1 Innledning.....   | 50 |
| 4.2 Generelt utvalg .....                                       | 51 |
| 4.3 Fremstilling av jordskiftesaker.....                        | 51 |
| 4.3.1 Bergly .....  | 52 |
| 4.3.2 Tjønnbakken .....   | 54 |
| 4.3.3 Vestre Billingstad .....                                  | 55 |
| 4.3.4 Tånevik-Olstø .....                                       | 56 |
| 4.3.5 Myraløkka.....  | 57 |
| 4.3.6 Rolfshus .....  | 58 |
| 4.3.7 Kverneland.....   | 60 |
| 4.3.8 C.A. Torstensens vei 70.....                              | 62 |
| Kapittel 5: Empiri og Drøftelse.....                            | 63 |
| 5.1 Problemstillingene.....                                     | 63 |
| 5.2 Delproblemstilling 1.....                                   | 63 |

|  |     |
|--|-----|
| 5.2.1 Empiri .....   | 63  |
| 5.2.2 Drøftelse .....  | 67  |
| 5.2.3 Delkonklusjon.....                                     | 72  |
| 5.3 Delproblemstilling 2.....                                | 74  |
| 5.3.1 Empiri .....   | 74  |
| 5.3.2 Drøftelse .....  | 79  |
| 5.3.3 Delkonklusjon.....                                     | 83  |
| 5.4 Delproblemstilling 3.....                                | 85  |
| 5.4.1 Empiri .....   | 85  |
| 5.4.2 Drøftelse .....  | 89  |
| 5.4.3 Delkonklusjon.....                                     | 92  |
| 5.4 Hovedproblemstilling .....                               | 93  |
| 5.4.1 Drøftelse .....  | 93  |
| 5.4.2 Konklusjon.....  | 97  |
| Kapittel 6: Avsluttende refleksjon og videre forskning ..... | 99  |
| Litteratur: .....  | 101 |
| Rettsavgjørelser.....  | 103 |
| Forarbeider, lover, utredninger: .....                       | 104 |

## Figurliste

|   |    |
|---|----|
| Figur 1: Jordskiftekart sak Bergly. Kilde: Trøndelag jordskifterett.....  | 53 |
| Figur 2: Jordskiftekart etter arealbytte sak Tjønnbakken. Kilde: Østre Innlandet jordskifterett.....            | 54 |
| Figur 3: Jordskiftekart før arealbytte sak Tjønnbakken. Kilde: Østre Innlandet jordskifterett.....              | 54 |
| Figur 4: Jordskiftekart etter arealbytte sak Vestre Billingstad. Kilde: Oslo og Østre Viken jordskifterett..... | 55 |
| Figur 5: Jordskiftekart sak Tånevik-Olstø. Kilde: Agder jordskifterett. ....                                    | 56 |
| Figur 6: Reguleringsplankart med henvisning til arealene som byttes. Kilde: Agder jordskifterett. ....          | 56 |
| Figur 7: Jordskiftekart etter deling av sameie i sak Rolfshus. Kilde: Østre Innlandet jordskifterett.....       | 59 |
| Figur 8: Jordskiftekart sak Kverneland. Kilde: Sør-Rogaland jordskifterett. ....                                | 61 |
| Figur 9: Jordskiftekart sak C.A. Torstensens vei 70. Kilde: Oslo og Østre Viken jordskifterett.....             | 62 |
| Figur 10: Saker fordelt på virkemiddel. Egen fremstilling.....  | 64 |
| Figur 11: Hva eller hvem som har lagt grunnlaget for verdsettelsen. Egen fremstilling. ....                     | 64 |
| Figur 12: Fordeling av aktørene som rekvirerer jordskifte i urbane områder. ....                                | 66 |
| Figur 13: Fordeling av sakene etter område. Egen fremstilling. ....   | 75 |
| Figur 14: Grunnlaget for verdsettingen i § 3-4 saker fordelt på aktører. Egen fremstilling. ....                | 77 |
| Figur 15: Momenter i verdsettelsen ved sak etter § 3-4. Egen fremstilling. ....                                 | 78 |

|   |    |
|---|----|
| Figur 16: Grunnlaget for verdsettingen i saker etter § 3-7. Egen fremstilling ..... | 86 |
|---|----|

## Tabelliste

|  |    |
|--|----|
| Tabell 1: Kriterier til utvalget. ....   | 17 |
| Tabell 2: Sortering av data i Excel. ....  | 18 |
| Tabell 3: Oversikt over jordskiftesakene i utvalget. * Tilgjengelig på lovdataPro. ....        | 50 |
| Tabell 4: Områdebeskrivelser. ....   | 51 |
| Tabell 5: Jordskiftesakene som beskrives ytterligere. Egen fremstilling. ....                  | 51 |
| Tabell 6: Utrekning tilknyttet fordeling av tomter i sak Rolfshus. Kilde: JGOL-2017-49958..... | 58 |
| Tabell 7: Oversikt over saker etter § 3-4. Egen fremstilling.....                              | 74 |
| Tabell 8: Verdsettingsmetoder ved saker etter § 3-4. Egen fremstilling. ....                   | 75 |
| Tabell 9: Oversikt over jordskiftesakene etter § 3-7. Egen fremstilling.....                   | 85 |
| Tabell 10: Verdsettelsesmetoder i sakene etter § 3-7. Egen fremstilling.....                   | 86 |



# Kapittel 1: Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Verdsetting er en av de mest sentrale momentene ved gjennomføring av jordskiftesak etter lov om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. av 21. juni 2013 nr. 100 (jordskiftelova) kapittel 3, og vil videre bli betegnet som *jordskiftesaker*. Det følger eksplisitt av loven at jordskifteretten ved behandling av jordskiftesaker skal verdsette det som går i bytte, jf. jordskiftelova (jskl.) § 3-14. En av årsakene til at dette temaet er interessant er at lovgiver har gitt jordskiftedommerne kompetanse til selv å vurdere hvilken verdsettingsmetode som er best egnet for den enkelte sak (Prop. 101 L (2012-2013) s. 163 og 432). Lovgivers hensikt er å gi jordskiftedommeren fleksibilitet i behandlingsprosessen, og på den måte imøtekomme behovene som oppstår. En slik ordning medfører et selvstendig ansvar for den enkelte jordskiftedommer, samtidig som det stiller krav om en bred kompetanse i verdsetting av fast eiendom. Hvordan jordskifterettene verdsetter, samt hvilke forhold som vektlegges, er grunnleggende for blant annet å kunne kontrollere hvorvidt de materielle vilkårene i loven<sup>1</sup> er oppfylt.

Med et økende behov for effektive virkemidler gjennomføring av bærekraftig samfunnsutvikling i by og tettsteder, viser jordskifte seg å bli mer og mer aktuelt. For at dette skal være effektivt må jordskifteretten gis den nødvendige juridiske kompetansen, samtidig som de må besitte den faktiske kompetansen, til best å løse problemstillinger tilknyttet jordskifte i urbane områder. Sammenlignet med landbruks- og skogsarealer som jordskifteretten har lange tradisjoner med å verdsette, byr urbane områder ofte på en mer kompleks sammensatt eiendomsmorfologi, offentlige reguleringer og høyere eiendomsverdier (Nord & Sky, 2022 s. 42).

---

<sup>1</sup> Jskl. §§ 3-3 og 3-18. Se *kap. 3.3.7*.

## 1.2 Temaets aktualitet

Bruken av jordskifterettens virkemidler i urbane områder har gjennom de siste tiår økt i omfang, som et resultat av samfunnsutviklingen og utvidelsen av jordskifterettens virkeområde til å gjelde all fast eiendom, jf. jskl. § 1-2. Temaet «*Jordskifte i urbane områder – tilrettelegging for eiendomsutvikling eller forvaltning*» har derfor blitt og vil etter vår oppfatning forbli et dagsaktuelt tema flere år fremover. På Institutt for eiendom og juss ved NMBU er det i tillegg et satsingsområde, hvor det inngår i et pågående forskningsprosjekt kalt LANDTIME<sup>2</sup>. Målet bak forskningen er å bringe ny tverrfaglig kunnskap om bruken av virkemidlene i jordskifteloven og arealplanlegging regulert av plan- og bygningsloven for å fremme bærekraftig samfunnsutvikling (NMBU, 2023). Flere artikler tilhørende prosjektet er samlet i det som er oppgavens basislitteratur, boken «*Eiendom og Juss vol 2: Urbane områder*» skrevet av Hegstad m.fl. (2022).

Boken har søkelys på bruk av jordskiftelovens virkemidler i by og tettsteder. Hegstad m.fl. (2022a s. 14) viser til at nevnte utvikling ikke virker å være viden kjent for aktører innenfor eiendomsutvikling, konsulentbransjen, offentlige myndigheter, advokater og andre. En konsekvens av dette er at jordskifterettens kompetanse og virkemidler ikke blir benyttet til sitt fulle potensiale. En tydeligere oversikt over mulighetene som ligger innenfor jordskifterettens virkeområde, vil bidra til at jordskifteprosessen i noen tilfeller kan helt eller delvis erstatte den tradisjonelle prosessen i eiendomsutvikling. Med tradisjonell prosess menes her søknader og behandling hos kommunen og Kartverket (Skarsbø & Kvalevåg, 2022, s. 99). Selv om jordskifteretten er gitt kompetanse til å utføre jordskifte i urbane områder, er det imidlertid ikke nødvendigvis slik at loven er tilpasset for at jordskifte vil være et effektivt virkemiddel. Holsen (2022, s. 171) gjør gjeldende at departementet i lovforarbeidene til gjeldende lov har videreført en grunnleggende tenkning om at jordskifte hovedsakelig omhandler en endring i teigstrukturen og eiendomsgrenser. Det innebærer en intensjon om at arealbruken etter jordskifte skal fortsette som før jordskifte, til tross for at det i transformasjons- og utviklingsområder med fortetting er behov for arealbruksendring. Dette er momenter som potensielt vil ha betydning for verdsettelsen som gjennomføres i forbindelse med jordskifte i urbane områder.

---

<sup>2</sup> Et samarbeidsforskningsprosjekt mellom institutt for eiendom og juss ved NMBU og Nordland fylkeskommune, Bergen kommune, Indre Østfold kommune og Dømsstolsadministrasjonen.

## 1.3 Problemstilling

### 1.3.1 Avgrensning og utforming

Det overordnede temaet for masteroppgaven er «*Jordskifte i urbane områder – tilrettelegging for eiendomsutvikling eller eiendomsforvaltning?*». Dette berører alt fra hvordan jordskifteretten gjennom sine virkemidler kan bidra til å effektivisere prosessen i eiendomsutviklingsprosjekter, til å skape god forvaltning av areal i urbane områder. Med bakgrunn i at vi ønsker å se på jordskifterettens metoder for verdsetting av arealene i urbane områder, er det virkemidlene for fysisk omskaping som er de mest aktuelle. Dette omfatter virkemidlene etter jskl. §§ 3-4, 3-5, 3-6, 3-7. Vi har valgt å se på bruken av følgende virkemidler:

- Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett, jf. jskl. § 3-4, og
- Deling av eiendom, jf. jskl. § 3-7

Årsaken til at vi kun tar for oss to av virkemidlene, er at vi ser det som nødvendig å begrense oppgaven med tanke på tidsrammen og omfanget av datainnsamlingen.

Hva som ligger i begrepet «*urbane områder*» er ikke nødvendigvis selvforklarende og kan variere etter hvor en søker forklaring. Eksempelvis ble termen «*urbant jordskifte*» ved tidligere lov brukt i forbindelse med fordeling av planskapt nettoverdiøkning (Prop. 101 L (2012-2013) s. 180). En slik forståelse av «*urbant jordskifte*» er ikke videreført i gjeldende jordskiftelov, som hverken skiller på eiendom etter arealformål eller har formelle begrensninger for jordskiftelovens virkeområde (Prop. 101 L (2012-2013) s. 77). En enklere forklaring av begrepet presenteres av Hegstad m.fl. (2022a, s. 14), som tar utgangspunkt i å definere hva begrepet «*urbane områder*» ikke omfatter. Bruk av virkemidlene i jordskifteloven har tradisjonelt sett vært forbeholdt landbruksarealer. Urbane områder vil derfor omfatte arealer som ikke er å regne som, eller forutsettes å være, landbruksarealer og som det ikke har vært tradisjon eller rettslig adgang for å bruke jordskiftelovens virkemidler på. Dette er definisjonen som er lagt til grunn ved datainnsamlingen og som ellers setter rammene for oppgaven.

Med bakgrunn i ikrafttreddelsen av gjeldende jordskiftelov i 2016, med de nevnte modifiseringer, var det videre hensiktsmessig å avgrense oppgaven til jordskiftesaker behandlet etter denne lov.

For å sikre et tilstrekkelig datagrunnlag, ble tidsintervallet for når jordskiftesakene var behandlet satt fra 2017 og fram til 2023.

### **1.3.2 Hovedproblemstilling**

Med bakgrunn i de nevnte avgrensninger ble hovedproblemstillingen som følger:

*Hva er praksis for verdsetting i forbindelse med bruk av virkemidlene i §§ 3-4 og 3-7 i urbane områder, og hvordan imøtekommer gjeldende jordskiftelov denne praksisen?*

### **1.3.3 Delproblemstillingene**

Delproblemstillingene som følger nedenfor, er utarbeidet med hensikt å besvare hovedproblemstillingen. Under delproblemstillingene blir det gitt en kort redegjørelse for hvilken funksjon de har for å besvare hovedproblemstillingen.

#### *Delproblemstilling 1*

*Hva kjennetegner verdsetting ved arealbytte etter jskl. § 3-4 og deling etter jskl. § 3-7 i urbane områder?*

Med dette forskningsspørsmålet ønsker vi å belyse hvem som i dag anvender jordskifte i urbane områder i forbindelse med fysisk omskaping av eiendom og videre hvilke av virkemidlene som blir hyppigst anvendt. Et annet moment med delproblemstilling 1 er å danne et grunnlag og en forståelse før en besvarer delproblemstilling 2 og 3.

#### *Delproblemstilling 2*

*Hvilke verdsettingsmetoder anvender jordskifteretten i forbindelse med verdsettingen i saker etter jskl. § 3-4 i urbane områder, herunder hvilke momenter fremkommer av rettsbøkene?*

#### *Delproblemstilling 3*

*Hvilke verdsettingsmetoder anvender jordskifteretten knyttet til verdsettingen i forbindelse med saker etter jskl. § 3-7 i urbane områder, herunder hvilke momenter fremkommer av rettsbøkene?*

Delproblemstilling 2 og 3 har tilsvarende formål for hvert sitt virkemiddel knyttet opp imot hovedproblemstillingen. Bakgrunnen for at de er delt opp baserer seg på teorien som indikerer at det vil være ulike momenter knyttet til verdsettelsen og vurderingene som blir gjort.

Målet med forskningsspørsmålene er å belyse den faktiske praksisen for verdsetting i forbindelse med saker etter jskl. §§ 3-4 og 3-7 i urbane områder. Videre vil vi kunne se om praksisen er i henhold til gjeldende lov og forarbeider, noe som igjen vil kunne være med å besvare hovedproblemstillingen om hvordan gjeldende praksis belyser problemstillingene i urbane områder.

## 1.4 Strukturering av oppgaven

Masteroppgaven er overordnet sett delt i seks kapitler med tilhørende delkapitler.

Det første kapitlet har gjort rede for bakgrunnen til valg av tema, temaets aktualitet og hvilke avgrensninger vi har foretatt med tanke på oppgavens omfang, før det ble gitt en gjennomgang av problemstillingene. Kapitlet legger grunnlaget for oppgaven videre.

Andre kapittel tar for seg metode. Her gjøres det rede for innsamling av empirien som skal benyttes til å belyse de valgte problemstillingene og bakgrunn for valg av forskningsmetode. I tillegg gis det i kapitlet en redegjørelse for tidligere studier og relevant faglitteratur.

Tredje kapittel omhandler oppgavens teoretiske grunnlag. Det innebærer utvidelsen av jordskifterettens virkeområde, formelle og materielle vilkår for fremme av jordskiftesak, verdsetningsreglene, verdsettingsteori og ulike perspektiver det å eie.

Fjerde kapittel gir oversikt over jordskiftesakene vi har valgt å ta med i det endelige utvalget. I dette kapitlet vil det fremstilles en mer generell oversikt over alle jordskiftesakene, hvor enkelte av de vil bli gitt en nærmere presentasjon i empiri og drøftelse kapitlet.

Femte kapittel tar for seg empirien som benyttes til å belyse problemstillingene våre. Kapitlet er strukturert slik at empirien tilknyttet delproblemstilling 1 presenteres først, deretter delproblemstilling 2 og til slutt delproblemstilling 3. Avslutningsvis gis det en sammenstilt drøftelse under hovedproblemstillingen.

Sjette kapittel inneholder våre avsluttende refleksjoner rundt funnene, samt forslag til videre forskning.

## Kapittel 2: Metode

### 2.1 Forsknings metode

#### 2.1.1 Innledning

Dette kapitlet vil redegjøre for de metodiske valgene som er tatt i forbindelse med utarbeidelse av masteroppgaven. Redegjørelsen tar utgangspunkt i å begrunne og vurdere de metodiske valgene, herunder metodevalg, datainnsamling, datakilder, reliabilitet og validitet og relevant forskning.

#### 2.1.2 Valg av metode

##### *Samfunnsvitenskapelig metode*

Metoden i forskningen er verktøyet en bruker for å belyse forskningsspørsmålene for deretter søke en konklusjon på problemstillingen. Ut fra oppgavens formål om å undersøke et spesifikt fenomen, i dette tilfelle verdsetting, ble samfunnsvitenskapelig metode valgt. Johannessen m.fl. (2016, s. 25) definerer samfunnsvitenskapelig metode på følgende måte, «*Samfunnsvitenskapelige metode dreier seg om hvordan vi skal gå fram for å få informasjon om den sosiale virkeligheten, og ikke minst hvordan denne informasjonen skal analyseres, og hva den forteller oss om samfunnsmessige forhold og prosesser*».

Johannessen m.fl. (2016, s. 31) viser til at hensikten med samfunnsvitenskapelig metode er å innhente ny kunnskap om denne virkeligheten. Verktøyene en anvender for å innhente denne kunnskapen er data og videre bearbeidelse av dataen som kommer til uttrykk gjennom empirien. Det er stor variasjon i hvordan en innhenter data, samt hvordan en bearbeider den.

Innenfor samfunnsvitenskapelig metode er det to hovedretninger en kan anvende, kvalitativ metode og kvantitativ metode. Kvantitativ metode tar utgangspunkt i at funnene blir presentert i større kvantum gjennom for eksempel spørreundersøkelser, og går i liten grad i dybden. Gjennom kvalitativ metode søker forskeren å gå mer i dybden ved innhenting av data, typisk gjennom intervjuer, observasjon eller dokumentstudium. Ved anvendelse av kvalitativ metode kan en si noe om «*kvalitet eller kjennetegnet ved det fenomenet som studeres*» (Johannessen m.fl., 2016, s. 28).

Med dette som utgangspunkt har vi valgt å benytte kvalitativ metode ved dokumentanalyse. Vi har i den forbindelse samlet inn rettsbøker fra alle jordskifterettene i landet. Årsaken til dette er et ønske om å undersøke detaljeringsgraden i vurderingene, samt verdsettingsmetode og forhold som vektlegges i vurderingene i de utvalgte virkemidlene, arealbytte etter jskl. § 3-4 og deling 3-7. Videre ble det derfor besluttet å gjennomføre en kvalitativ innholdsanalyse. Johannessen m.fl. (2016, s. 28) poengterer at «*kvalitativ metode er særlig hensiktsmessig hvis vi skal undersøke fenomener som vi ikke kjenner særlig godt, og som det er forsket lite på [...]*». Det er etter vår kjennskap forsket lite på verdsetting i forbindelse med jordskifte i urbane områder. Utdrag fra tidligere forskning som oppgaven baserer seg på blir presentert i *kap. 2.6*.

### **2.1.3 Datainnsamling**

#### *Innledning*

For å finne svar på problemstillingen vår, var det nødvendig å innhente et datagrunnlag. Ved anvendelse av kvalitativ metode viser Johannessen m.fl. (2016, s. 160) til at kvalitative data kommer til uttrykk gjennom tekst. Videre henviser en til at tekst kan være alt fra gjennomførte og transkriberte intervjuer til allerede skrevne dokumenter. I vårt tilfelle ble det naturlig å se til jordskifterettens rettsbøker. Rettsbøkene er å regne som primærkilder, da de gjør rede for vurderingene den enkelte jordskiftedommer gjorde på tidspunktet for jordskifteavgjørelsen. Primærkilder betegnes som «*øyevitneskildring fra individer med erfaring fra de forholdene i samfunnet vi ønsker å studere*» (Johannessen m.fl., 2016, s. 98).

#### *Innhenting av informasjon*

Johannessen m.fl. (2016, s. 29) viser til at før innhenting av data, bør en ta stilling til utvalgsstørrelse, utvalgsstrategi og rekruttering. Datainnsamlingen ble utført gjennom omfattende søk i Lovdata, databasen for rettskilder på nett. Tidlig i prosessen oppdaget vi at det ikke var mange tilgjengelige avgjørelser som passet kriteriene våre. Siden jordskifterettene selv bestemmer om jordskifteavgjørelsene skal publiseres på Lovdata, ble det besluttet å sende forespørsel til alle landets jordskifteretter for å få oversendt utdrag fra rettsbøker. Utvalgsstrategien til datainnsamlingen var som vist til i *tabell 1*. Dette var til hjelp når vi søkte i Lovdata og ble videre oversendt til jordskifterettene slik at de lettere kunne søke etter relevante saker i sine databaser.



Etter at samtlige 19 jordskifteretter hadde besvart henvendelsen, endte vi på 104 saker. Dette inkluderer sakene som vi søkte oss frem til i Lovdata.

| Hva          | Kriterier   |
|--------------|---|
| Virkemidler: | Jskl. §§ 3-4 og 3-7   |
| Tidsrom:     | 2017-2022   |
| Områder:     | By, bynære strøk, boligområder, tettbebygde strøk, og ellers ikke-rurale områder som vedtatte utviklings- og transformasjonsområder |

Tabell 1: Kriterier til utvalget.

### Utvalg av jordskiftesaker

Det videre arbeidet besto i å gjennomgå de 104 jordskiftesakene som var samlet inn. Med utgangspunkt i antallet saker ble det et tydelig behov for systematisering. For å håndtere datamaterialet, organiserte vi den i et analyseskjema i Excel. Formålet var for å komme frem til et utvalg med utgangspunkt i kriteriene for oppgaven, samt systematisere innholdet i de ulike rettsbøkene. Dette omtales av Johannessen m.fl. (2016, s. 162) som tverrsnittbasert inndeling av data. Videre ble rettsbøkene analyserte ved å lese teksten tolkende, som innebærer «å forstå hvordan informantene tolker og forstår det fenomenet forskeren studerer [...]» (Johannessen m.fl., 2016, s. 164).

Tidlig i prosessen ble det klart at flere av sakene ikke krysset av for kriteriene våre. I tillegg ble det anvendt et fargesystem for å filtrere bort de sakene som ikke var relevante, se *tabell 2*. Det var også enkelte jordskiftesaker som enten manglet kart eller som det var tilknyttet usikkerhet rundt relevans for oppgaven. I forbindelse med de mangelfulle sakene ble det etterspurt mer utfyllende informasjon i form av forslagene til jordskifteløsning og kart. Sakene ble videre gjennomgått på nytt og enten filtrert bort eller lagt til i utvalget. Deretter ble de sakene vi anså som relevant gjennomgått på nytt for å kontrollere.

| Farge | Betydning                             |
|-------|---------------------------------------|
| Grønn | Relevant                              |
| Blå   | Relevant, men trenger mer informasjon |
| Gul   | Usikker                               |
| Rød   | Ikke-relevant                         |

Tabell 2: Sortering av data i Excel.

Etter å ha sortert sakene satt vi igjen med totalt 34 saker med tilhørende rettsbøker. Videre ble rettsbøkene til åtte av sakene analysert ytterligere<sup>3</sup>, hvor det ble forsøkt å ha lik fordeling mellom virkemidlene. Hensikten var å gi leseren en økt innsikt i enkelt saker som kan representere tilsvarende saker i det totale utvalget. Sakene ble valgt på grunnlag av kriterier som område og innhold i rettsboken, herunder hvor detaljert vurderingene fremkommer.

## 2.2 Validitet og reliabilitet

Et viktig steg ved forskningsprosjektet er å vurdere dataen og resultatet av forskningen. Denne vurderingen blir gjort gjennom å vurdere dataen sin reliabilitet og validitet.

### 2.2.1 Validitet

Validitet måler hvor godt dataen representerer fenomenet vi ønsker å undersøke. Validiteten kan deles inn i intern og ekstern validitet. Den eksterne validiteten i oppgaven er hvorvidt funnene er overførbare. I vårt tilfelle betyr det hvorvidt våre resultater kan overføres på saker behandlet etter andre virkemidler eller i andre områder (Johannessen m.fl., 2016, s. 231). Verdssetting er et veldig konkret fenomen og det avhenger av de faktiske forholdene som ligger til grunn for hver enkelt sak. Dette svekker oppgavens eksterne validitet, da det er mange forhold som vil være unike i den enkelte jordskiftesak og kan påvirke den faktiske verdsettingen. Det vil likevel være mange saker i jordskifteretten hvor forholdene som ligger til grunn er tilsvarende like. Dette kan særlig gjelde for arealbytte etter jskl. § 3-4 i tilfeller hvor arealene ikke er av betydelig størrelse.

Den interne validiteten måler troverdigheten av funnene og hvor godt dataen reflekterer det vi faktisk ønsker å undersøke. Fremgangsmåten i datainnsamlingen er utslagsgivende for oppgavens

---

<sup>3</sup> Se kap. 4.2.

interne validitet. Verdsettingen i en jordskiftesak er en jordskifteavgjørelse<sup>4</sup> og skal fremgå av rettsboken. Rettsboken er en gjengivelse av jordskifterettens vurderinger ved tidspunktet for avgjørelsen og er som nevnt primærkilder hentet direkte fra jordskifterettene. I tillegg er de offentlig tilgjengelige dokumenter og derfor veldig etterprøvbar. Dette styrker oppgavens troverdighet. Videre stilles det visse formelle og materielle krav til utformingen av rettsbøkene, blant annet er jordskifteretten pålagt å føre rettsbok fra alle rettsmøtene, jf. jskl. § 6-13. Dette styrker oppgavens validitet ytterligere.

### **2.2.2 Reliabilitet**

Ifølge Johannessen m.fl. (2016, s. 36) handler reliabilitet om å teste nøyaktigheten til forskningen. Når en skal vurdere relabiliteten må det ses i sammenheng med at oppgavens empiri er basert på et dokumentstudium av rettsbøker. Rettsbøkene er konstante dokumenter, som vil si de ikke kan endres etter at de er tinglyst. Dette medfører at relabiliteten i vår oppgave vil være høy på bakgrunn av at analysen av dokumentene kan gjennomføres på nytt. Intern relabiliteten anses til å være moderat, med bakgrunnen i at datainnsamlingen har vært avhengig av saker som vi har fått tilsendt. Derfor kan det hende at om en annen forskningsgruppe hadde undersøkt det samme, kunne de endt med et annet utvalg.

Videre har vi i forbindelse med oppgaven vært i kontakt med alle jordskifterettene, søkt gjennom databasen tilgjengelig på LovdataPro, samt undersøkt flere forskningsstudier som har omhandlet jordskifte i urbane områder for å finne saker som passet kriteriene våre. Det vil her også være interessant å se til det nevnte ovenfor, om at det er vi som forskere som har vurdert hvilke rettsbøker som skal være med i utvalget. Videre kan et annet sett med forskere analysere og vurdere dataen ulikt fra oss, noe som vil kunne være med å svekke dokumentanalysens reliabilitet. Konklusjonen basert på foregående avsnitt, er at reliabiliteten i dokumentanalysen likevel er å anse som høy.

---

<sup>4</sup> Jskl. § 6-23, se *kap. 3.5.4*

## 2.3 utfordringer ved metode

I det videre vil det redegjøres for de utfordringer som vi har møtt på under arbeidet med metoden. Her vil det presenteres både utfordringer knyttet til innsamling, datanalysen, samt enkelte avveininger vi sto ovenfor.

### 2.3.1 Innhenting av dataen

Ved innhenting av data var det i første runde en utfordring å samle et bredt nok utvalg basert på tilgjengelige saker på Lovdata. Dette medførte at vi var avhengig av å få oversendt rettsbøker fra jordskifterettene. Det var variasjon i responsen fra de ulike jordskifterettene, men med puring mottok vi svar fra samtlige. Samtidig må det poengteres at flere av jordskifterettene var meget behjelpelig, og satte av tid til å prate med oss slik at de fant frem til de mest aktuelle sakene.

De fleste innkommende sakene ble som vist til *kap. 2.2* ikke anvendt i vårt videre arbeid. Det var ulike grunner til at flere at sakene ikke kunne anvendes i utvalget, men i stor grad omhandlet det at sakene ikke oppfylte vår definisjon av urbane områder, eller at de var behandlet etter andre virkemidler. Samtidig ble vi i flere tilfeller oversendt saker uten kart som vi måtte etterspørre.

Det ble innledningsvis vurdert om det ved innhenting av data kunne hvert hensiktsmessig med intervjuer av jordskiftedommere for å besvare problemstillingen. Etter samtaler med ressurspersoner ved instituttet valgte vi bort intervjuer, med bakgrunn i at den enkelte jordskiftedommer ikke vil kunne kommentere de vurderinger som er gjort i den enkelte sak. Samtidig var det usikkerhet knyttet til om det var mulig å samle nok jordskiftedommere som hadde behandlet tilstrekkelig med saker i urbane områder og kunne bidra med dypere innsikt.

### 2.3.2 Analyse av utvalget

Det faktum at jordskifteloven per i dag ikke setter noe tydelig formkrav til verdsettelse gjør at det var stor variasjon i verdsettelsen som fremgikk av de ulike rettsbøkene. En konsekvens av dette er utfordringer knyttet til å fremstille tydelige funn knyttet til den praktiske verdsettingen. På en annen side viste det til en bred variasjon av praksis.

Utvalget ble gjennomgått flere ganger for å kvalitetssikre dataen, samt kontrollere at sakene var i overensstemmelse med kriteriene våre. Hensikten bak dette er å øke påliteligheten til utvalget.

### 2.3.3 Fallgruver

Det er flere fallgruver knyttet til vårt forskningsprosjekt. Fra et metodisk perspektiv er det utfordrende at vi ikke kan gjennomføre en fullstendig gjennomgang av jordskifterettens database for å finne saker passende til våre kriterier. Dette må sees i sammenheng med at arbeidet med å finne relevante saker kan være ressurskrevende for jordskifterettene, og vi kan dermed ende opp med et lite representativt utvalg.

Ingen jordskiftesaker vil være helt like og inneholder av den grunn en form for egenart. Ved å lese dokumentene fortolkende, vil det alltid være fare for at vårt subjektive syn vil påvirke den oppfatningen vi gjør oss av vurderingene. Dette til tross for at vi har etterstrebet å lese dokumentene fra et objektivt ståsted. Resultatet kunne vært annerledes dersom vi hadde gjennomført en casestudie, men på bakgrunn av at vi ønsket å fremstille en litt mer generell oversikt over verdsettingen i urbane områder endte vi på et større utvalg.

Vurderingene av verdsettingen knytter seg til den graden det fremgår av rettsbøkene. Det innebærer at den enkelte jordskiftedommer kan ha foretatt en vurdering i de fysiske rettsmøtene som ble presentert for partene og videre ikke ført i rettsboken. Forskningsprosjektets validitet og reliabilitet er vurdert i *kap. 2.2*, for å sikre at en er bevisste oppgavens svakheter og styrker.

## 2.4 Relevant forskning

Dette delkapittelet vil redegjøre for tidligere forskning relevant for vår masteroppgave. Til å begynne med er det lite tidligere forskning knyttet direkte til vår problemstilling, men det er derimot forskning som omhandler temaer og problemstillinger hvor verdsetting i jordskifteretten blir diskutert.

### 2.4.1 «Eiendom og Juss vol 2: Urbane områder»

Boken *Eiendom og Juss vol. 2: urbane områder* (Hegstad m.fl., 2022) er basislitteratur for oppgaven. I boken blir det satt søkelys på utfordringer, muligheter og begrensinger med gjeldende jordskiftelov. I kap. 3 blir flere poenger og kommentarer fra boken henvist til. Boken tar utgangspunkt i flere ulike perspektiver og knytter disse opp mot urbant jordskifte. Eksempler på slike perspektiver er kapitler som tar utgangspunkt i urbant jordskifte fra planleggers og eiendomsutvikler sitt ståsted.

#### **2.4.2 «Hva er gjeldende rett om urbant jordskifte? Er reglene tilpasset eksisterende urbane eiendommer?»**

Grøm (2021) skriver en juridisk masteroppgave med formål om å belyse hva som er gjeldende rett, og hvorvidt gjeldende regler er tilpasset urbant jordskifte da med utgangspunkt i fordeling av planskapt nettoverdi. Av interesse er oppgavens konklusjon, hvor Grøm lanserer at en mulig forbedring er en mer spesialisert jordskifterett. Videre drøfter han at det enkleste grepet vil være mer utførlige lovfestede regler, for å gi potensielle brukere en mer forutsigbar posisjon.

#### **2.4.3 Arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder**

Brundell (2021) undersøkte i sin masteroppgave effektene av arealbytte etter jskl. § 3-4 i bolig- og næringsområder. Oppgaven anvender både intervjuer og dokumentanalyse for å belyse problemstillingen. Funnene i oppgaven oppsummerer hvilke effekter som følger av et arealbytte, og at disse i stor grad styres av de utjenlige forholdene. I tillegg poengterer Brundell (2021 s. 3) at *«Undersøkelsen viser at arealbytte i bolig- og næringsområder kan føre til verdiøkning, besparelse av tid og reduksjon av transaksjonskostnader ...»*.

#### **2.4.4 Eiendomsdannelse i fortetnings- og transformasjonsområder**

Er en omfattende rapport om gjeldende lov- og regelverk om eiendomsdannelse, herunder transformasjon og fortetning, utarbeidet av Institutt for byggfag hos Høgskulen på Vestlandet på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). I denne rapporten blir jordskifte undersøkt som et virkemiddel og det poengteres følgende i tilknytning til jskl. §§ 3-14 og 3-15, *«Så lenge man vurderer verdiforholdet riktig vil lovens krav bli oppfylt. Dette kan forenkle arbeidet med verdsetting. Når det skal utmåles pengevederlag må det imidlertid skje en mer presis verdsetting i eksakte pengeverdier. Denne verdsettingen kan være usikker, spesielt dersom det er snakk om utbyggingsareal»* (KMD, 2021 s. 54).

## Kapittel 3: Teori

### 3.1 Innledning

I dette kapitlet vil oppgavens teoretiske grunnlag fremstilles. Til å begynne med vil det gis en gjennomgang av utviklingen av jordskifterettens virkeområde, fra rurale til urbane områder. Deretter følger en redegjørelse av de materielle vilkårene for å holde jordskifte, som legger føringene for jordskifterettens rettslige kompetanse. Videre presenteres virkemiddelene for fysisk omskaping, herunder jskl. § 3-4 om ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett og jskl. § 3-7 om deling av eiendom. Avslutningsvis vil det gis en grundig innføring for verdsettelse i jordskifteretten.

### 3.2 Utviklingen i jordskiftelovens virkeområde

#### 3.2.1 Innledning

Dette delkapitlet vil ta for seg begynnelsen av jordskifte i Norge og utviklingen mot gjeldende rammeverk som legger grunnlaget for jordskifterettens behandling av jordskiftesaker. Bakgrunnen for ønsket om å si noe om utviklingen i jordskiftelovens virkeområde, er å vise til behovet for jordskifte i urbane områder og hvorfor en anser dette som aktuelt. Urbane områder har en beskjeden historie sett i et jordskifteperspektiv. Det er først de siste tiår at bruken av jordskiftevirkemidler i urbane områder har blitt satt på agendaen til lovgiver. Redegjørelsen vil derfor danne grunnlaget for videre fremstilling av jordskifte i urbane områder.

#### 3.2.2 Jordskifte i et historisk perspektiv

Jordskifte i Norge kan spores tilbake til bestemmelser i Magnus Lagabøtes Landslov fra 1274. Her ble jordskifte omtalt som utskiftning og gikk ut på oppløsning av sameie. Disse bestemmelsene ble videreført i Christian IVs norske lov av 1604 og videre igjen til Christian Vs lov av 1687. I 1821 ble utskiftningsloven vedtatt og regnes som den første jordskifteloven. Den gang var formålet med jordskifte å oppløse sameier og redusere teigblanding til fordel for bøndenes jordbruksproduksjon og driftsforhold (Sky & Bjerva, 2018, s. 23). En ny jordskiftelov ble vedtatt i 1857 og medførte at kompetansen til å holde jordskifte ble underlagt en fagetat kalt utskiftningsvesenet, forløperen til dagens jordskifterett. Fra og med jordskifteloven av 1882 har jordskifteretten vært å regne som en særdomstol (NOU2002:9, s. 14). Jordskifte ble dermed underlagt domstolsystemet, noe som har

ført til at prosessen og språket har blitt svært påvirket av juridisk terminologi (Elvestad & Sky, 2021, s. 2).

### **3.2.3 En domstol for all fast eiendom**

Jordskifterettens virkeområde har gradvis utvidet seg fra kun å omfatte eiendommer i rurale områder, til å ikke ha noen formell begrensning. Eiendommene involvert i jordskifte kunne tidligere sies å være ganske ensartede, hvor landbruksdrift sto sentralt. En kunne også gå ut ifra at partene i stor grad var jord- og/eller skogbrukere. I dag er eiendommene og eierne derimot mer ulike (Bjerva & Sevstad, 2009, s. 71).

Overgangen til å være en domstol for all fast eiendom har som nevnt foregått gradvis. En kan finne spor av kompetanse til å behandle jordskifte i urbane områder i lovgivningen fra både 1950 og 1979, men dette hadde ikke en sentral plass i utarbeidelsen av disse lovene. Den opprinnelige versjonen av jordskifteloven av 1979 la i utgangspunktet begrensninger for jordskifterettens adgang til å anvende jordskiftelovens virkemidler i by og tettbebygde strøk. Begrensningen gikk ut på at jordskifteretten ikke kunne fremme jordskifte i by og tettbygdestrøk, før kommunen hadde fått anledning til å uttale seg, jf. jskl. av 1979 § 3 b (Nord, 2009, s. 489). Virkeområdet for sams tiltak etter § 34 bokstav a og bruksordninger etter § 35 bokstav h var også begrenset til å ikke gjelde by og tettbygdestrøk. Videre presiseres det at utgangspunktet etter jordskifteloven av 1979, var at den gjaldt for byer og tettsteder, så lenge det ikke forelå lov positive unntak, jf. Rt. 2000 s. 1119. Etter revisjon av 1979 loven i 2006, ble jordskiftelovens virkeområde utvidet til å omfatte urbane områder på lik linje som rurale (Elvestad & Sky, 2021, s. 4).

Lovendringen kom som en følge av en rekke utredninger som pekte på at jordskifte kunne være et nyttig virkemiddel i by og tettbygdestrøk. En av utredningene var et samarbeidsprosjekt initiert av Miljøverndepartementet i 1997, hvor de etablerte et samarbeid med Landbruksdepartementet, Kommunal- og regiondepartementet, Husbanken, Jordskifteverket samt seks kommuner om rapporten «*Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*». Hensikten med utredningen var å undersøke muligheten for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder. De foreslo at jordskifterettens virkemidler skulle tilpasses og fullt ut gjøres tilgjengelig i byer og tettsteder



(Miljøverndepartementet m.fl., 2001, s V)<sup>5</sup>. Med det introduserte de blant annet «*urbant jordskifte*»<sup>6</sup> som et virkemiddel for gjennomføring av reguleringsplan i områder for fortetning. Landbruksdepartementet satte så ned en arbeidsgruppe<sup>7</sup>, som hadde i oppgave å komme med konkrete forslag til lovendringer som skulle samordnes med Planlovutvalgets forslag til endringer i plan- og bygningsloven (Nord, 2009, s. 487).

Resultatet ble at jordskiftelovens geografiske virkeområde i jordskifteloven av 1979 § 1 bokstav a, ble presisert til å gjelde alle eiendommer uavhengig av arealformål og sted, jf. Ot.prp.nr.78 (2004-2005). Begrensningene i §§ 34 bokstav a og 35 bokstav h ble også opphevet. I tillegg ble det innført ny bokstav h i § 2, det nevnte «*urbant jordskifte*», som gikk ut på at jordskifteretten nå kunne fordele planskapt netto verdiøkning (Nord, 2009 s. 488). Forutsetningen for bruk av bestemmelsen var at den sto som ett vilkår i områdeplan eller detaljplan etter plan- og bygningsloven, eller at 2/3 av partene var enige om å kreve sak og de til sammen eide 2/3 av arealet innenfor skifteområdet (Ot.prp.nr. 78 (2004-2005) s. 22). Bestemmelsene er videreført til gjeldende jordskiftelov av 2013 med enkle modifiseringer. Det nevnte «*urbant jordskifte*» finner en i jskl. §§ 3-30 til 3-32 om fordeling av planskapt nettoverdiøkning og «*sams tiltak*» er nå regulert under jskl. § 3-2 første ledd annet punktum med ny benevnelse «*tiltaksjordskifte*». For denne oppgaven vil det ikke være plass for å gå nærmere inn på de enkelte modifiseringene, men likt som det overordnede formålet med ny lov, er de gjort enklere og mer oversiktlig.

For ordensskyld vil vi ved bruk av «*jordskifteloven*» (jskl.) i det videre henviser til gjeldende jordskiftelov av 2013, med mindre annet blir spesifisert.

---

<sup>5</sup> Under kapittelet «Sammenfatning og anbefalinger»

<sup>6</sup> Fordeling av planskapt netto verdiøkning

<sup>7</sup> Senere kalt Movikutvalget etter gruppens leder Trond Magne Movik

## 3.3 Bestemmelsene i jordskifteloven

### 3.3.1 Innledning

Dette delkapittelet vil omhandle vilkårene i jordskifteloven som setter rammene for hvilke jordskiftesaker som kan føres for jordskifteretten og jordskifterettens handlingsrom. Med hensyn til masteroppgavens begrensninger vil vi kun ta for oss de vilkår som er av betydning for problemstillingen. Innledningsvis vil det bli redegjort om formålet til jordskifteloven, da bestemmelsen fastsetter lovens materielle og prosessuelle hovedformål. Deretter vil en i kapittelet se på de materielle vilkårene som må være til stede for at jordskifteretten skal kunne fremme jordskiftesak.

### 3.3.2 Formålet til jordskifteloven

Jordskiftelovens formål er presisert i jskl. § 1-1 og omtales herved som formålsparagrafen. Bestemmelsens lyder som følger:

*«Formålet med lova er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom og ressursar til beste for eigarane, rettighetshavere og samfunnet. Dette skal skje ved at jordskifteretten bøter på utjenlige eigedoms- og brukstilhøve, klarlegg og fastset grenser og rettar, og behandlar skjønn og andre avgjerder etter denne og andre lover.*

*Lova skal òg leggje til rette for rettferdig, forsvarleg, rask, effektiv og tillitsskapande behandling av sakene gjennom offentleg rettargang for uavhengige og upartiske jordskifterettar.»*

Første ledd første punktum angir lovens materielle hovedmål (Bjerva mfl., 2016, s. 27). Slik det fremgår av ordlyden er det privatrettslige forhold som skal løses ved hjelp av jordskiftelovens virkemidler. Nytteverdien for samfunnet er mer sekundær, men likevel av betydning. Det sies derfor at loven har et privat økonomisk perspektiv. Andre punktum lister så videre de virkemidlene jordskifteretten har til rådighet for å oppfylle det materielle målet. Selv om det presiseres i første punktum at samfunnet skal hensyntas, vil det i utgangspunktet være en ringvirkning av at gode arronderede eiendoms- og eierforhold legger til rette for utvikling (Bjerva mfl., 2016, s. 27).

Videre fremgår de grunnleggende prinsippene for saksbehandlingen i jordskifteretten av andre ledd. Bestemmelsen sikrer effektivitetshensynet, samtidig som at behandlingen skal være i tråd med lovens øvrige bestemmelser. Hvordan lovgiver ønsker å bevare disse hensynene kommer til uttrykk i lovens øvrige bestemmelser.

### **3.3.3 Lovens virkeområde**

Lovens virkeområde fremgår av jskl. § 1-2 første ledd og lyder som følger:

*«Lova gjeld for fast eigedom og rettar over fast eigedom, vassdrag og sjø i heile landet, om ikkje anna er fastsett i denne eller andre lover.»*

Rammene for lovens saklige innhold følger av bestemmelsen, fast eiendom, og virkeområdet til loven er hele landet uten geografisk begrensning. Det har heller ikke betydning hvilke arealplaner eller offentlige reguleringer som en eiendom er omfattet av, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 77. Ved behandling av jordskiftesaker er jordskifteretten likevel bundet av offentligrettslige regler og krav, jf. jskl. § 3-17. Denne bestemmelsen behandles nedenfor.

### **3.3.4 Eiegedoms- og bruksrettstilhøva**

Med utgangspunkt i problemstillingen vil det være hensiktsmessig å se til jskl. § 3-13:

*«Jordskifteretten skal fastsetje eigedomsrettstilhøva og bruksrettstilhøva slik dei er.*

*Dersom partene er samde om heile eller delar av grunnlaget for jordskifteløysninga, kan jordskifteretten byggje på denne samja.»*

Denne delen av jordskifte er med å danne grunnlaget for videre saksgang. Bjerva mfl. (2016, s. 91) påpeker at bestemmelsen har en tilsvarende funksjon som sakstypene under jordskifteloven kapittel 4, herunder at jordskifteretten kan fastsette grenser og avgjøre tvister knyttet til eiendomsgrenser og andre rettigheter tilknyttet fast eiendom.

Videre følger det av andre ledd at dersom partene er enig kan jordskifteretten anvende enigheten som en del av jordskifte. Det er imidlertid verdt å merke seg lovteksten, hvor det fremkommer at jordskifteretten «kan» bygge på enigheten. Lovgiver etterlater det dermed til den enkelte jordskiftedommer å vurdere hvorvidt jordskifteløsningen skal bygge på enighet mellom partene.

Det fremgår av lovkommentaren (Bjerva mfl., 2016, s. 93) at jordskifteretten i utgangspunktet er bundet av en slik enighet, men at de likevel må kunne vike fra den. Blant annet vises det til eksempler om at partenes enighet kan være gjenstand for å dekke over mulige kjøp og salg situasjoner, eller at en part har blitt presset til enighet, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 157.

### **3.3.5 Rettsbøker**

Det anses som hensiktsmessig i teoridelen å presentere formkrav og anvendelsesområdene til rettsbøkene, da oppgavens empiri og drøftelse baserer på rettsbøker tilsendt fra jordskifterettene. En rettsbok er en sammenstilling av dokumenter utarbeidet i forbindelse med en jordskiftesak, herunder referat fra møter i jordskifteretten, kart, avgjørelser og endelig jordskifteavgjørelse.

I forbindelse med problemstillingene er det relevant å se til jordskifteavgjørelsene. Hva som er en jordskifteavgjørelse og hva de skal inneholde reguleres av jskl. §§ 6-23 og 6-24. Dette er to omfattende bestemmelser og det anses som hensiktsmessig å kun presentere de delene av bestemmelsene som er av relevans for oppgaven.

Hvilke avgjørelser som skal avsies som en jordskifteavgjørelse fremgår av jskl. § 6-23 fjerde ledd. Med utgangspunkt i empiri og drøftelse er det spesielt deler av bestemmelsen tredje ledd bokstav a.- h som er av interesse. I tredje ledd bokstav a fremkommer det at vurderingen av de materielle vilkårene skal avsies som en jordskifteavgjørelse, videre henviser bokstav b til at det også gjelder «*verdsetting av det som skal gå i bytte i jordskifte [...]»*. Dette kravet retter seg mot verdsettingsreglene i jskl. §§ 3-14 og 3-15.

Kravene til innholdet i en jordskifteavgjørelse fremkommer av § 6-24 femte ledd. Bestemmelsen påpeker at jordskifteavgjørelsen skal vise til blant annet hjemmelsgrunnlaget for jordskifteavgjørelsen, en fremstilling av hva saken omhandler, påstandene til partene, samt de vurderingene retten baserer jordskifteavgjørelsen på.

### 3.3.6 Materielle vilkår

De materielle vilkårene kommer til uttrykk gjennom fire ulike bestemmelser i jordskifteloven. Formålet med de materielle vilkårene, er å sikre at gitte forutsetninger er til stede for at jordskifteretten skal kunne behandle den aktuelle jordskiftesaken. De materielle vilkårene er kumulative, noe som innebærer at alle må være oppfylt før en jordskiftesak kan fremmes. Vilrårene fremgår av jskl. § 3-2 om utjenlige eiendomsforhold, jskl. § 3-3 om mer tjenlige eiendomsforhold, jskl. § 3-17 om samsvar med offentlige tillatelser og føresegrer, og jskl. § 3-18 om vern mot tap.

#### *Vilkår om utjenlige eiendomsforhold*

Vilkåret om utjenlighet kommer til uttrykk gjennom jskl. § 3-2.

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

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

Bestemmelsen gir jordskifteretten kompetanse til å anvende virkemidlene som fremkommer av §§ 3-4 til 3-10 med forutsetning om at minst én eiendom eller bruksrett er «vanskelig å bruke på teneleg måte etter tida og tilhøve». Det er med ikke et krav at alle eller et flertall av eiendommene i jordskifteområdet er vanskelig å bruke på en tjenlig måte, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 422. Det følger av ordlyden at det er eiendommen som står sentralt i vurderingen av om forholdene er utjenlig, ikke hva som er å anse som utjenlig for den enkelte eier av eiendommene (Bjerva mfl., 2016, s. 57). Eiendom defineres i denne sammenheng som ett bruksnummer eller flere bruksnumre med samme eier, jf. NOU 1976:50 Revisjon av jordskifteloven s. 8.

Hva som ligger i begrepet «bruke på teneleg måte» er ikke knyttet til bestemte bruksforhold, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 423. Loven stiller seg nøytral med hensyn til motivene grunneierne

har for utnyttelsen av eiendommen. For at ett gitt tilfelle skal falle inn under begrepet er det en forutsetning at det er snakk om en lovlig bruk og at nødvendige tillatelser for den type bruk foreligger, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 432. I vurderingen av om eiendommen er «*vanskelig å bruke*», stilles det krav om en viss terskel av utjenlighet, jf. HR-2020-1910-A avsnitt 38. Dette innebærer at det må foreligge et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen «*på en måte som vanskeliggjøres av den nåværende eiendomsutformingen*», jf. HR-2020-1910 avsnitt 44. Videre gjør Høyesterett et poeng av at utjenlighetsvurderingen må gjøres i lys av lovens formålsparagraf om å legge til rette for «*en rasjonell og effektiv utnytting av fast eiendom og ressurser til det beste for eieren, rettighetshaverne og samfunnet*». Dette bør ses i sammenheng med at det ikke nødvendigvis skal resultere i en økonomisk gevinst, men at en ringvirkning kan være samarbeid og lavere konfliktnivå mellom partene.

Begrepet «*etter tida og tilhøva*» legger til rette for at jordskifteretten skal ta utgangspunkt i gjeldende situasjon når en skal vurdere hvorvidt eiendomsforholdene er utjenlig eller ikke. Samtidig skal jordskifteretten ta høyde for at eiendomsforholdene kan bli utjenlige med tiden. Dette må ses i sammenheng med at eiendomsforhold er dynamiske og dermed i endring. Derfor kan noe som er tjenlig i dag, være utjenlig om 20 år.

Samtidig fremkommer det av andre ledd at jordskifteretten ikke skal gå lenger enn det som er nødvendig for å løse opp i utjenlige eiendomsforholdene som partene har tatt opp i forbindelse med saken. Det er opp til partene å påpeke de utjenlige forholdene og jordskifteretten kan ikke av eget tiltak behandle andre forhold de mener er utjenlige.

#### *Vilkår om mer tjenlig eiendomsforhold*

Vilkåret om tjenlighet fremgår av jskl. § 3-3:

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

Vilkåret omhandler at det er en forutsetning ved gjennomføring av et jordskifte, at eiendomsforholdene blir mer tjenlig enn det som var situasjonen før jordskifte. Bestemmelsen kan ses som en forlengelse av jskl. § 3-18, ved at jordskifteløsningen ikke bare skal verne partene mot tap. På samme tid må det også være en sannsynlighetsovervekt for at endelig jordskifteløsning

samlet sett fører til mer tjenlighet i jordskifteområde. Det er likevel nok med en liten forbedring i tjenligheten (Bjerva mfl., 2016, s. 63).

Vurderingen skal tas på bakgrunn av ressursbruken for partene i saken, hvor vurderingen hensyntar sakskostnadene ved gjennomføring av jordskiftet. En trenger ikke å ta hensyn til kostnader knyttet til sakkyndig hjelp i tvist eller samfunnets kostnader, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 424. Det er heller ikke ment at nytten må ikke kunne tallfestes, estimeres eller dokumenteres. Videre gir lovgiver uttrykk for at vilkåret i praksis vil være oppfylt, hvis vilkåret om at ingen eiendom eller bruksrett lider tap etter jskl. § 3-18 er oppfylt, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 127. Bjerva mfl. (2016, s. 63) gjør gjeldende at dette som oftest vil være tilfellet.

#### *Vilkår om offentlige føresegner og tillatelser*

Jordskifterettens forhold til offentlige føresegner og tillatelser er regulert av jskl. § 3-17. Bestemmelsen lyder som følger:

*«Jordskifteløysinga skal ikkje vere i strid med bindande offentlege føresegner om arealbruk.*

*Nødvendige offentlege løyve skal liggje føre når jordskifteretten tek avgjerd om den endelege jordskifteløysinga. Jordskifteretten kan søkje om dei løyva som trengst for å setje i verk jordskiftet.»*

Med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk menes her lover, forskrifter, areal- og reguleringsplaner etter lov 27. juni nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og områdevern etter lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 432. Eksempelvis er kravet om at jordskifteløsningen ikke skal være i strid med plan en naturlig konsekvens av at det er offentlige myndigheter som styrer arealbruken i Norge, jf. plan- og bygningsloven § 3-2.

Samtidig fremkommer det av andre ledd at jordskifteretten ikke er begrenset fra å utarbeide forslag til jordskifteløsning som strider med plan, så lenge nødvendige tillatelser foreligger når endelig jordskifteløsning vedtas. Bestemmelsen ble mer aktuell når jordskifteloven åpnet for å behandle

saker i urbane områder, og er nå ansett som et materielt vilkår på lik linje som jskl. § 3-2, § 3-3 og § 3-18, jf. HR-2019-2102-A avsnitt 57.

### *Vilkår om vern mot tap*

Det siste kumulative vilkåret er vernet mot tap og fremgår av jskl. § 3-18:

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

Med utgangspunkt i lovens ordlyd fremkommer det at kostnadene og ulempene ikke skal være større enn nytten for noen eiendom. Denne kost-nytte-vurderingen knytter seg til hver enkelt eiendom, og skal ikke hensynta eiers interesser, tredjeparter med interesse i eiendommen eller samfunnsinteresser generelt, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 167. Panthaver og leietaker er derimot vernet gjennom denne bestemmelsen, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 169.

Vurderingene som jordskifteretten gjør i forbindelse med § 3-18, har mange likhetstrekk med vurderingene etter jskl. § 3-3 om tjenligheten. Den største forskjellen er at det i vurderingen etter jskl. § 3-18 er tilstrekkelig at ingen part lider tap. Det vil si at hver eiendom skal gå ut av jordskifte med minst samme verdi som den hadde før jordskifte. Bjerva mfl. (2016, s. 105) omtaler bestemmelsen som en prosessforutsetning, noe som innebærer at jordskifteretten av eget tiltak skal undersøke at ingen part lider tap. Skjæringspunktet for vurderingen fremgår av ordlyden og er satt til jordskifteløsningen. Med begrepet jordskifteløsningen menes det endelige resultatet av en jordskiftesak (Bjerva mfl., 2016, s. 106). Jordskifteretten har likevel et ansvar for å vurdere om en part lider tap undervegs i saken, dersom en part tar opp spørsmålet eller om jordskifteretten på annen måte blir oppmerksom på at vilkåret ikke er til stede, jf. Prop 101 L (2012-2013) s. 169.

Hva som omfattes av begrepene «*kostnadene*», «*ulempene*», og «*nytte*» trenger en nærmere forklaring. Først er begrepet «*kostnadene*» en samlebetegnelse på alle kostnader som partene har i forbindelse med jordskiftesaken, inkludert sakskostnadene, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 433. Videre har lovgiver valgt å bruke ordlyden «*kostnadene og<sup>8</sup> ulempene*», slik at det vil være snakk

---

<sup>8</sup> Vår utheving



om de samlede kostnadene og ulempene partene blir påført ved saken. Når det kommer til begrepet «nytte» må det ikke nødvendigvis defineres i en gitt pengeverdi. Det vil derfor være snakk om mer enn bare økonomisk nytte, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 169. Jordskifteretten er som følge av dette gitt rom til å utøve et skjønn i nyttevurderingen.

Vilkåret om vern mot tap er nært knyttet opp mot verdsettingsreglene i jskl. §§ 3-14 og 3-15. Blant annet presiseres det i Prop. 101 L (2012-2013) s. 168-169 og s. 433 at begrepene «ulempe» og «nytte» skal vurderes ut ifra en objektiv og påregnelig vurdering. Det betyr at eiendommene skal vurderes ut fra hva eiendommen er egnet til og hva den er tenkt utnyttet til framover. Videre skal fremtidig verdiøkning også medregnes når jordskifteretten fastsetter sammenlikningsgrunnlaget før og etter jordskifte, hvor vurderingen vil avhenge av kommunale og offentlige planer. De samme hensynene finner en i verdsettingsreglene og forarbeidene. Verdsettingen vil derfor være helt sentral for å holde kontroll om vernet mot tap. En utførlig behandling av verdsettingsreglene blir gitt under *kap. 3.5.3*.

## 3.4 Arealbytte og deling av eiendom

### 3.4.1 Innledning

Med bakgrunn i masteroppgavens søkelys på verdsetting av arealer i urbane områder som gjennomføres med utgangspunkt virkemiddelene i jskl. § 3-4 og § 3-7, er kapittelet avgrenset til å omhandle kun disse. Begge virkemidlene går inn under definisjonen «*virkemidler for fysisk omskaping*», som går ut på at det skjer en endring i eiendomsstrukturen (Sky & Bjerva, 2018 s. 21-22). Bruk av virkemidlene innebærer at eiendomsrett eller bruksretter byttes eller legges ut som ny eiendom, og må dermed verdsettes etter bestemmelsene jskl. §§ 3-14 og 3-15.

### 3.4.2 Arealbytte

Reguleringen av arealbytte finner en i jskl. § 3-4 om ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett. Bestemmelsen lyder som følger:

*«Jordskifteretten kan forme ut eiedom og alltidvarande bruksrett på nytt. Bruksretten må liggje til fast eiedom.*

*Jordskifteretten kan påby at vassleidningar, damanlegg, kraftleidningar og liknande som står på grunn som går i byte etter første ledd, blir overførte til ny eigar. Det same gjeld bygningar.»*

Dette virkemiddelet gir jordskifteretten kompetanse til å utforme eiendommer, samt bruksretter på nytt. Virkemiddelet blir ofte omtalt som makebytte og innebærer at en bytter ett eiendomsareal mot ett annet eiendomsareal. Samtidig åpner bestemmelsen for at jordskifteretten kan gjøre tilsvarende med bruksretter, da med forutsetning om at rettigheten tilhører fast eiendom.

Med jordskifterettens adgang til å gjennomføre denne type arealbytter kan det for noen være fristende å anvende bestemmelsen i forbindelse med et rent kjøp og salg. Lovgiver har derfor begrenset en slik mulighet gjennom jskl. § 3-20 andre ledd, der det forutsettes en tilbakeholdenhet med å anvende penger i tilfeller hvor det er vesentlige verdiforskjeller på det som går i bytte. Hovedregelen for bytte av areal etter bestemmelsen er at jordskifteløsningen kan gå ut på bytte av grunn mot grunn, grunn mot bruksrett, bruksrett mot bruksrett eller bruksrett mot grunn, jf. jskl. § 3-20 første ledd. Bytte av grunn eller bruksrett mot pengevederlag er en streng unntaksregel, jf. andre ledd. Med andre ord kan ikke pengevederlag brukes alene i et arealbytte, men i tilfeller hvor det er nødvendig for å oppnå en tjenlig jordskifteløsning. Vilkåret om vern mot tap etter jskl. § 3-18 setter også en begrensning for bruken av pengevederlag i forbindelse med bytte.

Bestemmelsen sitt andre ledd åpner opp for at anlegg og bygninger som er tilknyttet eiendommen kan være en del av arealbyttet. Bjerva mfl. (2016, s. 66) presiserer at innholdet i bestemmelsen ikke er en uttømmende liste med anlegg som kan gå i bytte. Ved bytte av anlegg eller bygninger skal det fastsettes et vederlag, jf. jskl. § 3-21. Dette vederlaget skal fastsettes særskilt, jf. verdsettingsreglene i jskl. § 3-14 andre ledd.

### 3.4.3 Deling av eiendom

Deling av eiendom reguleres av jskl. § 3-7:

*«Jordskifteretten kan dele og forme ut ein eigedom med tilhøyrande bruksrettar etter eit fastsett høvetal.»*

Virkemiddelet gjelder for deling av personlig sameie og eiendom som to eller flere har kjøpt sammen for å bruke som tilleggsjord, jf. Prop 101 L (2012-2013) s. 425. Forarbeidene gir ikke videre uttrykk for en uttømmende opplisting av type situasjoner bestemmelsen omfatter. Bestemmelsen åpner for at jordskifteretten kan «*dele og forme*» eiendom med tilsvarende bruksrett, med utgangspunkt i et «*fastsett høvetall*». Dette innebærer at jordskifteretten kan dele arealet etter en fordelingsbrøk, eller en prosentvisdeling, som uttrykk for eierandelene til partene. Partene kan i forkant av jordskiftesaken selv fastsette fordelingsbrøken gjennom avtale, eller den kan være fastsatt ved dom, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 426. De kan imidlertid ikke bestemme selve utformingen av arealet. Hvis utformingen er fastlagt av partene, vil ikke jordskifteretten ha et slingringsmonn å ta stilling til og som sådan vil de ikke kunne benytte virkemiddelet, jf. Prop 101 L (2012-2013) s. 426. Resultatet er at jordskifteretten ikke kan behandle saken og den må avvises. Er tilfellet slik at partene har bestemt utformingen av arealene på forhånd, vil løsningen for partene være fradeling gjennom kommunal prosess, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

Når jordskifteretten skal vurdere hvorvidt det foreligger utjenlige forhold i sak om deling av eiendom, er det som regel eierformen som legges til grunn. Eierformen må derfor kunne inngå i utjenlighetsvurderingen, dersom en eiendom er eid av flere personer i et sameie, jf. jskl. § 3-2. Utformingen er sjelden problematisk i slike tilfeller. Et utjenlig forhold kan eksempelvis være at sameiepartene har ulike syn på videre utvikling av eiendommen.

Jordskifteretten må ved gjennomføring av deling hensynta annen lovgiving som plan- og bygningsloven, lov av 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering (matrikkellova) matrikkellova og lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova). Eksempelvis er det krav om delingstillatelse, jf. jf. jskl. § 3-17. Det er likevel gitt ett unntak for tiltak nevnt i pbl. § 20-1 bokstav m, når tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan, jf. pbl. §

20-5 tredje ledd bokstav a. Bestemmelsen gir også jordskifteretten muligheten til å forme eiendom på nytt og trekke grenser, på samme måte som etter jskl. § 3-4, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 70.

## 3.5 Verdsetting

### 3.5.1 Innledning

Denne delen av teorien omhandler kjernen av oppgaven, verdsetting i jordskifteretten. I innledningen<sup>9</sup> ble det fremhevet at jordskifterettens utvidede kompetanse gjennom lov, også medfører krav til bredere faktisk kompetanse. Den økende bruken av jordskifterettens virkemidler i urbane områder fører med seg at jordskifteretten må forholde seg til mer komplekse eier- og eiendomsstrukturer, arealplaner som legger til rette for utbygging, arealer med høye verdier, samt parter med ulike hensikter for å eie eiendom. Blant annet er det enkelte aktører i eiendomsutviklingsbransjen som virker å få øynene opp for jordskiftevirkemidler i forbindelse med utvikling.<sup>10</sup> Verdsetting blir i den sammenheng pekt på som en av de større risikofaktorene når eiendomsutviklere skal vurdere bruk av jordskifteprosess til gjennomføring av et prosjekt (Skarsbø og Kvalvåg, 2022 s. 134, Holsen, 2022 s. 170). utfordringene knyttet til dette blir mer utførlig behandlet under *punkt 3.6*.

Videre vil det innledningsvis være relevant å se på verdsetting etter jordskifteloven av 1979, og hvordan lovgivningen rundt verdsetting i urbane områder har utviklet seg frem til i dag. Deretter blir det gitt en innføring i verdsettingsreglene etter gjeldende lov, som setter premissene for verdsettingsmetodene som presenteres i empirikapittelet og drøftelseskapittelet. Avslutningsvis vil det presenteres eget delkapittel om utviklers perspektiv på verdsetting i jordskifteretten.

---

<sup>9</sup> Se oppgavens *kap. 1.1*

<sup>10</sup> Både Nord & Sky (2022), Skarsbø & Kvalvåg (2022) og oppgavens kapittel 4 viser til eksempler hvor jordskifterettens virkemidler for fysisk omskaping har blitt benyttet i forbindelse med eiendomsutvikling.

### 3.5.2 Verdsetting etter tidligere jordskiftelov av 1979

#### *Innledning*

Til å begynne med vil det være relevant å se på reguleringen av verdsetting etter jordskifteloven av 1979 og frem til gjeldende lov. Årsaken er at det forteller noe om verdsettingsreglene, i takt med at jordskifteretten er blitt en domstol for all fast eiendom. Tidligere reguleringer, utredninger og proposisjoner kan gi bredere forståelse for grunnlaget til utformingen av gjeldende verdsettingsregler.

#### *Verdsetting ved tradisjonelle jordskiftesaker*

Jordskifteloven av 1979 § 19 annet ledd lød som følger, «*Det som går i byte skal alltid verdsettast*». Regelen var supplert av § 28 første ledd om at hvert «*bruk*» skulle gå ut av jordskifte med tilsvarende verdi som før.

Videre fulgte det av § 19 tredje ledd at Landbruksdepartementet hadde hjemmel til å gi «*nærare regler om verdsetting, oppmåling og kartlegging*». Året etter loven trådte i kraft ga departementet ut «*Instruks for utføring av jordskiftesaker etter lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979*». Instruksen hadde nærmere føringer for verdsettingen, hvor blant annet «*tomteareal*» skulle verdsettes etter omsetningsverdi. Den ble videre opphevet i 1992 (Lovdata, 2023), året etter at Landbruksdepartementet ga ut nye instruksjoner kalt «*Rettleiing for utføring av jordskiftesaker*» i 1991 (NOU 2002:9). Denne veilederen hadde føringer for verdsetting i jordskiftesaker på lik linje med den tidligere veilederen. Hjemmelen ble senere sterkt kritisert av en prosjektgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet, bestående i hovedsak av jordskiftedommere. De avga rapporten «*Instruksjon eller informasjon*» den 30. juni 2000, hvor de konkluderte med at § 19 tredje ledd var i strid med domstolens uavhengighet (NOU 2002:9 s. 64).

Departementet satte deretter ned Løken-utvalget, med formål å fastlegge organisasjonsformen til jordskifterettene. I sin utredning stilte de seg bak konklusjonen til rapporten fra 2000 (NOU 2002:9). Løken-utvalget rettet sterk kritikk til at departementet ikke hadde avklart om veilederen fra 1991 var en ren veiledning, eller om enkelte av retningslinjene skulle utgis som forskrift. Hovedvekten av kritikken lå på departementets adgang til å fastsette både direkte og indirekte instruksjoner til jordskifterettens arbeid med verdsetting. På side 65 (NOU 2002:9) kommenterer de følgende, «*verdsetting hører til jordskifterettens rettslige arbeid, og at eventuell instruksjon om*

*dette er uakseptabelt og ikke forenlig med at domstolene skal være uavhengige ...».* Med uavhengige sikter de til maktfordelingsideene og uavhengighetsprinsippet, som beror på at domstolene skal være uavhengige av den lovgivende og den utøvende makt. De konkluderte med at både direkte og mer indirekte instruksjoner til jordskifterettens arbeid, sto i strid med prinsippet (NOU 2002:9 s. 80). Gruppen så derimot ikke noe problem i at departementet utarbeidet veiledere knyttet til verdsetting, da det er opp til den enkelte jordskiftedommer å benytte seg av en veileder og hvilken vekt den skal tillegges.

Departementet sluttet seg til Løken-utvalget sine forslag og ved lovendringen i 2006 ble «*verdsetting*» fjernet fra § 19 tredje ledd (Ot.prp.nr.106 (2002-2003) s. 50-51). Det var nå opp til den enkelte jordskiftedommer å verdsette arealene basert på en helhetlig vurdering av saken og de areal som går i bytte. Dette skjedde parallelt med lovendringen om at de formelle begrensningene til jordskiftelovens virkeområde ble opphevet, i tillegg til at jordskifteretten fikk kompetanse til å fordele planskapt netto verdiøkning i byer og tettsteder. Verdsettingsreglene knyttet til jordskiftesaker ble likevel ikke nærmere kommentert i forbindelse med disse lovendringene. Utviklingen mot at de mer tradisjonelle jordskiftevirkemidlene skulle få betydning for eiendoms- og byutvikling, ser det derfor ut til at lovgiver den gang ikke forutså.<sup>11</sup>

### **3.5.3 Fordeling av planskapt netto verdiøkning**

#### *Innledning*

Fordeling av planskapt netto verdiøkning står ikke i fokus for denne oppgaven, men det vil likevel være interessant for temaet vårt å se på utviklingen av virkemiddelet. Grunnen er at fordeling av planskapt netto verdiøkning ble gitt egne regler når det gjelder verdsetting og fordeling av verdier, som sto uavhengig av øvrige regler om verdsetting. Dette er også tilfelle etter gjeldende jordskiftelov. I tillegg er det et poeng at virkemiddelet er en del av jordskifterettens utvidede kompetanse til å holde jordskifte i urbane områder. Det vil derfor gis en kort introduksjon til innføringen av fordeling av planskapt nettoverdiøkning i jordskifteloven av 1979 og

---

<sup>11</sup> Viser til oppgavens *kap. 4* og *kap. 5* for eksempler, samt tidligere studier redegjort for i *kap. 2.4*.

videreføringen til gjeldende jordskiftelov. Avslutningsvis pekes det på noen problemstillinger knyttet til verdsettingen, som vil kunne gjøre seg gjeldende for verdsetting ved jordskiftesaker.

#### *Innføringen av fordeling av planskapt netto verdiøkning*

Den rettslige kompetansen til å fordele planskapt netto verdiøkning ble som nevnt ovenfor gitt gjennom jskl. av 1979 § 2 ny bokstav h. Videre ble det gitt egne regler for fordelingen av verdiøkningen og om prinsippene for verdsettingen i jskl. av 1979 § 28 tredje ledd og fjerde ledd. Verdsettingen skulle foregå som følger, «*I sak etter § 2 første ledd bokstav h skal skiftegrunnlaget fastsetjast på grunnlag av dei eigenskapane egedomen har til utbyggingsføremål*», jf. jskl. av 1979 § 28 fjerde ledd første punktum. Det fremgår av Ot.prp.nr. 78 (2004-2005) s. 45 at alle arealer skal verdsettes som utbyggingsretter for å klarlegge bruttonytten i hele skiftefeltet og for hver enkelt part. Etter departementets vurdering bør det i verdsettelsen legges vekt på eksempelvis beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage, jf. Ot.prp.nr. 78 (2004-2005) s. 23. Hvilken arealdisponering den enkelte grunneier besitter i den vedtatte reguleringsplanen skal retten se bort ifra (ibid).

Utbyggingsverdiene skulle så fordeles ut fra den verdien hver grunneier fikk fastslått før jordskifte, jf. jskl. av 1979 § 29a. Arealdisponeringen i reguleringsplanen til hver grunneier måtte så verdsettes før tildeling av utbyggingsretter eller utbyggingsareal. Disse skulle legges ut på eller inntil egen eiendom så langt råd er. I praksis betydde dette at grunneierne fikk utbyggingsretter på areal som var eid av andre, fremfor å få lagt ut areal som kunne bebygges (Nord, 2009 s. 495). Hver av partene hadde følgelig krav på å få tilbakeført skifteverdien inkludert sin del av verdiøkningen i skifteområdet, jf. jskl. av 1979 § 3 bokstav b.

#### *Videreføring til gjeldende jordskiftelov*

Fordeling av planskapt netto verdiøkning er videreført til gjeldende lov og reguleres av jskl. §§ 3-30 til 3-32. Det er planmyndighetene gjennom bestemmelse i reguleringsplan som beslutter om fordeling av planskapt netto verdiøkning skal skje, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13. Kompetansen til å holde jordskiftesak etter bestemmelsene i jskl. §§ 3-30 til 3-32 ligger dermed ikke til jordskifteretten selv. Til nå er det kun to saker som er behandlet av jordskifteretten, Kilen-

Syd<sup>12</sup> krevd i 2015 og Opstadmoen<sup>13</sup> krevd i 2017. Kilen-Syd ble anket til høyesterett som opphevet lagmannsrettens dom (Hoddevik, 2021, s. 330). Opstadmoen ble også anket til lagmannsretten, hvor partene inngikk forlik (Sky, 2023).

Verdsettingsregelen i gjeldende lov er videreført fra jskl. av 1979, men av informative hensyn og med tanke på partene i jordskifte har det blitt tillagt ordlyden, «*uavhengig av kva som går fram av reguleringsplanen*», jf. jskl. § 3-31, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 438.

### *Problemstillinger rundt fordeling av planskapt netto verdiøkning*

Den 11. mars 2021 leverte en arbeidsgruppe<sup>14</sup> rapporten, «*Mer effektiv planrealisering ved fortetting og transformasjon i byer og tettsteder: «urbant jordskifte» og andre gjennomføringsvirkemidler*»<sup>15</sup> til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) i samarbeid med Landbruks- og matdepartementet. Arbeidsgruppen så blant annet på hovedutfordringer ved gjeldende regler om urbant jordskifte, uklårheter i verdsettingsreglene og hvordan øke forutberegneligheten i verdsettingsreglene (KMD, 2021, s. 7). Gruppen pekte på lite rettspraksis, veiledning og for lite detaljerte regler for verdsetting som grunner til at virkemidlet oppleves som uforutsigbart både for kommuner og private aktører. Tilliten til jordskifterettens kompetanse knyttet til komplekse urbane transformasjonsplaner kan også ifølge gruppen være mer begrenset i en del miljøer (KMD, 2021 s. 50). I rapporten foreslår gruppen blant annet presisering av verdsettingsreglene, krav til flere verdsettingsfag og eiendomsutviklingsfag for jordskifte kandidater, og en alternativ modell med nemndsbehandling.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> JTON-2015-28 Vestfold jordskifterett

<sup>13</sup> 17-191930REN-JSAR Østfold jordskifterett

<sup>14</sup> Opprettet januar 2020 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Planavdelingen

<sup>15</sup> Urbant jordskifte benyttes i denne sammenheng som en forkortelse for fordeling av planskapt netto verdiøkning

<sup>16</sup> Et frittstående forvaltningsorgan basert på modellene i Danmark og Sverige (KMD, 2021 s. 67-68)



### 3.5.4 Verdsetting ved jordskiftesaker etter gjeldende lov

Gjeldende jordskiftelov inneholder to bestemmelser knyttet til verdsettingen ved jordskiftesaker. Bestemmelsene regulerer henholdsvis hva som skal verdsettes, jf. jskl. § 3-14, samt hvordan verdsettingen skal gjennomføres, jf. § 3-15. Lovteknisk er begge bestemmelsene plassert i kapittel 3 delkapittel III om *Grunnlaget for jordskifteløysinga*. Dette kan illustrere vekten lovgiver legger på verdsettingen i forbindelse med arbeidet med jordskifteløsningen.

Innledningsvis vil det være nyttig å sette verdsettingen ved gjennomføring av jordskiftesak i en kontekst. Verdsettingen, eller verdivurderingen, har som hensikt å sette en verdi på situasjonen før jordskifte, sammenlignet med etter. Med andre ord skal det gi et sammenlikningsgrunnlag knyttet til det som går i bytte. Dette har nøye sammenheng med vilkåret i jskl. § 3-18 om vern mot tap, da det sikrer kontroll med at hver eiendom går ut av jordskifte med tilsvarende eller høyere verdi.

Videre er det viktig å poengtere formålet med fysisk omskaping av eiendom gjennom jordskifterettens virkemidler, sett i verdsettingssammenheng. Ved bytte av grunn og bruksrett er det jskl. § 3-20 som setter rammene for hva jordskifteløsningen kan gå ut på. Utgangspunktet går frem av jskl. § 3-20 første ledd, «*Jordskifteløysinga kan gå ut på å byte grunn mot grunn, bruksrett mot bruksrett, grunn mot bruksrett og bruksrett mot grunn.*» Videre følger det to unntak i bestemmelsens andre og tredje ledd. Av andre ledd blir det gjort gjeldende at jordskifteretten kan benytte penger eller andre verdier som et ledd i bytte av grunn eller bruksrett, «*dersom det ikkje let seg gjere å leggje ut eigedommane eller bruksrettane etter første ledd*». Penger kan med det ikke brukes som en ren erstatning for bytte av areal. Bestemmelsen er et unntak i tilfeller hvor et bytte ikke lar seg gjøre, men en endring av eiendomsforholdene vil gi positive utslag for eiendommene, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 173.

Det at jordskifterettens virkeområde er utvidet til å gjelde all fast eiendom, fører med seg et bredere spekter av type eiendommer de må hensynta ved verdsetting i en jordskiftesak. Sky & Bjerva (2018, s. 186) fremhever at en naturlig konsekvens er at verdsetting vil ha svært ulik karakter ved gjennomføring av den enkelte jordskiftesak. Her vil både virkemiddel og område spille en rolle for valg av metode. Lovgiver har påpekt utfordringene det fører med seg, ved at reglene er lagt opp slik at verdsettingen kan reflektere den verdien eiendommen eller bruksretten har uavhengig av område. I tillegg var det ifølge lovgiver nødvendig å gjøre verdsettingsreglene så enkle som

råd. Det blir lagt til grunn i forarbeidene at forenklingene ikke vil føre til at partenes rettssikkerhet svekkes, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 162.

### *Hva jordskifteretten skal verdsette*

Jordskifteloven § 3-14 lyder som følge:

*«Jordskifteretten skal verdsette det som går i byte.*

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

Med verdsetting menes det å fastsette en verdi på arealene eller bruksretten som går i bytte. Denne verdien vil som oftest komme til uttrykk gjennom et fastsatt pengebeløp, men kan også komme til uttrykk gjennom andre relative verdier (Bjerva mfl., 2016, s. 95). Når det gjelder «*det som går i byte*», må jordskifteretten gjøre en kartlegging av de aktuelle arealene eller bruksretten. Det betyr at de ikke nødvendigvis skal verdsette hele jordskifteområdet. Viktige momenter i kartleggingen vil være partenes påstander og de faktiske forhold de har bragt frem for retten, jf. jskl. § 3-2 andre ledd.

Samtidig poengteres det i forarbeidene at verdsettelsen har som formål å fange opp at jordskifteavgjørelsen ikke er i strid med de materielle vilkårene, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 431. Dette kan ses i sammenheng med den lovtekniske plasseringen av bestemmelsen. Verdsettingen skal være forståelig og forelegges partene før den fastsettes. Deretter skal endelig verdsettelse vedtas som en jordskifteavgjørelse, jf. jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav b. Videre stilles det vilkår til avgjørelsen i jskl. § 6-24 femte ledd.

Til slutt fremgår det av andre ledd at jordskifteretten er gitt adgang til å fastsette vederlag i «*penge eller anna*». Dette gjelder i forbindelse med bestemmelsene i jskl. §§ 3-21 til 3-27, om blant annet vederlag for avløsning av bruksretter. I slike tilfeller så skal vederlaget fastsettes særskilt.

### *Hvordan jordskifteretten skal verdsette*

Hvordan jordskifteretten skal verdsette følger av jskl. § 3-15:

*«Jordskifteretten skal verdsette det som går i bytte, ut fra påreknelig bruk.*

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

For oppgavens tema er det kun første ledd som er av interesse og vil derfor bli behandlet i det følgende. Bestemmelsen pålegger jordskifteretten å verdsette det som går i bytte ut fra påreknelig bruk. Vurderingen tar først og fremst utgangspunkt i en bruksverdi, jf. lovens ordlyd. I Prop. 101 L (2012-2013) s. 431 sidestiller lovgiver salgsverdi med bruksverdi i tilfeller hvor jordskifteområdet omfatter salgsklare tomter. Bjerva mfl. (2016, s. 97) gjør gjeldende at det i praksis etter jordskifteloven også vil være aktuelt med salgsverdi ved deling av eiendom etter jskl. § 3-7, da formålet er å omdanne sameieandeler i avgrensede tomter.

Formålet med verdsettingen er å skape et sammenlikningsgrunnlag, ikke å finne en nøyaktig erstatningssum. Det medfører at verdsetting i jordskiftesammenheng ikke er et mål i seg selv, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 431. Her tilføyer også lovgiver i Prop. 101 L (2012-2013) s. 162 at det er tilstrekkelig at det relative verdiforholdet mellom det som går i bytte må være riktig. Dette kan ses i sammenheng med utgangspunktet for et jordskifte, som er å legge til rette for en effektiv og rasjonell utnyttelse av fast eiendom, jf. formålsparagrafen. Med andre ord er ikke jordskifteretten en institusjon som skal legge til rette for kjøp og salg.

Hva som er påreknelig bruk, avhenger av virkemiddel og det faktum som ligger til grunn i saken. Det kan være mange hensyn og faktiske forhold av ulik karakter som legger grunnlaget for verdsettingen. Bruken av arealene eller rettigheten ved skiftetidspunktet skal være utgangspunktet, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 431. Eksempel på bruk kan være næringsbebyggelse, bolig, dyrket mark og skog. Videre vil det være avgjørende å se til bindende arealplaner som setter begrensninger for hvilken bruk som faktisk er tillatt. Eierne sin interesse i eiendommen, samt hvordan de vil bruke eiendommen i etterkant av jordskifte, er også noe jordskifteretten skal hensynta, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 163. Dette med tanke på at de ikke nødvendigvis har lik interesse i hva eiendommene skal brukes til i fremtiden. Lovgiver viser i denne sammenheng til et

eksempel hvor en eier av landbrukseiendom skal bruke den til landbruk selv, mens naboeiendommene brukes til bolig- eller fritidsformål. Resultatet blir at verdien på eiendommene oppfattes ulikt selv om ressursgrunnlaget er det samme. Denne forskjellen kan være betydelig større når saken gjelder eiendommer i urbane områder, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 163. Lovgiver følger ikke opp sitatet med hva forskjellene i urbane områder kan innebære, eller hvordan disse i så fall skal hensyntas.

Det er enighet i teorien at arealverdiene i urbane områder er høye, og stort sett høyere enn i rurale områder (bla. Elvestad & Sky, 2021, s. 9 og Nord & Sky, 2022, s. 25). Nord & Sky (2022, s. 25) peker på noen momenter som kan føre til at verdiene oppfattes betydelig ulikt i urbane områder, selv om ressursgrunnlaget er det samme. Disse er formålsgrenser i reguleringsplanen, byggegrenser, utnyttelsesgrad, frisktsoner og beliggenhet i forhold til infrastruktur. Dette er alle forhold som kan påvirke verdien på arealene innenfor et og samme jordskifteområde.

Hensyn til eiernes interesser kan benyttes som et argument for å legge til grunn en viss subjektiv vurdering. Det presiseres likevel av lovgiver at subjektive vurderinger som tilknytning til eiendommen og slektsfølelse ville vært uheldig om inngikk i verdsettingsprinsippene. Det sentrale er at det er den påregnelige bruken som skal legges til grunn. Av forarbeidene fremgår det at verdsettingsbestemmelsene bygger på praksis etter jordskifteloven av 1979, som vil si en «objektivisert bruksverdi» (Prop. 101 L (2012-2013) s. 163). Dette behandles mer utførlig under.

Dersom jordskifteretten ser at bruken kan endre seg, inngår dette også i vurderingen av hva som vil være påregnelig. En påregnelig endring i utnyttelsen må avgjøres ut fra en konkret vurdering. Det sentrale ved denne vurderingen vil være bindende arealplaner eller om nødvendige tillatelser for endring til ønsket bruk foreligger, jf. jskl. § 3-17, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 431. En forutsetning er at det er snakk om lovlig bruk og i den sammenheng må reguleringsplanen tillegges betydelig vekt, jf. Rt. 2009 s. 695 avsnitt 9 (Bjerva mfl., 2016, s. 98). Det er verdt å bemerke at jordskifteretten skal være oppmerksom på om det er påregnelig med store verdiendringer, da slike arealer bør unngå å bytte eier, jf. jskl. § 3-23. Lovgiver gir ingen indikasjoner i forarbeidene for hvor langt fram i tid vurderingen av hva som er påregnelig skal strekke. Bjerva mfl. (2016, s. 98) viser i den sammenheng til praksis i ekspropriasjonsretten, hvor endringer 15-20 år frem i tid ikke

vil hensyntas. Videre legger de til grunn at liknende praksis for verdsetting i jordskifteretten kan være det mest hensiktsmessige.

En følge av at utgangspunktet er påregnelig bruk, kan være at det blir store variasjoner i hvilke verdsettingsmetoder som anvendes. Det har blitt utviklet flere metoder rettet mot verdsettingssituasjoner som er aktuelle for jordskifteretten, for eksempel når det gjelder å verdsette dyrket mark eller skog, samt å fordele kostnader knyttet til felles veier (Bjerva mfl., 2016, s. 96). Disse metodene er utviklet med tanke på å gi en mer nøyaktig og objektiv verdsetting av eiendommer og eiendomsrettigheter. Det har ikke etter vår kjennskap blitt iverksatt lignende utredning rettet mot en veileder for verdsetting i urbane områder.

Den variasjonen av hensyn som jordskifteretten skal legge til grunn for verdsettingen, har ført til at loven ikke stiller formkrav til verdsettelsen, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 432. På en annen side fremgår det av jordskifteloven at endelig verdsetting vedtas som en jordskifteavgjørelse, jf. jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav b. Det medfører at den må tilfredsstillende kravene til vilkårene for en jordskifteavgjørelse som følger av jskl. § 6-24. Blant annet skal det gis begrunnelse og en fremstilling av de aspektene som danner grunnlaget for jordskifteavgjørelsen, herunder verdsettingen.

### *Objektivisert bruksverdi*

Som nevnt ovenfor er jordskifteretten sitt utgangspunkt for verdsettingen den objektive bruksverdien til eiendommen, men det kan likevel tas hensyn til eiernes interesser. Dette er særlig aktuelt for urbane områder hvor eierstrukturen ofte kan være kompleks og hvor enkelte grunneiere besitter eiendom med hensikt å drive verdiskapning i form av utvikling eller transformasjon. Hva som ligger i begrepet «*objektiv bruksverdi*» vil derfor kunne ha betydning for deres møte med jordskifteretten.

Bruksverdien til en eiendom er nåverdien av dens fremtidige nettoinntekter, også kalt avkastningsverdi. Dette er verdien en får dersom en beholder eiendommen. I motsatt tilfelle vil en få igjen markedsverdien ved et eventuelt salg. Bruksverdien er avhengig av hva eiendommen brukes til, og hva den er tenkt brukt til. Hvem som eier eiendommen vil derfor påvirke bruksverdien, da faktorene kan variere fra eier til eier. Eieren eller en eierkategori må dermed legges til grunn for verdsettingen (Bærug, 2009, s. 264). *Objektiv* bruksverdi legger til grunn en

alminnelig eier og gjenspeiler ikke verdien for en konkret eier, men en standardisert eierkategori. Dette er ifølge Bærug (2009, s.264) ofte tilfellet ved praktisk verdsetting. Videre poengteres det at objektivisert bruksverdi ikke er en fremgangsmåte for å finne verdien, blant annet kan den objektive vurderingen ha innslag av subjektive synspunkter fra den som verdsetter.

Ved deling etter jskl. § 3-7, kan salgsprisen være et uttrykk for bruksverdien ved verdsetting. Er salget av eiendommen sett fra eiers side nært forstående, vil en verdsettelse med utgangspunkt i markedsverdien til objektet tilsvare eierens subjektive bruksverdi. Bærug (2009, s. 265) poengterer i sin drøftelse at «*Selv om verdsettingsmålet er subjektivt, kan fremgangsmåten ved verdsettingen være objektiv. For eksempel kan en tenke seg en fullt ut regelstyrt estimering av den subjektive bruksverdien*». En ren objektiv vurdering vil i teorien føre til at alle parter i et jordskifte ender opp med lik verdi. Sett i forhold til ekspropriasjon, hvor grunneier alltid er sikret erstatning for sin subjektive verdi, vil en objektiv vurdering ved jordskifte føre til risiko for et individuelt tap. Subjektive hensyn skal, som nevnt over, ikke gjøres til et spørsmål om verdsetting, «*men om kva som er ei teneleg jordskifteløysing*». Lovgiver begrunner dette med at det vil kunne føre til prosesser knyttet til verdsetting, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 163. Det vil derfor være naturlig å se at partenes subjektive motiver for eiendommen blir hensyntatt i den endelige jordskifteløsningen. Dette har sammenheng med tapsvurderingen etter jskl. § 3-18, som åpner for at partenes interesser i bruken av eiendommen skal være en del av vurderingen.

## 3.6 Eiendomsutviklers perspektiv på verdsetting

### 3.6.1 Innledning

Fokuset i teorien er på verdsetting i jordskifteretten, da dette legger grunnlaget for senere drøftelse av empirien. Likevel vil det være interessant å sette det opp mot verdsetting av fast eiendom sett fra utviklers ståsted. Bakgrunnen til denne tilnærmingen, er at jordskifteretten etter vår oppfatning oftere vil kunne måtte forholde seg til eiendomsutviklere som parter i takt med økt andel jordskiftesaker i byer og tettsteder<sup>17</sup>. Dette medfører at jordskifteretten må ta i betraktning de subjektive interessene eiendomsutviklere har i å eie eiendom, blant annet økonomiske gevinster. Det tradisjonelle synet på verdsetting i jordskifteretten, at det skal legges til grunn en objektivisert bruksverdi med hensyn til påregnelig bruk, vil derfor ikke nødvendigvis være forenlig med utviklers syn på eiendommens verdi. Videre er det tilknyttet stor risiko til å drive eiendomsutvikling, hvor risikoen er størst i tidlig fase. Eksempelvis reguleringsrisiko, hvor et prosjekts lønnsomhet og realiseringsgrad avhenger av den reguleringsplanen kommunen vedtar (Ness & Øyasæter, 2018, s. 20). Bestemmelsen i den endelige vedtatte planen vil være momenter som jordskifteretten må kunne ta stilling til dersom verdsettingsspørsmålet ikke er avgjort når saken blir rekvirert.

### 3.6.2 Eiendomsutviklers perspektiv

#### *Hva er eiendomsutvikling*

Til å begynne med er det nødvendig å gjøre rede for hva som regnes som eiendomsutvikling. Definisjon er tatt med utgangspunkt i Holsen (2022, s. 139), som beskriver eiendomsutvikling som en aktivitet hvor hensikten er å øke eiendommens verdi. Dette skjer gjennom virkemidler som erverv av utbyggingsgrunn, etablering av rettigheter til utbygging, bygging, samt forvalte eller selge ferdig utviklet prosjekt.

Videre er det formålstjenlig å presisere skille mellom formålet med jordskifte og eiendomsutvikling. Der hvor jordskifte sikter på å forbedre utjenlige eiendomsforhold, jf. jskl. § 3-2 og «*leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom og ressursar til beste for*

---

<sup>17</sup> Det henvises til *kap. 4* for eksempler hvor eiendomsutviklere har benyttet seg av jordskiftevirkemidler i forbindelse med utviklingsprosjekter.

*eigarane, rettshavarane og samfunnet*», jf. formålsparagrafen, sikter eiendomsutvikling på å sikre avkastning på investert kapital til prosjekteier og eventuelle investorer (Holsen, 2022, s. 141). Med en slik økonomisk målsetting er det viktigere for en eiendomsutvikler å ha kontroll over ressursen (eiendommen), enn hvordan den eies (Holsen, 2022, s. 150). Kort sagt er besittelse av rettighetene til fast eiendom fortsatt sentralt i eiendomsutvikling, men eierformen er dog ikke like viktig så lenge en kontrollerer rettighetene.

### *Vurdering av verdiskaping i jordskifte og eiendomsutvikling*

Det er i *kap. 3.5.4* gjort rede for at jordskifterettens mål med verdsettingen er å finne en verdi på etter-situasjonen som tilsvarer før-situasjonen, men med hensyn til påregnelige arealbruksendringer. Hensikten er å finne frem til en tjenlig jordskifteløsning, hvor verdiene som går i bytte er av tilsvarende lik verdi. Verdiskapingen i et jordskifteperspektiv skjer når eiendommen er omdannet og matrikulert, gjennom at den er tilført verdi som følge av transformasjon og tilrettelegging (Skarsbø & Kvalevåg, 2022, s. 118). Fra en eiendomsutviklers perspektiv er det derimot vanskelig å sette en verdi på etter-situasjonen, da det er en syklisk og risikofylt virksomhet (Holsen, 2022 s. 170). Når verdiskapingen skjer oppfattes dermed ulikt i de to perspektivene. Skarsbø & Kvalvåg (2022 s. 118) fremhever at forskjellen ligger i tidspunktet for når verdiene blir likvide. Dette forklares med at effektene av et jordskifte kan en ofte utnytte umiddelbart etter jordskifteavgjørelse er vedtatt, mens til sammenligning vil et utviklingsprosjekt foregå over mange år. Ofte vil deler av utviklingsområdet kanskje ikke la seg ferdigstille før 10-20 år frem i tid. Det er først ved dette tidspunktet verdiskapingen skjer sett fra utviklers perspektiv, til forskjell fra den forståelsen som det anses hensiktsmessig å legge til grunn ved jordskifte.<sup>18</sup> Verdivurderinger i eiendomsutvikling forstås dermed som estimerer på framtidig fortjeneste skapt gjennom aktiviteten eiendomsutvikling (Holsen, 2022 s. 170).

Gjeldende jordskiftelov med forarbeider problematiserer ikke dette avviket. Dette kan indikere at det sett fra lovgivers side ikke er tenkt at jordskifterettens virkemidler som fremgår av jordskifteloven kapittel 3 skal fungere som en løsning for parallell behandling av jordskifte og utviklingsprosess. Holth (2015, s. 220) drøfter problematikken hvor «*større aktører etter å ha*

---

<sup>18</sup> Se *kap. 3.5.4*.



*skaffet seg kontroll over arealene, bruker jordskifteretten til bistand i by- og tettsteder med utgangspunkt i tradisjonelle virkemidler i jordskifteloven», og at dette var en utvikling lovgiver nok ikke hadde forutsett. Videre stiller han spørsmål ved om den bistanden jordskifteretten har servert i praksis til nå med oppmåling og midlertidige bruksordninger, bør være domstolsoppgaver.*

## Kapittel 4: Jordskiftesakene

### 4.1 Innledning

Dette kapittelet vil gi en oversikt over oppgavens endelige utvalg, samt en nærmere presentasjon av enkeltsaker som etter vår mening representerer utvalget i sin helhet. Totalt er utvalget på 34 saker, hvorav åtte av de blir nærmere redegjort for gjennom en mer detaljert fremstilling av sakene.

| Jordskifterett                     | Saksnummer             | Saksnavn                | Område           |       |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|-------|
| Agder jordskifterett               | 22-023820REN-JAGD      | Fløyveien               | Boligfelt        | § 3-7 |
| Agder jordskifterett               | 22-044095REN-JAGD/JARD | Østerøy                 | Boligfelt        | § 3-4 |
| Agder jordskifterett               | 22-0921REN-JAGD/JFLE   | Tjørve                  | Boligeiendom     | § 3-4 |
| Akershus og Oslo Jordskifterett    | JLST-2016-170686-2 *   | Mangseth                | Utviklingsområde | § 3-4 |
| Akershus og Oslo Jordskifterett    | 18-142893REN-JLST      | Vestre Billingstad      | Utviklingsområde | § 3-4 |
| Akershus og Oslo Jordskifterett    | 20-010170REN-JLST      | Skogly                  | Boligfelt        | § 3-4 |
| Aust-Agder jordskifterett          | JARD-2019-187257*      | Nedre Blakstad          | Næring           | § 3-4 |
| Hordaland jordskifterett           | 21-036733REN-JHOD/JBER | Geitevikja              | Boligfelt        | § 3-4 |
| Lista Jordskifterett               | 20-081069REN-JFLE      | Abelnes                 | Fritidseiendom   | § 3-4 |
| Marnar Jordskifterett              | 17-071047REN-JKRI      | Nordre Hovedgårdsvei    | Boligfelt        | § 3-4 |
| Marnar Jordskifterett              | 20-02339REN-JKRI       | Tånevik-Olstø           | Utviklingsområde | § 3-4 |
| Nedre Buskerud Jordskifterett      | 19-089526REN-JDRA      | Henckelsgate 42 I       | Boligfelt        | § 3-4 |
| Nedre Buskerud Jordskifterett      | 18-140452REN-JDRA      | Myraløkka               | Utviklingsområde | § 3-4 |
| Nedre Buskerud Jordskifterett      | 17-153585REN-JDRA      | Rugdeveien 1-7          | Utviklingsområde | § 3-4 |
| Nord-Troms jordskifterett          | 21-066796REN-JTRM      | Krokvelven              | Boligeiendom     | § 3-4 |
| Nord-Troms jordskifterett          | 19-066621REN-JTRM      | Haug                    | Boligfelt        | § 3-7 |
| Nord-Troms jordskifterett          | 18-101433REN-JTRM      | Størelven               | Boligfelt        | § 3-7 |
| Oslo og Østre Viken jordskifterett | JOOV-2021-98916*       | C.A. Torstensens vei 70 | Boligfelt        | § 3-7 |
| Oslo og Østre Viken jordskifterett | 21-107891REN-JOOV/JSAR | Øiestad Søndre          | Fritidseiendom   | § 3-4 |
| Romsdal Jordskifterett             | 16-067750REN-JMOL      | Hjelset                 | Boligfelt        | § 3-7 |
| Sunnmøre Jordskifterett            | 18-125246REN-JORS      | Gjørva                  | Utviklingsområde | § 3-7 |
| Sør-Trøndelag jordskifterett       | 16-201273REN-JTRD      | Sveen                   | Boligfelt        | § 3-4 |
| Sør-Rogaland jordskifterett        | 19-050027REN-JSTA      | Jåtten                  | Boligeiendom     | § 3-4 |
| Sør-Rogaland jordskifterett        | 19-1323031REN-JSTA     | Berland                 | Boligeiendom     | § 3-7 |
| Sør-Rogaland jordskifterett        | 18-161670REN-JSTA      | Kverneland              | Boligfelt        | § 3-7 |
| Sør-Trøndelag jordskifterett       | 17-175864REN-JTRD      | Bergly                  | Utviklingsområde | § 3-4 |
| Valdres Jordskifterett             | 18-157969REN-JFAG      | Graneistølen            | Fritidseiendom   | § 3-4 |
| Valdres Jordskifterett             | 18-036628 REN-JFAG     | Kølleberg Bustadområde  | Utviklingsområde | § 3-4 |
| Vestfold Jordskifterett            | 17-030619RFA-JTON      | Vennerød Mellem         | Boligeiendom     | § 3-4 |
| Vestfold Jordskifterett            | 19-088176-JTON         | Furufjeld II            | Boligfelt        | § 3-4 |
| Vestfold Jordskifterett            | 17-035129FRA-JTON      | Kveldsol                | Boligfelt        | § 3-7 |
| Vestre Viken jordskifterett        | 22-045160REN-JVVI/JNES | Gjerteplassen           | Boligfelt        | § 3-4 |
| Østre Innlandet jordskifterett     | JTYN-2020-15565*       | Tjønnbakken             | Boligfelt        | § 3-4 |
| Øvre Buskerud                      | 17-049958REN-JGOL      | Rolfshus                | Utviklingsområde | § 3-7 |

Tabell 3: Oversikt over jordskiftesakene i utvalget. \* Tilgjengelig på lovdataPro.

## 4.2 Generelt utvalg

I *tabell 3* presenteres en oversikt over samtlige saker i utvalget vårt og er således datagrunnlaget vi har basert empirien på. Jordskiftesakene er fordelt på 11 ulike jordskifteretter og representerer en bred variasjon av områdetyper. Dette har vært utslagsgivende for den empirien vi har samlet, i form av ulike problemstillinger og fremgangsmetoder i verdsettingen. Beskrivelse av de ulike områdene fremgår av *tabell 4*.

| Boligfelt  | Boligeiendom                            | Utviklingsområde                   | Næring                                      | Fritidseiendom                |
|--|---|------------------------------------|---|-------------------------------|
| Et større felt med boliger som grenser mot hverandre | Frittliggende boligtomter i bynærestrøk | Område med vedtatt reguleringsplan | Eiendom(er) med ett eller flere næringsbygg | Tomt med oppført fritidsbolig |

*Tabell 4: Områdebeskrivelser.*

## 4.3 Fremstilling av jordskiftesaker

Hensikten med denne fremstillingen er å vise til et bredt spekter av saker fra ulike jordskifteretter, samt vise til en variasjon av ulike type eiendommer og eiendomsforhold som har vært gjenstand for jordskifte. Informasjon som presenteres er sammendrag fra rettsbøkene over de viktigste elementene for masteroppgaven og har som funksjon å være støtte til drøftelsen i kap. 5. *Tabell 5* gir oversikt over jordskiftesakene som behandles nedenfor.

| Jordskifterett                     | Saksnummer             | Saksnavn                | Virkemiddel |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------|
| Sør- Trøndelag Jordskifterett      | 17-175864REN-JTRD      | Bergly                  | § 3-4       |
| Akershus og Oslo Jordskifterett    | 20-10170REN-JLST       | Skogly                  | § 3-4       |
| Østre Innlandet Jordskifterett     | 20-15565-JTYN          | Tjønnbakken             | § 3-4       |
| Akershus og Oslo jordskifterett    | 18-142893REN-JLST      | Vestre Billingstad      | § 3-4       |
| Marnar Jordskifterett              | 20-02339REN-JKRI       | Tånevik-Olstø           | § 3-4       |
| Nedre Busekrud                     | 18-140452REN-JDRA      | Myraløkka               | § 3-4       |
| Øvre Buskerud                      | 17-049958REN-JGOL      | Rolfshus                | § 3-7       |
| Sør-Rogaland jordskifterett        | 18-16167REN-JSTA       | Kverneland              | § 3-7       |
| Oslo og Østre Viken jordskifterett | 21-098916REN-JOOV/JLST | C.A. Torstensens vei 70 | § 3-7       |

*Tabell 5: Jordskiftesakene som beskrives ytterligere. Egen fremstilling.*

### 4.3.1 Bergly

Saken omhandler et arealbytte jf. jskl. § 3-4 mellom to eiendommer. Bakgrunnen for saken var at en av partene hadde utarbeidet en reguleringsplan for 29 boligtomter, og ønsket å tilpasse eiendommen til grensene i planen. Utfordringen for rekvirenten var at 3,5 boligtomt i reguleringsplanen var plassert på naboeiendommen. Før første rettsmøte hadde partene kommet til enighet om en løsning der part A skulle avgi 9,8 daa eiendom regulert som dyrkbart LNF-område, mot arealet med de 3,5 boligtomtene som part B eide. Arealet part A ønsket å gi fra seg kunne part B bruke i forbindelse med landbruksdriften. I rettsmøte orienterte jordskifteretten partene om at det ikke var grunnlag for å gjennomføre det foreslåtte bytte, med bakgrunn i at vilkåret om tap ikke var oppfylt, jf. jskl. § 3-18. Etter rettsmøtet utarbeidet jordskifteretten et forslag der part B beholdt et areal som omfattet en av de regulerede boligtomtene, men fortsatt mottok landbruksarealet på 9,8 daa for de resterende 2,5 boligtomtene.

Når det kommer til verdsettingen, fremgår det følgende av rettsboka av 29. januar 2019 s. 2:

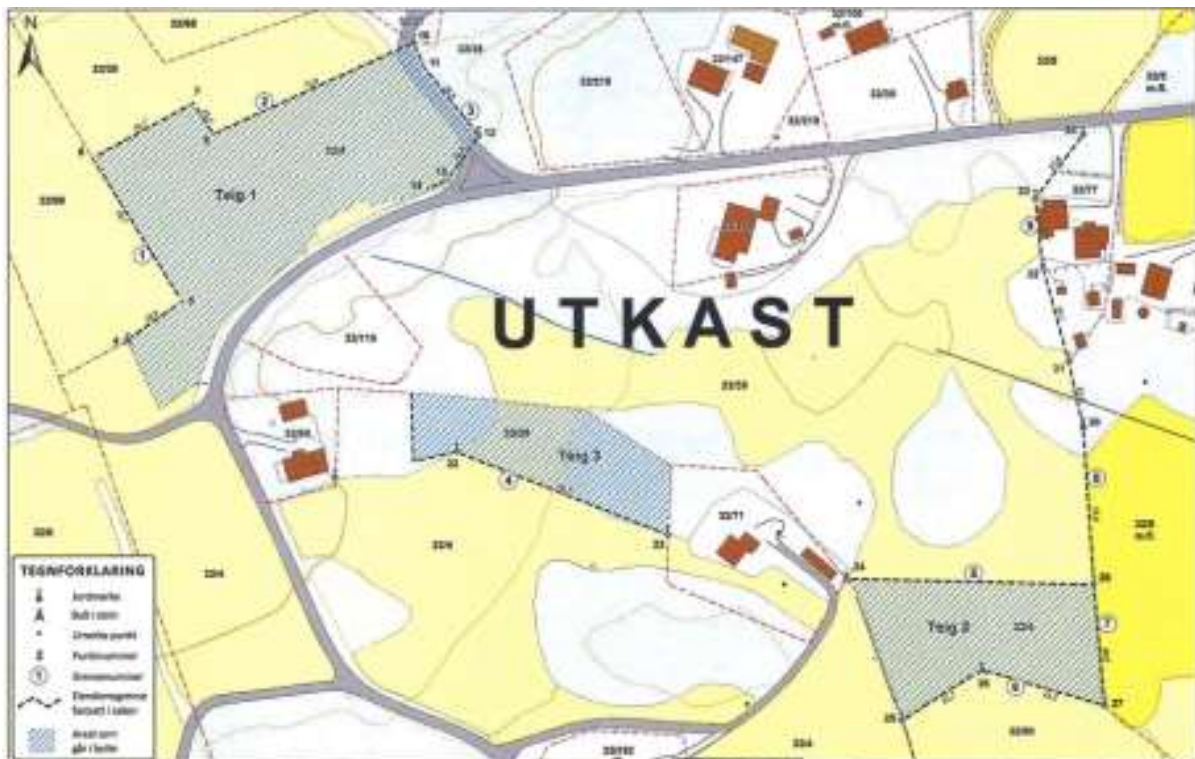
*Jordskifteretten har verdsatt det som går i bytte etter påregnelig bruk, jf. jordskifteloven § 3-15. Verdien av en råtomt [i kommunen] varierer fra rundt kr 75 000,- til kr 150 000,-. Retten har anslått verdien av tomtene i denne saken til kr 100 000,- pr. tomt.*

Videre baserer jordskifteløsningen seg på at part A får arealet som reguleringsplanen har avsatt til 2,5 tomter. Jordskifteretten verdsetter arealet til kroner 250 000,-. Videre trekker jordskifteretten fra reguleringskostnadene part A har hatt i forbindelse med reguleringen for å finne nettoverdien. Kostnadene ble beregnet til å være kroner 40 000,- per tomt, dermed settes reguleringskostnaden for de 2,5 tomtene til kroner 100 000,-. Dette gjør at part A mottar en nettoverdi på kroner 150 000,-. Videre verdsatte jordskifteretten LNF-arealet på 9,8 daa til kroner 55 000,-, som tilsvarer omtrent kroner 5 000,- per daa. Verdsettingen av arealet baserte seg på en skjønnsmessig vurdering av verdien til landbruksareal i kommunen, som erfaringsmessig lå mellom kroner 3000,- og 6000,- per daa, jf. rettsboka s. 2.

LNF-arealet lå inntil part B sin eiendom, noe som medførte at teigen kunne driftes i sammenheng med partens øvrige landbruksarealer. Dette poengterte jordskifteretten at ville føre til driftsøkonomiske fordeler for parten. I tillegg til dette arealet fikk part B beholde en ferdig regulert boligtomt til en verdi av kroner 100 000,-. Dette arealet var før reguleringen verdsatt til kroner

5 000,-, noe som medførte en verdiøkning på kroner 95 000,-. Samlet sett ble verdien av arealet part B mottok på kroner 150 000,-, noe som tilsvarte verdien av det part A satt igjen med etter makeskifte.

Avslutningsvis poengter jordskifteretten at løsningen i større grad fordeler risikoen mellom partene. Dette med utgangspunkt i markedet for omsetning av rå tomter i den aktuelle kommunen, hvor det allerede var en del tomter til salgs. Samtidig fremkommer det avslutningsvis at begge partene sluttet seg til løsningen, og at vilkåret i jskl. § 3-18 var oppfylt.



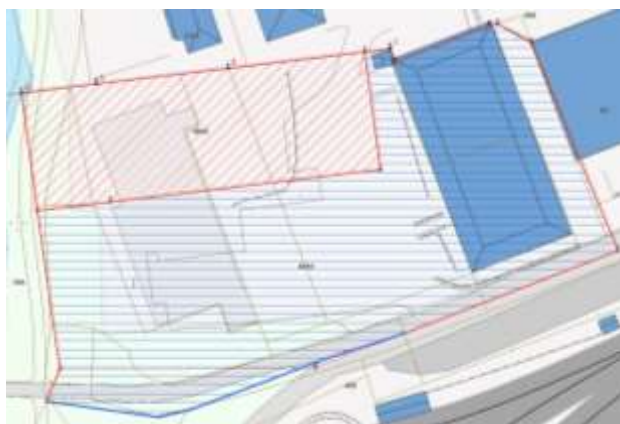
Figur 1: Jordskiftekart sak Bergly. Kilde: Trøndelag jordskifterett.

### 4.3.2 Tjønnbakken

Saken omhandlet krav om arealbytte mellom en profesjonell aktør og annen næringsdrivende. Partene hadde forut for saken inngått avtale om det som gikk i bytte. Bakgrunnen for arealbyttet var et ønske fra rekvirenten om å få kontroll over et areal, med formål om å sikre nedkjøring til en parkeringskjeller fastsatt i reguleringsplan. I forbindelse med jordskifte ble også virkemidlene §§ 3-8 og 3-10 anvendt. Jordskifteretten poengterer i avgjørelsen at partene er profesjonelle næringsdrivende og forutsetter videre at partene har «*inngående kjennskap til hva en avtale om arealbytte medfører*», jf. JTYN-2020-15565. Arealene som byttes fastsettes til å være av tilsvarende lik verdi ut fra påregnelig bruk og er på henholdsvis 1 611 kvm mot 439 kvm. Dette er et avvik på 1 172kvm. Av rettsboka av 02. juni 2020 s. 2 fremgår følgende vurdering fra jordskifteretten:

*Partene [...] har forhandlet og reforhandlet (2x) fram en avtale hvor forskjellen i antall m2 som bytter eier er kompensert gjennom avtalte tiltak, opparbeiding av parkeringsplasser med car port. Det er videre avtalt at 5 parkeringsplasser inne på sameiets grunn også skal disponeres av Sparebanken. Dette viser at partene aktivt har gått inn og verdsatt og justert avtalen.*

Retten legger dermed partenes avtale til grunn for verdsettingen.



Figur 3: Jordskiftekart før arealbytte sak Tjønnbakken. Kilde: Østre Innlandet jordskifterett

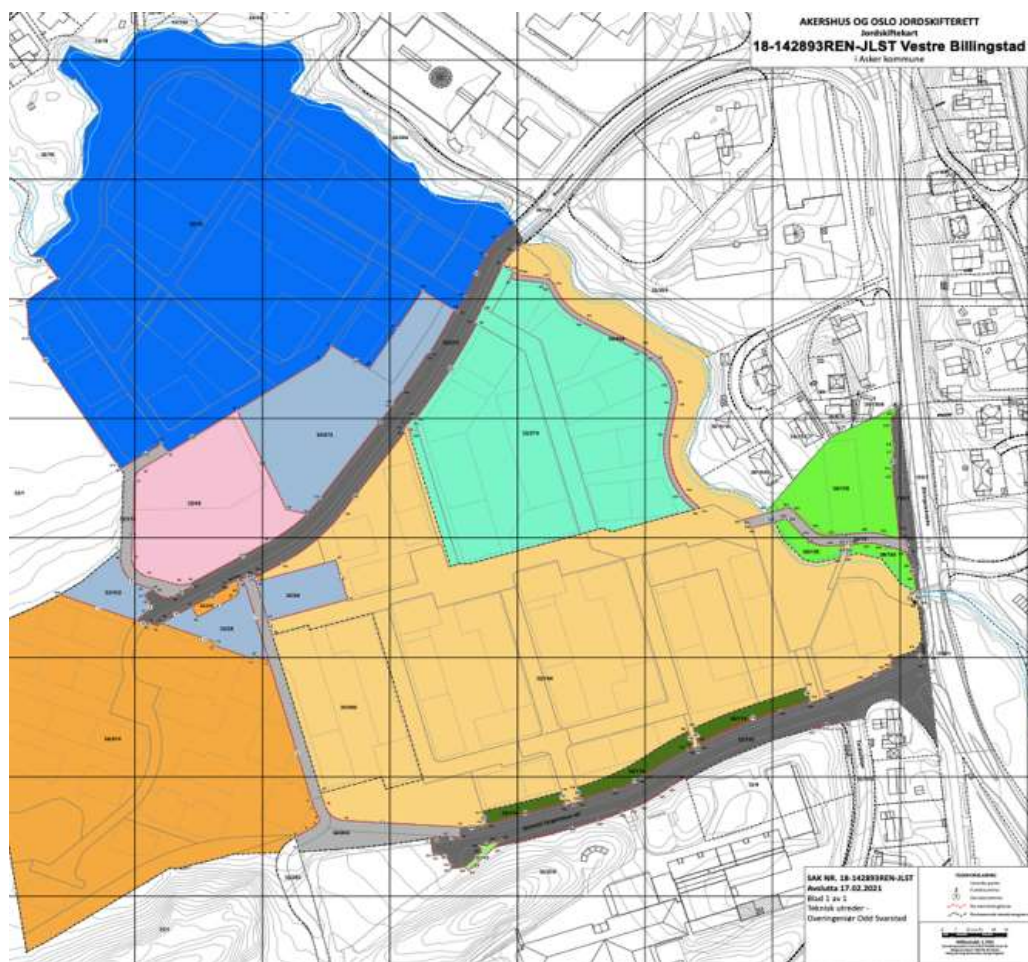


Figur 2: Jordskiftekart etter arealbytte sak Tjønnbakken. Kilde: Østre Innlandet jordskifterett

### 4.3.3 Vestre Billingstad

Saken omhandlet et arealbytte for å tilpasse eiendommene til vedtatt reguleringsplan, jf. jskl. § 3-4. I samme sak ble det også opprettet bruksordning etter jskl. § 3-8. Partene i jordskifte var flere større eiendomsutviklere og de involverte partene var enige om jordskifteløsningen før rekvirenten krevde sak. Jordskifteretten utførte en rekke tekniske oppgaver, inkludert regulering av eiendomsgrenser, sammenslåinger og arealoverføringer mellom partene.

Av jordskifteavgjørelsen fremkommer det ingen vurdering knyttet til verdsetting, men det konstanteres i rettsboken av 07. januar 2020 s. 3 at «ingen eiendom endres på en slik måte at de blir påført tap. Vilkåret i jordskifteloven § 3-18 er oppfylt.»

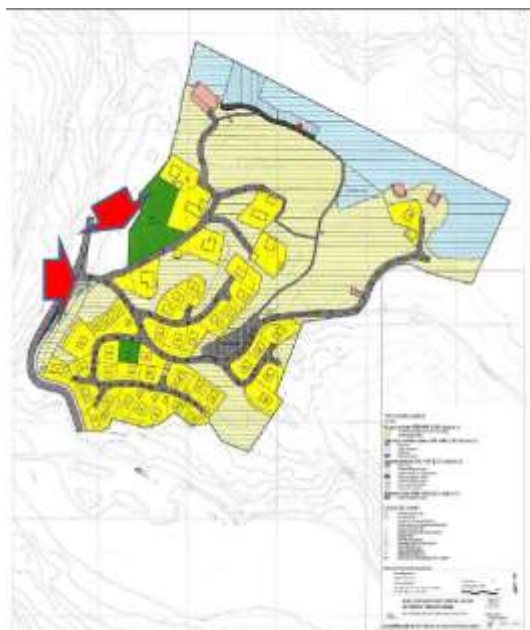


Figur 4: Jordskiftekart etter arealbytte sak Vestre Billingstad. Kilde: Oslo og Østre Viken jordskifterett.

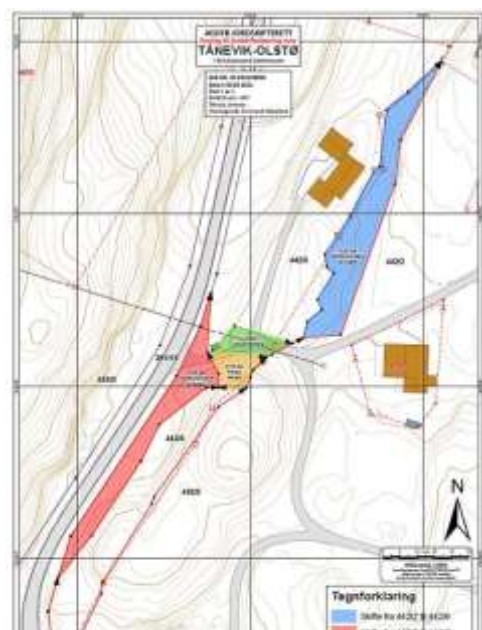
#### 4.3.4 Tånevik-Olstø

Den aktuelle jordskiftesaken ble fremmet som et makeskifte, formålet fra rekvirenten sin side var å realisere en reguleringsplan. Den vedtatte reguleringsplanen hadde imidlertid flere rekkefølgekrav, herunder opparbeidelse av avkjørsel og busslomme. I reguleringsplanen var avkjørsel og busslomme plassert på part B sin eiendom, som ikke hadde noe interesse i utbyggingen. Med andre ord hadde part A behov for å få kontroll over arealet til part B, for å kunne realisere reguleringsplanen.

Det er imidlertid ikke gjort en tallfestet verdivurdering av arealet som går i bytte. I jordskifteløsningen poengterte jordskiftedommeren at det ikke er opp til jordskifteretten å vurdere hvorvidt en reguleringsplan er tjenlig eller ikke. Jordskifteretten kan imidlertid konstatere at den vedtatte reguleringsplanen kan medføre utjenlige eiendomsforhold. Videre anførte jordskifteretten at den utjenlige situasjonen for eiendommene oppstår når part A som skal realisere plan ikke har anledning til å igangsette, fordi en ikke har kontroll over arealet som skal bli avkjørsel og bussholdeplass. Videre anså jordskifteretten at det som gikk i bytte hadde tilsvarende lik verdi, med utgangspunkt i at arealet har en omtrentlig lik størrelse, jf. rettsboka av 19. november 2021 s. 4. Videre fastslås det at motparten ikke påføres et objektivt tap, med bakgrunn i tilretteleggelse av bedret adkomst og parkeringsmuligheter.



Figur 6: Reguleringsplankart med henvisning til arealene som byttes. Kilde: Agder jordskifterett.



Figur 5: Jordskiftekart sak Tånevik-Olstø. Kilde: Agder jordskifterett.



#### 4.3.5 Myraløkka

Saken omhandlet arealbytte for å tilpasse eiendommene i et utviklingsområde til vedtatt detaljregulering, hvor partene så det hensiktsmessig å sikre en felles utvikling i forbindelse med utbyggingen. Planen omfattet 30 boligtomter med tilhørende infrastruktur. Partene ble enige om fordeling av kostnader parallelt med jordskiftesaken. Det fremgår av rettsboken at jordskifteområdet besto av skogsmark, samt en hytte uten øvrig bebyggelse.

Til omforming av eiendommen poengteres det følgende fra jordskifteretten i rettsboka av 10. januar 2020 s. 5, «*Noen eiendommer avgir mer areal enn de får og noen får mer enn de avgir. Arealet er ikke verdsatt spesifikt.*» Jordskifteretten har således ikke verdsatt arealene til en konkret verdi. Videre heter det på s. 5 «*Partene er enige i at dette må ses i en større sammenheng, da de har blitt enige i en felles utbyggingsavtale.*»

I den samlede vurderingen av de materielle vilkårene poengterer jordskifteretten at «*under vanlig forhold vil alle utbyggerne tjene på å få utviklet boligtomter for salg.*», jf. rettsboka s. 22. Det blir ikke videre redegjort for hva jordskifteretten legger i «*vanlige forhold*».

#### 4.3.6 Rolfshus

Jordskiftesaken omhandlet oppløsning av personlig sameie etter jskl. § 3-7. Det aktuelle sameiet besto av tre sameiere hvor hver part eide lik andel. I 2006 godkjente kommunen en reguleringsplan som delte sameiets eiendom iblant annet ti boligtomter. Etter krav fra jordskifteretten og med grunnlag i reguleringsplanen, matrikulerte kommunen ti tomter. Tomtene varierte i størrelse og verdi.

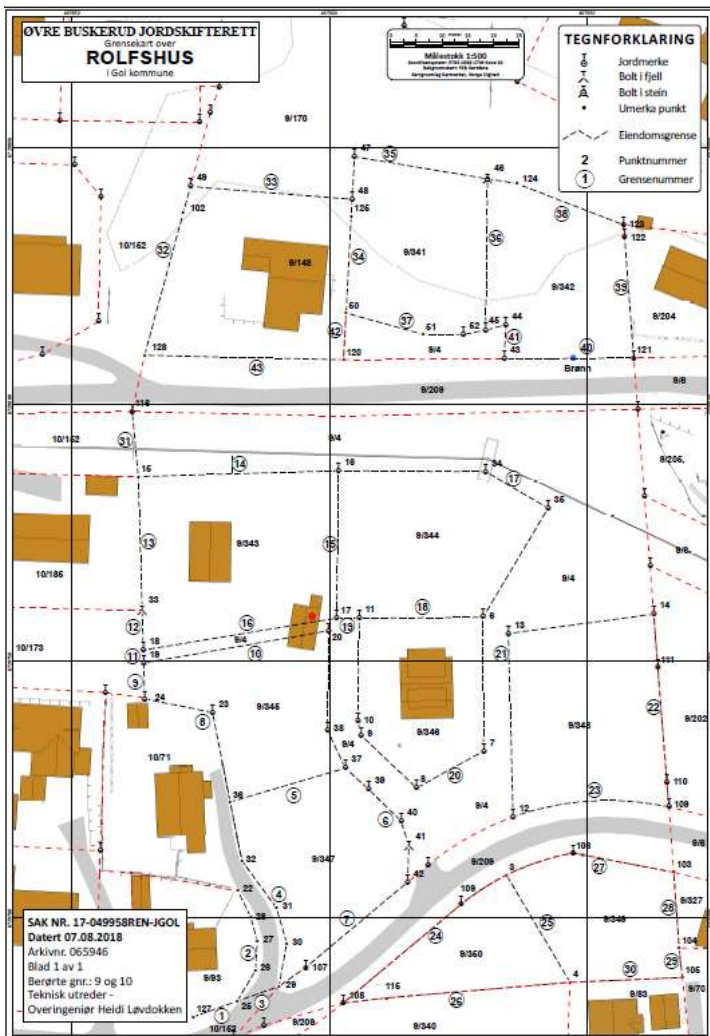
Det er presisert i rettsboken at verdsettingen er gjort med utgangspunkt i påregnelig bruk, jf. jskl. §§ 3-14 og 3-15. Jordskifteretten hadde i saken hentet inn sakkyndig ekspertise til å gjennomføre verdsettelsen. Videre ble det utarbeidet en skifteplan med verdivurdering av tomtene, inkludert fratrukk for kostnader til veg og rivning av saneringsmodne bygg i forbindelse med realisering av plan. For å ta høyde for økte kostnader, ble det så gjort et påslag på 15 prosent av kostnadene ved realisering av plan. Jordskifterettens oversikt over verdifordelingen og pengeoppgjør er gjengitt i *tabell 6*.

Fordelingen av de fradelte tomtene ble gjennomført i form av loddtrekning. Partene fikk både et ulikt antall tomter og ulik sammenlagt verdi. Dette medførte at jordskifteretten benyttet seg av pengevederlag for å sikre partene mot tap, jf. jskl. § 3-20.

Jordskifteretten fastslo så at løsningen førte til mer tjenlige eiendomsforhold og at ingen lider tap, jf. jskl. §§ 3-3 og 3-18.

| Part | Tomter    | Nettoverdi   | Skal ha utlagt | Mottar       | Til gode   | Skyldig   |
|------|-----------|--------------|----------------|--------------|------------|-----------|
| A    | 2 og 3    | kr 593 448   | kr 596 704     | kr 593 448   | -kr 3 256  | kr -      |
| B    | 4,5,6,7,8 | kr 552 890   | kr 596 704     | kr 552 890   | -kr 43 814 | kr -      |
| C    | 9,10,11   | kr 643 775   | kr 596 704     | kr 643 775   | kr 47 070  | kr 47 070 |
| SUM  | 10        | kr 1 790 113 | kr 1 790 112   | kr 1 790 113 | kr -       | kr 47 070 |

Tabell 6: Utregning tilknyttet fordeling av tomter i sak Rolfshus. Kilde: JGOL-2017-49958



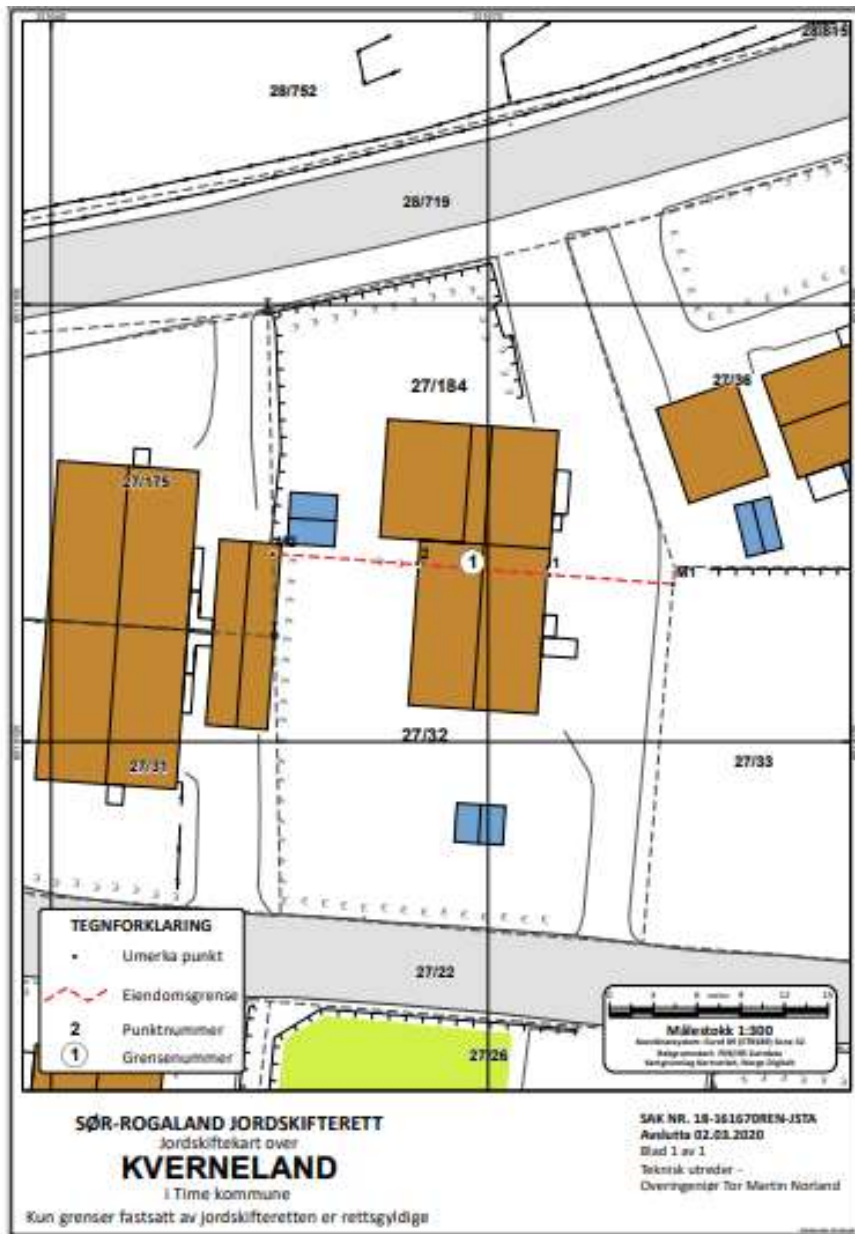
Figur 7: Jordskiftekart etter deling av sameie i sak Rolfshus. Kilde: Østre Innlandet jordskifterett.

#### 4.3.7 Kverneland

Saken omhandlet et eierseksjonssameie i form av en vertikaldelt tomannsbolig med tilhørende uteareal. Partene ønsket å fradele utearealet slik at de fikk full eiendomsrett til hver sin del. Før jordskifte eide partene en ideell halvdel hver av eierseksjonssameie.

Jordskifteretten tok utgangspunkt i den innvendige skilleveggen når eiendommens uteareal skulle deles, av hensyn til partenes ønsker. Det totale utearealet var 1 141,7 m<sup>2</sup>, og etter delingen ble part A tildelt 492,6 m<sup>2</sup>, mens part B fikk 649,1 m<sup>2</sup>. Arealdifferansen mellom det partene sitter igjen med etter deling var 156 m<sup>2</sup>. For å verne om tap ble det besluttet å gjøre opp for arealdifferansen med pengevederlag, jf. jskl. § 3-20. Ved verdsettelsen av pengevederlaget tok jordskiftedommeren utgangspunkt i lov av 24. juni 1984 nr. 17 om vederlag ved overføring av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova) § 5 om salgsverdi, da dette ble ansett som mest hensiktsmessig i forhold til påregnelig bruk, jf. jskl. § 3-15. Bakgrunnen for valget var at jordskifteretten mente det ikke ville være riktig med en felles verdi per kvm, *«Etter prinsippene i vederlagsloven kan ikke verdien- og dermed vederlaget- alene fastsettes etter hvor mange kvm hver av partene får utlagt.»*, jf. rettsboka av 11. november 2019 s. 5.

Videre påpekte jordskifteretten at om en legger til grunn kroner 700,-/kvm, vil det tilsvare kroner 112 800,-. Delt på to ville dette medført at part B skulle kompensert part A med kroner 56 400,-. Jordskifteretten anså det til å være for høyt, begrunnet i at det ekstra arealet ikke ville medføre en verdidifferanse av slik størrelse ved et eventuelt salg. Basert på en skjønnsmessig vurdering fastslo jordskifteretten vederlaget til kroner 25 000,-. Videre poengterte jordskifteretten at de har *«tatt hensyn til at størrelsen på pengevederlaget ikke må medføre at vilkåret i § 3-18 ikke lar seg oppfylle. Med et pengevederlag på kr. 25 000 vil vernet mot tap være oppfylt for begge parter»*, jf. s. 6.



Figur 8: Jordskiftekart sak Kverneland. Kilde: Sør-Rogaland jordskifterett.

#### 4.3.8 C.A. Torstensens vei 70

Jordskiftesaken omhandlet en deling av et personlig sameie som lå mellom to naboeiendommer, jf. jskl. § 3-7. Rettsforgjengerne til de nåværende eierne hadde tidligere inngått avtale om kjøp og salg av en parsell. Den ble aldri formelt fraskilt eiendommen, og rettigheten til part A ble liggende som en eierandel i part B sin eiendom.

Jordskifteretten la frem forslag til deling av parsellene og partene innhentet delingstillatelse, jf. jskl. § 3-17. Videre la jordskifteretten til grunn følgende vurdering for arealets verdi, «I samsvar med partenes merknader, har jordskifteretten lagt til grunn at alt areal på bnr. 635 er like mye verdt», jf. rettsboka av 14. mars 2022 s. 3. Jordskifteretten har på bakgrunn av dette utført en enkel utregning av arealet som fradeles og tillegges part A. Parten hadde en eierandel på 2/8 og det totale arealet av part B sin eiendom var 1 294 kvm. Beregningen fremgår slik i rettsboka s. 3:

$$1\ 294\ m^2 / 8 * 2 = 323,5\ m^2$$

Partene hadde ingen merknader til jordskifteløsningen og de materielle vilkårene ble vurdert til å være oppfylt.



Figur 9: Jordskiftekart sak C.A. Torstensens vei 70.  
Kilde: Oslo og Østre Viken jordskifterett

## Kapittel 5: Empiri og Drøftelse

### 5.1 Problemstillingene

I dette kapitlet vil vi redegjøre for dokumentanalysen av masteroppgavens totale utvalg på 34 jordskiftesaker, i tillegg til den mer omfattende dokumentanalysen knyttet til 8 av sakene. Først vil hver av delproblemstillingene presenteres hver for seg med tilhørende empiri, før de videre drøftes. Deretter følger det en sammenfattende drøftelse under oppgavens hovedproblemstilling.

### 5.2 Delproblemstilling 1

*Hva kjennetegner verdsetting ved arealbytte etter § 3-4 og deling etter § 3-7 i urbane områder?*

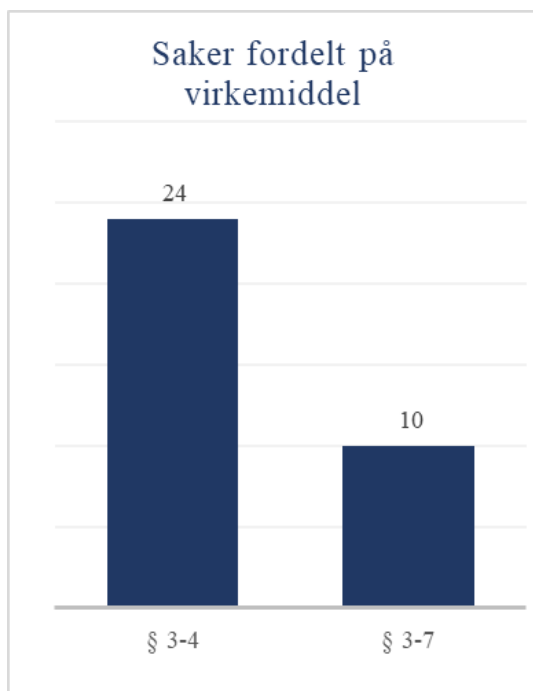
#### 5.2.1 Empiri

##### *Innledning*

Til delproblemstilling 1 er empirien innhentet ved gjennomgang av det totale utvalget på 34 saker. Her vil vi presentere mer generelle funn tilknyttet verdsetting i urbane områder ved saker etter jskl. §§ 3-4 og 3-7. Formålet er å vise til fordelingen av bruken av virkemidlene, hva verdsettingen bygger på ved behandling av de ulike virkemidlene, hvilke aktører som oftest er involvert og bruk av sakkyndig bistand.

##### *Saker behandlet etter virkemidlene i §§ 3-4 og 3-7 i urbane områder*

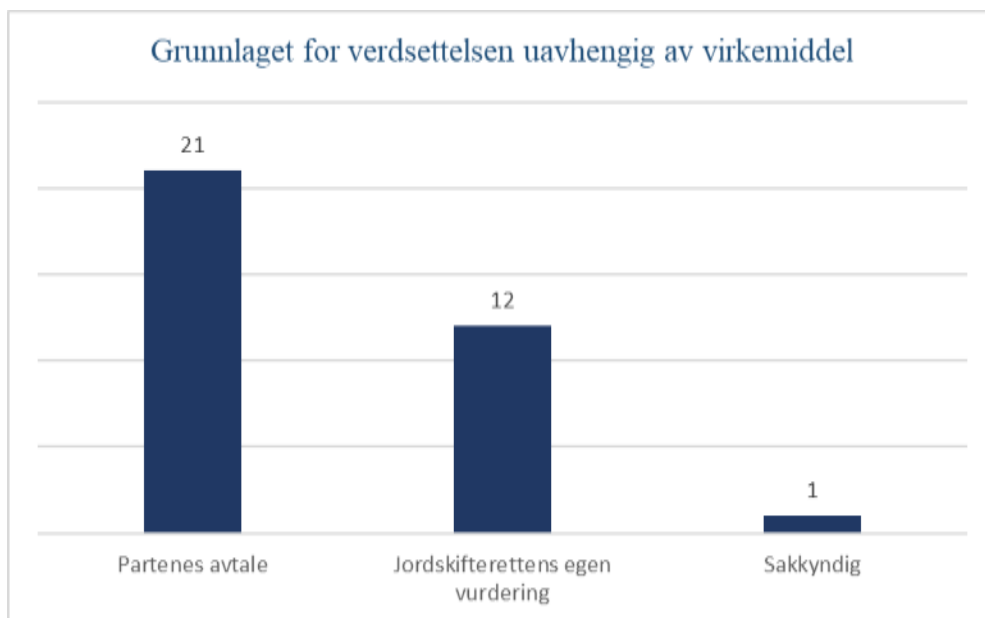
Hvor mange saker som er fordelt på hvert av virkemidlene illustreres i *figur 10*. Figuren viser at arealbytte etter jskl. § 3-4 er det av virkemidlene som er mest utbredt i urbane områder, hvor 24 saker i utvalget har blitt behandlet etter dette virkemidlet i tidsperioden fra 2017 opp til 2023. Videre er 10 av sakene behandlet etter jskl. § 3-7. Det trekkes frem som nevnt under *kap. 2.1.4*, at jordskifterettene oversendte totalt 104 rettsbøker, hvorav 34 av de falt innenfor våre kriterier.



Figur 10: Saker fordelt på virkemiddel. Egen fremstilling.

### Verdsetningsgrunnlaget

Videre vil vi vise til grunnlaget for verdsettingen ved de to virkemidlene. Med «*grunnlaget*» sikter vi til det jordskifteretten har lagt til grunn for verdivurderingen av arealene som inngår i jordskifte. Fremstillingen i figur 11 viser fordelingen.



Figur 11: Hva eller hvem som har lagt grunnlaget for verdsettelsen. Egen fremstilling.



Her har vi delt inn i tre kategorier som det er behov for å definere. Med «*avtale*» vises det til tilfeller hvor det er full enighet mellom partene om grunnlaget for verdsettingen og verdien på arealene. Det gjelder både hvor det foreligger avtale mellom partene i forkant av saken eller hvor partene ble enige under saksbehandlingen.

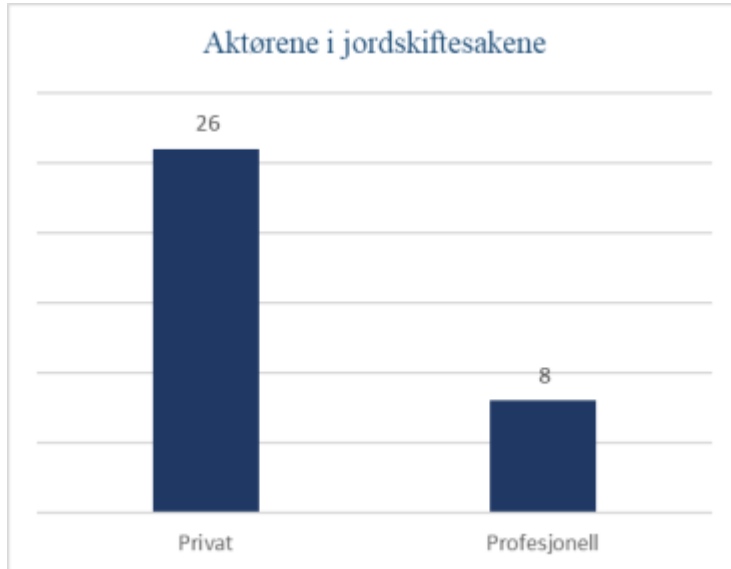
Det andre grunnlaget som fremgår av figuren, er «*jordskifteretten*». Dette er tilfeller hvor det klart fremgår av rettsboken at jordskifteretten har tatt stilling til verdsettelsesspørsmålet for å utarbeide forslag tilknyttet det som går i bytte. Det som kjennetegner sakene er at partene enten er uenige om grunnlaget for verdsettingen på forhånd av saken, ikke har tatt stilling til verdsettelsesspørsmålet, eller jordskifteretten har vurdert det nødvendig å gå ut over partenes enighet for å verne om de materielle vilkårene, jf. §§ 3-3 og 3-18.

Det tredje grunnlaget er «*sakkyndig*». Dette er tilfeller hvor jordskifteretten har ansett det som hensiktsmessig å hente inn sakkyndig ekspertise til å bistå i verdsettingen. Av sakene i utvalget er sakkyndig kun anvendt i sak Rolfshus. Delproblemstilling 3 vil se nærmere på jordskiftesaken og gir en mer detaljert drøftelse. Videre i den forbindelse bør det nevnes at vi undersøkte bruk av meddommere i jordskiftesakene. Hensikten var å se etter et mønster hvor jordskifteretten benyttet seg av enten sakkyndig eller meddommere, med hensyn til problemstillinger i urbane områder. Årsaken til at dette ikke fremgår av figuren, er at ingen av sakene i utvalget hadde oppnevnt meddommere.

Som presentert i *figur 11* er det overvekt av saker innenfor kategorien «*avtale*». Det er altså flest jordskiftesaker som bygger på partenes enighet knyttet til verdsettelsesspørsmålet med et antall på 21, mens i 12 av de har jordskifteretten selv utarbeidet forslag til verdsettelsen.

### *Forholdet mellom aktørene som har initiert jordskifte*

Videre presenteres forholdet mellom aktørene som har rekvirert jordskifte figur 12, herunder om det er privatpersoner eller profesjonelle aktører.



Figur 12: Fordeling av aktørene som rekvirerer jordskifte i urbane områder.

I forbindelse med figuren er det behov for å definere kategoriene som sakene er inndelt etter. Med «*profesjonell*» menes et selskap eller en bedrift som har eiendomsutvikling<sup>19</sup> som sitt primære formål. Kun åtte saker ut av det totale utvalget på 34 var krevd av «*profesjonelle*». De resterende 26 sakene er krevd av private aktører. For å definere private aktører i denne sammenheng, har vi forenklet det til å være aktører i et jordskifte som ikke faller inn under definisjonen av «*profesjonell*».

---

<sup>19</sup> Se kap. 3.7 for nærmere redegjørelse av begrepet eiendomsutvikling.

## 5.2.2 Drøftelse

### *Innledning*

Dette delkapittelet vil omhandle drøftelse av delproblemstilling 1. Gjennom drøftelsen vil vi se på bruken av virkemidlene i urbane områder, samt hvorvidt det er sammenhengen mellom virkemidlene.

### *Saker behandlet etter virkemidlene i jskl. §§ 3-4 og 3-7 i urbane områder*

Det er ulike forutsetninger for behandling av saker etter jskl. §§ 3-4 og 3-7, men resultatet etter jordskifte vil uavhengig av virkemiddel være fysisk omskaping. Hvordan den fysiske omskapingen skjer og hvilke utjenlige forhold de kan løse opp i, er noe av det som skiller virkemidlene. Ved behandling av saker etter § 3-4 er formålet å bytte areal eller bruksrett for å løse utjenlig eiendomsstruktur. Med andre ord er det eiendomsgrensene og utforming av eiendommene som skaper de utjenlige forholdene. I saker etter jskl. § 3-7 er det eierstrukturen i form av personlig sameie som skaper utjenligheten, hvor løsningen er å dele eiendommen i adskilte matrikkelenheter som tillegges hver og en sameier. Hvilke faktiske forhold som ligger til grunn for en jordskiftesak, vil ha betydning for hvilket virkemiddel som benyttes. Forskjellen i antall saker per virkemiddel må derfor sees i sammenheng med eiendomsforholdene i urbane områder, samt hvilke momenter som skaper utjenlige situasjoner.

Brundell (2021 s. 78-86) har i sin masteroppgave undersøkt hvilke momenter som fører til at eiendomsforholdene i bolig- og næringsområder blir utjenlige gjennom intervju med ulike jordskiftedommere. Søkelyset i masteroppgaven er knyttet til arealbytte etter jskl. § 3-4, men problemstillingen kan forstås å omfatte en generell analyse av utjenlige situasjoner. U hensiktsmessig arealplanlegging er et moment som trekkes frem av flere dommere i undersøkelsen. Det at planmyndighetene ikke er forpliktet til å ta hensyn til eksisterende eiendomsstruktur pekes på som en mulig årsak (Brundell, 2021 s. 83). Et annet moment som fremheves av dommerne er grunneiere som har bygget utover eiendomsgrensene. Dette er et ulovlig forhold som ikke vil være å anse som en utjenlig situasjon (Bjerva mfl., 2016, s. 61), men det hindrer ikke muligheten til å gjennomføre jordskiftesak, jf. Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål-kjennelsen). En slik situasjon kan eksempelvis være en konsekvens av uklare eiendomsgrenser.

Behov for felles ordninger<sup>20</sup>, adkomst til eiendom, områder som over tid utvikler seg fra rurale til urbane og endring av arealbehov i næringsområder er andre momenter som kan føre til utjenlighet (Brundell, 2021 s. 84). U hensiktsmessig eierstruktur blir ikke nevnt av dommerne som en av årsakene til at det kreves jordskifte i bolig- og næringsområder. Dette kan derimot sees i sammenheng med masteroppgavens søkelys på arealbytte etter jskl. § 3-4. Selv om delproblemstillingen er generelt utformet med tanke på utjenlige eiendomsforhold, så kan det ha hatt påvirkning på hvilke momenter som ble dratt frem av dommerne. Det gir likevel en indikasjon på hvorfor det er flere saker behandlet etter jskl. § 3-4.

Hvilken fysisk omskaping som skjer ved gjennomføring av sak etter virkemidlene i jskl. §§ 3-4 og 3-7 er som nevnt ulik. Uavhengig av dette kan en tenke seg at det er mange av de samme momentene som skal hensyntas i verdsettingen. Hvilke verdsettingsmetoder som benyttes kan derfor i enkelte tilfeller være like for begge virkemidlene. En analyse av både jskl. §§ 3-4 og 3-7 i urbane områder kan derfor gi uttrykk for om jordskifteretten benytter ulike fremgangsmetoder i bruksverdibetraktningen ut fra virkemiddel. Det vil også kunne gi en antydning på om det er momenter i vurderingen som hensyntas i ett av virkemidlene og ikke det andre. Deretter kan det utforskes om det kan være interessant eller hensiktsmessig å fastsette en veileder eller verdsettingsregler som henviser til et minimum for fremgangsmåten i verdsettelsen. Et slikt forslag må videre baseres på den faktiske praksisen for verdsetting ved jordskifte i urbane områder, herunder aktuell bruk av jordskifterettens virkemidler og ressurser. Dette drøftes ytterligere i delproblemstillingene som følger under.

### *Grunnlaget for verdsettingen*

Hva som er grunnlaget for verdsettelsen i en jordskiftesak, avhenger i stor grad av partenes anførsler og sakens faktiske forhold. Jordskifteretten står fritt til å velge grunnlaget for jordskifteløsningen, herunder også verdsettingen, og dersom partene er enige *kan*<sup>21</sup> enigheten legges til grunn, jf. jskl. § 3-13. Bjerva mfl. (2016, s. 93) går så langt som å hevde at jordskifteretten i utgangpunktet er bundet av enigheten, men at jordskifteretten er gitt et valg ved ordlyden «*kan*». Det som er viktig i henseende av å legge enighet mellom partene til grunn, er at jordskifteretten

---

<sup>20</sup> Organisatorisk omskaping, jf. jskl. §§ 3-8 til 3-10

<sup>21</sup> Vår uthevelse

fortsatt plikter til å foreta en kontroll av de materielle vilkårene, jf. Prop. 101 L (2012-2013), s. 423 og 451. Dette innebærer blant annet å føre kontroll med den avtalte verdien på arealene. For å sikre at partene går ut av jordskifte med minst like store verdier som de gikk inn i jordskifte med, må verdien på det som går i bytte være tilsvarende like.

I 21 av jordskiftesakene er grunnlaget for verdsettingen bygget på enighet mellom partene, mot 12 saker hvor det fremgår av rettsboken at jordskifteretten selv har gjennomført en vurdering. For sakene som er gjennomført på grunnlag av enighet, har vi gjort funn av sju saker hvor det ikke fremkommer en vurdering av de materielle vilkårene om vern mot tap og positiv nytte. Dette anser vi som problematisk med tanke på at de kumulative vilkår må være oppfylt for å holde jordskifte. Når det gjelder vurderingen av nytte kan det argumenteres fra et jordskifteperspektiv at positiv nytte ofte kan sees som et selvfølgelig resultat av partenes enighet. Om eiendommene lider tap kan derimot være vanskeligere å fastsette ut fra en avtale. Blant annet kan en avtale om jordskifte være basert på at partene egentlig er enige om kjøp og salg, men benytter seg av jordskifteretten for å unngå offentlige skatter og avgifter. Dette gjelder særlig ved arealbytte etter jskl. § 3-4. Eksempelvis er en unntatt dokumentavgift når arealbytte foregår som ledd i en jordskiftesak, da det ikke er snakk om arealoverføring mellom eiere. Det er eiendommene som både skifter og som skal sikres mot tap (Sevatdal m.fl., 2019, s. 96).

Analysen av rettsbøkene viser at verdsettelsen og vurderingen av de materielle vilkårene er mer utfyllende hvor jordskifteretten verdsetter selv, enn det som er tilfellet i sakene hvor avtalen legges til grunn. At jordskifteretten ved enighet gir uttrykk for at verdiene som går i bytte er av tilsvarende verdi, samt at de materielle vilkårene anses å være til stede, mener vi er et minimum sett opp mot bestemmelsen i jskl. § 6-24 femte ledd om innholdet i en jordskifteavgjørelse. Dette vil også være med å gi uttrykk for at rettssikkerheten til partene er ivaretatt.

På en side kan det tenkes at jordskifteretten har gjort en vurdering av de materielle vilkårene selv om det ikke fremkommer av rettsboken. Samtidig kan det anses med utgangspunkt i jskl. § 6-24 femte ledd om innholdet i en jordskifteavgjørelse og jskl. § 6-9 om jordskifterettens plikt til å vurdere de materielle vilkårene, som en formell feil. En konsekvens av at vurderingene ikke fremgår av rettsbøkene kan være på at det skaper unødige spekulasjoner om jordskifteretten handler i tråd med formålsparagrafen om å, «*legge til rette for rettferdig, forsvarleg, rask, effektiv*

*og tillitsskapande behandling av sakene»*. Dette henger også nært sammen med at verdsettingen må være etterprøvable ved eventuell anke. Ser man det opp mot teorien om jordskifte i urbane områder, som peker på høyere arealverdier og komplekse eiendomsforhold, kan det være enda større grunn til å problematisere det.

Utvalget viser at det kun er et tilfelle der jordskifteretten har anvendt sakkyndig, og ingen saker har oppnevnte meddommere. Det er interessant at bruken av rettsoppnevnte sakkyndige og meddommere ikke er mer utbredt, sett mot at det er en bred forståelse i teorien om at verdsettelse og eiendomsstruktur i urbane områder kan være veldig kompleks. Årsakene til dette kan skyldes flere forhold. En mulig forklaring kan være knyttet til kostnadene og hensynet til en effektiv rettergang ved gjennomføring av et jordskifte. Det kan tenkes at partene ofte er enige om å føre sak for jordskifteretten, men ikke nødvendigvis hvordan løsningen bør bli. Uten de store tvistene knyttet til jordskiftesaken kan det derfor tenkes at hverken partene eller jordskifteretten ser det som hensiktsmessig å benytte meddommere eller sakkyndige. Slik det fremgår av rettsbøkene kan en annen mulig forklaring være at flertallet av jordskiftedommerne ikke opplever utfordringer knyttet til verdsettelsen av urbane områder, da verdsettelsen i flere av sakene bygger på enighet mellom partene. En siste plausibel forklaring vi vil trekke frem er knyttet til at flere av sakene er mindre arealbytter, hvor det nødvendigvis ikke er behov for bistand sett ut fra sakens omfang. Eksempelvis var det i sak Rolfshus, hvor både sakkyndig og landsoppnevnt jordskiftekonsulent var involvert, mange parter, en konkret detaljregulering for tomtenes utvikling og store arealer

#### *Forholdet mellom aktørene som krever jordskifte i urbane områder etter jskl. §§ 3-4 og 3-7*

Det er en liten andel av våre saker hvor rekvirenten er en profesjonell aktør, samtlige av disse sakene er krevd med utgangspunkt i arealbytte etter jskl. § 3-4. En av sakene<sup>22</sup> behandler begge virkemidlene i tråd med at det var en svært omfattende sak med mange parter og nødvendige tilpasninger. En forklaring på dette funnet kan være at profesjonelle aktører sikter på å redusere risiko gjennom å sikre seg full eiendomsrett innenfor reguleringsområdet, blant annet ved ordinære kjøpekontrakter, opsjonsavtaler med grunneiere eller felles tomte- eller utbyggingsselskap (Ness & Øyasæter, 2018 s. 74-76). Vestre Billingstad er en sak som kan trekkes frem fra utvalget for å

---

<sup>22</sup> Sak Myraløkka

illustrere. Partene som samarbeidet om utviklingen, hadde ervervet all eiendom innenfor vedtatt reguleringsplan. Videre hadde partene avtalt utformingen av arealene på forhånd med utgangspunkt i den vedtatte planen, slik at jordskifteretten mer eller mindre kunne stå for formaliseringen. Dette er tilfellet for samtlige saker med profesjonelle aktører.

Det er vanskelig å tenke seg at en profesjonell aktør har eller kommer til å erverve eiendom som et sameie med andre, for så å dele eiendommen. Dette på bakgrunn av at de ønsker å redusere risiko så langt det lar seg gjøre. Selv om det ikke er begrensninger i loven mot å behandle deling etter jskl. § 3-7 hvor partene bevisst har satt seg i en utjenlig situasjon, så virker det som en ulogisk fremgangsmåte når det gjelder utvikling. Bakgrunnen er at de mister kontroll over hvordan eiendommene legges ut, da dette ligger til jordskifterettens kompetanse. Er det flere byggetrinn i reguleringsplanen, kan det også være knyttet usikkerhet til hvordan jordskifteretten verdsetter byggetrinnene og fordeler de mellom partene. Vi utelukker likevel ikke at profesjonelle aktører erverver eiendom sammen og samarbeider om utviklingen. Skulle det være tilfellet at de ønsker å dele eiendommen på et senere tidspunkt, antar vi at de vil velge å dele gjennom avtale hvor de selv kan styre utformingen.

Derimot kan det tenkes at en profesjonell aktør erverver eiendom som fra tidligere ligger i et realsameie. Virkemiddelet for å dele eiendommen ved jordskifte vil som følge være deling etter jskl. § 3-6, men verdsettingsreglene etter jskl. §§ 3-14 og 3-15 er fortsatt gjeldende. Blant publisert rettspraksis er det én sak fra Oslo og Østre Viken jordskifterett (sak JOOV-2021-7406)<sup>23</sup> hvor dette er tilfellet. Eiendomsutvikler hadde ervervet eiendom med andeler tilhørende et sameie. De krevde så sak i forbindelse med eiendomsdannelse til gjennomføring av reguleringsplan, hvor deler av bebyggelsen i planen krysser grensen til sameiet. De ønsket derfor å fradele sin andel for å få lagt ut grunnen på en slik måte som muliggjør utbygging. Jordskifteretten avsa jordskifteavgjørelse om at de materielle vilkårene for å fremme sak var oppfylt, jf. jskl. § 6-9, men ble deretter anket. Lagmannsretten kom så til samme konklusjon som jordskifteretten, og den ble sendt tilbake for videre behandling i jordskifteretten. Den er foreløpig ikke blitt tatt opp til videre behandling (Bryggen, 2023).

---

<sup>23</sup> Publisert på Lovdata.

En følge av at profesjonelle aktører sjelden benytter seg av jordskifte for fysisk omskaping som ledd i eiendomsutvikling, vil være at det ikke etableres god rettspraksis for slike tilfeller. Herunder praksis om verdsetting hvor jordskifte går parallelt med utviklingsprosjekt<sup>24</sup>. Det er flere risikomomenter i et eiendomsutviklingsprosjekt, hvor eiendomsdanning og eiendomskontroll utgjør en stor andel i tidlig fase. Forutsigbarhet gjennom å kunne kontrollere utformingen av arealene selv er med å redusere denne risikoen (Skarsbø & Kvalvåg, 2022 s. 103). Dette kan oppnås gjennom avtaler mellom grunneiere for deretter å søke fradelinger og overføring hos kommunen. En slik fremgangsmåte er betinget av kommunens og kartverkets behandlingstid av søknader. Slik det er presentert tidligere så vil jordskifteretten kunne behandle tvister mellom grunneiere underveis i saken, også knyttet til fordelingen av arealverdiene etter påregnelig bruk. Fra et utviklers perspektiv kan dette medføre risiko for at avgjørelsen påvirker tidsperspektivet til prosjektet ved anke, samt at jordskifteretten og eiendomsutviklere har ulik oppfatning på når verdiene på eiendommen kan realiseres. Dette kan sees i sammenheng med jordskifterettens tradisjon som en domstol hvor prosessen og språket er svært påvirket av juridisk terminologi.

For private aktører kan det være mindre risiko knyttet til verdsettingen i jordskifte. Dette basert på at det ofte kan være snakk om lavere verdier, som følge av at de vil ha andre motiver enn økonomiske for å eie, bruke og utvikle eiendommen. Likevel kan en bruke disse motivene til å argumentere for at det kan være stor risiko for private aktører også. Eksempelvis vil eier kunne tillegge eiendommen en subjektiv verdi, som langt på vei overgår den objektive bruksverdivurderingen jordskifteretten legger til grunn.

### **5.2.3 Delkonklusjon**

Det er stor variasjon i bruken av virkemidlene etter jskl. §§ 3-4 og 3-7 i urbane områder. Dette kan sees på som et resultat av eiendomsforholdene i urbane områder og hvilke utjenlige forhold som oftest gjør seg gjeldende. Videre kan en se at det er overvekt av saker hvor partene er enige om grunnlaget for det som går i bytte, herunder verdsettingen og størrelsen av arealene.

---

<sup>24</sup> Et tenkt scenario for bruk av jordskifte parallelt med eiendomsutvikling er illustrert av Skarsbø og Kvalvåg (2022 s. 109-132).



Vurderingene som fremgår av rettsbøkene, er varierende og ved flere tilfeller også fraværende. Dette inkluderer vurderingen av de materielle vilkårene. I tråd med jordskifterettens selvstendige plikt til å vurdere om de materielle vilkårene er oppfylt, kan det bli ansett som en formell feil at vurderingen ikke er inkludert i rettsboken.

Basert på empirien benytter profesjonelle aktører seg av jordskifte for å formalisere avtaler om ny eiendomsutforming. Dette kan knyttes til forutsigbarhet og risiko i forbindelse med jordskifterettens verdsetting.

## 5.3 Delproblemstilling 2

*Hvilke verdsettelsesmetoder anvendes i forbindelse med saker etter jskl. § 3-4 i urbane områder, og hvilke momenter fremkommer av rettsbøkene?*

### 5.3.1 Empiri

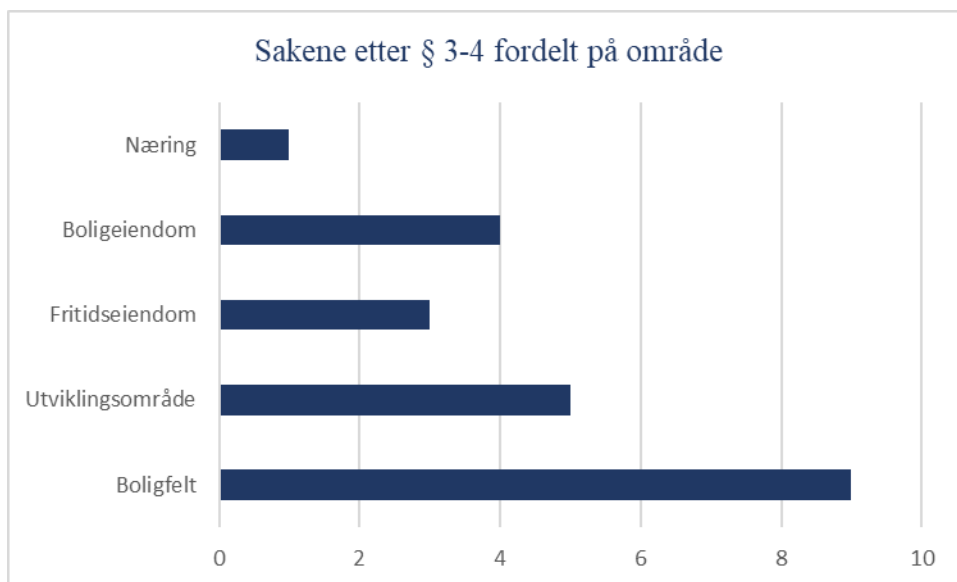
#### *Innledning*

Empirien benyttet til å belyse denne problemstillingen er hentet inn ved å gjennomgå de 22 rettsbøkene tilhørende saker behandlet etter jskl. § 3-4 i utvalget. Sakene er en kombinasjon av tilsendte rettsbøker, samt funnet gjennom søk på Lovdata. *Tabell 13* viser de aktuelle sakene.

| Rettssted                          | Saksnummer             | Saksnavn               | Område           |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| Agder jordskifterett               | 22-044095REN- JAGD/JAR | Østerøy                | Boligfelt        |
| Agder jordskifterett               | 22-0921REN-JAGD/JFLE   | Tjørve                 | Boligeiendom     |
| Akershus og Oslo jordskifterett    | JLST-2016-170686-2     | Mangseth               | Utviklingsområde |
| Akershus og Oslo jordskifterett    | 18-142893REN-JLST      | Vestre Billingstad     | Utviklingsområde |
| Akershus og Oslo jordskifterett    | 20-010170REN-JLST      | Skogly                 | Boligfelt        |
| Aust-Agder jordskifterett          | JARD-2019-187257       | Nedre Blakstad         | Næring           |
| Hordaland jordskifterett           | 21-036733REN-JHOD/JBER | Geitevikja             | Boligfelt        |
| Lista jordskifterett               | 20-081069REN- JFLE     | Abelsnes               | Boligeiendom     |
| Marnar jordskifterett              | 17-071047REN- JKRI     | Nordre Hovedgårdsvei   | Boligfelt        |
| Marnar jordskifterett              | 20-02339REN- JKRI      | Tånevik-Olstø          | Utviklingsområde |
| Nedre Buskerud jordskifterett      | 19-089526REN-JDRA      | Henckelsgate 42 I      | Boligfelt        |
| Nedre Buskerud jordskifterett      | 18-140452REN-JDRA      | Myraløkka              | Utviklingsområde |
| Nord-Troms jordskifterett          | 21-066796REN-JTRM      | Krokkelven             | Boligeiendom     |
| Oslo og Østre Viken jordskifterett | 21-107891REN-JOOV/JSAR | Øiestad Søndre         | Fritidseiendom   |
| Sør-Rogaland jordskifterett        | 19-050027REN-JSTA      | Jåtten                 | Boligeiendom     |
| Sør-Trøndelag jordskifterett       | 17-175864REN-JTRD      | Bergly                 | Utviklingsområde |
| Sør-Trøndelag jordskifterett       | 16-201273REN-JTRD      | Sveen                  | Boligfelt        |
| Valdres jordskifterett             | 18-157969REN-JFAG      | Graneistølen           | Fritidseiendom   |
| Valdres jordskifterett             | 18-036628 REN-JFAG     | Kølleberg Bustadområde | Utviklingsområde |
| Vestfold Jordskifterett            | 17-030619RFA-JTON      | Vennerød Mellem        | Boligeiendom     |
| Vestfold Jordskifterett            | 19-088176-JTON         | Furufjeld II           | Boligfelt        |
| Vestre Viken jordskifterett        | 22-045160REN-JVVI/JNES | Gjerteplassen          | Boligfelt        |
| Østre Innlandet jordskifterett     | JTYN-2020-15565        | Tjønnbakken            | Boligfelt        |

*Tabell 7: Oversikt over saker etter § 3-4. Egen fremstilling.*

Hvordan sakene fordeler seg på områdetypene er videre fremstilt i *Figur 13*.



Figur 13: Fordeling av sakene etter område. Egen fremstilling.

Det er flest saker som er avholdt i boligfelt, men det er også avholdt en del saker i utviklingsområder i perioden. Dette sees i sammenheng med antallet profesjonelle aktører som har benyttet seg av jordskifteretten.

#### Verdsettingsmetodene i utvalget

Videre vil empirien bli hentet fra de fem sakene, som er redegjort for i *kap. 4*.

| Verdsetting   | Eksempelsak        | Antall |
|---|--------------------|--------|
| Partenes enighet  | Vestre Billingstad | 10     |
| Arealene har tilsvarende lik verdi                          | Tånevik-Olstø      | 12     |
| Markedsverdi/salgpris                                       | Bergly             | 1      |
| Nyttekompensasjon i tilfeller med skeivfordeling av verdier | Tjømbakken         | 1      |

Tabell 8: Verdsettingsmetoder ved saker etter § 3-4. Egen fremstilling.

Begrepet «*verdsettingsmetode*» skal i denne sammenheng beskrive hvordan fremgangsmåten i verdsettingen blir presentert i rettsbøkene. Det er flere ulike verdsettingsmetoder som er benyttet i forbindelse med behandling av sakene i utvalget. Som det er vist til i teorien<sup>25</sup> kan valg av metode blant annet påvirkes av de faktiske forholdene. Eksempelvis vil påberopte utjenligheter og grad av

<sup>25</sup> Kap. 3.5.3

enighet være med å sette betingelsene for verdsettingen. Jordskiftesakene varierer også i omfang av parter, størrelse, område og verdier tilknyttet eiendommene. Felles for alle sakene er at de inngår i vår definisjon av urbane områder. Metodene som går igjen og er representert i flere av sakene fremgår av *tabell 8*. Sakene som fungerer som eksempel for fremgangsmåten i de ulike verdsettingsmetodene er ført opp under «*eksempelsak*».

Videre presenteres verdsettingsmetodene i de utvalgte sakene. Det som går igjen i flest av sakene er at partene på forhånd er enige om både verdiene og omfanget av det som går i bytte. Hvordan og i hvilken grad jordskifteretten gjør en grundig vurdering av avtalene varierer i våre funn. I flertallet av sakene blir verdsettelsen kort presentert av jordskifteretten, som videre anser det som går i bytte til å ha tilsvarende lik verdi<sup>26</sup>. Sak Tånevik-Olstø er et godt eksempel på jordskifterettens praksis med å legge til grunn at det arealene har tilsvarende verdi. Jordskifteretten kommenterer slik under vurderingen av vilkåret i § 3-18, «*Arealene er vurdert til å være omtrent like; både i størrelse og verdi*», jf. rettsboka av 19. november 2021 s. 4. En sak hvor partenes enighet blir lagt til grunn er Vestre Billingstad, hvor retten begrunner byttet i at gjennomføring av plan vil utløse store verdier for alle de involverte partene.

Jordskifteretten har også valgt å legge vekt på nytte gjennom andre tiltak for å veie opp for skjevfordeling av arealverdier. Et eksempel i utvalget er sak Tjønnbakken, hvor partene har inngått en vel utarbeidet avtale om bruksrett til parkering og tiltak i forbindelse med avkjøring for å kompensere arealtapet. En sak som illustrerer hvordan jordskifteretten går frem i å verdsette på bakgrunn av reguleringsplan er sak Bergly. Utgangspunktet og metoden for verdsettelsen er redegjort for i *kap. 4.2.1*. Kort fortalt gjør jordskifteretten en analyse av markedsprisen for salgsklar tomt i den aktuelle kommunen, med fratrekk for reguleringskostnader.

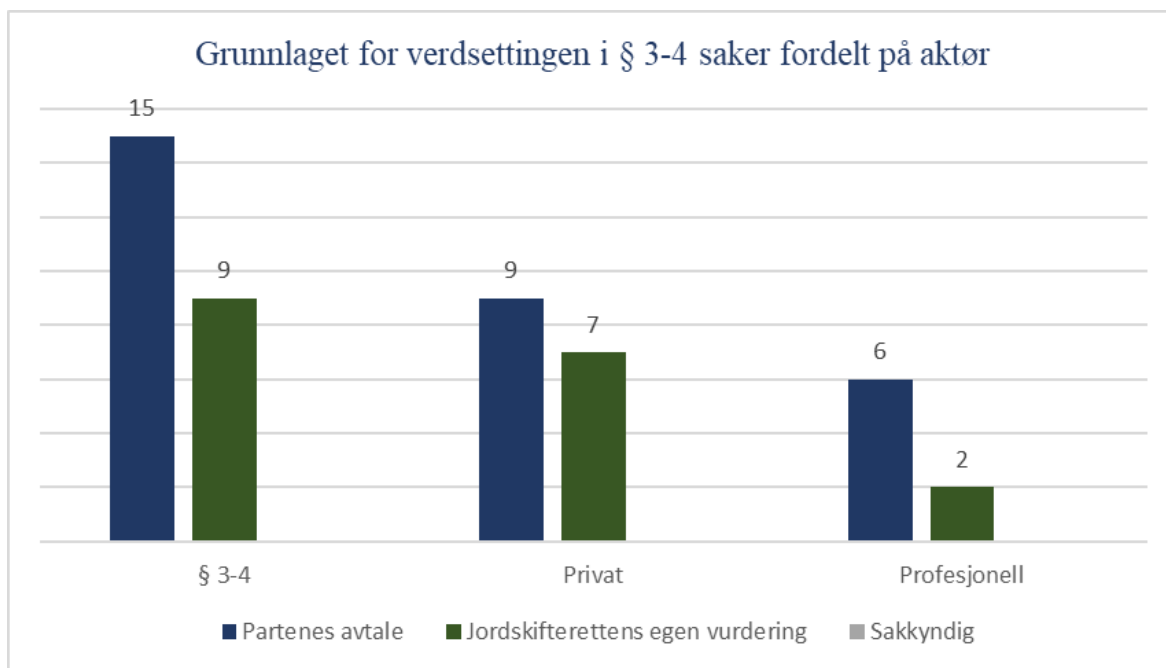
#### *Avtale og jordskifterettens selvstendige vurdering*

Hensikten med den videre fremstillingen er å vise antallet jordskifteløsninger som er basert på avtale mellom partene fordeler seg på sakene etter jskl. § 3-4. *Figur 15* viser at jordskifteretten har basert seg på partenes avtaler i 15 tilfeller, og egen selvstendig vurdering i ni av sakene.

---

<sup>26</sup> Eksempelvis Geitevikja, Krokvelven, Skogly, Vennerød Mellem og Gjerteplassen

Videre skal vi se på hvordan dette fordeler seg på de ulike aktørene, presentert i *figur 14*. I sakene rekvirert av en profesjonell aktør, var det fire tilfeller hvor avtalen mellom partene ble lagt til grunn. I de to andre var det jordskifteretten som gjennomførte verdsettelsen. To av tilfellene hvor avtale er lagt til grunn er mindre saker for å tilpasse eiendomsgrenser i henhold til reguleringsplan, og de to andre er mer omfattende saker med samme formål.



Figur 14: Grunnlaget for verdsettingen i § 3-4 saker fordelt på aktører. Egen fremstilling.

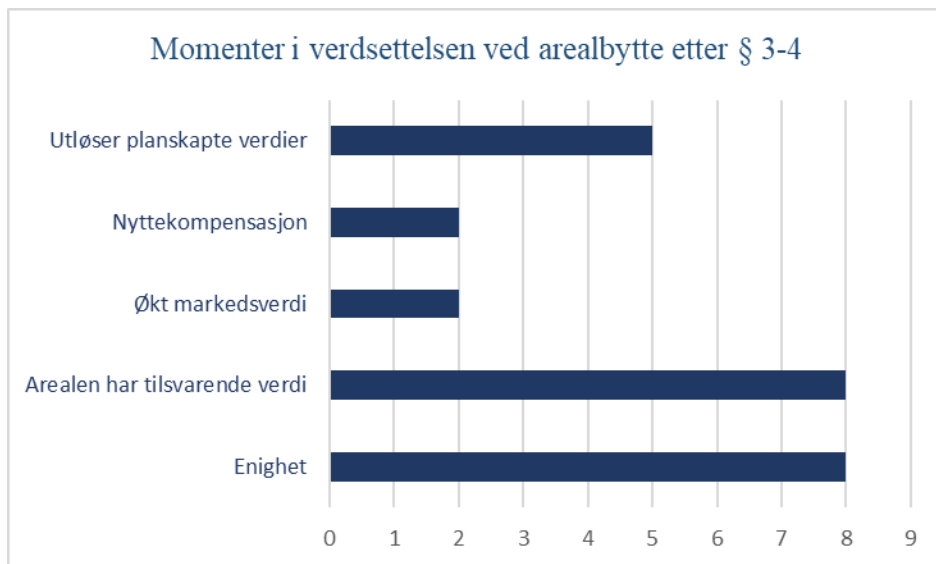
Figuren viser videre at blant sakene rekvirert av privatpersoner, så er ni saker basert på avtale mellom partene og syv saker er basert på jordskifterettens egen verdsettelse. Et tilfelle hvor partene på forhånd i utgangspunktet var enige om bytte var i sak Bergly. Jordskifteretten vurderte det til at den avtalte løsningen ikke oppfylte vilkåret i § 3-18, og utførte dermed en verdsettelse av jordskifteområdet.

Blant de profesjonelle aktørene var det i kun to av sakene at jordskifteretten selv utførte en vurdering av arealenes verdi. Det skal i den forbindelse fremheves at disse vurderingene fremstår som svært enkle i rettsbøkene.

### *Momenter i verdsettelsen*

Hvilke momenter som trekkes inn i vurderingen er avgjørende for den verdsettelsen jordskifteretten legger til grunn i den enkelte sak. Momentene vil igjen bli påvirket av de faktiske

forhold i saken. Målet med fremstillingen i *figur 15* er å skape en forståelse av momenter for verdsettingen i urbane områder.



*Figur 15: Momenter i verdsettelsen ved sak etter § 3-4. Egen fremstilling.*

Funnene våre er med på å underbygge det faktum at fra et jordskifte perspektiv, så er det opplagt at reguleringsplaner fører til økte arealverdier for alle partene i jordskifte. I de sakene det foreligger reguleringsplan nøyter de seg med enkle kommentarer til akkurat dette. Blant annet er jordskifterettens uttalelser i rettsboka til sak Kølleberg Bustadområde av 13. november 2018 s. 2 som følger: «Jordskifteretten legg til grunn det partene er samde om».

### *Vurderingen av tap*

Som nevnt er det nødvendig å verdsette for å kontrollere hvorvidt de materielle vilkårene for å holde jordskifte er oppfylt. Derfor vil det være interessant å se hvordan jordskifteretten benytter verdsettingen for å vurdere om partene lider tap, jf. jskl. § 3-18. Et godt eksempel på hvordan jordskifteretten aktivt benytter seg av verdsetting i urbane områder for å kontrollere vilkåret, er sak Bergly. Partene kom til retten med enighet om det som skulle gå i bytte, et areal som omfattet 3,5 regulerte boligtomter mot et dyrket areal på 9,8 daa. Jordskifteretten gjør en rask vurdering med konklusjon om at dette vil føre til tap for parten som avgir de 3,5 boligtomtene. Etter å ha verdsatt arealene, legger retten opp til en løsning hvor parten beholder en av boligtomtene. Et annet

moment som trekkes frem er at løsningen vil fordele risikoen knyttet til salg av tomtene. Dette begrunnes videre med markedssituasjonen for tomter i den aktuelle kommunen.

En konkret verdsetting av arealene utover partenes enighet blir ikke gjennomført i saker hvor formålet er å realisere plan. I sak Tjønnbakken blir avtalen mellom partene lagt til grunn for verdsettingen og endelig jordskifteløsning. Jordskifteretten påpeker i vurderingen av jskl. § 3-18, at avtalen som legges til grunn er inngått mellom profesjonelle aktører. Videre gjøres et poeng av at de har «*inngående kjennskap til arealbytte og hva det medfører*», jf. JTYN-2020-15565.<sup>27</sup> En tilsvarende sak er Vestre Billingstad, hvor det i jordskifteavgjørelsen ikke vises til en vurdering knyttet til hvorvidt vilkåret i § 3-18 anses å være oppfylt.

### **5.3.2 Drøftelse**

#### *Innledning*

Videre følger en drøftelse basert på empirien og teorien som tidligere er presentert. Formålet med drøftelsen er å belyse delproblemstilling 2.

#### *Verdsettingen*

Regelen er at alt som går i bytte skal verdsettes, jf. jskl. § 3-14. Verdsettingen skal vedtas som en jordskifteavgjørelse og skal i kraft av dette begrunnes med de forholdene som har hatt mest å si for avgjørelsen, samt vurderingene retten har lagt til grunn, jf. jskl. § 6-24 femte ledd bokstav c og e. Det er imidlertid stor variasjon i hvorvidt det fremgår en begrunnet verdsettelse av rettsbøkene. Det vil variere hvor omfattende verdsettelsen behøver å være, men at enkelte av rettsbøkene fullstendig mangler en vurdering av verdsettelsen er problematisk.

En stor andel av verdsettingen baserer seg på at jordskifteretten legger til grunn partenes enighet til jordskifteløsning. Videre fremstår verdsettingen som enkel i mange av tilfellene på bakgrunn av at det som går i bytte forutsettes å være av relativ lik verdi. Dette ser vi som et resultat av at flertallet av sakene i utvalget som behandles etter jskl. § 3-4 er kjennetegnet ved å være små arealbytter. At verdsettingen ofte er enkel kan også sees i sammenheng med at det er tilstrekkelig

---

<sup>27</sup> Publisert på LovdataPro.

at det relative verdiforholdet på det som går i bytte må være riktig, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 162. Det kan se ut til at det ikke virker å være en forståelse for at det er mer skjærpede krav rundt verdsettingen ved denne type arealbytter i urbane områder. Samtidig er det vist til flere saker hvor vurderingene er like knappe, men hvor formålet med jordskifte er å realisere en reguleringsplan<sup>28</sup>. Her kan det i teorien være snakk om betydelige større verdier, sammenlignet med de byttene som omhandler hageareal til villatomter<sup>29</sup>. Vi må likevel fremheve at partene i disse tilfellene var enige om grunnlaget for arealbyttet i forkant av saken.

Videre er det interessant at lovgiver legger vekt på at jordskifteretten skal hensynta det faktum at grunneiere ikke lenger er like homogene som de en gang var. Eierne kan ha ulike motiver for å eie, bruke eller utvikle eiendommene sine. For urbane områder poengterer de at disse forskjellene kan være enda større, uten videre drøftelse, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 163. Det kan derfor tenkes at lovverket ikke er tilstrekkelig tilpasset de hensyn som gjør seg gjeldende i urbane områder. Videre vil det bli vist til en eksempelsak hvor verdsetting gjennomføres i praksis.

Eksempelsaken som er dratt frem i den forbindelse er sak Bergly. Rettsboken knyttet til saken gir uttrykk for jordskifterettens kompetanse til å verdsette arealer av ulik verdi. I dette tilfellet er det snakk om eiendom regulert til boligformål med inndelte tomter og LNFR. Jordskifteretten går grundig til verks for å verdsette netto markedsverdi av tomten, som innebærer fratrukk for reguleringskostnadene. Som det er blitt gjennomgått i teorien vil markedsverdien være det som ligger nærmest eierens subjektive bruksverdi dersom salget av eiendommen er nært forstående (Bærug, 2009 s. 264). I dette tilfellet vil vi derfor påstå at det er eierens subjektive bruksverdi som vektlegges ved gjennomføring av bytte.

Fremgangsmåten for å finne verdien er slik vi kan lese av rettsboken objektivt beregnet, med utgangspunkt i sammenlignbare tomtepriser i den aktuelle kommunen. Verdispennet strekker seg fra kr 75 000,- til kr 150 000,-, og retten fastsetter verdien til kr 100 000,- uten at det gis ytterligere begrunnelse. Dette kan gi uttrykk for det jordskifteretten subjektivt ser som den objektive bruksverdien for en tomt på den aktuelle eiendommens beliggenhet. Altså jordskifterettens skjønn.

---

<sup>28</sup> Tjønnbakken, Tånevik-Olstø, Myraløkka, Vestre Billingstad, Myraløkka og Rugdeveien 1-7

<sup>29</sup> Skogly, Nordre Hovedgårdsvei, Furufjeld II m.fl.



Det som menes med dette er at en annen jordskifterett kan komme frem til en annen verdi for et tilsvarende område med tilsvarende faktiske forhold. Her kunne det tenkes at det hadde vært formålstjenlig med en tydeligere begrunnelse for hvorfor akkurat den verdien ble valgt. Dette kan blant annet omfatte beskrivelse av de tomtene som verdien støtter seg på eller momentene som er lagt til grunn for å justere verdien. I følge Bærug (2017, s. 252-253) vil dette være momenter som forventet utsikt og solforhold, egnethet for bebyggelse (eks. tomteutforming), størrelse, avstand til naboer, beliggenhet i gate/vei og mulighet for egnede uteplasser.

Videre er det få momenter som går igjen i vurderingene, og det er ofte knyttet til det som fra et jordskifteperspektiv kan fremstå som opplagt. Dette innebærer blant annet at arealene har tilsvarende verdi og at gjennomføringen vil føre til planskapt verdier for eierne i de tilfeller det ligger reguleringsplan til grunn.

#### *Vurdering av tap*

Verdsettelsen blir etter våre funn ofte knyttet opp mot vern av tap, jf. jskl. § 3-18. Bestemmelsene om tap og verdsetting henger tett sammen i ordlyd og forarbeider. Blant annet skal både vurderingen av tap og verdsettelsen ta utgangspunkt i en objektiv vurdering av påregnelig bruk. Videre vil det drøftes rundt vurdering av tap etter jskl. § 3-18 og hvordan verdsetting praktiseres som en forutsetning for å kontrollere vilkåret.

Først vil drøftelsen ta for seg hvordan partenes enighet påvirker den endelige vurderingen ved saker etter jskl. § 3-4. Flere av arealbyttene i empirien hvor løsningen bygger på enighet, er rekvirert av profesjonelle aktører. Formålet med sakene er å tilpasse eiendomsforholdene, slik at den vedtatte reguleringsplanen kan realiseres. Til å begynne med kan sakene Tjønnbakken og Vestre Billingstad nevnes i denne forbindelse. Bakgrunnen er at jordskifteretten legger til grunn at avtalene partene har kommet frem til vil gi en positiv verdiendring for alle de involverte. I sak Tjønnbakken begrunner jordskifteretten at ingen eiendom lider tap som følge av at avtalens innhold ivaretar skjevfordelingen av arealene, gjennom at det opprettes bruksretter. Når bruksretter inngår i bytte, bør dette også drøftes i forbindelse med verdsettelsen. Jordskifteretten skal sørge for å legge ut grunn og bruksrett slik at eiendommene får igjen tilsvarende verdi som de avgir, jf. jskl. § 3-19. Uten at retten i sak Tjønnbakken verdsetter bruksretten konkret, så gir de uttrykk for at arealet og bruksretten er av tilsvarende lik verdi.

Videre legger avgjørelsen vekt på at partene er profesjonelle aktører som er innforstått med hva arealbytte innebærer. Det kan videre se ut til at jordskifteretten i sak Vestre Billingstad, i likhet med Tjønnbakken, legger til grunn de samme forutsetningene uten at det påpekes eksplisitt i rettsboken. Faktumet at jordskifteløsningen legger til rette for realisering av plan, virker å være en tilstrekkelig vurdering med hensyn til at ingen eiendom skal lide tap.

Verdsetting vil likevel kunne vise seg å bli mer problematisk i saker der partene ikke er enige om fordelingen av arealene og deres verdi. Dette kan ifølge både Skarsbø & Kvalevåg (2022,s. 134) og Holsen (2022, s. 170) ha sammenheng med at jordskifteretten og eiendomsutvikler har ulik oppfatning av når verdiene realiseres. Ut fra et jordskifterettslig perspektiv oppstår verdiene når det foreligger en endelig avgjørelse i saken, og kan derfor realiseres med en gang. Dette henger sammen med at verdsetting i jordskifteloven er direkte knyttet til § 3-18 om vern mot tap. Skjøringspunktet for tapsvurderingen er gjennom ordlyden i bestemmelsen satt til tidspunktet endelig jordskifteløsning foreligger. Videre kan praksisen som lovkommentaren foreslår i forbindelse med vurdering av påregnelig bruk problematiseres. Blant annet fremsettes det at det vil være hensiktsmessig for jordskifteretten å ikke hensynta verdier som kan oppstå 15-20 år frem i tid, jf. lovkommentarens henvisning til praksis i ekspropriasjonsretten (Bjerva mfl., 2016, s. 98). For en utvikler derimot kan en slik begrensning være problematisk. Deler av verdien innenfor et utviklingsområde kan potensielt være betinget av blant annet byggetrinn og rekkefølgekrav, og vil derfor ikke kunne realiseres før nettopp 15-20 år frem i tid. Det er ingen saker i utvalget eller som vi kjenner til som berører denne problematikken spesifikt, men sak Myraløkka kan illustrere at jordskifteretten vektlegger fremtidige verdier over vernet mot tap ved endelig jordskifteløsning.

I sak Myraløkka foretar jordskifteretten en vurdering av avtalen mellom partene, hvor det fremgår at endelig løsning fører til at noen vil avgi mer areal enn de får tilført. Arealene er heller ikke verdsatt spesifikt. Et interessant moment som trekkes frem i jordskifterettens drøftelse av arealtapet, er at partene er enige i en felles utbyggingsavtale hva gjelder utvikling av jordskifteområdet. Jordskifteretten legger så vekt på partene sine uttalelser om at utviklingen må sees i en større sammenheng. Som vi leser saken, så innrømmer retten at vern mot tap nødvendigvis ikke er oppfylt ved endelig jordskifteløsning. Antydningen en kan trekke ut av dette er at jordskifteretten vektlegger de fremtidige verdiene som partene vil oppnå av utviklingen. Samtidig blir tapssituasjonen som jordskifteløsningen skaper satt til side. Jordskifterettens funksjon som

tilrettelegger kommer til uttrykk i denne saken ved at partenes enighet og påstander vektlegges i stor grad.

Selv om jordskifteretten kan legge partenes enighet til grunn for jordskifteløsningen, er de ikke bundet av det. Eksempelvis kan de avdekke at løsningen vil medføre et tap for en av eiendommene, noe som var tilfelle i sak Bergly. Den illustrer kompetansen jordskifteretten besitter til å vurdere hvilke påvirkninger reguleringsplan kan ha på verdien til eiendom. Saken skiller seg for øvrig fra resten av utvalget av saker etter jskl. § 3-4, med tanke på at det er snakk om bytte av arealer med forskjellig reguleringsformål. Partene var enige om å bytte 3,5 boligtomter mot 9,8 daa landbruksareal, men verdien på det mye større landbruksarealet ble likevel ansett til å være lavere enn boligtomtene. Et annet moment jordskifteretten påpekte i den forbindelse var risiko knyttet til omsetning av boligtomter i den aktuelle kommunen. Dette kan indikere at jordskifteretten anså det som nødvendig å også fordele denne mellom partene. Saken illustrerer etter vår mening hvor kompleks verdsettelsen i urbane områder kan være.

Dette viser innslag av at jordskifteretten tar hensyn til de subjektive interessene til partene i utformingen av jordskifteløsningen, selv om det utføres en verdsetting basert på objektiv bruksverdi av selve arealet.

### **5.3.3 Delkonklusjon**

At verdsettelsen i forbindelse med jordskifte ikke fremkommer i enkelte av rettsbøkene, gjør det utfordrende å si noe konkret. Det er likevel en viss variasjon i hvordan sakene etter jskl. § 3-4 verdsettes, herunder vurderinger av ulike momenter. En gjenganger i flere av sakene er at de ikke reiser de store problemstillingene knyttet til verdsettingen, og av den grunn fremstår vurderingene ofte som «enkle». Sakene hvor vurderingene er «enkle» er ofte basert på at partene er enige om løsningen forut for saken. Det kan i den forbindelse stilles spørsmål ved hvorvidt jordskifteretten blir sett på som en tilrettelegger, fremfor en problemløser.

Det er vist til ett eksempel på konkret verdsetting i forbindelse med arealbytte. Saken viser hvordan jordskifteretten kan gå frem i verdsettingen av regulerte boligtomter etter markedsverdi. I tillegg er det et godt eksempel på hvor kompleks det kan være å verdsette i urbane områder, og at jordskifteretten besitter kompetansen til å verdsette i slike situasjoner.

Arealbytte benyttes i forbindelse med eiendomsutvikling til en viss grad. Verdivurderingen av slike arealer kan være komplekse, men fra et jordskifteperspektiv konkluderes det ofte med at gjennomføring av reguleringsplan vil utløse betydelige verdier for de involverte partene. Utover dette verdsetter ikke jordskifteretten arealene konkret. Våre funn viser at partene er enige om løsningen og en kontroll gjennom konkret verdsetting kan bli sett på som unødig. Det kan ha en sammenheng med eiendomsutviklers tidsperspektiv på prosjektet, og hensikten med jordskifte blir å tilpasse eiendomsforholdene på en effektiv og helhetlig måte.

Verdsettingen henger direkte sammen med vurderingen av tap. Jordskifteretten benytter seg aktivt av verdsettelsen for å kontrollere om vilkåret. Utgangspunktet er at det skal være en objektiv vurdering av tapet, men våre funn viser dog at partenes påstander og enighet vektlegges i jordskifteløsningen.

## 5.4 Delproblemstilling 3

*Hvilke verdsettingsmetoder anvender jordskifteretten knyttet til verdsettingen i forbindelse med saker etter jskl. § 3-7 i urbane områder, herunder hvilke momenter fremkommer av rettsbøkene?*

### 5.4.1 Empiri

#### *Innledning*

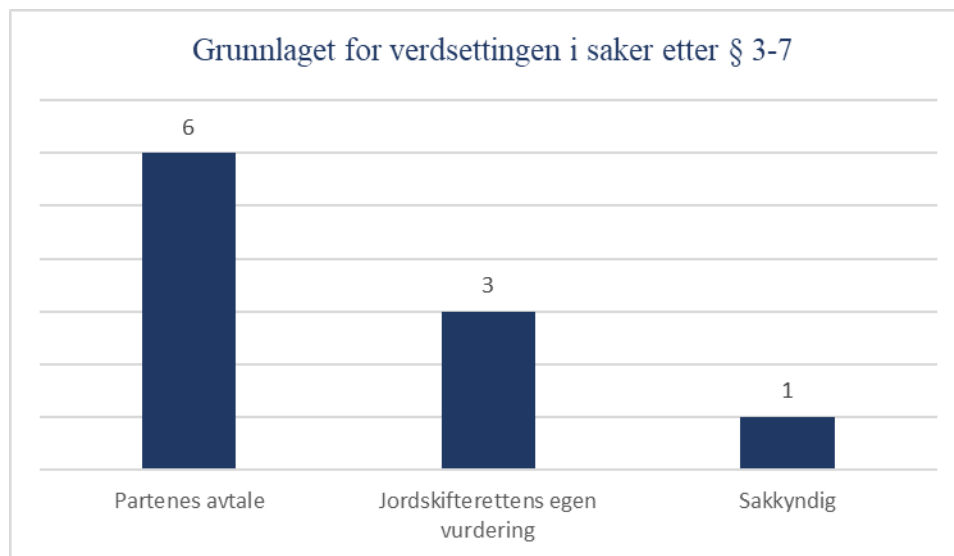
Denne delproblemstillingen har som hensikt å sette søkelys på verdsettingen i forbindelse med deling av eiendom etter jskl. § 3-7. Innledningsvis presenteres empirien gjennom tabeller og figurer med tilhørende forklaringer.

| Jordskifterett                     | Saksnummer         | Saksnavn                | Område           |
|------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------|
| Agder jordskifterett               | 22-023820REN- JAGD | Fløyveien               | Boligfelt        |
| Romsdal jordskifterett             | 16-067750REN-JMOL  | Hjelset                 | Boligfelt        |
| Sunnmøre jordskifterett            | 18-125246REN-JORS  | Gjørva                  | Utviklingsområde |
| Nord-Troms jordskifterett          | 19-066621REN-JTRM  | Haug                    | Boligfelt        |
| Nord-Troms jordskifterett          | 18-101433REN-JTRM  | Storelven               | Boligfelt        |
| Oslo og Østre Viken jordskifterett | JOOV-2021-98916    | C.A. Torstensens vei 70 | Boligfelt        |
| Sør-Rogaland jordskifterett        | 19-1323031REN-JSTA | Berland                 | Boligeiendom     |
| Sør-Rogaland jordskifterett        | 18-161670REN-JSTA  | Kverneland              | Boligfelt        |
| Vestfold Jordskifterett            | 17-035129FRA-JTON  | Kveldsol                | Boligfelt        |
| Øvre Buskerud jordskifterett       | 17-049958REN-JGOL  | Rolfshus                | Utviklingsområde |

*Tabell 9: Oversikt over jordskiftesakene etter § 3-7. Egen fremstilling.*

## Verdsettingsmetoder

Først vil det være interessant å bygge videre på tallene fra delproblemstilling 1 hvor vi presenterte hvordan grunnlaget for verdsettingen fordelte seg på det totale utvalget. For sakene behandlet etter jskl. § 3-7 fordeler dette seg igjen som vist til i *figur 16*.



Figur 16: Grunnlaget for verdsettingen i saker etter § 3-7. Egen fremstilling

Som ved § 3-4 sakene er det et flertall som bygger på at partene er enige i grunnlaget for verdiene på arealene som inngår i jordskifte. I tillegg er det som nevnt én sak hvor jordskifteretten har benyttet seg av sakkyndig ekspertise for å verdsette arealene.

Videre ser en i *tabell 10* hvilke verdsettelsesmetoder som anvendes i sakene og hvilke som går igjen. Figuren viser også eksempelsaker til hver av metodene, med formål om å illustrere fremgangsmåten i praksis.

| Verdsetting  | Eksempelsak             | Antall |
|--|-------------------------|--------|
| Fordeling av utbyggingsverdier med fratrek for opparbeidelseskostnader | Rolfshus                | 1      |
| Salgsverdi etter orlv. §5  | Kverneland              | 1      |
| Enighet  | Storelven               | 6      |
| Beregning av andel til areal   | C.A. Torstensens vei 70 | 2      |

Tabell 10: Verdsettelsesmetoder i sakene etter § 3-7. Egen fremstilling

I sak Rolfshus anvendes en metode som baserer seg på *fordeling av utbyggingsverdier med fratrek for opparbeidelseskostnader*. Dette er verdier som oppstår som følge av en

reguleringsplan, hvor verdien til et areal avhenger av det formålet som blir angitt. Eksempelvis kan et areal gå fra å være LNFR (landbruk, natur, fritid og reindrift) til boligbebyggelse, jf. pbl. § 12-5. Videre kan det gis bestemmelser til arealformålene, jf. pbl. § 12-7, som kan påvirke verdiene ytterligere, herunder utnyttelsesgrad, både bebygdareal og bruttoarealutnyttelse, høyder, rekkefølgekrav m.m. Verdsettingen i Rolfshus er basert på salgsverdien av de enkelte tomtene ut fra reguleringsbestemmelsene, med fratrukk for opparbeidelseskostnadene og rivning av saneringsmodne bygg. I saken anvender jordskifteretten rettsoppnevnt sakkyndig og landskonsulent for å fastsette både salgsverdien og kostnadene.

En annen saksaker anvender *salgsverdi* for å verdsette arealet. Eksempelsaken vi skal trekke frem er sak Kverneland. Jordskifteretten viser i dette tilfellet til vederlagslova (orvl.) § 5, og prinsippene som fremgår av bestemmelsen tilknyttet verdsetting basert på salgsverdi. Ut fra bestemmelsen skal verdien fastsettes på grunnlag av hva en vanlig kjøper<sup>30</sup> ville gi for eiendom ved frivillig salg, basert på den påregnelige bruken. Sak Kverneland omhandler deling av utearealet til en tomannsbolig, hvor jordskifteretten trakk grensen med utgangspunkt i skilleveggen mellom boligene. Dette medførte at den ene parten fikk større utearealer, selv om eierandelene var delt 50/50.

Jordskifteretten peker på følgende i rettsboken, «*Den verdsettingsmetodikken som nyttes ved ekspropriasjon vil klart være mest dekkende for delingen av fellesarealet, verdsettingen må baseres på salgsverdivurderinger. Retten mener derfor at verdsettingen ikke bare kan baseres på en bestemt verdi pr. m<sup>2</sup> – f.eks. 700 kr/m<sup>2</sup>. Etter prinsippene i vederlagsloven kan ikke verdien – og dermed vederlaget – alene fastsettes etter hvor mange kvadratmeter hver av partene får utlagt. Størrelsen på utearealet vil bare til en viss grad være styrende for påregnelig salgsverdi*». Arealdifferansen som følge av utformingen ender på 156 kvm og retten påpeker at en pris per kvm på kr 700,- vil medføre en verdiforskjell på kr 109 100,-, som utgjør kr 54 600,- i erstatning. Denne verdien blir ansett til å være for høy. Etter en skjønnsmessig vurdering ender vederlaget på kr 25 000,-.

---

<sup>30</sup> Gjennom rettspraksis i ekspropriasjonsretten er en vanlig kjøper å forstå som en alminnelig, forstandig eier, jf. HR-2017-2338-A (Totenvika)

I to av sakene anvender jordskifteretten prinsippet om at alt areal som inngår i jordskifte har en tilsvarende lik verdi. Eksempelsaken som vi har valgt å trekke frem er sak C.A. Torstensen vei 70. Fremgangsmåten er enkel, hvor det først fastsettes at arealene er av lik verdi, før fordelingsnøkklene ganges opp med sameiets totale antall kvadratmeter. Jordskifteretten viser også at de til en viss grad tar hensyn til partenes ønsker i forhold til fordelingen av de ulike tomtene som opprettes.

### *Momenter*

Med utgangspunkt i de ti sakene er det liten variasjon i momenter som det vises til i jordskifteavgjørelsen. Tanken bak å vise til disse momentene er å skape en mer helhetlig forståelse knyttet til hva jordskifteretten vektlegger i forbindelse med saker etter jskl. § 3-7.

I jordskiftesakene er det enighet som er det momentet som trekkes hyppigst frem, totalt seks ganger. Ved én sak peker jordskifteretten på at verdiene på arealene vil påvirkes av reguleringsplan, mens momentet økt markedsverdi trekkes frem én gang.<sup>31</sup>

### *Risiko*

Det vil nesten alltid være noe risiko forbundet med det å eie eiendom og særlig i forbindelse med utvikling, herunder blant annet reguleringsrisiko og kostnader knyttet til opparbeidelse.<sup>32</sup> Med bakgrunn i utvalget så nevnes risiko som et moment i jordskifterettens verdsetting ved kun ett tilfelle. I sak Rolfshus gjør jordskifteretten en risikovurdering tilknyttet usikkerhet rundt etableringskostnadene. Jordskifteretten uttaler følgende i «*Ved opparbeidelse av infrastruktur og rivning av bygninger, kan uforutsatte ting skje med den følge at kostnadene øker*», jf. Rolfshus. Denne usikkerheten håndterer jordskifteretten ved å gjøre et påslag på 15 prosent på alle kostnader. I de resterende rettsbøkene fremkommer det ikke vurderinger knyttet til risiko eller usikkerhet slik vi leser dem.

---

<sup>31</sup> Sak Rolfshus

<sup>32</sup> Se kap. 3.6.



### *Vurdering av tap*

Med bakgrunn i bestemmelsen og det faktum at partene i forkant av jordskifte ikke kan avtale utformingen av arealet, vil vurderingen av tap bli knyttet opp imot hvordan arealet deles mellom partene.

I flertallet av sakene som er analysert har partene avklart eierandelen seg imellom før de har krevd jordskifte. Det skal imidlertid poengteres at i to av sakene fremkommer det ikke noen vurderinger knyttet til § 3-18, i disse sakene er verdsettelsen av arealet avtalt i forkant av jordskifte.

Det er flere saker hvor jordskifteretten anvender pengevederlag i vurderingen av tap etter jskl. § 3-18, jf. § 3-20. Eksempelvis i sak Rolfshus hvor eiendommen deles mellom tre parter og hver part eier 1/3. Jordskifteområdet består av ti boligtomter, hvor det etter gjennomført verdsetting blir nødvendig å anvende pengevederlag for å oppfylle vilkåret om vern mot tap. Videre blir det også benyttet pengevederlag i sak Kverneland ved deling av felles uteareal. Tilknyttet utregningen av vederlaget, poengterer jordskifteretten i rettsboken at de to partene vil oppleve «*en betydelig verdistigning*», med bakgrunn i at de nå kan bruke eiendommene som de selv ønsker.

## **5.4.2 Drøftelse**

### *Innledning*

Videre følger en drøftelse basert på empirien og teorien som tidligere er presentert. Formålet med drøftelsen er å belyse delproblemstilling 3.

### *Verdsettingen*

Det første vi ser er at variasjonen over hvordan eiendommene verdsettes i stor grad påvirkes av de samme forholdene som ved arealbytte etter jskl. § 3-4. Videre er det en større prosentandel av sakene etter jskl. § 3-7 hvor jordskifteretten sin verdsettelse kommer til uttrykk i en pengeverdi. Det kan stilles spørsmål ved om fremgangsmåten jordskifteretten benytter i den enkelte sak, er ett forsøk på å finne metoder og momenter som fanger opp de utfordringene en møter i urbane områder. På en annen side kan det fremstå som at verdsettingen også tilpasses partenes ønsker og enighet. Blant utvalget er det syv saker hvor jordskifteretten legger partenes enighet til grunn. Dette gir oss en indikasjon på at partene også benytter jordskifteretten som tilrettelegger for deling av eiendom, på samme vis som ved arealbytte.

Videre er det to saker i utvalget hvor jordskifterettens fremgangsmåte for verdsetting av urbane områder i saker etter jskl. § 3-7 fremgår av rettsboken. Kun i sak Kverneland verdsetter jordskifteretten arealene i en tallfestet verdi. Saken omhandlet som nevnt deling av utearealer hvor endelig løsning førte til skjevfordeling av arealene og det ble fastsatt et pengevederlag etter skjønn. Jordskifteretten begrunner at det mest nærliggende utgangspunktet for vurderingen vil være ekspropriasjonsretten og vederlagslova § 5 om salgsverdi. Dette i tråd med at lovgiver likestiller salgsverdien med bruksverdi ved deling av eiendom etter jskl. § 3-7 (Prop. 101 L (2012-2013) s. 432). Reguleringen av verdsettingen i vederlagslova § 5 er mer retningsførende for hvordan skjønnsretten ved ekspropriasjon skal verdsette eiendom, enn jordskiftelovens reguleringer. Det fremgår av bestemmelsen at salgsverdien skal fastsettes på grunnlag av det som må regnes med at en vanlig kjøper ville gitt for eiendommen ved et frivillig salg, jf. orvl. § 5 første ledd. Videre heter det i andre ledd at verdsettingen skal legge vekt på hva slags eiendom det gjelder, hvor eiendommen ligger og hva som er den påregnelige utnyttelsen på grunnlag av forholdene på stedet. Det skal i tillegg legges vekt på omsetningen av tilsvarende eiendommer i området, som det er naturlig å sammenligne med.

I likhet med sak Bergly presentert i empirien til delproblemstilling 2, er det heller ikke gitt noen begrunnelse for at retten bruker en kvadratmeterpris på kr 700,- som eksempel. Uten å presentere momentene som er vektlagt i vurderingen, er det vanskelig å trekke noen slutning om den er basert på en ren intuitiv vurdering eller om den er satt med grunnlag iblant annet salg av tilsvarende eiendommer i området. Igjen mener vi det kunne vært hensiktsmessig å vise til de hensyn og forhold som ligger til grunn for verdien.

Lovgiver har valgt å gjøre verdsettingsreglene så enkle som råd, slik at jordskifteretten i dette tilfelle har valgt å søke til vederlagslova for å underbygge resultatet av verdsettelsen. Her er det viktig å poengtere at skjønnsrettens mål ved en ekspropriasjon er å erstatte eierens tap av inngrepet. I et jordskifte derimot er det eiendommen som skal vernes mot tap, samtidig som det må oppstå en positiv nytteforbedring i jordskifteområdet. Bærug (2021 s. 229) henviser til at det ikke er alle ekspropriasjonsrettslige prinsipper som passer seg like godt i forbindelse med verdsetting i jordskifte. Det er likevel ikke problematisk at retten i sak Kverneland støtter seg på orvl. § 5 om å fastsette en salgsverdi for utregning av pengevederlaget.

Med utgangspunkt i at det er lite konkret og tallfestet verdsetting i utvalget har vi valgt å bruke en sak som havnet litt utenfor våre kriterier. Bakgrunnen er å vise til momenter, som etter vår mening gir et godt eksempel på verdsetting av eiendom regulert til fremtidig utbygging. I sak 20-049843REN-JFLE (Gullestad) fra Agder jordskifterett fordelte retten areal basert på hvor egnet de var til utbyggingsformål. Til forskjell fra Rolfshus ligger det ikke en reguleringsplan over området, men det er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. I verdsettingen tar jordskifteretten hensyn til allerede utført arbeid med opparbeidelse av tomten, herunder blant annet planering mm. Videre blir det vist til både utsikt fra de ulike arealene innenfor jordskifteområdet og muligheten for adkomst. Deretter deler jordskifteretten opp området i figurer som verdsettes etter hvor egnet de er til utbygging basert på nevnte kriterier. Etter å ha kommet frem til verdien per dekar for de ulike figurene, deles arealet i henhold til eierandelen. Dette er ikke fullt så ulikt fra jordskiftelovens verdsettingsregler tilknyttet adgangen til å fordele netto planskapt verdier, jf. jskl. § 3-32, jf. § 3-31. Altså eksisterer det verdsettingsregler i jordskifteloven med noen av de tilsvarende momentene, men som ikke er gjort gjeldende for jordskiftesaker etter kapittel 3. Det er særlig ved deling at disse momentene etter vårt syn vil vise seg praktiske å hensynta, slik som ved saker tilsvarende sak Rolfshus. Det vil heller ikke være utenkelig at dette er momenter som retten vil være tjent med å dra frem i verdsettingen ved saker etter jskl. § 3-4.

#### *Vurdering av tap*

Når sameiere krever sak om å få oppløst sameie, har ikke jordskifteretten adgang til å nekte delingen med utgangspunkt i at vilkåret om tjenlige forhold ikke er oppfylt, jf. jskl. § 3-2. Delingen er allerede bestemt, og det er utformingen som ligger til jordskifterettens kompetanse. Det poengteres at en eier av eiendom ikke kan kreve sak mot seg selv for å få delt eiendommen sin (Prop. 101 L (2012-2013) s. 425). Verdsettingen vil derfor utgjøre grunnlaget som skal sikre at bruksretten ikke lider tap ved omgjøring til fast eiendom, jf. jskl. § 3-18. Vilkåret om mer tjenlige eiendomsforhold etter jskl. § 3-3, vil også måtte kunne anses som oppfylt når delingen er gjennomført.

Våre funn antyder at pengevederlag i større grad anvendes i saker etter jskl. § 3-7 enn i saker etter jskl. § 3-4. Dette kan skyldes at verdsettelsen i saker etter jskl. § 3-7 er mer omfattende som følge av jordskifterettens kompetanse til å bestemme hvordan eiendommene skal utformes. Et annet mulig perspektiv for at bruken av pengevederlag er mer utbredt i saker etter jskl. § 3-7, er at

jordskifteretten finner det nødvendig for å oppfylle det materielle vilkåret om vern mot tap, jf. jskl. § 3-18. Sak Kverneland er et godt eksempel på at retten ser det nødvendig å benytte pengevederlag for å sikre eiendommene mot tap. I saken kom retten frem til at utformingen ikke ville blitt tjenlig ved å dele eiendommen ut fra eierandelene. For å utmåle både verdien på arealet og pengevederlaget, benytter retten prinsippene i vederlagslova § 5 om salgsverdi. Pengevederlaget fastsettes basert på rettens eget skjønn, og justeres ned fra en foreslått markedspris på kr 54 600,- til kr 25 000,-. Hva retten legger i sin skjønnsmessige vurdering blir ikke ytterligere redegjort. Argumentet som fremgår av rettsboken, er at summen ikke fører til en skjevfordeling knyttet opp imot jskl. § 3-18.

Som ved sakene etter jskl. § 3-4 kan det problematiseres at det i to av ni saker etter jskl. § 3-7 ikke vises til en vurdering av vernet mot tap i rettsboken. Dette kan, etter vårt syn, anses som mer problematisk ved deling, da jordskifteretten i svært begrenset grad kan nekte saken fremmet med utgangspunkt i jskl. § 3-2 om utjenlige eiendomsforhold. Dette kan være med å underbygge påstanden om at jordskifteretten i flere tilfeller er en tilrettelegger, også når det gjelder deling av eiendom.

### **5.4.3 Delkonklusjon**

Tuftet på sakene i utvalget kan det konstateres at det er liten grad av konkret og tallfestet verdsetting også i forbindelse med deling etter jskl. § 3-7 i urbane områder. Gjentakende er at jordskifteretten bygger på partenes enighet for fordelingen av arealene. Blant sakene hvor det fremgår en konkret verdsettelse, er det noe variasjon knyttet til jordskifterettens fremgangsmåte. Samtidig kan en antyde at jordskifteretten benytter seg av sakkyndige i saker hvor de faktiske forholdene er komplekse. Avslutningsvis forekommer det til motsetning ved saker etter jskl. § 3-4, at jordskifteretten benytter seg av pengevederlag for å verne om tap.

## 5.4 Hovedproblemstilling

Gjennom foregående drøftelse av delproblemstillingene skal vi i det videre forsøke å sammenfatte funnene for å besvare hovedproblemstillingen:

*Hva er praksis for verdsetting i forbindelse med bruk av virkemidlene i §§ 3-4 og 3-7 i urbane områder, og hvordan imøtekommer gjeldende jordskiftelov denne praksisen?*

### 5.4.1 Drøftelse

Basert på våre funn er jordskiftesaker for fysiske omskaping i urbane områder hovedsakelig knyttet til arealbytte etter jskl. § 3-4. Sett opp mot eiendomsforholdene i urbane områder og hva som kan være utjenlige situasjoner, er det kanskje ikke så unaturlig. Basert på utvalget fremstår verdsettingen ofte som lite detaljert i rettsbøkene, hvor det forutsettes at det som går i bytte er av relativ lik verdi. Dette har sammenheng med at sakene i stor grad omhandler små arealbytter. Det er også gjentakende at jordskifteretten benytter seg av å legge til grunn partenes enighet om verdien på det som går i bytte, jf. jskl. § 3-13. Når dette virker å være normalen for store deler av praksisen, kan det føre til at jordskifteretten oftere oppleves som en effektiv tilrettelegger for å formalisere avtaler. Sett ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv, anser vi denne praksisen som et potensielt bidrag til bærekraftig utvikling og transformasjon i urbane områder.

Når det gjelder jordskifte etter jskl. § 3-7 foreligger det et begrenset antall saker hvor virkemiddelet har blitt anvendt i urbane områder. I ett tilfelle er det blitt vist til vederlagsloven § 5, om erstatning etter salgpris. Dette viser at jordskifteretten også henter inspirasjon fra ekspropriasjonslovgivningen for finne momenter til verdsettingen. Samtidig er det i de fleste tilfeller enighet om at alt areal innenfor jordskifteområdet er av tilsvarende lik verdi, der areal fordeles direkte etter fordelingsnøkklene. En annen tendens i utvalget er at pengevederlag er brukt i større omfang for å oppfylle vilkåret om tap i saker etter jskl. § 3-7, enn det som er tilfellet i saker etter jskl. § 3-4. Utrekning av pengevederlag skal etter jskl. § 3-20 andre ledd fastsettes særskilt, og i forbindelse med dette vil verdsettingen bli et mål for å finne riktige verdier, fremfor et grunnlag for en tjenlig løsning. Det er særlig i disse tilfellene at verdsettingsreglene i jordskifteloven kunne vært mer presise, eller at det innarbeides en veileder hva gjelder verdsetting av urbane områder.

I forbindelse med analysen av rettsbøkene er det et tydelig mønster knyttet til at det kun i 3<sup>33</sup> av 34 saker blir angitt en tallfestet verdi på det som inngår i jordskifte. I lovkommentaren poengteres det at verdsettingen ikke er et mål i seg selv og at det ikke nødvendigvis er slik at den skal komme til uttrykk i kroner og øre (Bjerva m. fl. 2016, s.63). Som tidligere nevnt kan verdiene som inngår i et jordskifte i urbane områder være høye, men slik det fremgår av rettsbøkene har det ikke gitt utslag i form av mer en detaljert og konkret verdsettelse. Dette må likevel sees i sammenheng med graden av enighet og overvekten av små arealbytter.

I de tilfellene jordskifteretten har tatt stilling til verdsettelsesspørsmålet, så er det sjelden at de benytter seg av sakkyndig kompetanse eller meddommere. Dette er gjennomgående for begge virkemidlene og kan gi uttrykk for at de selv opplever å inneha nødvendig kompetanse for å verdsette arealene riktig. En annen måte å se det på er at saksomfanget i urbane områder til nå ikke reiser store problemstillinger for jordskifteretten. Noe som igjen er naturlig å se i sammenheng med de relativt små arealbyttene.

Hvordan jordskifteretten skal verdsette bygger på prinsippene fra tidligere lov, som opprinnelig begrenset jordskifterettens virkeområde. Etter gjeldende jordskiftelov er disse begrensningene opphevet, og bestemmelsene er mer tilpasset det faktum at virkemidlene kan anvendes på all fast eiendom. I den forbindelse er det viktig å ha en forståelse av at eiendomsforholdene er dynamiske. Dette innebærer at eierstrukturen, rettighetsstrukturen og eiendomsstrukturen er i kontinuerlig endring. Det igjen kan ses i sammenheng med funnene av at verdsettelsen i praksis har innslag av et subjektivt syn på den objektive vurderingen. Med dette menes det at utpregede skjønnsvurderinger kan føre til at jordskifterettene kan komme til ulike resultat basert på tilsvarende like forutsetninger.

I forarbeidene til jskl. § 3-15 fremkommer det at bestemmelsen skal vurderes med utgangspunkt i partenes motiv for å eie, bruke og utvikle eiendommen. Lovgiver antyder så at forskjellene på partenes motiver vil variere i enda større grad i urbane områder, enn det som vil være gjeldende for rurale områder (Prop. 101 L (2012-2013) s. 163). Det vi anser som utfordrende i denne sammenheng er at de ikke drøfter nærmere hvilken betydning det vil få for verdsettingen. Tapet

---

<sup>33</sup> Bergly (§ 3-4), Kverneland (§ 3-7) og Rolfshus (§ 3-7).

skal også sees i lys av de faktiske forhold som er lagt til grunn av partene om hva som er de utjenlige eiendomsforholdene, jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 168. Likevel skal subjektive syn som slektsfølelse og tilhørighet ikke inngå i vurderingen. På grunnlag av dette kan en stille spørsmål ved vekten lovgiver ønsker at jordskifteretten skal legge i subjektive verdier. En ren objektivisert bruksverdi sikrer slik vi forstår det først og fremst panthaverne i eiendommen. Dette må sees i sammenheng med vurderingen av vern mot tap, som retter seg mot eiendommen og ikke eier, jf. jskl. § 3-18. Det er gjort tydelig fra lovgiver at vurderingen av tap ikke skal knyttes opp mot tredjepartsinteresser (Prop. 101 L (2012-2013) s. 168), men et vern mot at eiendommen skal lide tap fungerer etter vår mening som et vern for nettopp tredjepartsinteresser. Eksempelvis vil interessene for en bank med pant i eiendommen, være at den har lik eller økt verdi i etterkant av jordskiftet. For en av partene derimot kan jordskifte føre til et subjektivt tap, ved at jordskifterettens løsning innebærer bytte av et areal med høy subjektiv verdi for parten. Eieres subjektive oppfatning av eiendom kan få stor betydning i urbane områder, spesielt om jordskifte benyttes i utviklings- og transformasjonsområder. Eksempelvis kan det for profesjonelle aktører gi store utslag på et prosjekt dersom de ikke ender opp med en utforming som etter deres subjektive syn er den mest tjenlige løsningen.

Vi fant ingen mønster for verdsettelsen eller momenter som gikk igjen ut fra hvilken jordskifterett det gjaldt. Innenfor de ulike jordskifterettene var det også ulik grad av både begrunnelse og selvstendig vurdering i tilfeller der det forelå avtale. Funnene tyder også på det som fremgår av teori basert på jordskifte etter gammel lov, at verdsettingen ikke er et mål i seg selv. Et mer oppsiktsvekkende funn er at jordskifteretten i enkelte saker hvor partene er enige på forhånd om løsningen, ikke viser til i rettsboken hvorvidt de materielle vilkårene er oppfylt. Dette strider med lovens krav til innholdet i en jordskifteavgjørelse, jf. jskl. § 6-24 femte ledd. Til tross for at effektivitet knyttet til tid og kostnader er et gjennomgående mål for jordskifte, jf. jskl. § 1-1, bør en vurdere om økt bevissthet rundt utarbeidelse av rettsbøker kunne vært hensiktsmessig.

Vi ønsket å se på om verdsettelsen i saker for fysisk omskaping reflekterte teoriens fokus på at urbane områder byr på økt kompleksitet. Med utgangspunkt i redegjørelsen og drøftelsen ovenfor kan en fastslå at verdsetting i forbindelse med jordskifte er komplekst og at det er variasjoner i metode og fremgangsmåte. Likevel er det få rettsbøker som viser refleksjoner knyttet til nettopp denne kompleksiteten. At det er variasjon i måten jordskifteretten verdsetter, er ikke nødvendigvis

et problem med tanke på at hver eiendom og sak er unik. På en annen side kan det fremstå som ugunstig at jordskifteretten anvender ulik praksis på saker med store likhetstrekk. Dette er forhold som potensielt kan fremstille jordskifte som noe uforutsigbart, og igjen medføre en betydelig risiko for blant annet parter som har motiver for utvikling hvis det forut for jordskifte ikke er enighet mellom partene.

Videre ønsker vi å trekke frem et interessant moment fra Birkeland og Sandvold (2018 s. 81) sin masteroppgave om nyttevurderinger i jordskifte. En av jordskiftedommerne uttalte i forbindelse med intervju at det gjerne skrives mindre detaljerte nyttevurderinger i frykt for at «*partene skal henge seg opp i detaljer*». Med utgangspunkt i utsagnet kan det se ut til at dette også i enkelte tilfeller gjelder for verdsettelsen. Vi stiller spørsmål til hvordan dette samsvarer med jordskifteloven sin formålsparagraf om at jordskiftesakene skal være «*tillitsskapende*». På en annen side blir det poengtert i lovens forarbeider at det var behov for å gjøre verdsettelsesreglene så enkle som mulig (Prop. 101 L (2012-2013) s. 162). Vi anser det som uheldig at jordskifteretten i flere av sakene ikke gjør en tydeligere vurdering knyttet opp mot at verdiene er av tilsvarende lik verdi eller hvor de tallfestes nærmere. Økt bevissthet rundt detaljert beskrivelse av verdsettingen i rettsbøkene vil etter vår mening kunne bidra til å drive utviklingen innenfor verdsettelse videre. Bjerva mfl. (2016, s. 97) gjør gjeldende at verdsettingen sjeldent er ankegrunn i jordskifte. Oppgaven har ikke undersøkt verdsetting som gjenstand for anke. Likevel kan det tenkes at få detaljer rundt verdsetting i rettsbøker og jordskifteavgjørelser, er en av årsakene til at verdsetting sjeldent er ankegrunn.

Beskjeden verdsettingspraksis er ikke særegent for urbane områder, det gjelder generelt for jordskiftesaker etter kapittel 3.<sup>34</sup> Med dette mener vi at det er lite praksis knyttet til konkret tallfestet verdsetting. Med lite praksis vil det ta svært lang tid å etablere en presedens, som etter vår mening vil kunne tjene jordskifterettens arbeid med verdsetting positivt. Av den grunn kunne det vært hensiktsmessig å utforme en veileder rettet mot verdsetting i urbane områder. Veiledere eksisterer blant annet allerede for å behjelpe jordskifteretten med problemstillinger de møter med verdsetting i rurale områder (Bjerva m.fl., 2016, s. 96). Vi anser det derfor som i tråd med utviklingen til jordskifterettens virkeområde, at tilsvarende etableres for urbane områder. Med

---

<sup>34</sup> Se blant annet Bjerva mfl. (2016, s. 97) sine kommentarer til jskl. § 3-15.



utgangspunkt i våre funn er det ikke noen saker i nyere tid som har bidratt til å problematisere den kompleksitet som ligger i verdsetting av urbane områder. Det kan se ut til at partenes selvbevissthet rundt de høye verdiene og ønske om å ende opp med en løsning best tilpasset deres ønsker, gjør at de inngår avtaler på forhånd om det som skal gå i bytte.

Etter våre betraktninger er det i så henseende mest aktuelt med en veileder som kan bistå den enkelte jordskiftedommer i hvordan en skal gå frem i verdsettelsen. Lovgiver har tidligere forsøkt å sette føringer for jordskifterettens arbeid med verdsetting, før Løken-utvalget (NOU 2002:9, s. 65) konkluderte med at dette sto i strid med uavhengighetsprinsippet. Dette kan nok være med å forklare hvorfor verdsettingsreglene er gjort så enkle som råd, uten formkrav og med lite føringer. Lovgiver har derimot stilt seg positive til å utarbeide veiledere og mer omfattende verdsettingsregler, men dette må være begrunnet i et mer omfattende arbeid enn det som ble gjennomført ved utarbeidelse av gjeldende lov (Prop. 101 L (2012-2013) s. 163). Her har lovgiver mulighet til å benytte seg av utredninger i forbindelse med verdsetting tilknyttet fordeling av planskapt nettoverdiøkning.<sup>35</sup> Disse kan virke som fundament for utvikling av veileder eller andre verdsettingsregler tilknyttet jordskiftesaker etter kapittel 3. Vi anser det derfor som hensiktsmessig at lovgiver iverksetter et slikt arbeid.

#### **5.4.2 Konklusjon**

Etter drøftelsen av hovedproblemstillingen sitter vi igjen med følgende:

- Praksisen knyttet til verdsettingen i urbane områder ved anvendelse av virkemiddelene i jskl. §§ 3-4 og 3-7 bærer preg av varierende metoder og variert fremstilling i rettsbøkene. Videre kan vi ikke se et tydelig mønster knyttet til at jordskifteretten opplever verdsettelsen som kompleks basert på blant annet lav bruk av meddommere og sakkyndige. På en annen side er det høy grad av enighet i forbindelse med jordskifte. Dette medfører at en kan hevde at gjeldende verdsettelsesregler i jordskifteloven imøtekommer gjeldende praksis.
- Lovgiver erkjenner at det er større forskjeller blant eiernes motiver for å bruke, eie og utvikle eiendommene sine i urbane områder, kontra rurale områder, som jordskifteretten må ta hensyn til i verdsettelsen. Det er likevel ikke blitt iverksatt en utredning for

---

<sup>35</sup> Se KMD (2021)

betydningen dette har eller hvordan disse forskjellene skal håndteres. Denne erkjennelsen er i tråd med våre anbefalinger om at det ville vært hensiktsmessig å se på mulighetene for en veileder som kan bistå jordskifterettene.

- Lite forutsigbarhet knyttet til hensynene, momentene og fremgangsmåten for verdsetting i urbane områder gjør det risikofylt for aktører med utvikling som formål å benytte seg av jordskifteretten. Dette på grunn av at verdsettelsen legger grunnlaget for kontrollen av de materielle vilkårene som må være oppfylt. En veileder som henviser til viktige hensyn og momenter som burde tas i verdsettelsen, samt fremgangsmåten, kan være med å sikre at det blir en mer forutsigbar prosess. På en annen side ser vi at jordskifteretten fungerer bra som en tilrettelegger gjennom tilpasninger og oppmålingsforretninger av utviklingsområder. Vi er i den forbindelse enige med Holth (2015, s. 220) om at en kan stille spørsmål ved om dette bør være domstolsoppgaver.
- Rettsbøkene i utvalget er av svært varierende kvalitet når det kommer til struktur og utfyllelse. Blant annet er det tilfeller hvor de materielle vilkårene ikke er nevnt i det hele tatt. Dette kan ha sammenheng med at partene ofte er enige, men dette fritar ikke jordskifteretten fra sitt ansvar for å gjøre en selvstendig vurdering av hvorvidt de materielle vilkårene er oppfylt. Vurderingen av vilkårene kan i disse tilfellene ha blitt gjort i under rettsmøtene eller under utarbeidelse av jordskifteløsningen. En annen konsekvens av varierende kvalitet på rettsbøkene kan potensielt gjøre det utfordrende å føre kontroll med verdsettingen. Det er likevel etter vår mening et minste krav at denne vurderingen skal fremgå av rettsboken, særlig med hensyn til lovens formålsparagraf.

## Kapittel 6: Avsluttende refleksjon og videre forskning

Utgangspunktet for denne oppgaven har vært å undersøke jordskifterettens verdsetting i urbane områder ved anvendelse av §§ 3-4 og 3-7. Jordskifterettens praksis med verdsetting er ikke mye forsket på i nyere tid, og så vidt vi vet finnes det ingen forskning på verdsettelse i urbane jordskiftesaker. Det vi anser som årsaken er at det i praksis ikke verdsettes konkret, da verdsettingen ikke er et mål i seg selv, men noe som anvendes for å finne den mest tjenlige jordskifteløsningen. På en annen side er verdsetting en av de faktorene som profesjonelle aktører anser som en risiko ved å anvende jordskiftelovens virkemidler for fysisk omskaping i urbane områder.

Masteroppgaven har hatt et generelt fokus på verdsetting i urbane områder, og det har ikke blitt gått i dybden på den enkelte metode for å prøve å utvikle en slags veileder. Vi mener til tross for dette at en veileder kan være med å bidra til en mer forutsigbar prosess, men dette tatt i betraktning av at den er utformet med den kompleksiteten rundt eiendomsforholdene som gjør seg gjeldende i urbane områder. For videre forskning kunne det vært interessant å se nærmere på jordskifteretten sin praksis for verdsetting i rurale områder. I den forbindelse kunne det vært interessant å intervju dommere om hvorvidt de anvender veilederne tilknyttet verdsettelse av skog- og landbrukseiendommer.

I retrospekt av forskningsoppgaven er vi imidlertid usikre på hvorvidt avgjørelsen om å gjennomføre intervju med jordskiftedommere har vært riktig eller ikke. Det vi ser er at intervjuer kunne fremhevet jordskiftedommernes syn på en eventuell veileder. I så fall ville det vært hensiktsmessig å intervju jordskiftedommere ved alle landets rettssteder for å kunne se det i sammenheng med utvalget. Samtidig vil funnet av at det er såpass få saker som er behandlet i urbane områder over en tidshorisont på fem år, kunne gi en indikasjon på at potensielle jordskiftesaker ikke bringes for retten nettopp på grunn av kompleksiteten.

Avslutningsvis har det vært krevende å hente informasjon ut av rettsbøkene, av den grunn at de er svært varierende når det kommer til kvalitet. Enkelte rettsbøker har vært svært ryddige og forståelige, selv om jordskifteløsningen og vurderingene har vært basert på partenes enighet. Andre har vært mangelfulle i den forstand at jordskifteretten ikke har henvist til i rettsboken at de

materielle vilkårene for å gjennomføre jordskifte er oppfylt. En oppfordring til jordskifterettene kan være at de bør bli mer presise og utfyllende i vurderingene som føres i rettsbøkene.

Et spørsmål vi sitter igjen med etter denne oppgaven som vi ikke hadde anledning til å undersøke ytterligere, er hvorfor bruken av meddommere og rettsoppnevnt sakkyndig er så lav. I det videre ville det vært interessant å sammenlikne dette opp imot bruken av rettsoppnevnte sakkyndig og meddommere i rurale områder.

## Litteratur:

- Birkeland, M. & Sandvold, N. (2018). *En studie av nyttefordeling i jordskifteloven*. Masteroppgave Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Bjerva, Ø, J. & Sevatdal, H. (2009). *Jordskifte i et teoretisk perspektiv*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*. S. 65-90. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Bjerva, Ø, J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven: Kommentaarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Brundell, I. T. P. (2021). *Arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 i bolig- og næringsområder*. Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Bærug, S. (2009). *Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*. S. 260-283. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Bærug, S. (2017). *Verdsetting av fast eiendom*. Oslo: Universitetsforlaget
- Bærug, S. (2021) *Verdsetting: Jordskifteloven §3-15 I. ledd vs. Verdsetting ved ekspropriasjon*.: Elvestad, H., Sky, P.K. & Taubøll, S. (red.) s. 279-299. Oslo: Universitetsforlaget
- Elvestad, H. E. & Sky, P. K. (2021). *From rural to urban land consolidation – An analysis of recent changes in Norwegian land consolidation. Working paper*, Center for Land Tenure Studies, Norwegian University for Life Science. Tilgjengelig fra: [https://www.researchgate.net/publication/348743629\\_From\\_rural\\_to\\_urban\\_land\\_consolidation-An\\_analysis\\_of\\_recent\\_changes\\_in\\_Norwegian\\_land\\_consolidation/ci](https://www.researchgate.net/publication/348743629_From_rural_to_urban_land_consolidation-An_analysis_of_recent_changes_in_Norwegian_land_consolidation/ci)
- Grøm, H. (2021). *Hva er gjeldende rett om urbant jordskifte? Er reglene tilpasset eksisterende urbane områder?* Masteroppgave, Det juridiske fakultet, Universitetet i Bergen.
- Hegstad, E. A., Holth, F. & Sky, P. K. (2022). *Eiendom og juss vol. 2: urbane områder*. Oslo: Universitetsforlaget
- Hegstad, E. A., Holth, F., Larsen, I. W. & Sky, P. K. (2022a). *Jordskifte i urbane områder*. I: Hegstad, E. A., Holth, F. & Sky, P. K. (red.) *Eiendom og juss vol. 2: urbane områder*, s. 13-22. Oslo: Universitetsforlaget
- Hoddevik, C. L. (2021). *Intensjonen med å fordele planskapte verdier*. I: Elvestad, H. E., Sky, P. K. & Taubøll, S. (red.) *Eiendom og juss vol. 1*, s. 329-366. Oslo: Universitetsforlaget
- Holsen, T. (2020). *Utviklingsstrategier ved komplekse eiendomsforhold*. *Kart og Plan*. 80. 68-86. 10.18261/issn.2535-6003-2020-02-02.
- Holsen, T. (2022). *Jordskifte i urbane områder sett fra eiendomsutviklers ståsted*. Hegstad, E. A., Holth, F. & Sky, P. K. (red.). *Eiendom og juss vol. 2: urbane områder*, s. 138 - 173. Oslo: Universitetsforlaget

Holth, F. (2015). *Jordskifte i byer og tettsteder: Fordeling av planskapt verdier i Norge og Tyskland*. Kart og Plan. Vol 75 s. 207-220.

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

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021). *Mer effektiv planrealisering ved fortetting og transformasjon i byer og tettsteder: «urbant jordskifte» og andre gjennomføringsvirkemidler*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/mer-effektiv-planrealisering-ved-fortetting-og-transformasjon-i-byer-og-tettsteder/id2842255/> (Lest: 01.05.2023)

Miljøverndepartementet, Landbruksdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Husbanken, Jordskifteverket og ressurspersoner fra administrasjonen i kommunene Oslo, Bergen, Bærum, Kristiansand, Skien og Sykkylven. (2001). *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*. Sluttrapport. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1355-virkemidler-for-bedre-arealutnytt/id105599/>

Ness, S. & Øyasæter A, S. (2018). *Eiendomsutvikling: Fra planlegging til ferdigstillelse* Oslo: Universitetsforlaget

NMBU. (2023). *LANDTIME - The Planning and Building Act between market demand, land policy, sustainability, temporality, and intergenerational justice*. Tilgjengelig fra: <https://www.nmbu.no/en/projects/node/44437> (Lest: 24.02.2023)

Nord, E. & Sky, P. K. (2022). *Fysisk omskaping av eiendom eller bruksrett i urbane områder*. I: Hegstad, E. A., Holth, F. & Sky, P. K. (red.) *Eiendom og juss vol. 2: urbane områder*, s. 23-45. Oslo: Universitetsforlaget

Nord, E. & Sky, P. K. (2022). *Fysisk omskaping av eiendom eller bruksrett i urbane områder*. I: Hegstad, E. A., Holth, F. & Sky, P. K. (red.) *Eiendom og juss vol. 2: urbane områder*, s. 23-45. Oslo: Universitetsforlaget

Nord, E. (2009). *Jordskifte i byer og tettsteder*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 485-511. Oslo: Gyldendal Akademisk

Sevatdal, H., Berge, E. & Sky, P. K. (2019). *Eigedomsteori: Innføring i samfunnsvitenskapelig teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Skarsbø, A. & Kvalevåg, A. (2022). *Praktisk gjennomføring av jordskiftesak i urbane utviklingsområder*. Hegstad, E. A., Holth, F. & Sky, P. K. (red.). *Eiendom og juss vol. 2: urbane områder*, s. 97- 134. Oslo: Universitetsforlaget

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

Sky, P. K. (2023). *Kommentarer til Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova) § 3-30*. Karnov lovkommentar. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2013-06-21-100/%C2%A73->

[30?commentNumber=4&commentSource=karnov&commentID=2013-06-21-100\\_k3\\_u5\\_p3-30.n4&commentVersion=3&refresh=2013-06-21-100\\_k3\\_u5\\_p3-30.n4](https://lovdata.no/dokument/HRT/rettsavgjorelse/2013-06-21-100_k3_u5_p3-30.n4&commentNumber=4&commentSource=karnov&commentID=2013-06-21-100_k3_u5_p3-30.n4&commentVersion=3&refresh=2013-06-21-100_k3_u5_p3-30.n4) (Lest på LovdataPro 29.04.2023)

## Rettsavgjørelser

### Høyesterett:

HR-2019-2102  
HR-2020-1910-A  
Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål)  
Rt. 2009 s. 695

### Jordskifteretten:

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 16-067750REN-JMOL      | Hjelset                |
| 16-201273REN-JTRD      | Sveen                  |
| 17-030619RFA-JTON      | Vennerød Mellem        |
| 17-035129FRA-JTON      | Kveldsol               |
| 17-049958REN-JGOL      | Rolfshus               |
| 17-071047REN-JKRI      | Nordre Hovedgårdsvei   |
| 17-153585REN-JDRA      | Rugdeveien 1-7         |
| 17-175864REN-JTRD      | Bergly                 |
| 18-036628 REN-JFAG     | Kølleberg Bustadområde |
| 18-101433REN-JTRM      | Storelven              |
| 18-125246REN-JORS      | Gjørva                 |
| 18-140452REN-JDRA      | Myraløkka              |
| 18-142893REN-JLST      | Vestre Billingstad     |
| 18-157969REN-JFAG      | Graneistølen Kølleberg |
| 18-161670REN-JSTA      | Kverneland             |
| 19-050027REN-JSTA      | Jåtten                 |
| 19-066621REN-JTRM      | Haug                   |
| 19-088176-JTON         | Furufjeld II           |
| 19-089526REN-JDRA      | Henckelsgate 42 I      |
| 19-1323031REN-JSTA     | Berland                |
| 20-010170REN-JLST      | Skogly                 |
| 20-02339REN-JKRI       | Tånevik-Olstø          |
| 20-081069REN-JFLE      | Abelnes                |
| 21-036733REN-JHOD/JBER | Geitevikja             |
| 21-066796REN-JTRM      | Krokelfven             |
| 21-107891REN-JOOV/JSAR | Øiestad Søndre         |
| 22-023820REN-JAGD      | Fløyveien              |
| 22-044095REN-JAGD/JARD | Østerøy                |
| 22-045160REN-JVVI/JNES | Gjerteplassen          |

22-0921REN-JAGD/JFLE  
JARD-2019-187257  
JLST-2016-170686-2  
JOOV-2021-98916  
JTYN-2020-15565

Tjørve  
Nedre Blakstad  
Mangseth  
C.A. Torstensens vei 70  
Tjønnbakken

## Forarbeider, lover, utredninger:

Lov-2005-06-17-101 om eiendomsregistrering (matrikkelova)

Lov-2009-06-19-100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

Lov-2013-06-21-100 om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast eigdom m,m (Jordskiftelova)

NOU 1976: 50 Rekvisisjon av Jordskifteloven Offentlige Utredninger.

NOU 2002:9. Jordskifterettens stilling og funksjoner.

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

Ot.prp.nr.106. (2002-2003). Om endringer i domstolloven og jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner).

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

Lov-2008-06-27-71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov-1984-04-06-17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom (ekspropriasjonserstatningslova)

Lov-1995-05-12-23 om jord (jordlova)





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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway