



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2024 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

En vurdering av jordskiftelovens virkemidler i §§ 3-4 til 3-10 og materielle vilkår med hensyn til urbane områder og problemstillinger

An evaluation of the Land Consolidation Acts
measures in §§ 3-4 to 3-10 and material
requirements regarding urban areas and challenges

Andrea Victoria Glomsaker &
Rolf Kyril Lavrantz Blåstad
Master i eiendom

Forord

Denne oppgaven markerer slutten på vår mastergrad i Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Det har vært et studieløp fylt med stor akademisk og personlig utvikling. Når vi nå avslutter studiene går vi videre ut i arbeidslivet med lyst og iver etter å anvende opparbeidet kunnskap i praksis, samtidig som vi har etablert en større interesse i å tilegne oss mer kunnskap på fagfeltet.

Oppgaven tar for seg gjeldende rett i jordskifteloven kapittel 3 med et særlig blikk på urbane områder og problemstillinger. Interessen for dette temaet ble til etter at vi fikk mulighet til hvert vårt praksisopphold hos henholdsvis Nord-Troms og Telemark jordskifterett sommeren 2023. Vi ble også inspirert av veileder til å undersøke hvordan jordskiftelovens ordinære virkemidler i kapittel 3 og materielle vilkår fungerer i urbane områder, ettersom dette er et tema som blir stadig mer aktuelt, i takt med samfunnets sentralisering og fortetting.

Vi vil rette en stor takk til vår veileder Ingrid Wang Larsen. Hennes ekspertise, engasjement og tålmodighet har vært til stor hjelp gjennom hele denne prosessen. Støtten underveis har holdt oss gående og inspirert oss til å drive oppgaven videre. Skriveprosessen har til tider vært utfordrende, men samtidig lærerik og meningsfull. Vi vil også takke alle andre som har bidratt til denne oppgaven, enten det har vært gjennom diskusjoner eller tilbakemeldinger.

Vi ønsker også å takke alle jordskifteretter som har bidratt med data til oppgaven, i form av relevante jordskifteavgjørelser. Deres bidrag har vært til stor nytte og en nødvendig forutsetning for å gjennomføre studien.

Avslutningsvis vil vi rette en takk til Domstoladministrasjonen for økonomisk støtte.

Ås, 15. mai 2024

Andrea Victoria Glomsaker & Rolf Kyril Lavrantz Blåstad

Sammendrag

Jordskifteloven er et verktøy for å løse utjenglige eiendomsforhold over hele landet. De rettsendrende virkemidlene i kapittel 3 har et bredt anvendelsesområde, noe som gir jordskifteretten kompetanse til å håndtere mange ulike problemstillinger. Selv om jordskifte tradisjonelt er forbundet med problemløsning i LNFR-områder, har lovgiver fastslått at virkemidlene kan anvendes i hele landet. Lovgivningen har ingen begrensninger med hensyn til planstatus for eiendommene, og arealformål er dermed ikke til hinder for bruk av jordskifteloven.

I denne studien vil vi ta for oss virkemiddelbruken i områder som ikke tradisjonelt er forbundet med primærnæringene, altså urbane områder. Innhentet rettspraksis viser at jordskifterettene blir brukt som problemløser i urbane områder. I disse områdene er det imidlertid andre forhold som skaper utjenglighet enn i de områdene jordskiftelovens virkemidler opprinnelig er skapt for. Vi ønsker derfor å undersøke i hvilken grad jordskiftelovens virkemidler og materielle vilkår er tilpasset områder som ikke er assosiert med landbruksdrift.

For å finne svar på dette har vi benyttet oss av en kombinert metode. For redegjørelsen av gjeldende rett har vi anvendt juridisk metode, ved å analysere jordskifteloven med tilhørende forarbeider, lovkommentar og annen relevant litteratur. Videre har vi brukt dokumentstudie for å analysere hvordan jordskifterettene bruker virkemidlene og materielle vilkår i praksis, og belyse eventuelle utfordringer som oppstår. Oppgaven vil også ha et innslag av kvantitativ metode for å belyse hvem som krever sak og hvilke virkemidler som blir benyttet i urbane områder.

Hovedfunnene våre viser at jordskifteloven på mange måter fungerer godt i urbane områder. Lovgiver har bevisst endret terminologi, slik at virkemidlene og materielle vilkår fremstår mer generelle. Sammen med inntreden av nye virkemidler og en utvidelse av jordskifterettens kompetanse er loven bedre tilpasset urbane problemstillinger sammenlignet med tidligere lov. Det kan likevel problematiseres hvorvidt jordskifteloven kunne vært mer rettet mot eiendomsutvikling, som en gjennomføringsinstans for arealplaner. Dette er spesielt interessant ettersom lovgiver i forarbeidene har tatt høyde for bruk av virkemidlene ved gjennomføring av reguleringsplaner.

Abstract

The Land Consolidation Act serves as a tool to resolve problematic property relations across the country. The legal measures in Chapter 3 have a broad scope, granting the land consolidation court the authority to handle various types of problems. Although land consolidation is traditionally associated with problem-solving in areas designated for agriculture, the legislature has stipulated that these measures can be applied nationwide. The legislation imposes no restrictions based on the planning status of the properties, thus land use purposes do not hinder the application of the Land Consolidation Act.

This study focuses on the use of these measures in areas not traditionally associated with primary industries, namely urban areas. The collected case law indicates that land consolidation courts are utilized as problem solvers in urban areas. However, the challenges in these areas differ from those in the agricultural regions for which the land consolidation measures were originally created. Therefore, this thesis aims to examine the extent to which the measures and material requirements of the Land Consolidation Act are adapted to areas unrelated to agricultural operations.

To address this, we employed a combined methodology. For the exposition of current law, we utilized legal methodology, analyzing the Land Consolidation Act along with its preparatory works, legal commentary and other relevant literature. Furthermore, we conducted a literature review to analyze how land consolidation courts apply the measures and material requirements in practice, and to illuminate any challenges that arise. The study will also include a quantitative method to shed light on who demand cases and what measures are utilized.

Our main findings indicate that the Land Consolidation Act, in many ways, functions effectively in urban areas. The legislature has intentionally altered the terminology to make the measures and material requirements appear more general. Alongside the introduction of new measures and an expansion of the land consolidation court's jurisdiction, the law is better suited to urban issues compared to previous legislation. However, it can be questioned whether the Land Consolidation Act could have been more directed towards property development, serving as an implementation mechanism for land use plans. This is particularly interesting considering that the legislature, in the preparatory works of the Act, has considered the use of measures for the implementation of zoning plans.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	i
Sammendrag	ii
Abstract.....	iii
Figurliste	viii
1. Innledning	1
1.1 Valg av tema og aktualitet	1
1.2 Avgrensning og problemstilling	3
1.2.1 Problemstilling	3
1.2.2 Avgrensninger.....	5
1.2.3 Begrepsavklaringer	6
1.3 Oppbygging av oppgaven	7
2. Metode	9
2.1 Innledning	9
2.2 Nærmere om juridisk metode.....	10
2.3 Kvalitativ metode.....	11
2.3.1 Dokumentstudie	12
2.3.1.1 Datainnsamling	12
2.3.1.2 Utvalg.....	14
2.3.1.3 Validitet og reliabilitet	14
2.4 Kvantitativ metode.....	15
2.5 Kunstig intelligens	15
3. Jordskifte – en oversikt	17
3.1 Innledning	17
3.2 En oversikt over rettsområdet	17
3.2.1 Jordskifterettens kompetanse	17

3.3	Jordskiftelovens historiske utvikling – behovet for ny jordskiftelov.....	18
3.4	Jordskiftelovens bestemmelser	23
3.4.1	Lovens formål	23
3.4.2	Lovens virkeområde.....	24
3.5	En kort presentasjon av jordskiftelovens rettsendrende virkemidler	25
3.6	En kort presentasjon av materielle vilkår.....	27
4.	En oversikt over jordskifterettspraksis i urbane områder	29
4.1	Innledning	29
4.2	Eksempler på utjenlige situasjoner	30
4.3	Hvilke aktører krever sak i urbane områder?.....	33
4.3.1	Hvilke virkemidler blir anvendt i urbane områder?.....	34
5.	En redegjørelse og drøfting av gjeldende rett med hensyn til urbane problemstillinger	36
5.1	Innledning	36
5.2	Hovedvirkemidlene i §§ 3-4 til 3-12.....	36
5.2.1	Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett	36
5.2.1.1	Eiendomsgrenser samsvarer ikke med formålsgrenser i arealplan – planskapt ulemper	40
5.2.2	Opprettelse av sameie	46
5.2.3	Oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer	50
5.2.3.1	Sameie i bygning.....	52
5.2.3.2	Generell ordlyd	52
5.2.3.3	Bruk av § 3-6 i urbane områder	53
5.2.4	Deling av eiendom	54
5.2.4.1	Rene tomtefradelinger.....	55
5.2.4.2	Krav om delingstillatelse	58
5.2.4.3	Manglende kompetanse til oppløsning av eierseksjonssameier.....	59
5.2.5	Regler om sambruk (bruksordning)	59

5.2.5.1 Eierseksjonssameier	61
5.2.5.2 Bruksordning i privat vei	64
5.2.5.3 Opprettelse av sambruk i urbane områder – særlige grunner	65
5.2.6 Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringer	66
5.2.7 Opprettelse av lag og fastsetting av vedtekter. Driftsselskap	68
5.2.7.1 Etablering av lag i urbane områder	71
5.3 Virkemidlene i §§ 3-11 og 3-12	72
5.4 De materielle vilkårene for jordskifte	76
5.4.1 Utjenlige eiendomsforhold.....	77
5.4.1.1 Særlig om vurderingen av § 3-2 i urbane områder	84
5.4.1.2 Sannsynligheten for at det oppstår utjenlige eiendomsforhold.....	85
5.4.1.3 Ulovlige tiltak som grunnlag for en utjenlig situasjon.....	88
5.4.1.4 Rekvirenten har selv satt seg i en utjenlig situasjon	91
5.4.1.5 Grensen mellom utjenlighet og ren optimalisering.....	92
5.4.2 Mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet	96
5.4.3 Vern mot tap	99
5.4.3.1 Bruk av pengevederlag	103
5.4.3.2 Arealbytte ved ulike arealformål	105
5.4.3.3 Byggegrenser og utnyttelsesgrad – eiendommens framtidige utviklingsmuligheter	107
5.4.3.4 Usikkerhet ved stor verdiendring	110
5.4.3.5 Den europeiske menneskerettskonvensjonen	111
5.4.3.6 Jordskifte for gjennomføring av reguleringsplan – ulemper og kostnader	112
5.4.3.7 Skille mellom jordskifte og ekspropriasjon – ensidig nytte.....	114
5.4.3.8 Jordskifterettens kompetanse – skille mellom ekspropriasjon og jordskifte .	115
5.4.4 Offentlige bestemmelser og nødvendige tillatelser.....	116
5.4.4.1 Plansystemet	118

5.4.4.2 Innhente nødvendige tillatelser	119
5.4.4.3 Unntak fra søknadsplikten etter plan- og bygningsloven	120
5.4.4.4 Særlig om vilkåret i § 3-17 og midlertidige forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven	121
5.4.4.5 Betydningen av § 3-17 før jordskiftesaken tas inn til behandling	122
5.4.4.6 Dispensasjon fra gjeldende plan	123
5.4.4.7 Sannsynlighet for at offentlige tillatelser vil gis	125
5.4.4.8 Bruksordningsregler som krever offentlige tillatelser	126
6. Konklusjon.....	128
6.1 Avsluttende refleksjoner	131
6.2 Videre forskning	132
Referanseliste.....	134
Vedlegg	141
Vedlegg A: Kategorisering av rettsavgjørelser	141

Figurliste

Figur 4.1. Oversikt over hvilke aktører som krever sak for jordskifteretten i urbane områder.....	33
Figur 4.2. Oversikt over virkemidler som ble anvendt i urbane områder.....	35
Figur 5.1. Oversiktsbilde over jordskifteløsningen.....	39
Figur 5.2. Eiendomsgrensene før jordskiftesaken. De eksisterende eiendomsgrensene er ikke i tråd med formålsgrensene fastsatt i reguleringsplanen.....	40
Figur 5.3. Jordskifteløsningen, der eksisterende eiendomsgrenser er endret.....	41
Figur 5.4. Et eksempel på eiendomsgrenser og tomtegrenser i arealplan før og etter jordskifte.....	42
Figur 5.5. Jordskifteløsningen viser at det opprinnelige realsameiet ble oppløst, og at det ble etablert fire uavhengige realsameier.....	53
Figur 5.6. En oversikt over den endelige jordskifteløsningen.....	63
Figur 5.7. Oversiktsbilde over de aktuelle eiendommene.....	85
Figur 5.8. Oversiktsbilde over eiendommene.....	89
Figur 5.9. Kartet viser de to parallelle adkomstveiene.....	93
Figur 5.10. Flyfoto over eiendommene og grenser i sak 21-137039REN-JSRO (Heimdalsveien) Flyfotoet viser også adkomstveiens plassering.....	93
Figur 5.11. Oversiktsbilde over eiendommene.....	109
Figur 5.12. Bildet viser planlagt utbygging.....	109

1. Innledning

Jordskifte har dype røtter i Norge, og regler om dette kan spores helt tilbake til Magnus Lagabøtes landslov fra 1274. Den første jordskifteloven så dagens lys i 1821, men har gjennom tiden blitt avløst av nye lover helt frem til 2013. *Lov av 21. juni 2013 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m* (jordskiftelova - jskl) er gjeldende lov i dag. Jordskifte er tradisjonelt forbundet med rurale områder, der målet har vært å bedre fysisk utforming og rettigheter knyttet til fast eiendom. Innmark og utmark var gjenstand for jordskifte, og rettigheter som var i fokus var blant annet beite, fiske, jakt og hogst.

Jordskifteretten og lovverket den opererer etter er opprinnelig laget med sikte på landbruksarealer. Virkemidlene i jordskifteloven er dermed ikke laget med øye for urbane områder, men med flere mennesker bosatt i urbane områder, er en kartlegging av jordskifterettens kompetanse i disse områdene stadig mer aktuelt. I takt med samfunnets sentralisering og fortetting er det også nærliggende å tro at antall saker i slike områder øker. Jordskifteretten går dermed inn i urbane områder med virkemidlene de alltid har hatt. Selv om virkemidlene i loven er tilpasset landbruksområder, er det ved flere anledninger stadfestet at jordskifteloven gjelder for all slags type eiendom. Det fremgår av jordskifteloven § 1-2 første ledd at jordskiftelovens virkemidler kan benyttes i hele landet, også i urbane områder. Dette følger også av rettspraksis. Spørsmålet om hvor virkemidlene i jordskifteloven kan benyttes ble blant annet behandlet i den såkalte Skrautvål-kjennelsen, inntatt i Rt. 2000 s. 1119. Høyesterett uttalte her at jordskifteloven gjelder for alle typer eiendommer uten hensyn til beliggenhet.

1.1 Valg av tema og aktualitet

Oppgavens overordnede tema er jordskifterettens kompetanse til å gjøre inngrep og endringer i fast eiendom i urbane områder. Formålet med oppgaven er å undersøke i hvilken grad de eksisterende virkemidlene i jordskifteloven er tilpasset urbane områder og problemstillinger. Vi skal gjøre en vurdering av virkemidlene i jordskifteloven kapittel 3 og de materielle vilkårene for jordskifte, og drøfte disse reglene i lys av urbane områder og problemstillinger. Vi skal også se på rettspraksis for å undersøke hvordan jordskifterettens virkemidler fungerer i møte med urban eiendomsproblematikk.

Til tross for at jordskifterettens virkemidler er anvendbare i hele landet, er det ikke gitt at lovens virkemidler og materielle vilkår er tilpasset urbane områder og problemstillinger.

Det er likevel flere forhold som taler for at jordskifte er et gunstig alternativ for problemløsning. Jordskifteretten er for det første et lavterskeltilbud. Det er en domstol der partene er oppfordret til å være selvprosederende, noe som sparer partene for betydelige prosesskostnader. Det gjør i tillegg jordskifteretten mer «folkelig». For det andre er det økonomisk gunstig å benytte jordskifteretten som problemløser. Det er overkommelige gebyrer, noe som også støtter opp om jordskifteretten som et lavterskeltilbud. Jordskifteloven stilles også færre krav til partene sammenlignet med tvisteloven med hensyn til kravet/stevningen.¹

Temaet er også interessant å forske på ettersom oppgaven kan bidra til kunnskap om hvilke utfordringer og muligheter jordskifteretten møter på i urbane områder, og om dette er forhold som lovgiver har tatt høyde for ved vedtakelsen av loven. Oppgaven kan dermed bidra inn i en diskusjon om hvorvidt jordskifteloven legger til rette for at jordskifteretten kan jobbe aktivt i urbane områder. Det finnes både muligheter og utfordringer ved jordskifterettens virke i disse områdene. Det oppstår andre type problemstillinger, noe som henger sammen med at det i urbane områder både er flere og mer detaljerte arealplaner, høyere og mer nyanserte eiendomsverdier og ofte komplekse eiendomsforhold. Det er også nærliggende å tro at motstanden mot jordskifte er større i slike områder, noe som igjen henger sammen med arealenes verdi. Jordskiftelovens virkemidler kan likevel være egnet til å løse eiendomsfaglige utfordringer, for eksempel til gjennomføring av arealplaner, noe som uten tvil er aktuelt i urbane strøk.

Jordskifterettens arbeid i urbane områder gir opphav til andre utfordringer sammenlignet med tradisjonelle landbruksarealer. Høye eiendomsverdier kan medføre at jordskifteretten har begrensede muligheter til å utforme jordskifteløsningen, da de i større grad må ta hensyn til blant annet byggegrenser og utnyttelsesgrad. Sakene kan være mindre omfattende, med færre parter og mindre områder, men kan til gjengjeld ofte være langt mer komplekse. I rurale områder er det kanskje utjenlige eiendoms- og bruksrettsforhold som har vart over tid, og overgått en smertegrense som er utgangspunktet for at man velger å kreve sak for jordskifteretten. I urbane strøk derimot, kan det være mer plutselige situasjoner og endringer som er utgangspunkt for et krav om jordskiftesak. Et konkret eksempel på en slik situasjon i

¹ Se jordskifteloven § 6-2 og lov av 17. juni 2005 om mekling og rettergang i sivile saker (tvisteloven) § 9-2

urbane strøk er utfordringene knyttet til gjennomføringen av reguleringsplaner. Dette kan skyldes at nåværende eiendomsgrenser ikke samsvarer med formåls grensene som er fastsatt i plan. Forsinkelser eller hindringer i gjennomføringen av reguleringsplaner utgjør en plutselig utløsende faktor for jordskiftesaker i byområder, i motsetning til mer gradvise og langvarige forhold i rurale strøk.²

En del av kartleggingen vil handle om å undersøke hvem som krever sak for jordskifteretten i urbane områder. Jordskifterettens kompetanse er vid, men virkemidlene i jordskifteloven får i dag lite oppmerksomhet fra aktører som eiendomsutviklere, offentlige myndigheter, konsulenter, advokater og andre.³

1.2 Avgrensning og problemstilling

1.2.1 Problemstilling

Hovedproblemstillingen er i hvilken grad jordskiftelovens virkemidler er tilpasset urbane områder og problemstillinger. For å besvare problemstillingen vil oppgaven i all hovedsak bestå av en redegjørelse av gjeldende rett etter nåværende jordskiftelov. For å kartlegge innholdet i dagens regler vil også tidligere lover være relevante, ettersom gjeldende lov i stor grad viderefører tidligere lover. Dette vil også bidra til å rette et søkelys på hvordan utviklingen for jordskifteloven har vært. Dette vil behandles i del 1 av oppgaven.

Det er også sentralt for oppgaven å analysere tidligere jordskiftesaker i urbane områder for å undersøke hvordan jordskifterettene bruker virkemidlene i kapittel 3 i slike områder, samt hvordan vurderingen av de materielle vilkårene er. Dette utgjør oppgavens andre del. Dette vil være sentralt for å få et innblikk i dagens praktisering av lovens virkemidler i urbane områder. Vi vil belyse dagens praksis, og se denne opp mot et eventuelt behov for å endre, klargjøre eller vedta nye virkemidler. Tidligere rettsavgjørelser brukes i denne sammenheng som empiri for å belyse problemstillinger som oppstår i praksis.

Etttersom oppgaven er todelt, har vi utarbeidet delproblemstillinger til hver del. Delproblemstillingene har som formål å belyse hovedproblemstillingen på en grundig og systematisk måte, og vil i tillegg hjelpe oss med å strukturere oppgaven.

² Hegstad et al., 2022, s. 42

³ Hegstad et al., 2022, s. 14

Til del 1 søker oppgaven å besvare følgende to problemstillinger:

1. *Hva sier lovgiver om bruk av virkemidlene i urbane områder?*

Ettersom virkemidlene i utgangspunktet er utarbeidet med øye for tradisjonelle landbruksområder er det interessant å undersøke hva lov og forarbeider sier om bruk av virkemidlene i urbane områder og på tilhørende problemstillinger.

2. *Hvilke hensyn kan og skal tillegges vekt i vurderingen av om de materielle vilkårene er oppfylt?*

Dette legger grunnlaget for en undersøkelse om hvorvidt lovgivers uttalelser om hvilke hensyn som kan og skal tillegges vekt, skaper problemer ved oppfyllelse i urbane områder.

Til del 2 søker oppgaven å besvare følgende to problemstillinger.

1. *Hvorfor kreves det sak for jordskifteretten i urbane områder?*

Det er nærliggende å tro at det oppstår andre typer problemstillinger i urbane kontra rurale områder. Dette er som nevnt blant annet knyttet til at det er høyere eiendomsverdier i urbane områder. På bakgrunn av dette er det interessant å undersøke hvorfor ulike aktører velger å kreve sak for jordskifteretten i tettsteder og byer. Det kan her undersøkes hvilke problemer aktørene ønsker løst, hvilke virkemidler som blir anvendt og om partene som krever sak har en formening om hvilke virkemidler som skal bli brukt. Det kan også undersøkes hvorfor jordskifteretten blir valgt kontra andre institusjoner, herunder de tradisjonelle institusjonene som kommunen og Kartverket.

I dag kan kommunen brukes for grensejusteringer og arealoverføring.⁴ Dette er tiltak som også jordskifteretten har kompetanse til å gjennomføre gjennom virkemiddelet arealbytte i § 3-4. Jordskifteretten og kommunen har også overlappende kompetanse til å løse opp personlige sameier. Kartverket er som tinglysingsmyndighet, en sentral institusjon for tinglysing av endringene i rettighetsforhold. Det er i denne sammenheng interessant å undersøke hvilke problemer partene ønsker løst, og om disse problemene kan løses ved hjelp av andre institusjoner. Som redegjort for tidligere vil det ut fra et kostnadsperspektiv ofte være kostnadsbesparende å kreve sak for jordskifteretten kontra andre institusjoner.

⁴ Lov av 17. juni 2005 om eideomsregistrering (matrikkellova), heretter kalt matrikkelloven §§ 15 og 16.

Når det gjelder utbyggingsprosjekter er også kommunen den mest brukte instansen for endring og klargjøring av eiendoms- og rettighetsforhold etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og matrikkelloven. Kommunen har kompetanse til å dele, opprette eller sammenføye eiendom, i tillegg til grensejustering og oppmåling.⁵ Kommunen har imidlertid kun kompetanse til dette gjennom enighet mellom grunneierne.⁶ Er ikke grunneierne enige, har ikke kommunen den nødvendige kompetansen, og sak må da anlegges for jordskifteretten. En sentral del av valget mellom jordskifteretten og de tradisjonelle institusjonene er saksbehandlingstiden. Dersom man ønsker en raskere prosess, vil kommunen ofte være et bedre alternativ ettersom jordskifterettene har lengre saksbehandlingstid.⁷ For mange kan dette være avgjørende for hvilken institusjon de velger.

2. *Hvordan er jordskifterettens praksis ved vurderingen av de materielle vilkårene i urbane områder?*

De materielle vilkårene i §§ 3-2, 3-3, 3-17 og 3-18 gjelder for jordskiftesaker etter kapittel 3. Dette er kumulative vilkår som må være oppfylt for at en jordskiftesak skal kunne holdes. Ettersom de materielle vilkårene gjelder for både urbane og rurale områder er det interessant å undersøke jordskifterettens praksis. Det er i den forbindelse interessant å undersøke hvilke momenter som vektlegges, om det er andre vurderinger enn i rurale områder, om det er lavere/høyere terskel for oppfyllelse av vilkårene i urbane områder og om det er utfordringer med å oppfylle vilkårene, særlig med tanke på høyere eiendomsverdier og vernet mot tap.

1.2.2 Avgrensninger

Hovedproblemstillingen og tilhørende delproblemstillinger vil legge de ytre rammene for oppgaven. Det er kun momenter som er egnet til å belyse problemstillingene som vil undersøkes nærmere. På denne måten sikrer vi både effektiv tidsbruk og at oppgaven ikke blir for vid.

Ettersom vi skal vurdere virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10, er det naturligvis bare jordskiftesaker der virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 er anvendt, som er aktuelle for forskningen. Dette er en viktig avgrensning, med tanke på at begrepet urbant jordskifte ofte forbindes med fordeling av

⁵ Lov av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 20-1 første ledd bokstav m. Se også matrikkelloven § 6.

⁶ Hegstad et al., 2022, s. 99

⁷ Norges domstoler, u.å., s. 3

planskapt netto verdiøkning, med virkemidlene i §§ 3-30 til 3-32. Dette er også en naturlig avgrensning, ettersom de materielle vilkårene ikke gjelder for §§ 3-30 til 3-32.

For å avgrense oppgaven ytterligere er det kun jordskiftesaker etter ny lov som vil bli behandlet. Vi har satt en tidsavgrensning fra 2016 til 2024, ettersom loven trådte i kraft i 2016. På denne måten sikrer vi et fullstendig grunnlag for oppgaven, men samtidig en håndterbar mengde avgjørelser. Denne avgrensningen vil også medføre at vi får med alle jordskiftesaker i urbane områder som er holdt etter at ny jordskiftelov trådte i kraft. Dette vil også medføre at utvalget dekker avgjørelser fra flere jordskiftesokn. På denne måten får vi et tilstrekkelig og representativt grunnlag for jordskifterettens praksis, noe som vil belyse problemstillingen på en tilfredsstillende måte.

1.2.3 Begrepsavklaringer

En sentral del av forskningens forarbeid er å definere meningsinnholdet i sentrale begreper. Problemformuleringen må gjennomgås og begreper gis en entydig forståelse. Dette er viktig slik at forskningen ikke bærer preg av ulike tolkninger blant forskerne og/eller blant dem forskningen skal nå ut til. Sentrale begreper for oppgaven er «urbane områder», «rurale områder», «urbane problemstillinger» og «urbant jordskifte». Det vil i det videre redegjøres for meningsinnholdet i disse begrepene, slik vi bruker og forstår dem i denne oppgaven.

Vi vil først fastsette rammene for hva vi legger i «urbane områder». Urbane områder er et begrep som ikke har et entydig meningsinnhold i seg selv. For noen omfatter urbane områder tettsteder og byer, mens det for andre bare omfatter byer, eller kanskje noe helt annet. Det kan dermed være lettere å si noe om hva begrepet ikke omfatter. Urbane områder kan defineres som arealer som ikke er, eller forutsettes å være, landbruksarealer. Det er arealer som det historisk sett ikke har vært tradisjon for, eller rettslig adgang til å bruke jordskifteretten.⁸

Rurale områder kan motsatt forklares som arealer som er eller forutsettes å være landbruksarealer. Med andre ord kan rurale områder omfatte arealer som typisk er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR-område) i kommuneplanens arealdel.

Videre må det redegjøres for hva vi mener og forstår med «urbane problemstillinger». Urbane problemstillinger omfatter tiltak som ikke er relatert til landbruksdrift. Det kan typisk være

⁸ Hegstad et al., 2022, s. 14

problemstillinger knyttet til næring eller bolig som ikke er tilknyttet landbruksdrift, slik jordskifte tradisjonelt har vært brukt til. Det kan også være aktuelt med problemstillinger som knytter seg til «LNFR spredt», fordi det her også er spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Bolig, næring og hytter er typiske eiendomstyper som faller inn under avgrensningen.

«Urbant jordskifte» er heller ikke et begrep som har noe naturlig meningsinnhold i seg selv. Noen vil kanskje tenke på urbant jordskifte som jordskiftesaker i urbane områder, mens andre vil ha en annen forståelse. For noen vil kanskje dette begrepet ikke si noe særlig i det hele tatt. Selv om vi skal forsøke å unngå begrepet i det lengste, er det likevel sentralt å redegjøre for, slik at det ikke er rom for misforståelse. Urbant jordskifte forbindes som nevnt ofte med fordeling av planskapt netto verdiøkning, som er en egen sakstype i jordskifteretten. Dette kan være en utfordring, ettersom begrepet også blir brukt på andre måter, med et annet meningsinnhold. I forarbeidene til jordskifteloven av 2013 har blant annet lovgiver bevisst unnlatt å bruke begrepet urbant jordskifte.⁹

1.3 Oppbygging av oppgaven

I kapittel 1 redegjør vi for bakgrunnen til det valgte tema, med hensyn til aktualitet og interesse. Vi redegjør også for hovedproblemstilling, med tilhørende delproblemstillinger, samt viktige avgrensninger vi har gjort for å spisse inn oppgaven mot å besvare problemstillingene. Det blir også redegjort for og gitt et tydelig meningsinnhold til sentrale begreper vi har brukt i oppgaven.

I kapittel 2 vil vi redegjøre for vårt metodevalg. Vi vil her gi en kort presentasjon av både juridisk, kvalitativ og kvantitativ metode, og mer detaljert redegjøre for hvilken fremgangsmåte vi har benyttet i oppgaven.

I kapittel 3 gir vi en oversikt over rettsområdet til jordskifteretten, med særlig blick på jordskifterettens kompetanse. Vi gir også en systematisk oversikt over jordskiftelovens historiske utvikling og noen sentrale bestemmelser i jordskifteloven. Avslutningsvis vil jordskifterettens rettsendrende virkemidler og materielle vilkår gis en kort presentasjon.

I kapittel 4 gir vi en kort oversikt over rettspraksis i urbane områder. Vi redegjør for hvilke utjenlige eiendomsforhold som ligger bak jordskifterettens virke i disse områdene, som videre gir oss mulighet til å danne oss et bilde av hvilke urbane problemstillinger som oppstår i urbane

⁹ Hegstad et al., 2022, s. 14

strøk. Dette danner grunnlaget for den videre redegjørelsen av gjeldende rett i kapittel 5, der tilknytningen til urbane problemstillinger er sentral.

I kapittel 5 redegjør vi for gjeldende rett med hensyn til urbane områder og problemstillinger. Vi redegjør både for de rettsendrende virkemidlene og materielle vilkår, med et særlig blikk på lovens forarbeider og lovgivers intensjon bak de ulike bestemmelsene. Formålet med kapittel 5 er å tydeliggjøre i hvilken grad virkemidler og materielle vilkår er tilpasset urbane områder, med hensyn til de problemstillingene vi introduserte i kapittel 4. Under redegjørelsen av materielle vilkår vil vi særlig legge vekt på hvilke utfordringer jordskifterettene kan møte på i vurderingen av om vilkårene er oppfylt.

I kapittel 6 vil vi besvare hovedproblemstillingen og delproblemstillingene vi har utarbeidet. Vi vil også komme med noen avsluttende refleksjoner rundt eget arbeid og tanker om videre forskning.

2. Metode

2.1 Innledning

På masterstudiet i eiendom har vi hatt et tverrfaglig studieløp, der både juridisk- og samfunnsvitenskapelig metode har stått sentralt. Vi har hatt mange juridiske fag med særlig tilknytning til eiendom. Dette gjør oss godt rustet til å benytte juridisk metode i oppgaven. Forskningsspørsmålet er også formulert på en slik måte at det på en hensiktsmessig måte kan besvares ved hjelp av juridisk metode. I et forskningsprosjekt er det forskningsspørsmålet som avgjør hvilken metode som er mest hensiktsmessig å benytte, ettersom metoden er et verktøy for å besvare forskningsspørsmålet.

Etter vår vurdering er det fornuftig å bruke en kombinasjon av juridisk, kvalitativ og kvantitativ metode for å kunne vurdere virkemidler og materielle vilkår i jordskifteloven med hensyn til urbane områder og problemstillinger. Ved å benytte flere metoder og datakilder, såkalt metodetriangulering, kan forskningens kvalitet styrkes ettersom man vil få flere perspektiver på forskningsspørsmålet. Dette vil også sikre større grad av representativitet i studien. Det vil i tillegg gi oss et tydeligere bilde av hvordan virkemidlene faktisk fungerer i praksis, ikke bare hvordan de i teorien er ment å brukes. Det finnes tross alt mange eksempler der praksis og teori ikke alltid samsvarer. Juridisk metode skiller seg i utgangspunktet fra samfunnsvitenskapelig metode ved at forskningsspørsmålet ved de to metodene er utformet ulikt. Ved juridisk metode undersøker man innholdet i en norm, mens man i samfunnsvitenskapelig metode undersøker fenomener/virkelighet.

Som nevnt innledningsvis er oppgaven til en viss grad todelt. Den første delen tar for seg hvordan gjeldende rett er, herunder hvordan bestemmelsene i jordskifteloven skal forstås. Til denne delen brukes juridisk metode for å besvare forskningsspørsmålet.

Den andre delen tar for seg hvordan jordskifterettene bruker virkemidlene i praksis, gjennom en systematisk gjennomgang av jordskifteavgjørelser. Avgjørelser fra jordskifteretten har svært begrenset vekt som rettskilde når gjeldende rett skal kartlegges. Jordskifteavgjørelser brukes i denne sammenheng ikke som rettskilde, men som oppgavens empiri for å besvare oppgavens andre hovedproblemstilling. Her er kvalitativ metode den aktuelle metoden å benytte, med dokumentanalyse som datainnsamlingsmetode.

Oppgavens hoveddel er strukturert i to deler. Først vil vi gå gjennom gjeldende rett knyttet til et spesifikt virkemiddel eller materielt vilkår. Deretter vil vi undersøke hvordan denne bestemmelsen har blitt praktisert i jordskifteavgjørelser, og identifisere eventuelle utfordringer som oppstår. Denne tilnærmingen er valgt for å forbedre flyten i oppgaven og unngå unødvendig gjentakelse. Selv om de to delene vil være sammenvevde, har vi forsøkt å opprettholde et skille på virkemiddel- og vilkårsnivå.

En annen årsak til at vi har valgt denne tilnærmingen er at det er en forutsetning at vi har satt oss inn i rettspraksis før redegjørelsen av gjeldende rett. Dette er sentralt for å kunne gjøre en tilfredsstillende vurdering av virkemidler og vilkår med hensyn til urbane problemstillinger. Ved å sette oss inn i rettspraksis før redegjørelsen av gjeldende rett vil vi få belyst hvorfor partene har krevd sak, herunder hva som er den utjenlige situasjonen som utløser jordskifte. Dette er grunnlaget for å fastsette noen typiske urbane problemstillinger, som er helt avgjørende for å få til en spisset analyse av gjeldende rett.

2.2 Nærmere om juridisk metode

Juridisk metode er en fremgangsmåte for å formulere og besvare rettslige spørsmål. For å fastslå gjeldende rett er det dermed juridisk metode man må benytte. Gjeldende rett uttrykker at det finnes foreldet rett, som ikke gjelder lenger.¹⁰ I vårt tilfelle er foreldet rett tidligere jordskiftelover. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at dagens jordskiftelov til en viss grad også bygger på tidligere jordskiftelov. Noe av forarbeidene til tidligere jordskiftelov kan derfor være relevant for å fastlegge gjeldende rett. Dette vil i alle tilfeller fremgå tydelig av forarbeidene. Vi vil ved bruk av juridisk metode fastlegge hvordan retten er i dag, *de lege lata*.

Høyesterett har hatt en sentral rolle i utviklingen av juridisk metode, ettersom de dømmer i siste instans. Høyesterettsavgjørelser blir til rettspraksis, som igjen er en viktig rettskilde. I juridisk metode er det bare rettskilder som har relevans. Rettskilder blir også omtalt som rettskildefaktorer, etter Torstein Eckhoffs alternative term. Begrunnelsen for begrepet rettskildefaktorer er å fremheve at «rettsanvendelsesprosessen er en sammensatt og dynamisk prosess, der en rekke argumenter må ses i sammenheng».¹¹

¹⁰ Mæhle & Aarli, 2018, s. 209

¹¹ Mæhle & Aarli, 2018, s. 223

Rettskilder er forhold man kan ta i betraktning ved fastleggelse av innholdet i en rettsregel.¹² Det er altså fra rettskildene man kan utlede argumenter og resonnementer for å avklare og fastslå gjeldende rett.¹³ Det finnes syv ulike rettskilder, der lovttekster, forarbeider og rettspraksis er de høyest rangerte. De resterende rettskildene er internasjonal rett, sedvanerett, annen praksis¹⁴, juridisk litteratur og reelle hensyn. Rettskildene tillegges ulik vekt, noe som er fornuftig ved motstrid.

Hovedtrekkene i rettskildelæren er relevans, slutning og vekt. Relevans sier hvilke kilder og argumenter det er lovlig å legge vekt på. Slutning omhandler hva som er meningsinnholdet i den aktuelle kilden, mens vekt omhandler hvor mye vekt man kan legge på de ulike kildene. Behovet for tolkning er også sentralt i rettskildelæren. Lovteksten kan ha språklig uklarhet, noe som henger sammen med at lover ofte skal dekke et stort antall tilfeller, der man ikke kan spesifisere reglene ned til minste detalj. Lover skal også gjelde i lang tid, og må derfor ha en utviklingsdyktig form. I mange lovttekster er det derfor brukt vide begreper med vilje. Når det gjelder slutning fra lovens ordlyd vil det sentrale utgangspunkt alltid være en normal språklig forståelse.

Vi vil ved bruk av juridisk metode analysere og vurdere jordskiftelovens bestemmelser og forarbeider til loven i lys av urbane områder og problemstillinger. Dette vil gjøres ved å sette seg inn i lovbestemmelsens ordlyd og videre undersøke lovgivers intensjon bak de ulike bestemmelsene gjennom et dypdykk i lovforarbeidene. Dette er en sentral del av oppgaven, ettersom det gjør oss i stand til å videre vurdere rettsavgjørelsene avsagt av jordskifteretten. Vi vil også benytte rettspraksis fra Høyesterett og juridisk litteratur der det er aktuelt.

2.3 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode egner seg også godt for å besvare våre forskningsspørsmål, med dokumentanalyse som en hensiktsmessig måte å samle inn data på. Dokumenter som er aktuelle å analysere er tidligere rettsavgjørelser fra jordskifterettene der virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 er brukt i urbane områder. Kvalitativ metode kjennetegnes av at man ser på verden gjennom øynene til den som blir forsket på. I vår forskning vil vi ved å studere tidligere rettsavgjørelser kunne få et innblikk i hvordan jordskifterettene praktiserer bruk av virkemidlene, og dermed

¹² Universitetsbiblioteket, 2020

¹³ Mæhle & Aarli, 2018, s. 224

¹⁴ Blant annet forvaltningspraksis

hvordan de forstår rettsreglene. Dette vil gi oss et bredt og godt grunnlag for å dokumentere og sammenligne teori og praksis.

2.3.1 Dokumentstudie

Dokumentstudie kjennetegnes av at man analyserer dokumenter som i utgangspunktet ikke er utarbeidet for forskningsformål. Tidligere rettsavgjørelser avsagt av jordskifteretten er offentlige dokumenter, utarbeidet av en institusjon, men kan også anvendes til forskning, så lenge forskningsspørsmålet tillater det. En sentral del av dokumentanalysen er koding. Koding handler om å analysere innholdet i et utdrag av tekst. Man må finne ut hva som er av interesse for forskningen, og videre dele opp innholdet i ulike temaer. I vår forskning vil det sentrale være å besvare problemstillingene vi har utarbeidet. Det er av den grunn kun deler av rettsavgjørelsene som er av interesse for oppgaven, herunder hvorfor det er krevd sak, hvilke virkemidler som er anvendt, hvordan de er anvendt og hvordan retten har vurdert de materielle vilkårene. Vi vil se bort ifra avgjørelser knyttet til sakskostnader, da det ikke har noen betydning for forskningsspørsmålene.

2.3.1.1 Datainnsamling

Ettersom ikke alle jordskifteavgjørelser ligger tilgjengelig på Lovdata tok vi tidlig kontakt med jordskifterettene for å etterspørre aktuelle avgjørelser. Vi fikk tilsendt saker fra 8 av totalt 19 jordskiftesokn. Ettersom jordskifterettene ikke har noe system for å søke i eldre saker, fikk vi inntrykk av at mange av avgjørelsene ble sendt ut ifra hvilke saker de enkelte jordskiftedommerne husket å ha hatt ansvaret for. Da dette kan være en svakhet ved datainnsamlingsmetoden, gjorde vi også egne søk etter aktuelle rettsavgjørelser på Lovdata og supplerte disse med avgjørelsene vi fikk tilsendt. Inkludert rettsavgjørelsene som er hentet fra Lovdata består datamaterialet av rettsavgjørelser fra 13 av totalt 19 jordskiftesokn. Totalt samlet vi inn 75 avgjørelser.

En svakhet med denne metoden er at vi måtte ta skjønsmessige vurderinger rundt hvilke rettsavgjørelser vi skulle ta med i forskningen og hvilke vi skulle utelate. Dette var en naturlig konsekvens av at vi ikke fant gode måter for å søke etter relevante rettsavgjørelser på Lovdata. Flere av jordskiftesakene lå i områder utenfor byer og tettsteder, men hadde ingen tilknytning til typisk landbruksvirksomhet, slik at vi måtte gjøre en skjønsmessig vurdering av om disse sakene skulle inntas i utvalget. Arbeidet var derfor både tidkrevende og utfordrende.

Vi endte opp med å samle inn jordskifteavgjørelser med eiendommer som ikke er regulert til LNFR-område i arealplan. Vi valgte også å se bort ifra saker som omhandlet enkeltbebyggelse, der arealene rundt var landbruksarealer. Når det gjelder hytteeiendommer, har vi tatt med saker som omhandler typiske hyttefelt. Enkelthytter er sett bort ifra, noe som ble naturlig med hensyn til arealformål i plan.¹⁵ Før datainnsamlingen var vi av den oppfatning at også disse arealene kunne være interessante. Under datainnsamlingen la vi imidlertid merke til at datagrunnlaget ville blitt uforholdsmessig stort i forhold til oppgavens rammer. Ettersom disse arealene heller ikke kan tillegges særlig urban karakter, på lik linje med enkeltbebyggelse rundt LNFR-områder, ble det derfor en naturlig avgrensning.

Dette ga oss et vidt spenn av rettsavgjørelser, og en oversikt over mange ulike typer problemstillinger i områder som ikke er tilknyttet tradisjonell landbruksvirksomhet. Disse avgjørelsene delte vi videre inn i ulike kategorier for å lettere holde oversikt. Kategoriseringen er sentral med tanke på analysen, der vi skal gjøre en inngående drøfting av lovens virkemidler og materielle vilkår med hensyn til urbane problemstillinger. Kategoriseringen er gjort på bakgrunn av hvilke «utjenlige» situasjoner partene har tatt opp i jordskiftet. Vi tok også hensyn til hvilke virkemidler som ble brukt, men i mindre grad enn utjenlighet da jordskifteretten ofte kan løse en utjenlig situasjon med flere av virkemidlene.

En del av kategoriseringen handlet også om å merke oss de jordskiftesakene som ikke ble tatt til behandling på bakgrunn av manglende oppfyllelse av de materielle vilkårene. Dette er hensiktsmessig med tanke på analysen av de materielle vilkårene, og jordskifterettens vurdering av disse i praksis. Her er både de jordskiftesakene som ikke ble tatt til behandling og de som ble tatt til behandling av stor interesse for forskningen. Det er nettopp skillet mellom disse sakene som sier noe om hvilke vurderinger jordskifteretten har foretatt, og hva som skal til for at de materielle vilkårene anses oppfylt. Her er særlig utjenlighetsvurderingen av stor interesse, ettersom dette sier noe om hva som skal til for at en eiendom eller bruksrett er utjenlig etter tida og tilhøva. Som nevnt innledningsvis er det her av interesse å undersøke om det er lavere eller høyere terskel for hva som anses «utjenlig» i urbane områder, hvilke momenter som tillegges vekt og om retten gjør andre vurderinger enn i rurale områder.

¹⁵ Enkelthytter er ofte regulert til LNFR-område i arealplan, med spredt fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 12-5 andre ledd punkt 5. Hyttefelt er typisk regulert til bebyggelse og anlegg, herunder fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 12-5 andre ledd punkt 1.

2.3.1.2 Utvalg

Vårt utvalg består av jordskifteavgjørelser der virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 er brukt i urbane områder eller på urbane problemstillinger. Det innsamlede datagrunnlaget består både av jordskiftesaker som ble tatt til behandling, og saker som ikke ble tatt til behandling fordi de materielle vilkårene ikke ble ansett som oppfylt.

2.3.1.3 Validitet og reliabilitet

Validitet og reliabilitet er viktige begreper innenfor forskning. Begrepet validitet kan forklares som gyldighet eller bekreftbarhet, og handler om at vi måler det vi har til hensikt å måle, herunder hvor godt bekreftet studien er i det arbeidet som er lagt fram. Med begrepet reliabilitet menes pålitelighet eller troverdighet. Med dette menes at funnene er til å stole på, og at vi måler nøyaktig. Forskningen vår må være av både høy validitet og reliabilitet for at den skal oppnå sitt formål og være troverdig for omverdenen. Vi må altså holde oss til å besvare den valgte problemstillingen og i tillegg passe på at funnene våre er troverdige.

Reliabilitet kontrolleres ved å studere selve kilden og lete etter samme informasjon fra flere opphav. Under forskning er det mye informasjon og mange stikkveier som det er lett å begi seg ut på. Vi må derfor holde oss til en rettesnor for å unngå å besvare noe annet enn problemstillingen vår. Dette gjør vi ved å hele tiden tenke på hvordan informasjonen vi oppdriver kan ha en sammenheng med urbane forhold. Reliabilitet handler også om reproduserbarhet. For at forskningsresultatet skal anses gyldig må det være mulig å etterprøve resultatet i en annen forskning, utført av andre forskere. For å styrke reliabiliteten i forskningen er det derfor viktig å gjøre forskningsprosessen transparent, og forklare de valg og handlinger vi foretar oss underveis. På bakgrunn av dette har vi utarbeidet en detaljert metodedel. I denne delen har vi beskrevet forskningens fremgangsmåte, slik at den skal kunne etterprøves av andre.

Validiteten kan styrkes ved å spørre seg om man måler det man har til hensikt å måle. Gode forskningsspørsmål er en forutsetning for dette. Transparens er også av stor betydning for å sikre forskningens validitet. Ved å benytte oss av metodetriangulering vil vi kunne styrke både validiteten og reliabiliteten til forskningen. Ved å angripe problemstillingene fra forskjellige perspektiv, ved bruk av ulike datakilder og teknikker vil vi aktivt eliminere fallgruver og motvirke skjevhet. Vi vil i tillegg kunne oppdage andre utfordringer og problemer som det er nødvendig å besvare.

Representativiteten vil også kunne øke, med dette sikter vi til at mer bakgrunnsmateriale og kilder vil bli innlemmet i arbeidet. Dersom man ikke benytter seg av metodetriangulering, og istedenfor ser forskningen fra én side, vil det kunne være vanskeligere å forsvare det materialet som forskningen har ført frem til. Hvis man bare spør «hvordan regelverket er» og ikke «hvorfor det er slik», vil det kunne oppstå mange hull og man risikerer å gå glipp av avgjørende informasjon. Metodetrianguleringen i vår oppgave vil i praksis gå ut på å undersøke i hvilken grad virkemidlene og materielle vilkår i jordskifteloven er tilpasset urbane områder ved å se det fra lovgivers side og fra jordskifterettene som anvender lovverket i praksis. Vi sikter da til henholdsvis lovens forarbeider og rettspraksis.

2.4 Kvantitativ metode

Kvantitativ metode egner seg godt til å innhente informasjon som kan måles, som igjen kan brukes til å illustrere omfanget av et fenomen. Kvantitativ metode skiller seg fra kvalitativ metode ved at datagrunnlaget forekommer i tall eller andre mengder.¹⁶ For å lage statistikk er kvantitativ metode gjerne den metoden som anvendes for å innhente datagrunnlaget. I vår oppgave er ikke bruken av kvantitativ metode særlig framtrædende, men vi vil benytte oss av denne metoden for å illustrere hvem som krever sak i urbane områder, samt bruken av de ulike rettsendrende virkemidlene i jordskifteloven.

2.5 Kunstig intelligens

Kunstig intelligens (KI) har hatt en enorm utvikling og fremgang de siste årene, og kan være et godt verktøy dersom det brukes på riktig måte. KI bærer med seg mange muligheter, men det er samtidig viktig å være klar over KIs store svakheter, slik at man ikke bruker programmet ukritisk. Vi har i enkelte tilfeller valgt å benytte KI gjennom programmet ChatGPT som en språkmodell for å omformulere og strukturere egenprodusert materiale. All tekst, tanker og refleksjoner er produsert av oss og vi har ikke fått programmet til å generere noe nytt. KI har blitt brukt til å få en variasjon i språket, og har fungert som en slags språkvask og synonymordbok.

Dette programmet er kun brukt i de tilfeller det har vært utfordrende å strukturere informasjonen på en god måte eller der det er behov for variasjon i ord og uttrykk. Vi har konsekvent valgt å begrense bruken, slik at det ikke fremstår som at oppgaven ikke er

¹⁶ Grønmo, 2023

egenprodusert. Bruken vår kan derfor sammenlignes med å få innspill til endrede formuleringer, ord og uttrykk av venner og familie. En annen årsak til den klare begrensningen er at programmet ofte gir unødvendig lange svar og bruker visse uttrykk flere ganger.

Vi har bevisst unngått å bruke KI til informasjonssøk, da det kan være vanskelig å verifisere den informasjonen som gis. Dette valget er også begrunnet i KIs behov for spesifiserte spørsmål for å gi pålitelige svar, spesielt når det gjelder emner innenfor et snevert kunnskapsområde. Det er også kjent at ChatGPT kan generere informasjon som ikke er sann, noe som gjør at man må være kritisk til svarene man får.¹⁷

¹⁷ OpenAI, 2022

3. Jordskifte – en oversikt

3.1 Innledning

I dette punktet skal vi gi en oversikt over jordskifterettens rettsområde. Vi vil først gi en kort fremstilling over jordskifterettens kompetanse til å fastsette og endre eiendoms- og bruksrettsforhold etter jordskifteloven. Videre vil det redegjøres for jordskiftelovens virkeområde og formålsbestemmelse. Formålet med dette er å gi en oversikt over jordskifterettens ytre rammer. Dette vil ligge som et bakteppe når vi videre vil beskrive og drøfte jordskiftelovens virkemidler og materielle vilkår i lys av urbane områder og problemstillinger. Ettersom mange av bestemmelsene må ses i lys av formålsbestemmelsen, er dette en sentral del av oppgaven. Det vil også gis en kort fremstilling over jordskiftelovens historiske utvikling, og behovet som oppsto for en ny jordskiftelov. Vi vil avslutningsvis gi en kort presentasjon av jordskifterettens virkemidler og materielle vilkår.

3.2 En oversikt over rettsområdet

3.2.1 Jordskifterettens kompetanse

Jordskifteretten er en særdomstol som løser problemer knyttet til fast eiendom, og er i første instans på linje med tingretten. Ettersom jordskifteretten er en særdomstol har de positivt avgrenset sakskompetanse, og den rettslige kompetansen går frem av jordskifteloven. Dette skiller jordskifteretten fra de alminnelige domstolene, som i utgangspunktet kan behandle alle saker om rettskrav, herunder rettsfastsettende saker. Jordskifteretten har etter jordskifteloven en tredelt sakskompetanse, der de kan behandle saker etter kapittel 3, 4 og 5.

Saker etter kapittel 3, er såkalte rettsendrende saker. Formålet med de rettsendrende sakene er å bøte på utjenlige eiendoms- og bruksrettsforhold gjennom virkemiddelbruk. Jordskifteretten kan på denne måten endre rettsforholdene mellom eiendommer. Det er de rettsendrende sakene som ofte omtales som de ordinære jordskiftesakene. Dette har en betydning med hensyn til hvordan sakene omtales i lovreglene. Jordskifte er definert som virkemidler for å omskape eiendommer, fysisk og organisatorisk, slik at de blir mer tjenlige.¹⁸ Dette skiller også jordskifteretten fra de alminnelige domstolene, da de alminnelige domstolene ikke har kompetanse til å endre rettsforholdene mellom eiendommer på samme måte som

¹⁸ Sky & Bjerva, 2018, s. 21

jordskifteretten. Fysisk omskaping vil si at en eiendom eller bruksrett utformes på nytt. Eksempler på dette er arealbytte etter § 3-4 eller oppløsning av sameie etter §§ 3-6 og 3-7. Organisatorisk omskaping handler om å fastsette regler eller endre regler for utnyttelse av en eiendom eller bruksrett. Organisatorisk omskaping er aktuelt i de tilfeller flere eier eller bruker eiendom sammen. Eksempler er bruksordning etter § 3-8 eller etablering av lag etter § 3-10. I slike saker kan det utarbeides vedtekter som regulerer forholdet mellom partene.

Kapittel fire omhandler de rettsfastsettende sakene. Gjennom denne sakstypen kan jordskifteretten bruke bestemmelsene om rettsutgreiing og grensefastsetting for å klarlegge og fastsette grenser og rettigheter til fast eiendom. Jordskifteretten kan her benytte sin kompetanse til å fastslå hva gjeldende rett er. Til slutt har vi saker etter kapittel fem. Her går det frem at jordskifteretten kan holde skjønn, og ta avgjørelser etter andre lover i sammenheng med jordskiftesak.

3.3 Jordskiftelovens historiske utvikling – behovet for ny jordskiftelov

Som nevnt innledningsvis, har jordskifte dype røtter i Norge. Regler om denne type virksomhet kan spores helt tilbake til Magnus Lagabøtes landslov fra 1274. Selv om ikke begrepet jordskifte kom før en stund senere så handler det om det samme. Regelverket var nok ikke like avansert den gang som i 2013-loven, men gjennom årene har reglene om jordskifte utviklet seg til det vi ser i dag.

I Norske Lov av 1687 fantes det regler angående utskiftning. Disse dreide seg imidlertid mest om sameie og om hvordan leilendinger på gårdsbrukene skulle ordne forholdene seg imellom. Ingen av disse reglene hadde noen vinkling mot å løse problemer tilknyttet teigblanding. På 1700-tallet så man behovet for ny lovgivning på dette området, og i 1821 ble den første jordskifteloven vedtatt. Videre kom det ny lov i 1857, og i 1859 ble «utskiftningsvesenet», senere «jordskifteverket», opprettet. Loven ble så omfattende revidert i tre omganger, først i 1882, deretter i 1934 og enda en gang i 1950. Fra 1960 og fremover skjedde det en rekke endringer som skulle vise seg å påvirke jordskiftearbeidet.¹⁹ Disse endringene kommer vi nærmere inn på senere.

Vi skal nå ha en kort gjennomgang av noen av de viktigste endringene i lovrevisjonene fra 1857, 1882 og 1934. Vi starter med lov av 1857. Sevatdal fremhever i boken *Eigedomshistorie*

¹⁹ Sevatdal et al., 2018, s. 167-191

en rekke forhold ved 1857-loven, hvor vi vil ta for oss noen av disse.²⁰ Det første var at utskiftningsorganet skulle bestå av to lekmenn i tillegg til en utskiftningsformann. Disse lekmennene er det vi i dag omtaler som meddommere. Det var nå to typer avgjørelser som utskiftningsorganet skulle ta. Det første var klarlegging av rettsforholdene i den grad det ble ansett som nødvendig, og det andre var klarlegging av de materielle, skjønns- og vurderingsmessige avgjørelsene knyttet til eiendomsutformingene. Dette gjorde utskiftningsorganet til et domstolsorgan, og ikke et forvaltningsorgan.²¹

Sevatdal kommenterer videre det ovennevnte som følgende:

Dette er viktig å vere klar på, slik er det framleis, og her ligg det eit viktig og vanskeleg grensesnitt. I vår terminologi er forvaltning å utøve offentleg styringsmakt. Utskiftinga, derimot, ligg i den eigeidomsrettslege sfæren, utøving av makt i forholdet mellom rettshavarar.²²

Videre ble det i 1857-loven lagt opp til at man kunne utvikle et faglig fellesskap, standarder og normer. Utskiftningsformenn ble dermed bundet sammen i et nettverk, noe man kan kalle en statsetat. Det ble også et kriterium at krav om utskiftning måtte komme fra en av bøndene på gården, og det var nok at én av bøndene krevde utskiftning. Kravet i seg selv var ikke nok til å utløse sak, det måtte granskes og vurderes. Det samme måtte de faktiske forholdene på gården. Til slutt måtte de fatte vedtak om at utskiftning skulle finne sted. Et av vurderingskriteriene var at ingen av partene måtte lide tap. Dette har vært et viktig vurderingskriterium siden, og er i dagens lov det som kalles vernet mot tap, jf. § 3-18.

Videre ble det lagt opp til at det ikke skulle være nødvendig for partene å ha hjelp av en sakfører. Allerede den gang var målet at et jordskifte skulle foregå med selvprosederende parter. Om man skulle ha proseshjelp, måtte parten legge ut for dette selv. Det siste vi skal ta for oss som kom med denne loven er fjerning av servitutter gjennom avløsning. Dette skulle gjøres med vederlag i realverdier og/eller man kunne fastsette regler for bruk.²³

Som vi kan se er det mange viktige endringer innen jordskifte som kom med loven av 1857, og som fortsatt er viktige pilarer i dagens lov. Neste lovendring i 1882 var mer en gjennomgang

²⁰ Sevatdal et al., 2018, s. 184-186

²¹ Sevatdal et al., 2018, s. 184

²² Sevatdal et al., 2018, s. 184

²³ Sevatdal et al., 2018, s. 184-185

og modernisering, hvor innholdet forble ganske likt. Reglene om utskiftning fikk ny utforming, og Sevatdal omtaler denne loven som en revisjons-, justerings- og moderniseringslov. Noe innholdsending var det likevel, og det viktigste å nevne her er at det kom en ny sakstype, nemlig bruksordning.²⁴

Neste lovending var i 1934 og blir ansett som betydningsfull. Den nye sakstypen grensegang ble innført for utskiftningsretten, og beskrives av Sevatdal som en sakstype som ligger i grenselandet mellom tre organ og «sfærer». Disse tre er utskiftning, vanlig domstolsbehandling og matrikulært arbeid. Da det på den tiden oppsto grensetvister ble disse behandlet av de ordinære domstolene som en tvistesak. Etter hvert ble dette ansett som lite tjenlig, og i 1934 ble det gitt hjemmel for at grunneiere kunne gå til utskiftningsretten for å kreve at omtvistede, uklare eller ikke oppmerkede grenser skulle bli fastlagt, oppmålt og merket gjennom en egen sakstype. Dette er det vi i dag kan omtale som en rettsfastsettende sak etter kapittel fire.²⁵

Loven fra 1950 vil vi ikke gå nærmere inn på. Det var ingen spesielle nye regler eller «prinsipielle nyskapninger».²⁶ Loven var mer en modernisering, oppdatering og en forbedring av administrative og prosessuelle forhold.²⁷

Som omtalt tidligere skjedde det en rekke endringer fra 1960 og fremover. Disse endringene innebar nedlegging av gårdsbruk, nye driftsenheter i landbruket og utbygging av offentlig infrastruktur. Videre skriver Sevatdal at jordskifte blir mer målrettet mot spesifikke tiltak, istedenfor å rette seg mot de sakstypene som oppsto mellom gårdsbruk. Det siktes da til oppløsning og bruksordning av sameie, eller sambruk og bytteprosesser for å oppheve teigblanding. Videre ble det på denne tiden satt i gang et stort kartleggingsarbeid av Norge, det såkalte Økonomisk Kartverk, og en landsdekkende matrikkel ble etablert. Flere endringer fulgte, og det oppsto urbane problemstillinger, knyttet til blant annet eiendomsdanning og tilstedeværelsen av nye former for driftsenheter.²⁸

Med hensyn til de urbane problemstillingene skriver Sevatdal:

I utgangspunktet var jordskifte retta mot forhold på landsbygda. Ikkje så å forstå at det bare var retta mot jord- og skogeigedomar, men det var restriksjonar når det gjaldt å

²⁴ Sevatdal et al., 2018, s. 186

²⁵ Sevatdal et al., 2018, s. 187

²⁶ Sevatdal et al., 2018, s. 187

²⁷ Sevatdal et al., 2018, s. 187

²⁸ Sevatdal et al., 2018, s. 191-195

halde jordskifte i bykommunar og tettbygde strøk i landkommunar. Virkemidla jordskifteretten hadde var primært retta mot landbruk og landsbygd. Dette skiljet mellom by og land blei etter kvart vanskeleg og ulogisk å oppretthalde, dels fordi bymessige strøk breidde seg utover i landbruksområda, dels fordi det etter kvart synt seg trong til dei tenestene jordskifte kunne tilby i byar også, t.d. grensefastsetting (grensegang) og matrikulært arbeid.²⁹

Utarbeidelsen av 1979-loven ble en respons på disse endringene. Det mest aktuelle å nevne i sammenheng med dette er at selve utgangspunktet for jordskifte ble endret. Helt fra 1821 til 1979 dreide dette arbeidet seg om teigblanding, sameie og sambruk. Nå var vinklingen litt annerledes, og jordskifte dreide seg i større grad om de spesifikke problemene som grunn- og rettighetshavere ønsket å løse. Dette kommer frem i 1979-lovens § 1 som slo fast at «Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven». Selv om 1979-loven i større grad var rettet mot bruk i rurale områder enn 2013-loven, ser vi her at den skulle dekke utjenlige eiendommer, uten noen begrensning på hvor de ligger eller hva slags arealformål som regjerer på stedet.

Behovet for nye lover kommer stadig. Dette gjelder også for lov som regulerer jordskifte. Vi kan i forarbeidene til jordskifteloven fra 2013 kapittel 2 finne uttalelser om bakgrunnen for lovforslaget. Det går her innledningsvis frem at:

Det har i mange år vore ei vanleg oppfatning at jordskifteloven av 1979 er moden for revisjon. Lova er endra ei rekkje gonger, utan at det er gjort noka samla vurdering undervegs av korleis lova framstår. Lova er både uoversiktleg og vanskeleg tilgjengeleg. Behovet for ein brei gjennomgang av lova blei mellom anna teke opp i NOU 2002:9 Jordskifterettens stilling og funksjoner. I Ot.prp.nr.106 (2002–2003) Om lov om endringer i domstolloven og jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner) slutta departementet seg til merknadene utvalet har om endringsbehovet. Departementet la til grunn at arbeidet med å vurdere endringsforslaga mest hensiktsmessig kunne skje ved ein total gjennomgang av lova.³⁰

Det fremgår vidare av forarbeidene at det ble gjennomført en rekke enkeltstående lovendringer siden 1979. Dette medførte at loven hadde blitt såpass uoversiktig at det var nødvendig med

²⁹ Sevatdal et al., 2018, s. 194

³⁰ Prop. 101 L (2012-2013) s. 31

en bred gjennomgang og revisjon. Dette fremgår som bakgrunnen for arbeidet med ny lov. Når det er snakk om formålet med denne gjennomgangen, som fulgte til den loven vi har i dag, blir det presisert at det må etableres en jordskiftelov som passer inn i tiden og forholdene. Dette bør gjøres med tanke på de behov som grunneiere, rettighetshavere og samfunnet ellers har for å løse tvister og problemer knyttet til utnytting og bruk av fast eiendom.³¹

I høringsuttalelsene til lovutkastet sier Domstoladministrasjonen følgende:

DA vil innledningsvis peke på at det i lovutkastet er gjort en rekke forbedringer i forhold til dagens lov. Spesielt vil vi peke på at vesentlige deler av terminologien er gjort generell og at den ikke ensidig er rettet mot landbrukseiendommer. Dette er en nødvendig endring i og med at loven gjelder for hele landet og for alle typer eiendommer.³²

Flere av høringsinstansene hadde også lignende uttalelser til lovens virkeområde. Dette var Miljøverndepartementet, Justisdepartementet, noen av jordskifterettene og som nevnt, Domstoladministrasjonen. Det ble blant annet fremhevet i høringen at det var «bra at ein foreslår å oppheve avgrensinga av den kompetansen som jordskifteretten har, til landbruks- natur- og friluftsområde».³³

Det var altså flere instanser som ga uttrykk for at det var behov for en ny jordskiftelov. En rød tråd gjennom er at 1979-loven ble oppfattet som utdatert, og det var enighet om at jordskifteloven burde omfatte mer enn det den tradisjonelt hadde gjort. Det som har vært midtpunktet lenge, altså LNFR-områder, var ikke lenger det eneste som ble relatert til jordskifte. Jordskifte skulle omfatte all eiendom, også eiendom i urbane områder, som hadde blitt en stadig voksende sakstype. Et ønske om en ny lov, som omfatter all eiendom i Norge, var etterspurt. Resultatet ble jordskifteloven av 2013, som er gjeldende lov i dag.

³¹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 31

³² Prop. 101 L (2012-2013) s. 34

³³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 35

3.4 Jordskiftelovens bestemmelser

3.4.1 Lovens formål

I dette punkt vil vi gi en kort beskrivelse av jordskifteloven formålsbestemmelse.

Formålsparagrafen er todelt. Den første delen tar for seg det som er hensikten med loven, nemlig å tilrettelegge for rasjonell utnytting av fast eiendom, både med hensyn til eierne, rettighetshaverne og samfunnet. Andre ledd har fokus på grunnleggende prosessuelle prinsipper som skal gjelde for saksbehandlingen i jordskifteretten. Dette er naturlig ettersom jordskifteretten i dag er organisert som en særdomstol, i motsetning til i mange andre land der jordskifteinstitusjonen er organisert som et forvaltningsorgan. Disse prinsippene henger tett sammen med prosessuelle prinsipper for de øvrige domstolene.³⁴

Det fremgår av første ledd at:

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

Videre sier andre ledd: «Lova skal òg leggje til rette for rettferdig, forsvarleg, rask, effektiv og tillitsskapande behandling av sakene gjennom offentleg rettgang for uavhengige og upartiske jordskifterettar».

Tidligere jordskiftelov av 1979 hadde ingen spesifikk formålsparagraf. I praksis var det i tidligere lovs § 1 som ga uttrykk for formålet med loven, herunder at: «Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven».

Vi vil nå gjøre et dypdykk ned i hva formålsparagrafen vil formidle. Formålsparagrafen legger de ytre rammene for jordskifterettens virksomhet, og er dermed en sentral bestemmelse å redegjøre for når det gjelder gjeldende rett i urbane områder. Første punktum fastslår at formålet er å «legge til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom og ressursar». Allerede her fremgår det at loven gjelder for hele landet. I rurale strøk er ressursene tradisjonelt relatert til landbruk og skogbruk, mens de i urbane strøk i større grad brukes i næring i

³⁴ Se tvisteloven § 1-1 første ledd

forbindelse med blant annet industri, produksjon, handel og boligbebyggelse. I forarbeidene viser lovgiver til at loven særlig har fokus på den privatrettslige og privatøkonomiske nytten av å løse eiendomsproblematikk.³⁵ Formålsparagrafen skiller ikke mellom urbane og rurale problemstillinger, men har heller et generelt språk.

Formålsparagrafen er viktig av flere grunner, deriblant som en veileder i de tilfeller jordskifterettene er usikre på om de har tilstrekkelig kompetanse til å behandle en sak. Det kan i vurderingen av de materielle vilkårene, særlig utjenlighetsvilkåret i § 3-2, være usikkerhet om saken kan behandles av jordskifteretten. I slike tilfeller vil det kunne være nyttig å gå tilbake til formålsbestemmelsen for veiledning og supplering, i tillegg til lovens forarbeider. Dette er i tråd med lovgivers intensjon: «Formålet bør spegle at lova både er ei prosesslov og ei lov med materielle reglar for løysing av konkrete problem knytt til fast eigedom. Dette vil kunne tydeleggjere innhald, sentrale mål og tolkingsprinsipp».³⁶

Videre vil formålsparagrafen kunne fungere som en beskrivelse av jordskifterettens kompetanse i jordskifteloven. Dette kan bidra til at loven blir mer tilgjengelig for eiendommer og bruksretter i områder som tradisjonelt sett ikke har benyttet seg av denne instansen. Sammenlignet med tidligere lovs § 1 er formålsbestemmelsen mer moderne og beskrivende, og tilknytningen til landbruksområder minimal.

3.4.2 Lovens virkeområde

Virkeområdet i jordskifteloven går frem av § 1-2. Loven gjelder for «(...) fast eigedom og rettar over fast eigedom, vassdrag og sjø i heile landet, om ikkje anna er fastsett i denne eller andre lover», jf. første ledd. Dette er en utvidelse av kompetansen sammenlignet med jordskifteloven av 1979. I tidligere lov hadde jordskifteretten i utgangspunktet ikke kompetanse til å behandle saker i «tettbygde strøk».³⁷ Kommunen kunne imidlertid gi samtykke til at eiendommer innenfor områder som var klassifisert som tettbygde, ble inntatt i en jordskiftesak.³⁸ Denne bestemmelsen ble imidlertid endret i 2006, slik at jordskifterettens kompetanse gjaldt uavhengig av planstatus.

³⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 414

³⁶ Prop. 101 L (2012-2013) s. 76

³⁷ Jordskifteloven av 1979 § 3 bokstav b. Bestemmelsen ble endret 1. juli 2006.

³⁸ Holth, 2017, s. 278

Dagens lov har derfor ingen begrensninger med tanke på planstatus for eiendommene, herunder eiendommenes arealformål i arealplan. Her er for eksempel eiendommer avsatt til utbygging likestilt med eiendommer avsatt til LNFR-område. Dette er en videreføring fra tidligere jordskiftelov § 1 a.³⁹

Loven gjelder både for fast eiendom, rettighet til fast eiendom, vassdrag og sjø. Med dette kan man si at loven heller ikke har noen begrensninger med tanke på type eiendom. Jordskiftelovens virkeområde er med dette tilsvarende matrikkelloven § 2. Det vil i noen tilfeller være naturlige begrensninger, med hensyn til hvor langt eiendomsretten strekker seg eller der annen lovgivning setter begrensninger for bestemte eiendoms kategorier. Det vil også følge noen begrensninger av de enkelte virkemidlene, etter hvilke typer eiendommer virkemiddelet er ment å gjelde for.

Andre og tredje ledd går vi ikke i dybden på, da dette ikke er av relevans for oppgaven.

3.5 En kort presentasjon av jordskiftelovens rettsendrende virkemidler

Jordskiftelovens virkemidler for rettsendrende saker finner vi i kapittel 3. Mer presist er det §§ 3-4 til 3-10 som inneholder disse virkemidlene. I tillegg har vi §§ 3-11 og 3-12, men disse kan ikke regnes som frittstående virkemidler, da de kun kan benyttes i sammenheng med virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 for å oppnå en tjenlig jordskifteløsning. Dette delkapittelet gir ikke en uttømmende forklaring av bakgrunnen for virkemidlene. Det vil heller ikke gis en detaljert redegjørelse av virkemidlenes begrensninger, innhold og detaljer. Delkapittelets formål er å gi en kort oversikt over reglene i §§ 3-4 til 3-12. En mer inngående og detaljert gjennomgang vil komme senere i drøftelsesdelen.

Hovedvirkemidler:

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

Denne bestemmelsen omhandler det de fleste forbinder med tradisjonelt jordskifte.

Bestemmelsen blir ofte omtalt som «arealbytte», ettersom dette virkemiddelet gir jordskifteretten kompetanse til å endre den fysiske utformingen av eiendommer, slik at de blir mer tjenlige.

- Etablering av sameie, jf. § 3-5

³⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 77

Denne bestemmelsen regulerer jordskifterettens kompetanse til å etablere sameier, og kom inn som en ny bestemmelse i 2013-loven. Virkemiddelet er begrenset til å gjelde opprettelse av nye realsameier.

- Oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer, jf. § 3-6

Jordskifteretten har etter § 3-6 også anledning til å løse opp sameie og sambruk mellom eiendommer. Denne bestemmelsen er en videreføring fra tidligere jordskiftelover, og er dermed et av de tradisjonelle virkemidlene.

- Deling av eiendom, jf. § 3-7

Jordskifteretten har etter § 3-7 kompetanse til å dele eiendom. Denne bestemmelsen blir blant annet brukt til å dele personlige sameier, for eksempel i situasjoner der søsken arver en eiendom sammen og etter hvert ønsker å dele eiendommen mellom seg.

- Regler om sambruk (bruksordning), jf. § 3-8

Bestemmelsen i jordskifteloven § 3-8 blir ofte omtalt som bruksordning. Det er et organisatorisk virkemiddel, der man ikke gjør noe fysisk med eiendommene, men med partene.

- Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringer, jf. § 3-9

Jordskifteloven § 3-9 åpner for at jordskifteretten kan «pålegge» felles tiltak eller investeringer, selv om grunneieren nekter.

- Etablering av lag og fastsetting av vedtekter. Driftsselskap, jf. § 3-10

Jordskifteretten har videre kompetanse til å etablere lag for drift eller vedlikehold i samband med bruk av eiendommer eller bruksretter. Et typisk eksempel er et veilag, med tilhørende vedtekter.

Tilleggsvirkemidler:

- Endring og avløsning av tidsavgrenset bruksrett og alltidvarende bruksrett som ikke ligger til fast eiendom, jf. § 3-11

Bestemmelsen i § 3-11 kan benyttes for å endre og avløse tidsavgrensede og alltidvarende bruksretter som ikke ligger til fast eiendom. Det er kun personlige bruksretter som omfattes.

- Avløsning av alltidvarende bruksrett som ligger til fast eiendom, og negative servitutter, jf. § 3-12

Etter § 3-12 har jordskifteretten kompetanse til å avløse alltidvarende bruksretter som ligger til fast eiendom, og negative servitutter. Det er i motsetning til § 3-11 kun reelle bruksretter, ikke personlige bruksretter som kan avløses.

3.6 En kort presentasjon av materielle vilkår

For at jordskifteretten skal kunne holde jordskifte med de rettsendrende virkemidlene må de materielle vilkårene være oppfylt. Vilrårene er kumulative, og alle må derfor være oppfylt på samme tid. De materielle vilkårene gjelder bare for rettsendrende saker etter kapittel 3, ettersom uvillige eiere og rettighetshavere kan få endret rettsforholdet seg imellom. Lovgiver har dermed sørget for at visse vilkår må være oppfylt for at et jordskifte skal kunne holdes.

Utjenlige eiendomsforhold etter § 3-2

Ettersom formålet med de rettsendrende sakene er å bøte på utjenlige eiendomsforhold, er det et sentralt vilkår at slike utjenlige forhold faktisk foreligger. Dette er det eneste materielle vilkåret retten med sikkerhet kan vite er oppfylt før behandlingen av jordskiftesaken tar til. Det holder at én eiendom eller bruksrett er vanskelig å utnytte. Det kan også kreves jordskifte dersom en eiendom eller bruksrett vil bli vanskelig å utnytte som følge av et offentlig eller privat tiltak.⁴⁰

Mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet etter § 3-3

Videre kreves det at jordskiftesaken fører til økt nytte i jordskifteområdet. Dersom jordskiftet ikke forbedrer forholdene, skal det ikke gjennomføres. Det kan være vanskelig å vite med sikkerhet om vilkåret er oppfylt før en endelig jordskifteløsning foreligger. Det er likevel nødvendig å ha en indikasjon på om det er mulig å bedre forholdene eller ikke, før saken tas inn til behandling.

Vern mot tap etter § 3-18

Videre er det et vilkår at ingen av eiendommene lider tap som følge av jordskifteløsningen, jf. § 3-18. Bestemmelsen sier at jordskifteløsningen ikke skal medføre at de samlede kostnadene

⁴⁰ Omtales ofte som tiltaksjordskifte.

og ulempene overskrider nytten for noen eiendom eller bruksrett. Heller ikke dette vilkåret kan man med sikkerhet si vil oppfylles før jordskifte er holdt, men det skal likevel gjøres en innledende vurdering før man tar saken til behandling. Videre er det opp til dommeren som behandler saken å utarbeide en jordskifteløsning der ingen av partene lider tap.

Offentlige bestemmelser og nødvendige tillatelser etter § 3-17

I tillegg til de øvrige materielle vilkårene er det krav om at jordskifteretten forholder seg offentlig bindende bestemmelser om arealbruk og sikrer at jordskifteløsningen innehar de nødvendige offentlige tillatelser.

4. En oversikt over jordskifterettspraksis i urbane områder

4.1 Innledning

For å kunne gjøre en vurdering av og drøfte virkemidlene i kapittel 3 og de materielle vilkårene i lys av urbane områder og problemstillinger, har vi undersøkt rettspraksis fra jordskifterettene. Rettspraksis viser hvilke urbane problemstillinger jordskifteretten møter på i praksis. Dette er sentralt for at fremstillingen og drøftingen skal bli spisset inn mot vår problemstilling, og ikke bære preg av å være en generell fremstilling av gjeldende rett. Hvilke problemstillinger jordskifterettene møter på i urbane områder, kan man i stor grad lese ut fra eksempler på utjenglige situasjoner. Den utjenglige situasjonen er problemet partene ønsker løst ved hjelp av jordskifterettens virkemidler.

Vi vil også gi en oversikt over hvilke aktører som krever sak i disse områdene, herunder om det er private aktører, eller profesjonelle aktører med eiendomsutvikling som hovedbeskjeftigelse. I forbindelse med dette vil det også gis en oversikt over hvilke virkemidler som blir brukt i saker krevd av private kontra profesjonelle. Dette vil gi et inntrykk av hvordan de ulike virkemidlene i praksis kan bli benyttet av ulike aktører, blant annet til gjennomføring av reguleringsplaner.

Jordskiftelovens virkemidler, som vi har presentert ovenfor, kan grupperes inn i fysiske og organisatoriske virkemidler for å gjøre eiendomsforholdene mer tjenlige. De fysiske virkemidlene omfatter §§ 3-4 til 3-7, mens de organisatoriske omfatter §§ 3-8 til 3-10. Det er ofte utjenglige situasjoner av en annen karakter som ligger til grunn for bruk av de organisatoriske virkemidlene.⁴¹ For de fysiske virkemidlene er det gjerne problemer knyttet til selve utformingen av eiendommene. For de organisatoriske virkemidlene er det ofte problemer relatert til eierskapet eller forholdet mellom de ulike eierne og rettighetshaverne.

Kategoriseringen av de ulike jordskiftesakene viser at det er noen saker og problemstillinger som er særlig fremtredende i urbane områder. Det vil nedenfor gis en illustrasjon av typiske urbane problemstillinger som vi har identifisert ut fra rettspraksis fra jordskifterettene. Her er det viktig å være oppmerksom på at mange av sakene var komplekse og at flere virkemidler ble benyttet. En naturlig forklaring på dette er at et problem sjelden oppstår alene, og at partene kan anse det som fornuftig å løse flere nærliggende problemer når de først krever sak for

⁴¹ Hegstad et al., 2022, s. 60

jordskifteretten. Ikke alle saker ble tatt til behandling. I vedlegg A følger en oversikt over rettsavgjørelser som går under den enkelte kategori.

4.2 Eksempler på utjenlige situasjoner

Nedenfor følger en oversikt over utjenlige situasjoner i urbane områder:

➤ **Eiendomsgrensene samsvarer ikke med formålsgrensene i arealplan**

Ved gjennomgangen av det innsamlede datamaterialet la vi merke til at det var flere jordskiftesaker som ble krevd på bakgrunn av at eiendomsgrensene ikke samsvarte med arealformålsgrensene i arealplan. Fellestrekket for disse sakene er at de alle omhandlet et ønske om å starte utbygging etter reguleringsplan.

➤ **Behov for regler knyttet til felles uteareal**

En annen utjenlig situasjon i urbane områder omhandler behovet for regler knyttet til felles uteareal. Bakgrunnen for disse sakene er ofte uenighet blant partene om hvordan utearealene skal brukes, og hvordan vedlikehold skal fordeles mellom de ulike eiendommene. Dette var særlig en utbredt problemstilling i eierseksjonssameier, der felles uteareal er mer vanlig.

➤ **Behov for regler knyttet til felles privat vei**

Behov for regler knyttet til eksisterende vei er den utjenlige situasjonen som er klart mest utbredt i urbane områder, med 28 av 75 jordskiftesaker. Det er kanskje ikke så påfallende, ettersom bruksordningssaker i vei er en vanlig sakstype for jordskifteretten, uavhengig av geografisk beliggenhet. Behovet for regler til privat vei knytter seg særlig til to situasjoner, herunder: (1) regler om bruk, vedlikehold og oppgradering av vei eller (2) regler om bruk av felles adkomst- og parkeringsareal. Jordskifteretten etablerte i flere saker veilag, der en slik sammenslutning ikke eksisterte fra før.

➤ **Behov for innpåkjøp i eksisterende vei**

Flere av sakene omhandlet behovet for innpåkjøp i eksisterende vei. Det var i alle sakene ulike situasjoner som medførte at dette behovet hadde oppstått. Et fellestrekk ved to av sakene var at behovet hadde oppstått på bakgrunn av offentlige myndigheters veiregulering.

➤ **Behov for deling av personlig sameie**

To av sakene omhandlet et behov for deling av personlig sameie. Det kan være ulike grunner til at man ønsker å dele et personlig sameie ved hjelp av jordskifteretten. Ofte er bakgrunnen for behovet knyttet til ulike interesser for eiendommens utvikling eller at det er praktiske årsaker som ligger bak. Det er i mange tilfeller enklere å eie en mindre eiendom alene enn en større eiendom sammen med andre.

➤ **Behov for oppløsning av realsameie**

I to av jordskiftesakene var det av ulike grunner behov for oppløsning av realsameier. I den ene saken var det uenighet om bruken av realsameiet, mens det i den andre saken var størrelsen på sameiet som utgjorde den utjenlige situasjonen. Det var få saker, noe som kan tyde på at virkemiddelet i større grad brukes for landbrukseiendommer, der gamle jordsameier mellom gårdsbruk ønskes oppløst.

➤ **Etablering av realsameie for å knytte eiendommer til felles infrastruktur**

En annen utjenlig situasjon omhandler behovet for å knytte eiendommer til felles infrastruktur. Dette er av lovgiver uttalt som et klart mål for opprettelsen av virkemiddelet i § 3-5. Formålet med å knytte eiendommer til felles infrastruktur er å sikre eiendommene som faktisk bruker infrastrukturen varig tilgang, og med det løse en mangel hos eiendommene.

➤ **Eksisterende rettigheter i konflikt med ny reguleringsplan**

Eksisterende bruksrettigheter kan i enkelte tilfeller komme i konflikt med ny reguleringsplan, blant annet ved at de splitter områder for utbygging. I slike saker kan jordskifteretten bruke virkemidlene i jordskifteloven til å utforme bruksrettighetene på nytt, slik at tiltak etter reguleringsplanen kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte.

➤ **Endring av felles privat adkomstvei**

Ønsket om å endre felles privat adkomstvei kan ha bakgrunn i en rekke ulike situasjoner. En utjenlig situasjon kan være ønsket om å gjennomføre fradeling av grunneiendommer. Ved fradeling stiller kommunen ofte krav til utbedring av eksisterende adkomstvei, ettersom en fradeling vil medføre økt belastning. En annen situasjon kan være at den tjenende eiendom ønsker å utnytte et areal på eiendommen, som vanskeliggjøres av dagens adkomstvei.

➤ **Etablere grunneiersamarbeid for gjennomføring av reguleringsplan**

Det kan i mange situasjoner være vanskelig å gjennomføre tiltak etter offentlig reguleringsplan, når det er et område med flere grunneiere. Eiendomsforholdene kan da være utjenlige sett i forhold til reguleringsplanen. I slike tilfeller kan det være hensiktsmessig å opprette grunneiersamarbeid, slik at grunneierne samarbeider mot en felles utvikling. Et grunneiersamarbeid kan også opprettes før en reguleringsplan er vedtatt, for å gjennomføre en mulighetsstudie med etterfølgende reguleringsplan.

➤ **Krav om arealbytte av ulike grunner**

Når det gjelder krav om arealbytte er det en rekke ulike utjenlige situasjoner som ligger bak. Nedenfor gis det en kort oppstilling av ulike situasjoner:

- En boligtomt har utjenlig eiendomsutforming med hensyn til utbygging.
- En grunneier har ikke lovlig adkomst til et areal eiendommen bruker.
- Ordne adkomstforholdene til egen eiendom ved å etablere parkeringsplass på naboens eiendom.
- For etablering av ny vei.

➤ **Ny utforming av alltidvarende bruksrett**

- Flytting av gangatkomst som går tett på rekvirentens bolig.
- Grunneier og bruksrettshaver kan ikke utnytte dagens vei på en hensiktsmessig måte da noe av den ligger på festetomt uten tillatelse

➤ **Behov for å flytte en eksisterende bruksrett ved felles tiltak, ettersom felles bruk er vanskelig**

I en av sakene ønsket partene å flytte den ene partens bruksrett, i form av trappeadkomst, delvis inn på bruksrettshaverens eiendom ved felles investering. Årsaken til dette var at felles bruk av adkomsten var vanskelig. Partene ville etter jordskifte få adskilt trappeadkomst.

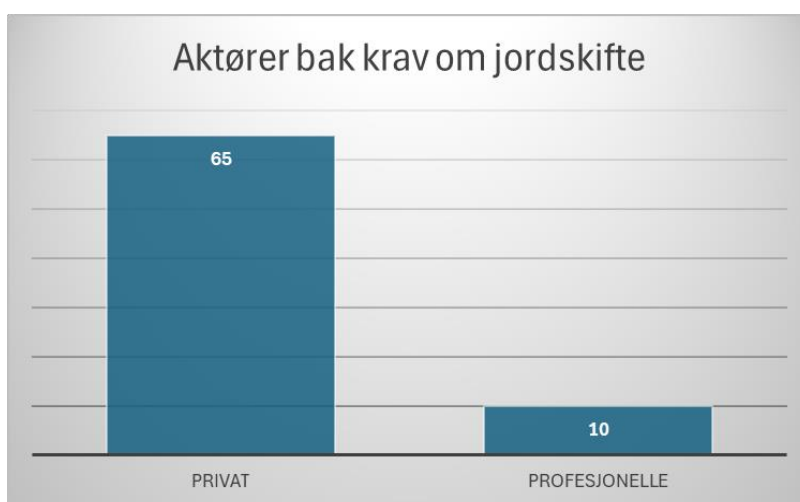
➤ **Tiltaksjordskifte for etablering av ny vei og boligfelt, der kommunen kjøper det regulerte areal**

I de tilfeller der en aktør ønsker å gjennomføre et offentlig eller privat tiltak kan det være fornuftig å gjennomføre et tiltaksjordskifte. Rekvirenten vil i det tilfelle kjøpe opp det regulerte arealet mot at grunneierne får et pengevederlag.

4.3 Hvilke aktører krever sak i urbane områder?

Med tanke på jordskifterettens virksomhet i urbane områder er det interessant å undersøke hvilke aktører som krever sak i disse områdene. Jordskifteretten har som nevnt innledningsvis vide muligheter til å operere i urbane områder med virkemidlene i jordskifteloven, og kan også benyttes av profesjonelle aktører i forbindelse med eiendomsutvikling. Det er likevel nærliggende å tro at jordskifterettens kompetanse ikke er alminnelig kjent i urbane områder, ettersom det historisk har vært forbundet som et virkemiddel for landbrukseiendommer. Nedenfor følger en oversikt over hvem som krever sak med virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 i urbane områder. Vi har delt aktørene inn i to kategorier, profesjonelle aktører og private aktører. Med profesjonelle aktører menes i denne sammenheng aktører som jobber aktivt med eiendomsutvikling. Med private aktører menes privatpersoner som krever sak for jordskifteretten.

Ettersom jordskiftelovens virkemidler kan bli brukt som gjennomføringsvirkemidler for offentlige arealplaner er det interessant å utarbeide en egen oversikt over hvor mange saker som blir krevd på bakgrunn av gjennomføring av tiltak i tråd med offentlige arealplaner i forhold til saker som ble krevd på bakgrunn av «vanlige grunner». Med vanlige grunner tenker vi på saker krevd av privatpersoner for å løse alminnelige utjenlige eiendomsforhold, uten tanke på videreutvikling av eiendommene. Dette kan gi oss en pekepinn på hvor mye eiendomsutviklere benytter seg av jordskifteretten i prosjektene sine. Det er samtidig viktig å være oppmerksom på at også privatpersoner kan kreve sak for jordskifteretten med formål om å utvikle eiendom i tråd med offentlige arealplaner. I dette punktet skiller vi imidlertid kun på aktørens rolle. Oversikten skiller ikke på eiendomstyper.



Figur 4.1: Oversikt over hvilke aktører som krever sak for jordskifteretten i urbane områder.

Vi har i denne oppgaven analysert 75 jordskiftesaker, og av disse er det kun 10 som er krevd av profesjonelle aktører. Dette utgjør en andel på 13,3 %. Hvorvidt dette er representativt for hele landet er det vanskelig å svare på, men det gir i det minste en indikasjon på at det generelt kreves flere saker av private aktører enn av profesjonelle. Hadde vi gjennomført den samme studien for Oslo ville kanskje resultatene vært annerledes, da dette er et område med mer konsentrert eiendomsutvikling enn i landet for øvrig.

Oversikten viser at det er en klar overvekt av private aktører som krever sak for jordskifteretten. Det kan være flere grunner til dette. For det første er det naturlig at det er flere privatpersoner som ønsker eiendomsproblemer løst kontra eiendomsutviklere på grunn av sammensetning av private og profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet. Det kan videre drøftes om det er lite kjennskap til jordskifterettens kompetanse og jordskiftelovens vide mulighetsrom blant eiendomsutviklere.⁴² Hegstad et al. (2022) sier blant annet at jordskifterettens kompetanse i dag får lite oppmerksomhet av profesjonelle aktører, deriblant eiendomsutviklere, til tross for rettens omfattende kompetanse og mange virkemidler. Dette tyder på en generell oppfatning av at jordskifte i større grad benyttes av private aktører. På den andre siden kan det også være manglende virkemidler som ligger til grunn, herunder at det mangler virkemidler som profesjonelle aktører ser seg tjent med å bruke.

En annen årsak til at færre profesjonelle parter går til jordskifteretten kan ha en side til jordskifterettens organisering som domstol, og ikke et forvaltningsorgan. Ettersom jordskifteretten er en domstol er det betydelige ankemuligheter, noe som kan dra en sak ut i både tid og penger. Dette kan være usikkerhetsmomenter som profesjonelle aktører ikke ser seg tjent med, all den tid, både tid og penger er viktige faktorer for at et prosjekt skal være lønnsomt. Et annet usikkerhetsmoment kan være knyttet til verdsettingen jordskifteretten gjør. Dersom ikke partene blir enige om verdsettingen er det opp til jordskifteretten å fastsette, noe som medfører at verdsettingen er utenfor deres kontroll.⁴³

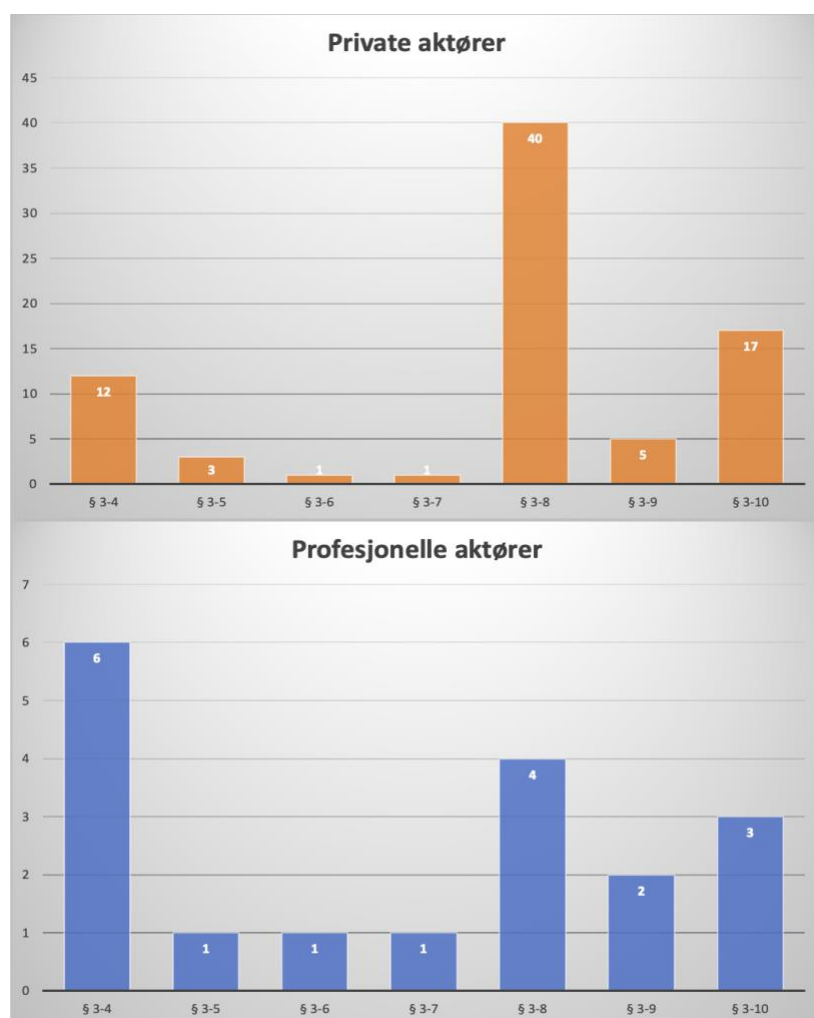
4.3.1 Hvilke virkemidler blir anvendt i urbane områder?

Det er videre av interesse å undersøke hvilke virkemidler som blir anvendt i saker krevd av profesjonelle kontra private aktører. Dette vil kanskje gi oss en indikasjon på hvorfor flere privatpersoner ser seg tjent med å bruke jordskifteretten kontra profesjonelle aktører.

⁴² s. 14

⁴³ Se Wæhre & Vatne, 2023, Verdsetting i urbane områder ved anvendelse av jskl. §§ 3-4 og 3-7

Oversikten nedenfor viser hvilke virkemidler som ble brukt i de ulike sakene.



Figur 4.2: Oversikt over virkemidler som ble anvendt i urbane områder.

Virkemidlene som benyttes avhenger selvfølgelig av den enkelte sak. Det er problemet partene tar opp i jordskiftesaken som avgjør hvilke virkemidler som må anvendes for å få saken løst. Av sakene vi har benyttet i vår studie ser vi at §§ 3-8 og 3-10 er mest brukt i saker for private aktører. Det er nærliggende å tro at det i disse tilfellene er tradisjonelle uenigheter som kan løses med bruksordning og etablering av lag og vedtekter. I praksis er dette saker relatert til adkomst, parkering og felles utearealer.

I saker krevd av profesjonelle aktører er statistikken litt annerledes. Som figur 4.2 viser er det § 3-4 som er det mest brukte virkemiddelet, etterfulgt av §§ 3-8 og 3-10. Bolig- og næringsprosjekter krever ofte omforming av arealene for at de skal samsvare med grenser i plan, men også for at arealenes utforming skal være mer gunstige ved for eksempel bygging av boliger, næringsbygg og infrastruktur. Behovet for bruk av § 3-4 blir derfor noe større for eiendomsutviklere enn for de private aktørene.

5. En redegjørelse og drøfting av gjeldende rett med hensyn til urbane problemstillinger

5.1 Innledning

I dette punktet skal vi gi en detaljert redegjørelse og drøftelse av virkemidlene i §§ 3-4 til 3-12 og de materielle vilkårene i §§ 3-2, 3-3, 3-17 og 3-18 med hensyn til urbane områder og problemstillinger. Vi vil bruke loven og lovforarbeidene aktivt for å gi en detaljert fremstilling som knytter seg opp til vår problemstilling. Hensikten med dette er å fastlegge gjeldende rett med hensyn til jordskifterettens kompetanse til å benytte virkemidler på urban eiendomsproblematikk. En sentral del av redegjørelsen er å finne lovgivers intensjon bak de ulike virkemidlene. Lovgivers intensjon vil gi oss et tydeligere bilde på hvordan virkemidlene er ment å brukes. Dette er viktig, ettersom det i urbane områder kan oppstå tvil om bruk av enkelte virkemidler. Det vil ikke gis en generell fremstilling av lovgivers intensjon, men knytte dette opp til bruk av virkemidlene på urbane områder og problemstillinger.

5.2 Hovedvirkemidlene i §§ 3-4 til 3-12

Jordskifterettens virkemidler i kapittel 3 finner vi som nevnt innledningsvis i §§ 3-4 til 3-12. Med virkemidler sikter vi til hva jordskifteretten har kompetanse til å gjøre for å bøte på utjenlige eiendoms- og bruksrettsforhold. Retten kan ikke anvende virkemidler som ikke går klart fram av loven, og det er derfor avgjørende at virkemidlene kan bøte på utjenlige eiendomsforhold på en tilfredsstillende måte. Vi skal nå ha en detaljert redegjørelse av de ulike bestemmelsene, og videre drøfte bruken av virkemidlene i urbane områder og på problemstillinger som gjør seg gjeldende i urbane områder. Vi vil under drøftelsen vise aktivt til de urbane problemstillingene vi redegjorde for i punkt 4.2.

5.2.1 Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Jordskifterettens første virkemiddel fremgår av § 3-4. Dette virkemiddelet omhandler ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett. Etter § 3-4 første ledd kan jordskifteretten forme ut «eigedom og alltidvarande bruksrett» på nytt. Det heter videre at bruksretten må ligge til fast eiendom. Et eksempel på bruk av bestemmelsen er et tradisjonelt arealbytte, der en eiendom får ny utforming som følge av at teiger skifter eier eller at grensene blir endret på et område for å skape nye teiger. Et eksempel vedrørende ny utforming av alltidvarende bruksrett

kan være at en eiendom får ny og annerledes veirett over en annens eiendom. Jordskifteretten har etter bestemmelsen kompetanse til å gjennomføre mer enn rene arealbytter mellom eiendommer. Hensikten bak 3-4 er å skape mer tjenlige forhold, og det kan derfor byttes grunn mot grunn, bruksrett mot bruksrett eller bruksrett mot grunn.⁴⁴

Det er kun bruksretter som ligger til fast eiendom og er varige, som kan utformes etter denne bestemmelsen. Disse bruksrettene omtales ofte som realservitutter, og er ment å avhjelpe en mangel ved eiendommen, for eksempel en veirett. Slike rettigheter kan derfor ikke avhendes uten sammen med eiendommen eller en vesentlig del av den.⁴⁵ Personlige bruksretter er i motsetning til reelle bruksretter tilknyttet en person, og er enten tidsavgrenset eller avgrenset til servitutthaverens levetid. Personlige bruksretter er ment å dekke et rent personlig behov hos rettshaveren, og er dermed ikke omfattet av bestemmelsen.

Bestemmelsen blir ofte omtalt som arealbytte, makebytte eller jordskifte. Bakgrunnen for dette er at virkemiddelet ofte blir benyttet til å bytte om på arealer, slik at eiendommene blir mer tjenlige. Et eksempel på fysisk omforming kan være at to eiendommer bytter arealer for å få en bedre eiendomsutforming. Tidligere var landbruksmessige driftsforhold den utløsende årsaken til bruk av dette virkemiddelet. Arealbyttebestemmelsen er en av de opprinnelige sakstypene innenfor jordskifte, og hadde som mål å bøte på problemer knyttet til teigblanding i både innmark og utmark. Mange steder i landet var det spredte og fragmenterte teiger, både små og store. Det sier seg selv at et gårdsbruk med mange forskjellige små teiger spredt over et større område er ugunstig, spesielt for en mer moderne drift. Arealbytte var dermed løsningen. Slike saker var ofte store og involverte mange gårds- og bruksnummer.

I dag vil arealbytte karakteriseres på en litt annen måte. I dag brukes bestemmelsen i § 3-4 som regel i forbindelse med mindre arealbytter mellom et fåtall eiendommer, hvorav mange av sakene har funnet sted i urbane områder.⁴⁶ Dette kan for eksempel være aktuelt i forbindelse med utbygging, der tomteutforming er det sentrale. Formålet med bestemmelsen er blant annet å få til en bedre arrondering av eiendommer. Arrondering er et begrep som ofte blir forbundet med landbrukseiendommer, med hensyn til drift av landbruksvirksomhet. Begrepet arrondere kan forklares som «å avrunde, særlig gi en landeiendom eller en stat naturlige,

⁴⁴ Hegstad et al., 2022, s. 25. Se også jordskifteloven § 3-20.

⁴⁵ Lov av 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttolva) § 9 andre ledd første punktum.

⁴⁶ Hegstad et al., 2022, s. 24-25

rasjonelle grenser ved å erverve mellomliggende landstykker».⁴⁷ Godt arronderte arealer er en forutsetning for å kunne drive en økonomisk virksomhet innen landbrukssektoren.

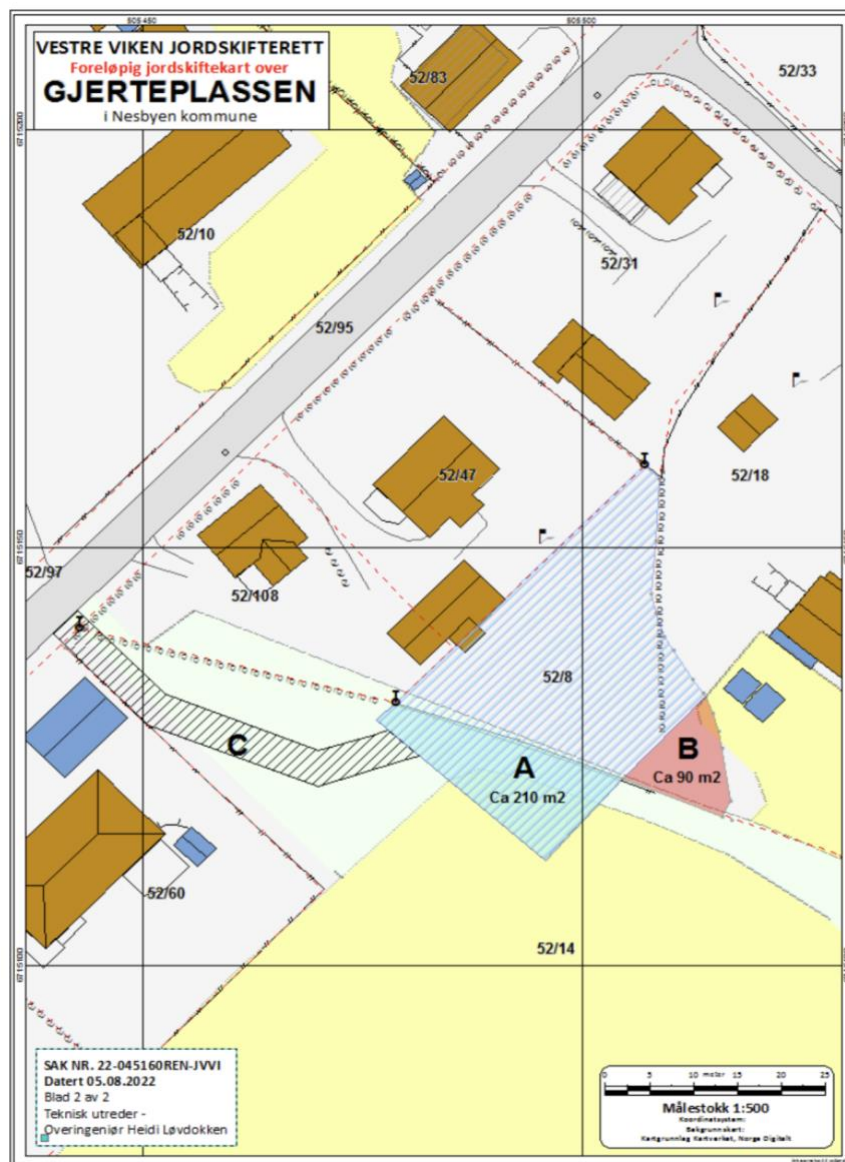
Arrondering kan imidlertid også være aktuelt når vi snakker om urbane områder. For boligeiendommer er det viktig med god tomtearrondering for å få utnyttet eiendommen på en fornuftig måte. For boligtomter er en god arrondering gjerne formet som et kvadrat, ettersom det gir best mulighet til full utnyttelse av eiendommens potensial til utbygging. Dette har en sammenheng med byggegrensene, der det må være en viss avstand til blant annet naboeiendom og vei. Dette kan illustreres med et eksempel fra rettspraksis.

I en sak for Vestre Viken jordskifterett ble det krevd sak for å få gjennomført et arealbytte, slik at rekvirentens eiendom skulle få bedre tomteutforming.⁴⁸ Eiendommen, som før jordskiftet, var utformet med en trekant-lignende form, fikk etter jordskifte en fysisk utforming, som i større grad ville tillate en fornuftig utbygging på eiendommen, med hensyn til utnyttelsesgrad. Det var et krav fra kommunen at det ble gjennomført et arealbytte, for at en utbygging skulle finne sted. Kommunen stiller ofte slike krav til byggetomter for blant annet å sikre tilstrekkelig avstand til nabotomter og egnede uteoppholdsarealer.⁴⁹ Se oversiktsbilde over jordskifteløsningen nedenfor.

⁴⁷ Nilstun, 2020

⁴⁸ 22-045160REN-JVVI/JNES (Gjerteplassen)

⁴⁹ Plan- og bygningsloven § 28-7



Figur 5.1: Oversiktsbilde over jordskifteløsningen.

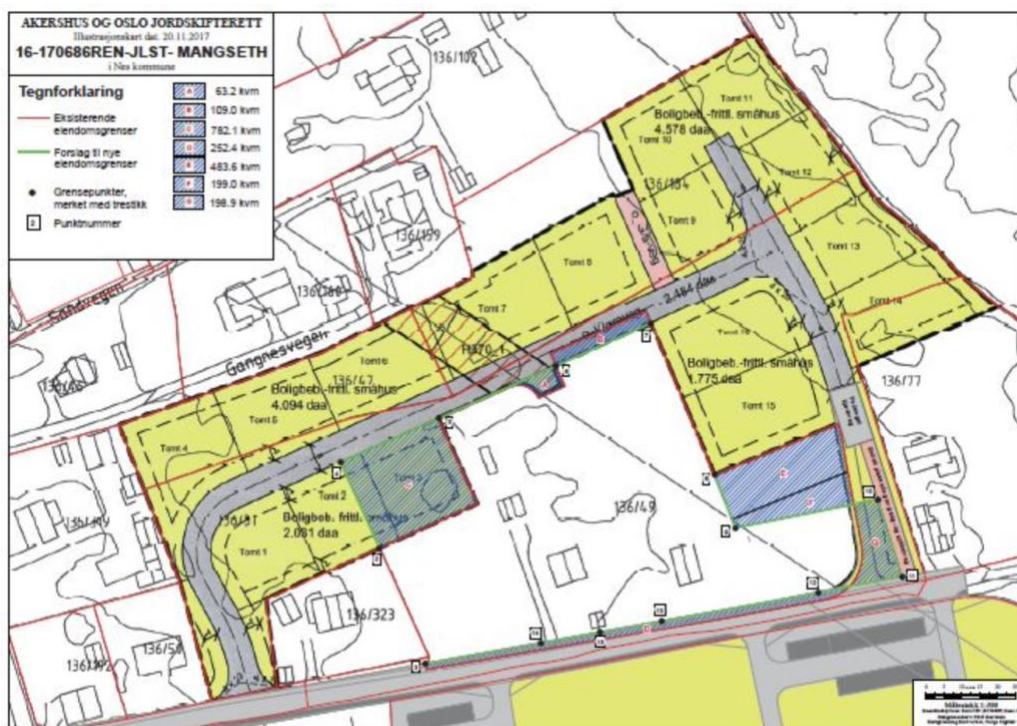
I denne saken medførte jordskifteløsningen at gnr. 52/8 mottar areal A og avgir areal B. Gnr. 52/14 mottar tilsvarende areal B og avgir areal A. 52/8 fikk også utlagt alltidvarende bruksrett til vei over areal C.

Bestemmelsen kan også bli brukt for å utforme alltidvarende bruksrett på nytt. En lignende problemstilling, med hensyn til utbygging, omhandler behovet for å legge om privat vei som et vilkår for å få delingstillatelse fra kommunen. Kommunen stiller klare krav til at adkomstvei er dimensjonert for utvidet bruk ved fradeling av nye eiendommer. I et slikt tilfelle kan virkemiddelet i § 3-4 bli brukt for å utforme en eksisterende veirett på nytt. I slike saker må jordskifteretten gjøre en konkret vurdering av om det foreligger en utjenlig situasjon for å anvende bestemmelsen.

5.2.1.1 Eiendomsgrenser samsvarer ikke med formålsgrenser i arealplan – planskapt ulemper

I urbane områder er det også en utbredt problemstilling at formålsgrensene i arealplan ikke alltid samsvarer med eiendomsgrensene. Dette kan man omtale som en typisk urban problemstilling. Formålet med en løsning i jordskifteretten er å endre eiendomsforholdene på en måte som tilrettelegger for utbygging, i tråd med vedtatt reguleringsplan for området. Ettersom arealplanlegging etter plan- og bygningsloven skjer uavhengig av eiendomsgrenser, samsvarer ikke alltid formålsgrensene i plan med dagens eiendomsgrenser.

Dette er en problemstilling lovgiver tok høyde for og drøftet allerede i forarbeidene til jordskifteloven av 1979. Lovgiver var av den oppfatning at § 3-4 kunne være et aktuelt virkemiddel for å avbøte planskapt ulemper, og for å gi mer tjenlige eiendomsforhold ved gjennomføring av reguleringsplan.⁵⁰ I en sak for Akershus og Oslo jordskifteretten var det nettopp en slik problemstilling jordskifteretten måtte løse. Rekvirenten krevde sak for å få endret de eksisterende eiendomsgrensene, slik at en utbygging ville la seg gjennomføre i praksis, i tråd med plankartet i reguleringsplanen.⁵¹

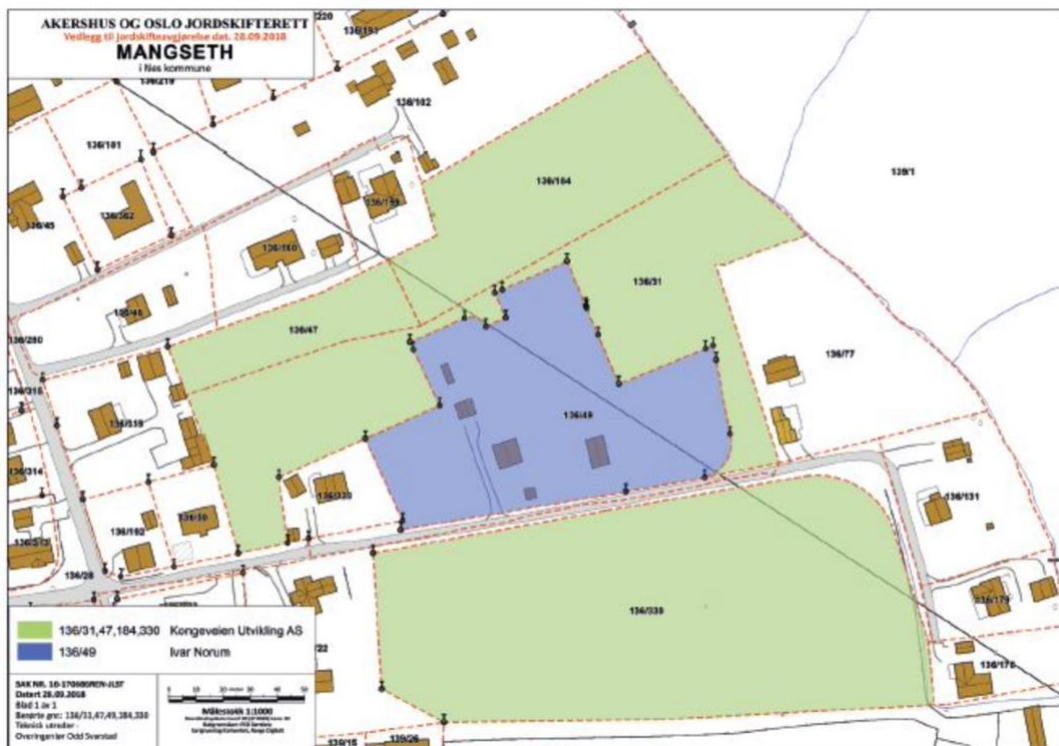


Figur 5.2: Eiendomsgrensene før jordskiftesaken. De eksisterende eiendomsgrensene er ikke i tråd med formålsgrensene fastsatt i reguleringsplanen.⁵²

⁵⁰ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 24-25. § 3-4 er videreført fra jordskifteloven av 1979 § 2.

⁵¹ 16-170686REN-JLST (Mangseth)

⁵² Bjerva et al., 2023, § 3-4 avsnitt 10



Figur 5.3: Jordskifteløsningen, der eksisterende eiendomsgrenser er endret.⁵³

Dette viser tydelig skillet mellom planlegging- og reguleringsregimet på den ene siden, og eiendomsregimet på den andre. Planlegging- og reguleringsregimet utarbeider arealplaner med hensyn til kommunens ønske om hvordan arealene i kommunen skal brukes i framtiden. Dette skjer i all hovedsak uavhengig av dagens eiendomsgrenser, men i enkelte tilfeller kan kommunen ta noe hensyn.

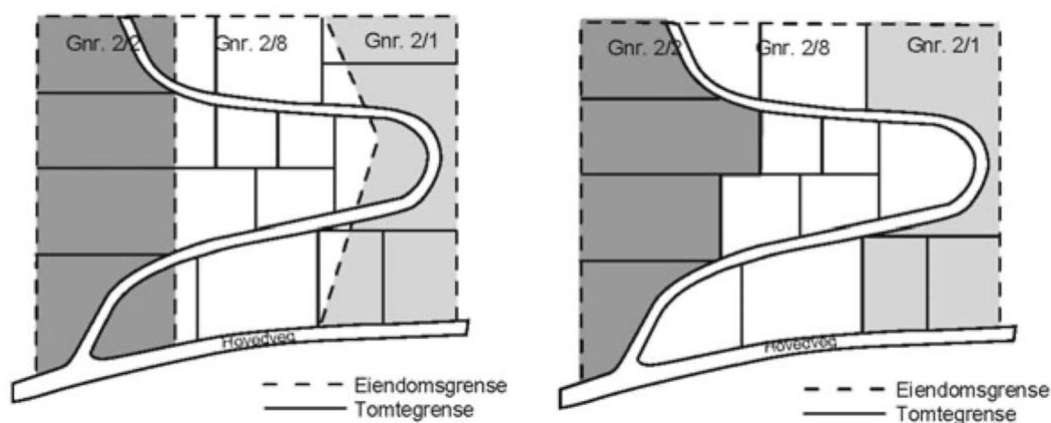
Kommunens arealplaner er rettslig bindende, og må derfor følges av borgerne. Det er likevel ingenting i veien for at man fortsetter eksisterende bruk.⁵⁴ Problemet oppstår i det noen ønsker å starte utbygging i tråd med arealplan, og ikke eiendomsgrensene samsvarer noenlunde med formåls grensene i planen. I slike tilfeller kan det være kostbart å starte utbygging ettersom man ikke får full utnyttelse av området, eventuelt kostbart å få endret eiendomsgrensene. I slike tilfeller kan jordskifteretten være et fornuftig alternativ.

Planmyndigheten tar ikke hensyn til dagens eiendomsgrenser, men i stedet hvor det er best å bygge ut når de fastsetter arealformål og tilhørende tomtegrenser i reguleringsplan. Nedenfor ser vi et eksempel på en slik situasjon, der eiendomsgrensene ikke samsvarer med de

⁵³ Bjerva et al., 2023, § 3-4 avsnitt 10

⁵⁴ For en ytterligere omtale se delkapittel 5.4.4

tomtegrensene planmyndigheten har fastsatt. Stiplet linje er eiendomsgrensene, mens heltrukken linje er tomtegrenser fastsatt i plan.



Figur 5.4: Et eksempel på eiendomsgrenser og tomtegrenser i arealplan før og etter jordskifte.⁵⁵

Et annet eksempel fra rettspraksis som illustrerer bruken av § 3-4 for å avbøte planskapt ulemper er fra Nord-Østerdal jordskifterett.⁵⁶ I denne saken la gjeldende reguleringsplan opp til blokkbebyggelse på den delen av området som tilhørte den ene parten i saken. Det ble foretatt et arealbytte slik at naboeiendommen, som drev med profesjonell eiendomsutvikling, ble tilført dette arealet, mot å avgi et areal i bytte. Etter jordskiftesaken kunne utbyggingen av terrasseleiligheter gjennomføres, i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Grunneiere av slike eiendommer vil kunne kreve jordskifte for å få samsvar mellom grensene, ved å få gjort små nødvendige tilpasninger. Det kan være store transaksjonskostnader for partene ved å finne en løsning utenfor jordskifteretten. Jordskifteretten er som nevnt et lavterskeltilbud, med betydelig lavere gebyrer enn de tradisjonelle instansene for samme type oppgaver. Det kan likevel stilles spørsmål ved om jordskifteretten skal finansiere eiendomsutvikling. Jordskifte var tross alt opprinnelig ment som støtte til grunneierne og bønder for å skape mer tjenlige bruksforhold på landsbygda.

Miljøverndepartementet, som var en av høringsinstansene under utarbeidelsen av ny lov, var imidlertid tydelig på at bestemmelsen om arealbytte må ses i en videre sammenheng enn bare jordskifte: «Også planer, spesielt reguleringsplan, kan i stor grad brukes for å utforme eiendommer – særlig i forbindelse med utbygging og anleggstiltak. Dette er ikke drøftet eller

⁵⁵ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 24

⁵⁶ 20-015565REN-JTYN (Tjønnbakken)

problematisert i utredningen, jf. generell merknad i innledningen. Dette bør beskrives tydeligere».⁵⁷

Til dette uttaler Landbruks- og matdepartementet:

Den omforminga av eigedommar som Miljøverndepartementet peiker på, og som er knytt til plan, gjeld omdanning av bruken av eigedommen, medan jordskifteomdanninga endrar eigar- eller bruksrettstilhøvet. Endring av eigar- eller bruksrettstilhøve kan igjen føre til at eigarane eller rettshavarane endrar bruken av eigedommen, men det er ikkje alltid tilfelle. Jordskifte skjer som ein samla endringsoperasjon. Endringa er ikkje suksessive makeskifte mellom to og to eigedommar. Ny utforming av eigedommar liknar såleis berre på makeskifte der jordskifteområdet berre omfattar to eigedommar.⁵⁸

I jordskifteloven av 1979 hadde jordskifteretten hjemmel til å holde jordskifte for å omforme eiendommer og rettigheter på grunnlag av utjenlige eiendomsforhold som følge av godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.⁵⁹ Bestemmelsen var begrenset til å gjelde områder for eksisterende område for bebyggelse og anlegg eller nytt område for bebyggelse og anlegg. Denne bestemmelsen kom etter en lovendring i 2006, og ga eiere i slike områder mulighet til å kreve jordskifte for å få løst de utjenlige eiendomsforholdene som reguleringsplanen medførte.⁶⁰ Det var imidlertid krav til henholdsvis full enighet og $\frac{2}{3}$ enighet for eiendommene i området, for å kreve sak. I forarbeidene til denne lovendringen ble det uttrykt at «Departementet ser på rettsomforming for avbøting av planskapt utjenlighet som prinsipielt viktig og praktisk anvendelig».⁶¹

Departementet var i forlengelsen av dette av den oppfatning at kravene for jordskifte burde forenkles i den nye jordskifteloven, ved at jordskifteretten skulle ha virkemiddel til å bøte på utjenlige eiendomsforhold, uavhengig av hva som medførte at forholdene ble utjenlige. Departementet mente derfor at det var fornuftig å fjerne særreglene om jordskifte som følge av utjenlige forhold etter reguleringsplan. I stedet skulle jordskifterettens hjemmel i loven av 1979 § 2 første ledd bokstav b og bokstav i videreføres og samordnes i dagens § 3-4, der

⁵⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 127

⁵⁸ Prop. 101 L (2012-2013) s. 128

⁵⁹ § 2 bokstav i)

⁶⁰ Prop. 101 L (2012-2013) s. 129

⁶¹ Ot.prp. nr. 78 (2004-2005), s. 25

bestemmelsens første ledd «skal gjelde for alle eigedommar og bruksrettar uavhengig av kva dei er regulerte til».⁶²

Dette kan tas til inntekt for at dagens bestemmelse er ment å omfatte alle utjenlige eiendomsforhold, uavhengig av hvordan de har oppstått. Dette taler videre for at bestemmelsen også er ment å være dynamisk og dekke framtidige behov, i tråd med samfunnsutviklingen. Ettersom det ikke er gjort noen avgrensning mot urbane områder og problemstillinger synes bestemmelsen å dekke de fleste behov knyttet til jordskifterettens virke i urbane områder. Det er altså ingen begrensninger med tanke på type eiendom, og heller ikke bruksrett, så lenge den er varig.

I lovens forarbeider der lovgiver viser til overgangen fra gammel til ny lov går det samtidig frem at: «Det er ikkje meininga å gjere endring i kva for slag «eigedom og alltidvarande bruksrett» som kan formast ut på nytt. Lovforslaget gjeld som i dag, alle typar fast eigedom og alltidvarande bruksrettar som ligg til fast eigedom.»⁶³

Det er dermed definisjonen av «eiendom og alltidvarende bruksrett» fra tidligere jordskiftelov fra 1979 som er videreført inn i 2013-loven. Vi må derfor til tidligere lov med tilhørende forarbeider for å definere hvilke typer «eiendom og alltidvarende bruksrett» det er snakk om. Bestemmelsen § 3-4 i dagens lov fører videre § 2 første ledd bokstav b i gammel lov. I forarbeidene til 1979-loven går det frem i redegjørelsen for bokstav b at «Bokstav b er ei aktiv formulering av det som alltid har vore hovudinnhaldet i jordskiftearbeidet; ombyting av grunn for å få større og betre forma driftseiningar.»⁶⁴

Vi ser her at de henviser til termen «driftseiningar». En driftsenhet kan brukes om de fleste typer næringer, men er ofte brukt om gårdsbruk, spesielt om man skal se det i sammenheng med jordskifte. Det kan også gjelde annen næring, men tradisjonelt sett kan man ikke trekke noen paralleller fra dette begrepet til for eksempel vanlige boligeiendommer i urbane strøk. I boken *Eigedomshistorie* blir begrepet driftsenhet benyttet en rekke ganger, og beskrives tidlig i boken som:

Ein stilisert synsmåte er at eit slikt gardsbruk består av tre hovedkomponentar: 1) våningshus for bondehushaldet, 2) areal for planteproduksjon og 3) driftsbygningar for

⁶² Prop. 101 L (2012-2013) s. 130

⁶³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 424

⁶⁴ Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) s. 75

lagring, opphaldsrom for dyr og vidarefordeling til mjølk, kjøt osv. Funksjonelt er komponentane bunde saman til eit økonomisk føretak.⁶⁵

En konklusjon om at § 3-4 kun gjelder landbruksarealer basert på en analyse av forarbeidene til 1979 loven er imidlertid feil. Det kan likevel være nærliggende å tro, da det i forarbeidene går frem at det ikke er meningen å endre hvilke eiendommer og alltidvarende bruksretter som kan formes ut på nytt. Det går imidlertid også frem av de samme forarbeidene, som nevnt ovenfor, at lovforslaget gjelder *alle* typer fast eiendom og alltidvarende bruksretter som ligger til fast eiendom. Dette alene gir en uttømmende forklaring av at jordskifteloven av 2013 gjelder både for urbane og rurale arealer.

Etter andre ledd kan jordskifteretten påby at vannledninger, damanlegg, kraftledninger og lignende som står på grunn som går i bytte etter første ledd, blir overført til ny eier. Uttrykket «og lignende» tilsier at oppstillingen ikke er uttømmende. Jordskifteretten kan i tillegg overføre bygninger. Dette er en videreføring av jordskifteloven av 1979 § 48.⁶⁶ Jordskifteretten har i kraft av andre ledd kompetanse til å overføre faste innretninger til ny eier i sammenheng med et jordskifte. Om man eksempelvis foretar et arealbytte, og det står en garasje på det aktuelle arealet, kan denne tilfalle eieren av det gårds- og bruksnummeret arealet blir lagt til. Det må imidlertid gjøres en konkret vurdering av verdiene som går i bytte, slik at ingen lider tap, jf. § 3-18. Overføringen kan skje mot et pengevederlag, så lenge det er tjenlig for partene i saken.⁶⁷ Garasje er et nytt eksempel lovgiver gir uttrykk for i forarbeidene til ny jordskiftelov. Lovgiver mener dette er et praktisk eksempel. Dette indikerer at jordskifte går i en mer urban retning, der det ikke bare tas hensyn til landbruksmessige driftsforhold med tilhørende eksempler.

Med hensyn til de materielle vilkårene, spesielt vernet mot tap i § 3-18, er det viktig at jordskifteretten foretar en verdsetting før arealer går i bytte. Verdsettingen må skje etter reglene i jskl. §§ 3-14 og 3-15 og et jordskifteregnskap må føres. I urbane områder, der arealverdiene ofte er høyere, er verdsettingen av stor betydning, blant annet for å sikre tillit til institusjonen. Dette blir godt forklart i boken *Eiendom og juss vol. 2 Urbane områder*:

I urbane områder er arealverdien høy. Det er ofte mange begrensninger for hvordan arealene kan utnyttes eller utbygges som det må tas hensyn til ved verdsettingen.

Vurderinger som må gjøres, er hvilke virkninger arealbyttet har på tomteverdien. Den

⁶⁵ Sevtdal et al., 2018, s. 105

⁶⁶ Bjerva et al., 2023, § 3-4

⁶⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 129

påvirkes blant annet av formålsgrenser i reguleringsplanen, byggegrenser, utnyttelsesgrad, frisiktsoner og beliggenhet i forhold til infrastruktur (veg, vann og avløp). I forhold til de tradisjonelle arealbyttene i rurale områder kjennetegnes saker i urbane områder ved at det er et fåtall parter innenfor et begrenset geografisk område.⁶⁸

Bestemmelsen i § 3-4 kan også benyttes til ny utforming av alltidvarende bruksrett. I urbane områder kan dette behovet komme til syne når en reguleringsplan skal gjennomføres. I en sak for Sør-Trøndelag jordskifterett ble det krevd sak for å få flyttet en veirett, da den kom i konflikt med gjennomføring av en reguleringsplan.⁶⁹ I tråd med reguleringsplanen skulle det bygges en ny adkomstvei, og den eksisterende veiretten ble dermed flyttet dit.

I mange av sakene for jordskifteretten blir det gjerne brukt flere virkemidler i sammenheng for å løse den utjenlige situasjonen på best mulig måte. Dette kan illustreres med et eksempel. I en sak for Nedre Buskerud jordskifterett ble det krevd sak med sikte på å fremme en samlet utvikling av et område i samsvar med offentlig vedtatt reguleringsplan.⁷⁰ En samlet utvikling av området ville kreve en fordelingsnøkkel med hensyn til de ulike kostnadene partene ville pådra seg ved gjennomføring av planen, herunder utviklingskostnader, felles prosjektstyring, etablering av eiendommer og regulering av matrikulære forhold. I denne saken var flere av virkemidlene til jordskifteretten aktuelle for å få løst saken, deriblant §§ 3-4, 3-5, 3-7 og 3-10. En slik sak illustrerer godt jordskifterettens kompetanse til å tilrettelegge for hensiktsmessig gjennomføring av reguleringsplaner.

5.2.2 Opprettelse av sameie

Etter § 3-5 har jordskifteretten kompetanse til å opprette nye sameier. Det fremgår av første ledd at «Jordskifteretten kan skipe sameige mellom eigedommar dersom dette bøter på dei utenlege eigedomstilhøva på ein betre måte enn det å gi reglar om sambruk mellom eigedommar etter § 3-8 ville ha gjort.» Retten kan ikke benytte dette virkemiddelet til etablering av personlige sameier, jf. uttrykket «mellom eigedommar». Et realsameie er i motsetning til et personlig sameie et sameie mellom eiendommer, og ikke personer. Dersom en av eiendommene skifter hjemmelshaver, vil fortsatt sameieandelen ligge til den respektive

⁶⁸ Hegstad et al., 2022, s. 25

⁶⁹ 17-153534REN-JTRD (Løvsethaugen)

⁷⁰ 18-140452REN-JDRA (Myraløkka)

eiendommen. Sameieandelen kan dermed ikke omsettes fritt, i motsetning til andeler i personlige sameier.

Et av kriteriene for at jordskifteretten kan opprette et sameie er at det må løse de utjenlige forholdene på en bedre måte enn det en bruksordning etter § 3-8 ville gjort. Virkemiddelet i § 3-5 kan derfor beskrives som et «subsidiært virkemiddel».⁷¹ Det må altså gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle om problemene kunne vært løst med § 3-8, før en avgjørelse om opprettelse av sameie etter § 3-5 blir tatt. Dette er en tydelig begrensning av jordskifterettens kompetanse. Det fremgår av lovforarbeidene at et alternativ til å etablere sameie kan være å etablere *sambruk* mellom eiendommer for å bøte på utjenlige eiendomsforhold. Sambruk skiller seg fra sameie ved at «mer enn én eiendom har rett til å utnytte det samme arealet».⁷² Eiendommene får i slike tilfeller bruksrett i stedet for eiendomsrett til det aktuelle arealet. Videre uttaler departementet:

Bruksordning er eit mindre inngrep i den private eigeomsretten enn å skipe sameige. Departementet foreslår difor at jordskifteretten i slike høve først bør ha prøvd å bøte det utenlege gjennom bruksordning. Dersom det gir ei dårlegare løysing enn å skipe sameige, bør jordskifteretten kunne skipe sameige.⁷³

Med hensyn til prinsippet om forholdsmessighet er det naturlig at man bruker det virkemiddelet som er minst inngripende for den private eiendomsretten, dersom det løser situasjonen på en tilfredsstillende måte. Etersom etablering av sameie må løse de utjenlige eiendomsforholdene på en «bedre måte» enn ved sambruk, er det hensiktsmessig å redegjøre for hva som ligger i dette uttrykket. Hva som ligger i uttrykket «på en bedre måte» fremgår ikke direkte av forarbeidene. Vurderingen av om sameie løser problemene på en bedre måte enn sambruk ville gjort, beror på hva som er anført av partene, og hva de har påpekt som utjenlig.⁷⁴ Det må foretas en konkret vurdering i hver enkelt sak. Sky & Bjerva (2018) nevner imidlertid at «Det å opprette et sameie, er mer stabilt enn å lage bruksordningsregler som kan endres ved et flertallsvedtak. På mange måter blir det en vurdering av hvor låst man ønsker at situasjonen skal være».⁷⁵

⁷¹ Reiten, 2015, s. 112

⁷² Bjerva et al., 2023, § 3-5

⁷³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 133

⁷⁴ Bjerva et al., 2023, § 3-5, avsnitt 5

⁷⁵ s. 72

Det er også mulig å bøte på problematikk med bruksordningsregler etter § 3-8, i tillegg til å opprette et sameie. Det betyr ikke automatisk at bruksordningsregler bøter på de utjenlige eiendomsforholdene på en bedre måte enn et sameie. Sameie vil i noen tilfeller være et bedre middel for å løse hovedproblemet, men bruksordningsregler kan brukes som et supplement til å løse annen problematikk knyttet til sameiet.⁷⁶ Et eksempel kan være opprettelse av et sameie mellom fire boligeiendommer. Formålet bak sameiet er felles parkeringsgarasje. Når det gjelder ettermontering av el-bil ladere og vedlikehold kan dette løses med bruksordningsregler. Slik vil man kunne regulere forhold som kan skape konflikt i fremtiden.⁷⁷ En felles parkeringsgarasje vil i et slikt tilfelle bli ansett som slik infrastruktur som lovgiver forutsatte ved etableringen av § 3-5.⁷⁸

Selv om virkemiddelet i § 3-5 er en ny hjemmel jordskifteretten fikk i 2013, har retten også tidligere hatt mulighet til å opprette realsameier gjennom annen hjemmel, men man kan si at § 3-5 ble vedtatt med mer sikte på urbane forhold. I forarbeidene fremgår det at jordskifterettens kompetanse til å opprette realsameier er generell.⁷⁹ Departementet uttaler i forbindelse med dette at:

Det vesentlige er å bøte på det utenleige med eit adekvat verkemiddel – ikkje om det er ein eigedom som berre brukast til jakt, fiske eller beite – eller at det er eit restareal ved utbygging eller ein innkjøpt utmarkseigedom som kjøparane vil ha i realsameige. Heimelen er difor generelt utforma.⁸⁰

Dette er en viktig presisering av hvilken kompetanse jordskifteretten har fått av lovgiver. Hadde kompetansen vært spesifikk ville retten vært begrenset til å opprette kun enkelte typer realsameie, som for eksempel skog- eller jordsameie. Kompetansen jordskifteretten har i § 3-5 kan imidlertid brukes på alle typer forhold, noe som tilsier at de kan etablere alle former for realsameie uavhengig av eiendomstype. Forarbeidene viser her til en regel som med hensikt er anvendbar på flere eiendomstyper, og som ikke er laget med sikte på rurale arealer og landbruksdrift. Det er tydelig at kompetanse som omfavner urbane forhold er tatt i betraktning da § 3-5 ble implementert i loven. Dette med generell kompetanse blir videre beskrevet slik i forarbeidene:

⁷⁶ Hegstad et al., 2022, s. 33

⁷⁷ Hegstad et al., 2022 s. 33

⁷⁸ Prop. 101 L (2012-2013) s. 133

⁷⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 424

⁸⁰ Prop. 101 L (2012-2013) s. 132

Jordskifteretten kan for eksempel skipe jordsameige slik dette går fram av matrikkelova § 5 første ledd bokstav d. Kompetansen femner òg meir enn dette. Såkalla «moderne realsameiger» som er omtala i NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering kapittel 25.2 (...) er òg omfatta.⁸¹

Hva «moderne realsameiger» er, fremgår nettopp av NOU 1999 (...) kapittel 25.2:

I de senere år har det kommet til en variant av «moderne» realsameier; som fellesarealer i urbane strøk. Det kan være parkeringsplasser, lekeplasser og lignende, som er etablert som sameie med boligeiendommer i området som andelshavere, jf. plan- og bygningsloven §25 nr. 7. Slike realsameier er ofte matrikulert som særskilt grunneiendom, og hvor tilknytningen til de eiendommer som har andel i sameiet er sikret gjennom tinglyst hefte på sameiets grunnboksblad.⁸²

Formålet med denne bestemmelsen er å knytte ny infrastruktur til de eiendommene som faktisk bruker den. Lovgiver uttaler i forarbeidene at det i mange tilfeller er behov for å etablere sameier for infrastruktur. Typisk infrastruktur lovgiver mener det er en fordel å knytte direkte til eiendommene er veier, parkeringsareal, vann- og kloakkledninger, lekeplasser, el- og IT-ledninger og andre fellesområder.⁸³

Under redegjørelsen for utjenlige eiendomsforhold i urbane områder i punkt 4.2 så vi at behovet for å knytte eiendommer til felles infrastruktur er en aktuell problemstilling for jordskifteretten. Lovgiver trekker i forarbeidene fram at virkemiddelet i § 3-5 kan benyttes til å knytte infrastruktur til de eiendommene som har nytte av infrastrukturen, og forklarer viktigheten av dette slik: «Årsaka til dette er at infrastrukturen skal avhjelpe ein varig mangel ved eigedommen. Difor er personlege og tidsavgrensa løysingar lite aktuelle.»⁸⁴

Videre uttaler lovgiver:

Departementet meiner at like eigartilhøve for infrastruktur kan vere eit gode for dei som brukar infrastrukturen. Dersom nokre eigeommar berre har bruksrett til ein felles privat veg, og andre har bruksrett som grunneigar til vegen, oppstår det frå tid til annan strid mellom grunneigar og bruksrettshavar. Om denne forskjellen i rettsgrunnlaget for

⁸¹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 424

⁸² NOU 1999:1, s. 250

⁸³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 22

⁸⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 132

bruken av infrastrukturen blir fjerna, forenkler det tilhøva mellom partane, og det kan ta bort grunnlaget for slik strid.⁸⁵

Som nevnt kan samarbeidsproblemer være en utjenlig situasjon som jordskifteretten har kompetanse til å bøte på med virkemidler i jordskifteloven. I dette tilfellet drar lovgiver fram en potensiell konsekvens av at eierforholdene til felles infrastruktur er ulike, nemlig framtidig strid og konflikt. Ettersom felles infrastruktur i de fleste tilfeller skal bøte på en mangel ved eiendommen, er det også få grunner som taler for at eierskapet til infrastrukturen skal ligge til noen få. Det kan derfor være bedre å gi eiendommene en varig tilknytning ved eierskap til infrastrukturen enn ved bruksrett der én eiendom står som eier. Det kan blant annet medføre at eiendommene føler en sterkere tilknytning og dermed ønsker å opprettholde, vedlikeholde og investere i infrastrukturen på en annen måte enn ved en bruksrett.

Når sameiet er opprettet er det sameieloven som gjelder for det eierforholdet partene har.⁸⁶ Sameieloven er langt på vei fravikelig, og ved opprettelsen av et sameie kan jordskifteretten fastsette vedtekter mellom sameierne med hjemmel i § 3-10. Disse vedtektene kan vike fra de bestemmelsene som står i sameieloven. Det er også verdt å nevne at en ny matrikkelenhet blir opprettet når sameiet blir til.⁸⁷

5.2.3 Oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer

Jordskifteloven § 3-6 omhandler oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer, og er sammen med § 3-4 et av de tradisjonelle virkemidlene til jordskifteretten.⁸⁸ Dette virkemiddelet brukes ofte i sammenheng med andre bestemmelser i jordskifteloven, for eksempel i en situasjon der oppløsning av et realsameie medfører behov for veirett. Virkemiddelet i § 3-6 har tradisjonelt blitt brukt til å oppløse realsameier i landbrukssammenheng.

Det fremgår av første ledd at «Jordskifteretten kan løyse opp sameige og sambruk mellom eigedommar. Oppløysinga kan vere delvis eller fullstendig.» Uttrykket «mellom eigedommar» tilsier at det kun er realsameie og sambruk mellom eiendommer som omfattes av bestemmelsen, ikke personlige sameier. Et sambruk skiller seg fra et sameie ved at det er en eller flere eiendommer som deler bruksretter over et område, men ikke eierskap. Et såkalt

⁸⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 132

⁸⁶ Hegstad et al., 2022, s. 32

⁸⁷ Hegstad et al., 2022, s. 32

⁸⁸ Bjerva et al., 2023, § 3-6

sambruk kan også omtales som en bruksordning mellom eiendommer. Et eksempel er at noen har rettigheter som går over en annens eiendom.

I et sameie er det selve eierskapet som er delt. Det er enten delt eierskap i grunneiendommen med lik rett til de ulike ressursene, eller delt etter hvilke ressurser som ligger på eiendommen. Sistnevnte kan omtales som kløyvd eiendomsrett. Med det tradisjonelle begrepet kløyvd eiendomsrett menes at ulike eiendommer har eiendomsrett til ulike ressurser på en eiendom, for eksempel der en eier beitearealene, mens en annen eier skogen.⁸⁹ I disse tilfellene må man stadfeste hvem som eier grunnen, noe som kan være vanskelig ettersom det er ulike typer bruksretter på samme eiendom. Dette begrepet blir gjerne forbundet med landbruksområder.

Det fremgår videre at oppløsningen kan være delvis eller fullstendig. Dette er en viktig presisering, ettersom det i mange tilfeller kan være nødvendig å la enkelte deler bli liggende igjen i sameie, for eksempel med hensyn til usikkerhet knyttet til fremtidig verdiøkning.⁹⁰ Andre eksempler er der realsameie knytter viktig felles infrastruktur til eiendommene, som ikke lar seg dele på en hensiktsmessig måte, eller der realsameiet skal avhjelpe en varig mangel ved eiendommene.

Ved oppløsning av realsameie er det viktig at alle partene får rett andel ut ifra den andelen de hadde i sameiet. Hovedtanken er at det skal deles likt når man tar verdi i betraktning. Ved oppløsning av realsameier får hver rettighetshaver sin rett utlagt på et avgrenset område. Jordskifteretten trenger i slike tilfeller ikke å søke om delingstillatelse fra kommunen, ettersom det ikke opprettes nye matrikkelenheter. Delene i sameiet vil i stedet tilfalle den enkelte andelshavers gårds- og bruksnummer.

Realsameier har historisk vært mest utbredt i utmarksområder, og blir ofte omtalt som jordsameie i disse områdene. I tråd med samfunnsutviklingen har det imidlertid blitt stadig flere realsameier også i urbane områder. Mens det i stor grad oppløses realsameier i landbruksområder, etableres det i større grad realsameier i urbane områder. I urbane områder kan situasjonen også være at det ligger mindre realsameier som ikke er oppløst, spesielt i områder som har gjennomgått utbygging og urbanisering.⁹¹ Slike arealer kan være rester etter realsameier fra gammelt av, som opprinnelig tjente formål relatert til landbruk eller skogbruk.

⁸⁹ NOU 1999:1, s. 191

⁹⁰ Jordskifteloven § 3-23

⁹¹ Hegstad et al., 2022, s. 34

5.2.3.1 Sameie i bygning

I urbane områder kan man tenke seg at realsameier også kan knytte seg til bygninger, for eksempel felles garasjeanlegg. En aktuell problemstilling er derfor jordskifterettens kompetanse til oppløsning av sameie i en bygning. Her er saken litt annerledes. Dette er det nemlig ingen hjemmel for i § 3-6. Dette fremgår både av forarbeidene og rettspraksis.⁹² I Rt. 2002 s. 238 behandlet Høyesterett en slik sak. Saken omhandlet to naboer med et realsameie i en carport. Carporten var oppført på eiendommen til den ene naboen. Spørsmålet som jordskifteretten sto overfor, var om retten hadde hjemmel i jordskifteloven til å løse opp sameiet i carporten. I 2002 er vi fortsatt i den gamle jordskifteloven av 1979. Hjemmelen for oppløsning av realsameie lå den gang i § 2 første ledd bokstav a. Kjæremålsutvalget kom frem til at det ikke var hjemmel i jordskifteloven for å oppløse denne type sameie, siden det ikke var et sameie i «grunn eller rettar». Da det kun var bygningen naboene eide sammen, måtte saken avvises. Ettersom jordskifteretten ikke har fått utvidet kompetanse siden 1979-loven, måtte også en lignende sak etter 2013-loven avvises.⁹³

I forarbeidene fremgår det nettopp at § 3-6 bygger på tidligere jordskiftelov av 1979 § 2 første ledd bokstav a. Det går frem av § 2 første ledd bokstav a at «jordskifte kan gå ut på å løse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk».⁹⁴ Når det gjelder jordskifterettens kompetanse til å oppløse sameie i bygning, tilsier ordlyden i § 3-6 en videre tolkning enn etter tidligere lov, ettersom uttrykket «grunn eller rettar» er tatt ut og erstattet med «sameie og sambruk mellom eigedommar». Forarbeidene sier imidlertid ingenting om oppløsning av sameie i bygninger, og det er nærliggende å tro at en slik kompetanse dermed ikke er tilsiktet av lovgiver.⁹⁵

5.2.3.2 Generell ordlyd

Når det gjelder bruk av virkemiddelet i urbane områder, vil det til tross for at hjemmelen for oppløsning av sameie i ny lov bygger på 1979-loven, ikke lenger eksklusivt gjelde for «bruk». Ordlyden i ny lov sier at bestemmelsen gjelder for sameie og sambruk «mellom eiendommer». Formuleringen av hjemmelen er derfor endret til å bli mer generell, noe hjemmelen helt klart har blitt, jf. uttrykket «eigedom» istedenfor «bruk». Det blir også i forarbeidene konstatert at

⁹² Se Rt. 2002 s. 238 og Prop. 101 L (2012-2013) s. 425

⁹³ Hegstad et al., 2022, s. 34

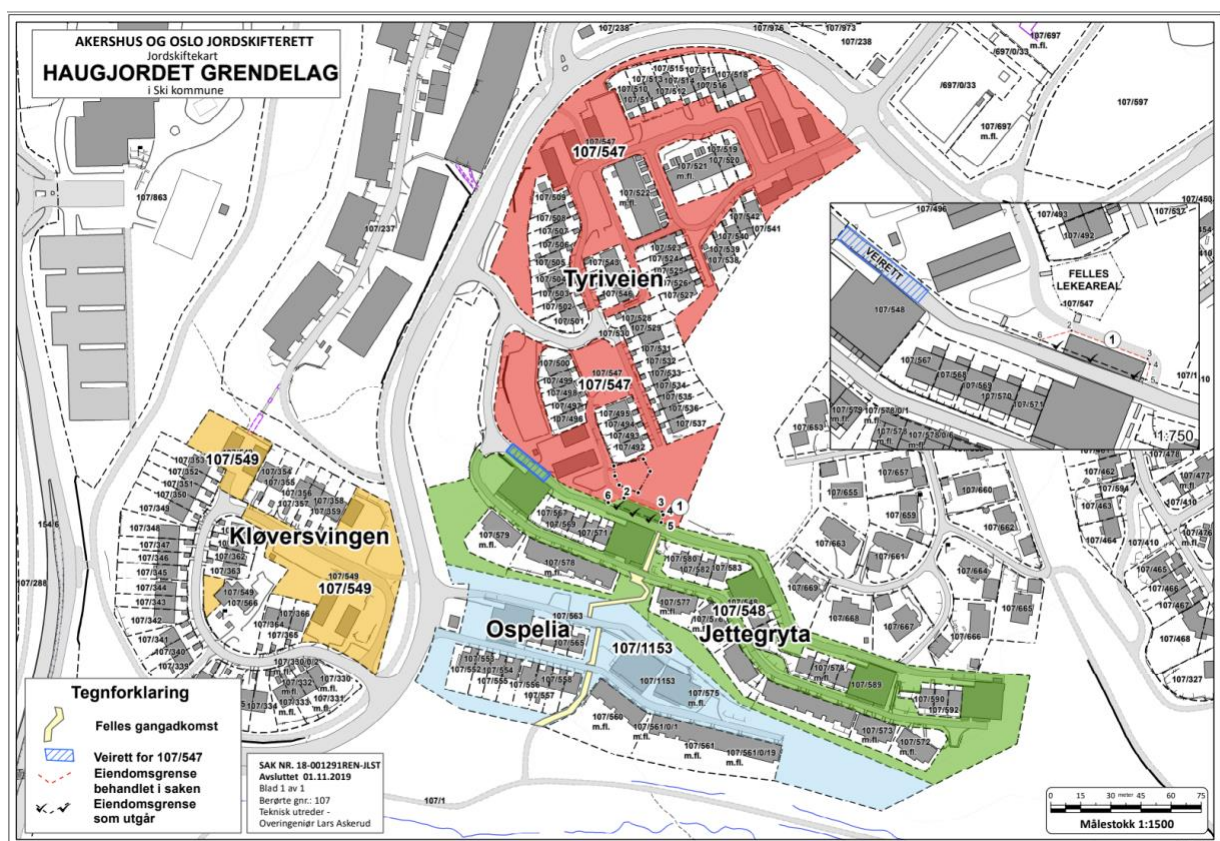
⁹⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 134-135

⁹⁵ Bjerva et al., 2023, § 3-6

virkemiddelet i praksis gjelder «alle typer eiedommar».⁹⁶ Dette kan tas til inntekt for at virkemiddelet kan brukes på alle typer realsameier, uavhengig av formål og type eiendom, med unntak av sameie i bygninger.

5.2.3.3 Bruk av § 3-6 i urbane områder

Under gjennomgangen av rettspraksis avdekket vi noen få problemstillinger som kan knyttes til urbane områder, der § 3-6 hadde blitt brukt for å bøte på den utjenlige situasjonen. Den ene saken omhandlet oppløsning av et større realsameie, der sameiet hadde utspilt sin egen funksjon nettopp på grunn av størrelsen. Realsameiet hadde over tid blitt så stort at det var behov for å dele det i mindre deler, slik at hvert enkelt sameie kunne betjene de ulike lokale behovene og interessene på en tilfredsstillende måte.



Figur 5.5: Jordskifteløsningen viser at det opprinnelige realsameiet ble oppløst, og at det ble etablert fire uavhengige realsameier.⁹⁷

⁹⁶ Prop. 101 L (2012-2013) s. 135

⁹⁷ 18-001291REN-JLST (Haugjordet grendelag)

Den andre saken omhandlet oppløsning av realsameie der partene var uenige om framtidig utbygging etter vedtatt reguleringsplan.⁹⁸ Realsameiet var en del av en vedtatt reguleringsplan, som åpnet for utbygging. Partene var imidlertid uenige om og eventuelt hvordan eiendommen skulle bygges ut. I tilfeller der flere eier eiendom sammen kan ulike ønsker for bruk av eiendommen være en vanlig grunn til konflikt innad i sameie. Uten enighet får man ikke brukt eiendommen på en hensiktsmessig måte, og det kan i slike tilfeller være nødvendig med en oppløsning av sameiet. I dette tilfellet så rekvirenten seg nødt til å kreve sak for jordskifteretten, for å få en løsning på konflikten, slik at uenigheten ikke lenger skulle hindre en effektiv og formålstjenlig bruk av eiendommen. Ettersom eiendommen var regulert til utbygging var en oppløsning av sameiet også i tråd med kommunens ønske om framtidig bruk av eiendommen. En deling av realsameiet medførte at partene nå kunne utvikle sin del av det tidligere sameiet uten å måtte være avhengig av medeierens aksept. En utbygging av deler av eiendommen kunne dermed realiseres.

Til tross for at vi ikke avdekket flere problemstillinger der § 3-6 ble anvendt er gjennomgangen av gjeldende rett likevel viktig, ettersom lovgiver med intensjon har utvidet jordskifterettens kompetanse for å tilrettelegge for problemstillinger som kan oppstå i urbane områder. Lovgiver har på denne måten endret virkemiddelet til å bli mer fremtidsrettet, og det er nærliggende å tro at virkemiddelet kan bli brukt i utstrakt grad i årene framover dersom behovet skulle vise seg.

5.2.4 Deling av eiendom

Etter § 3-7 kan jordskifteretten foreta deling av eiendom. Det fremgår av første ledd at: «Jordskifteretten kan dele og forme ut ein eigedom med tilhøyrande bruksrettar etter eit fastsett høvetal». Ved første øyekast kan denne bestemmelsen ligne noe på § 3-6. Det er imidlertid viktig å være klar over at det er et tydelig skille mellom disse virkemidlene. Som nevnt ovenfor gjelder § 3-6 for oppløsning av *realsameie*.

Ønsker man å benytte seg av jordskifteretten for oppløsning av annet type sameie, som ikke faller under § 3-6, ligger rettens kompetanse til dette i § 3-7. Lovgiver har i forbindelse med dette uttalt: «Eksempel på slik deling er oppløsning av andre sameige enn realsameige, for

⁹⁸ 21-007406REN-JOOV/JSAR (Sjømannsagt 5b)

eksempel personlege sameige, og deling av eigedom som fleire har kjøpt saman for å dele han og bruke eigedommen som tilleggsjord.»⁹⁹

På bakgrunn av dette utsagnet fra lovgiver er ikke formålet med § 3-7 å gi jordskifteretten generell kompetanse til å dele all type eiendom, slik det kanskje fremstår av lovens nokså vide ordlyd. Slik det fremgår av forarbeidene er det i all hovedsak to situasjoner som muliggjør bruk av § 3-7 til å dele eiendom: 1) der eiendom er i personlig sameie og 2) der flere har kjøpt tilleggsjord sammen.¹⁰⁰

5.2.4.1 Rene tomtefradelinger

Et eksempel man kan trekke frem fra urbane strøk er ønsket om å fradele eiendom med formål å starte utbygging etter arealplan. Å benytte seg av § 3-7 for fradeling av eiendom i sammenheng med boligutbygging, som et økonomisk rimeligere alternativ enn de tradisjonelle instansene som kommunen, er ut fra forarbeidene feil bruk av virkemiddelet:

Ordlyden i lovforslaget § 3-7 er henta noko nær ordrett frå gjeldande jordskiftelov § 2 første ledd bokstav g, og paragrafen er meint å føre denne regelen vidare. Paragrafen skal dessutan dekkje situasjonen der jordskifteretten deler landbrukseigedom som skal nyttast som tilleggsjord, jf. gjeldande jordskiftelov § 2 første ledd bokstav f. Etter denne føresegna kan jordskifte gå ut på å dele eigedom og forme ut eigedommane når grunn og rettar skal avhendast i samsvar med formålet i jordlova.¹⁰¹

Det fremgår også av tidligere lovforarbeider at virkemiddelet ikke er vedtatt med det formål å gi jordskifteretten kompetanse til å gjennomføre rene tomtefradelinger som egen sak.¹⁰² Med dette menes at en eier ikke kan kreve sak for jordskifteretten for å få utlagt byggeklare tomter. Dette er en oppgave for kommunen, ved normal oppmålingsforretning.¹⁰³ Dette indikerer at jordskifteretten ikke skal være en institusjon som skal brukes for å få en økonomisk gunstig oppmålingsforretning.

Bestemmelsen kan i utgangspunktet heller ikke benyttes til å dele eiendom med bare én eier uavhengig av formålet med delingen. En eier kan altså ikke kreve sak mot seg selv med

⁹⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 425

¹⁰⁰ Prop. 101 L (2012-2013) s. 135

¹⁰¹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 425

¹⁰² Ot.prp. nr. 56 (1987-1988) s. 3

¹⁰³ Matrikkeloven § 6 første ledd bokstav a

virkemiddelet i § 3-7. Lovgiver er her tydelig på at de utjenlige forholdene må løses av eieren selv, ikke jordskifteretten.¹⁰⁴ Bakgrunnen for dette er at det ved bruk av § 3-7 ofte er eieformen i seg selv, og ikke den fysiske utformingen av eiendommen som skaper utjenlige eiendomsforhold. Utfordringer ved eieformen kan være samarbeidsproblemer, ulike ønsker for utvikling av eiendommen og personlige motsetninger. I en situasjon der en eneeier krever sak for jordskifteretten, vil derfor ikke den utjenlige situasjonen falle inn under § 3-2.¹⁰⁵

En avgjørelse som gir grunnlag for å diskutere hvor langt dette synspunktet rekker er RG 2008 s. 777. I denne saken tok lagmannsretten stilling til hvor langt jordskifterettens kompetanse strekker seg når det gjelder deling av eiendom i eneeie etter jordskifteloven av 1979 § 2 første ledd bokstav g. Lagmannsretten kom i denne saken fram til at jordskifteretten har kompetanse til å dele eiendommer i eneeie. Ettersom § 3-7 bygger på tidligere lov, vil dette ha overføringsverdi til dagens bestemmelse. Lagmannsretten var tydelig på at verken ordlyd, forarbeider eller tidligere rettspraksis var til hinder for at eneeide eiendommer kunne deles etter bestemmelsen. Lagmannsretten uttaler blant annet:

For øvrig er imidlertid de spørsmål og de behov for avklaringer som en står overfor i denne saken i praksis av samme art som ved deling av personlige sameier – som utvilsomt ligger innenfor området for jordskifteloven § 2 bokstav g. Reelt sett er det derfor god grunn til å sidestille den foreliggende sak med de typiske saker etter jordskifteloven § 2 bokstav g.¹⁰⁶

Lagmannsretten var tydelig på at det var flere forhold i saken som medførte at jordskifteloven kunne nyttes til deling av eiendommen, men retten ville ikke ta stilling til om et slikt utfall ville gjelde som en generell regel for alle eneeide eiendommer. Dommen kan derfor ikke tas til inntekt for at § 3-7 kan benyttes til å dele eneeide eiendommer, med mindre det foreligger forhold som tilsier at en deling etter § 3-7 vil være innenfor bestemmelsens formål og virkeområde. Det er også viktig å merke seg at en lagmannsrettsdom har begrenset vekt som rettskilde.

Et argument som taler mot at § 3-7 kan brukes på rene tomtefradelinger i urbane områder er kravet til at delingen skjer etter «eit bestemt høvetal». Jordskifteretten kan dele og forme ut en eiendom med tilhørende bruksretter etter et fastsatt forholdstall. Dette kan være en brøk eller

¹⁰⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 425

¹⁰⁵ Bjerva et al., 2023, § 3-7 avsnitt 11

¹⁰⁶ RG-2008-777

andel i prosent, og kan følge av avtale, dom eller annet rettsgrunnlag.¹⁰⁷ Dette innebærer at det er jordskifteretten som bestemmer utformingen av de nye eiendommene, med utgangspunkt i det forholdstall partene er enige i. Det er åpnet for et visst slingringsmonn, slik at man får en hensiktsmessig utforming. I praksis betyr kravet til deling etter et bestemt forholdstall at en avtale om hvor grensene skal gå ikke kan gjennomføres ved bruk av § 3-7. I forarbeidene er det uttalt at:

Ein avtale som ikkje gir jordskifteretten noko slingringsmonn å ta stilling til, eller der det ikkje er tvil om kvar grensa skal gå, er ikkje omfatta av omgrepet «etter eit bestemt høvetal». Dette kan for eksempel vere ein avtale om at kvar av partane skal ha kvar sin teig.¹⁰⁸

For urbane områder er det uavhengig av dette, deling av personlige sameier som er den mest aktuelle bruken av virkemiddelet. Et personlig sameie reguleres av sameieloven, og dersom man ønsker endring av dagens bruk er det nødvendig med et flertallsvedtak.¹⁰⁹ Dette kan i mange tilfeller være utfordrende. Et godt eksempel er et personlig sameie med 3 sameiere, der eiendommen er regulert til utbygging. Sameierne er imidlertid uenige i om eiendommen skal bygges ut og selges videre, eller om dagens bruk skal bestå. I dette tilfellet må to av sameierne ønske en utbygging for å oppfylle kravet til flertall. Alternativet er en oppløsning av sameiet etter sameieloven eller jordskifteloven, slik at hver sameier får en avgrenset del tilsvarende den enkeltes andel i sameiet.¹¹⁰

Som en illustrasjon på deling av personlig sameie i urbane områder kan vi se på en sak fra Øvre Buskerud jordskifterett.¹¹¹ Denne saken gjaldt oppløsning av et sameie i Gol sentrum. Sameiet strakte seg over et område på 12 dekar og hadde 3 sameiere. En vedtatt reguleringsplan for området la til rette for 10 boligtomter. Sameierne krevde sak for jordskifteretten for å få fordelt og utlagt tomtene av jordskifteretten. Tomtene ble verdsatt basert på netto salgsverdi, med fradrag for kostnader knyttet til infrastruktur og riving av eldre bygninger som trengte sanering. Arealene som var forutsatt å være fellesareal i reguleringsplanen ble liggende som et realsameie mellom de 10 eiendommene, ved at jordskifteretten opprettet et realsameie, jf. § 3-5.

¹⁰⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 426

¹⁰⁸ Prop. 101 L (2012-2013) s. 426

¹⁰⁹ Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova), heretter kalt sameieloven § 4

¹¹⁰ Sameieloven § 15 eller jordskifteloven § 3-7

¹¹¹ 17-049958REN-JGOL (Rolfshus)

Det kan her problematiseres hvorvidt dette er en bruk av § 3-7 som er innenfor lovens rammer, ettersom det gjennomføres rene tomtefradelinger. Denne saken stiller seg likevel noe annerledes ettersom jordskifteretten er nødt til å forholde seg til offentlige bestemmelser om arealbruk i jordskifteløsningen. Jordskifteretten må derfor utforme de nye tomtene på den måten reguleringsplanen legger opp til, for at ikke jordskifteløsningen skal være i strid med § 3-17. Plankartet med tilhørende tomteutforming er altså et premiss fra kommunale myndigheter som jordskifteretten må forholde seg til. Saken ville trolig stilt seg annerledes dersom det ikke var vedtatt en reguleringsplan som la opp til klart utformede tomter på eiendommen. Sameierne ville i et slikt tilfelle trolig bare fått fradelt sameiet i tre deler, og ikke i et ønskelig antall tomter.

5.2.4.2 Krav om delingstillatelse

Som ved flere andre tiltak som utføres av jordskifteretten, er det nødvendig med offentlig tillatelse for deling av eiendom, jf. § 3-17 andre ledd. Ved deling av eiendom må tiltaket være i tråd med bestemmelsene i matrikkellova, jordlova og plan- og bygningsloven, med krav om delingstillatelse for etablering av nye eiendommer.¹¹² Det er imidlertid et viktig unntak som følger av plan- og bygningsloven § 20-5 tredje ledd bokstav a. Unntaket sier at tillatelse ikke er nødvendig for tiltak som er omfattet av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m når tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.¹¹³ Det fremgår av forarbeidene at tillatelse ikke er nødvendig når «omforming er i samsvar med den arealbruk som er vist i planen, og i de tilfellene tomtedeling er vist, ikke i strid med denne.»¹¹⁴

Tiltak som omfattes av bokstav m er «opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova». I praksis vil jordskifteretten i de fleste tilfeller søke om tillatelse for deling av personlig sameie, til tross for at tiltak er i tråd med bindende arealplan. En del av forklaringen på dette kan være at jordskifteretten ikke er fritatt for søknadsplikt etter jordlova § 12 syvende ledd tredje punktum når retten deler eiendom etter § 3-7. Retten må altså ved anvendelse av § 3-7 søke om delingstillatelse fra kommunen, uavhengig av om tiltaket er i tråd med arealplan eller ikke. Det fremgår av jordlova § 12 syvende ledd at:

¹¹² Bjerva et al., 2023, § 3-7 avsnitt 5

¹¹³ Hegstad et al., 2022, s. 37

¹¹⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 134

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

En forklaring på hvorfor fritaket for søknadsplikt ikke gjelder § 3-7 finner vi i kommentarutgaven til jordskifteloven av 1979, der det er uttalt at det på bakgrunn av jordpolitiske grunner er viktig med full kontroll ettersom det er delingen som er det sentrale i denne type saker.¹¹⁵ Dette kan igjen ses opp mot formålet i jordlova, som er å sikre at arealressurser blir brukt på den måten som er mest gunstig for samfunnet og de som bedriver landbruk.¹¹⁶

5.2.4.3 Manglende kompetanse til oppløsning av eierseksjonssameier

En viktig begrensning av jordskifterettens kompetanse i § 3-7 er godt illustrert i en sak for Hålogaland lagmannsrett.¹¹⁷ I denne saken skulle lagmannsretten ta stilling til jordskifterettens kompetanse til å oppløse eierseksjonssameier. Ofoten og Sør-Troms jordskifterett hadde kommet til at riktig hjemmel for oppløsning av eierseksjonssameier var § 3-6, og ikke § 3-7. Saken ble videre anket til lagmannsretten. Lagmannsretten kom til at jordskifteloven ikke gir hjemmel til å dele eierseksjonssameier, og viste til at jordskifteretten i rettsendrende saker kun har kompetanse i § 3-8 i saker som omhandler eierseksjonssameier. Lagmannsretten uttaler videre at det verken fremgår av lovforarbeider eller ordlyden i §§ 3-6 eller 3-7 at bestemmelsene er ment å omfatte eierseksjonssameier, og at dette tillegges større vekt enn tidligere jordskifterettspraksis. Denne saken illustrerer at jordskifteretten kanskje ikke har alle virkemidler til å løse utjenlige eiendomsforhold som kan oppstå i urbane områder.

5.2.5 Regler om sambruk (bruksordning)

Virkemiddelet i § 3-8 gir jordskifteretten kompetanse til å fastsette regler om sambruk. Jordskifteretten kan etter denne bestemmelsen både gi og endre regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer. Denne bestemmelsen omtales ofte som bruksordning. En bruksordning kan defineres som en avtale mellom flere parter som regulerer bruk av et objekt tilknyttet fast

¹¹⁵ Austenå & Øvstedal, 2000, s. 43

¹¹⁶ Jordlova § 1-1 første ledd

¹¹⁷ 21-028354REN-JOST (Administrasjonsveien)

eiendom. Retten kan ved denne bestemmelsen ordne opp i forholdet mellom eier og bruksrettshaver eller innad mellom bruksrettshavere.

Når det eksisterer en bruksrett, er det vanligvis noen begrensninger knyttet til den. Jordskifteretten kan derfor avgrense feltet for utøvingen av bruksretten og gi regler om bruken. Det følger videre av lovens ordlyd at jordskifteretten både kan gi varige og midlertidige regler. Midlertidige regler kan være aktuelt i de situasjonene det er nødvendig å få på plass klare regler på kort tid eller der saken varer over lengre tid. Man kan også snakke om midlertidige regler i en annen kontekst. Reglene kan være midlertidige selv om saken er avsluttet, der det tilrettelegges for at partene selv kan endre reglene i etterkant ved hjelp av en vedtektsbestemmelse om flertallsvedtak.¹¹⁸

Siste ledd i bestemmelsen dreier seg om det samiske reinbeiteområdet, og flere av virkemidlene i kapittel 3 berører det samme. Dette vil imidlertid ikke behandles i denne oppgaven.

Denne bestemmelsen er særlig egnet til å løse problemer knyttet til felles infrastruktur. Dette kan for eksempel være en felles privat vei der man ikke har bestemt fordeling av vedlikeholdskostnader, og det oppstår et behov for å få fastsatt en fordelingsnøkkel. I slike saker er det gjerne enkelte eiendommer som har hatt en gunstig ordning, der de i liten grad har bidratt til vedlikeholdet av veien. Spørsmålet i denne sammenheng er om disse eiendommene vil påføres et økonomisk tap dersom de blir pålagt å bidra til vedlikeholdet i større omfang enn tidligere, sett hen til § 3-18. Her er det klare utgangspunkt at alle som bruker en vei har en generell plikt til å vedlikeholde veien i den grad det svarer til vedkommendes andel i veien.¹¹⁹ Jordskifteretten har dermed vid kompetanse til å fastsette bruksordningsregler for bruk og vedlikehold for alle eiendommer som bruker veien uten å komme i konflikt med vernet mot tap i nevneverdig grad.

Bruksordning kan både opprettes der det er sameie, men også mellom parter der en eller flere er eiere og andre er bruksrettshavere (sambruk). Dagens bestemmelse er en videreføring av § 2 første ledd bokstav c nr. 1, 2 og 3, men ordlyden i § 3-8 er med hensikt generalisert.¹²⁰ Det er viktig å presisere at § 3-8 kun gjelder sambruk mellom eiendommer, og dermed ikke omfatter

¹¹⁸ Hegstad et al., 2022, s. 51

¹¹⁹ Veglova § 54 første ledd

¹²⁰ Bjerva et al., 2023, § 3-8 avsnitt 9

personlige bruksretter. Bestemmelsen er heller ikke en hjemmel som jordskifteretten kan bruke for å endre eiendomsforholdene, for eksempel for å opprette et sameie.¹²¹

Retten kan i tillegg opprette sambruk og organisere regler der dette ikke har eksistert fra før, når det foreligger særlige grunner for det. Særlige grunner tilsier at det må være mer enn alminnelige grunner til stede for å tvinge eneeide eiendommer inn i et bruksfellesskap ved hjelp av § 3-8. I forarbeidene til gjeldende lov går det fram at etter 1979-loven gjelder slike bruksordninger oftest jakt, fiske, veibruk og utnytting av ressurser som krever samarbeid på tvers av eiendomsgrenser. I forarbeidene blir det nevnt eksempler på slike ressurser som vannkraft, samt grus- og massetak.¹²² Opprettelse av sambruk er for lovgiver den foretrukne løsningen fremfor sameie, når det dreier seg om eiendomstilfeller der flere eiendommer deler på bruken eller ressursene. I § 3-5 går det som nevnt fram at sameie kun kan etableres om det løser de utjenlige forholdene på en bedre måte enn regler om sambruk ville gjort.

5.2.5.1 Eierseksjonssameier

Med hensyn til urbane områder er jordskifterettens kompetanse etter § 3-8 svært aktuell for å gi regler om sambruk av utearealene til eierseksjonssameier, samt opprettelse av sambruk i eierseksjonenes utearealer. Bestemmelsens tredje ledd, som gir jordskifteretten kompetanse til å holde bruksordning i eierseksjonssameier, kom inn i gjeldende jordskiftelov.¹²³ Med dette fikk jordskifteretten utvidet kompetanse til å gi regler om sambruk av fast eiendom. Eierseksjonssameier finner vi typisk i byer og tettsteder, og denne typen eierform blir stadig mer utbredt. På bakgrunn av dette kan man si at virkemiddelet i § 3-8 ble spisset inn mot å bøte på utjenlige forhold i urbane strøk.

Rettens kompetanse etter tredje ledd har imidlertid tydelige begrensninger. Jordskifteretten har kun kompetanse til å fastsette regler for sambruk av eierseksjonssameiers *utearealer*. Det fremgår ikke direkte av forarbeidene hva som ligger i dette, men lovgiver har uttrykkelig nevnt hva som ikke omfattes av bestemmelsen. Lovgiver har presisert at øvrige fellesarealer eller arealer som eierseksjonene har full råderett (eksklusiv bruksrett) over faller utenfor bestemmelsen. Med fellesarealer menes de arealer som omfattes av eierseksjonsloven § 6, herunder de deler som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene.¹²⁴ Det blir uttrykkelig nevnt i

¹²¹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 427

¹²² Prop. 101 L (2012-2013) s. 426

¹²³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 427

¹²⁴ Departementet viser til lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

forarbeidene at det i praksis vil være aktuelt å gi regler for sambruk av felles adkomstvei, parkeringsplass, lekeareal og lignende.¹²⁵ På bakgrunn av dette kan man anta at bestemmelsen kun gjelder for utearealene til eierseksjonssameier, som ingen av seksjonene har full råderett over.¹²⁶ Videre fremgår det at jordskifteretten kan ordne forholdet mellom bruksrettshaverne, og blant annet fastsette bruksrettsgrenser.¹²⁷

Lovgiver gir i forarbeidene uttrykk for at det kan være behov for å utvide kompetansen til jordskifterettene, slik at de også omfatter utearealer i eierseksjonssameier. En bakgrunn for dette er at bruken av disse arealene ofte er «intensiv», og at behovet for regler mellom brukerne vil øke når bruken er intensiv. Lovgiver er også tydelig på at jordskifteretten har kunnskap og erfaring fra lignende saker som vil ha overføringsverdi til saker i eierseksjonssameier.¹²⁸ Under gjennomgangen av rettspraksis la vi merke til at en stor andel av de urbane sakene omhandlet nettopp bruksordning for eierseksjonssameiers utearealer. Det tyder på at det antatte behovet for en utvidelse av jordskifterettens kompetanse faktisk var til stede, og kan tas til inntekt for at jordskifterettens virke i urbane områder er tiltrengt og nødvendig.

Vår gjennomgang av rettspraksis har avdekket at det særlig var behovet for regler knyttet til adkomst- og parkeringsarealer som gjorde seg gjeldende i sakene som omhandlet eierseksjoner. Dette er naturlig ettersom de enkelte seksjonseierne i eierseksjonssameier ofte har egne tilleggsdeler med eksklusiv råderett, der blant annet hageareal inngår. Jordskifteretten har som nevnt ikke kompetanse til å fastsette regler for disse arealene.

Det kan imidlertid problematiseres hvorvidt lovgiver har hatt til hensikt å gi jordskifteretten kompetanse til å fastsette tilleggsarealer med eksklusiv bruksrett for seksjonene når dette ikke er gjort før saken kommer inn til behandling. Under gjennomgangen av rettspraksis la vi merke til at det i to av sakene som omhandlet bruksordning i eierseksjonssameier ble fastsatt tilleggsdeler for seksjonene, ettersom alt uteareal var felles på tidspunktet for jordskiftesaken. Det fremgår ikke direkte av forarbeidene at jordskifteretten har en slik kompetanse. Det fremgår imidlertid av eierseksjonsloven § 25 femte ledd at det i vedtektene til sameiet kan fastsettes regler som gir seksjonseiere enerett til et avgrenset del av fellesarealet i inntil 30 år.¹²⁹

¹²⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 427

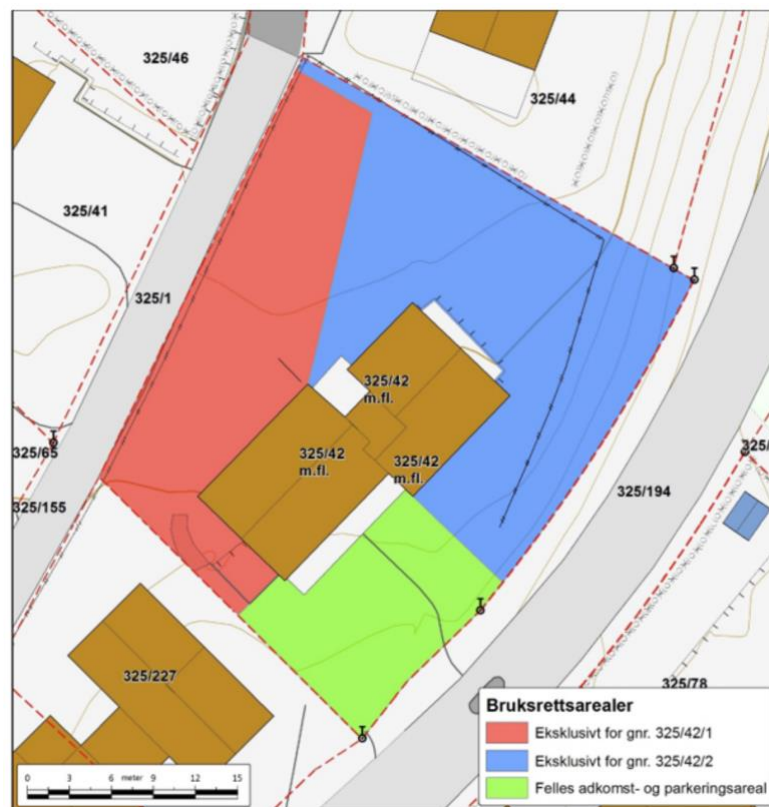
¹²⁶ Bjerva et al., 2023, § 3-8

¹²⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 144

¹²⁸ Prop. 101 L (2012-2013) s. 144

¹²⁹ Lov av 16. juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Med dette kan man anta at jordskifteretten også har kompetanse til å fastsette arealer for eksklusiv bruk mellom seksjonseierne, så lenge arealet var felles på tidspunktet for jordskiftesaken. Dette kan illustreres med to saker fra Trøndelag jordskifterett.¹³⁰ I en av sakene var ikke seksjonseierne tildelt egne tilleggsdeler før jordskiftet, og alt arealet utenom bygningen inngikk derfor som felles utemåle. Det ble dermed bruksordning av hele utomhusarealet, og seksjonseierne fikk tildelt egne tilleggsdeler med eksklusiv bruksrett, samt et fellesareal som skulle tjene som felles adkomst- og parkeringsareal. Nedenfor følger den endelige jordskifteløsningen:



Figur 5.6: En oversikt over den endelige jordskifteløsningen.¹³¹

I den andre saken ble det også problematisert hvorvidt jordskifteretten har kompetanse til å endre allerede fastsatte vedtekter eller om eierseksjonsloven overstyrer jordskifterettens kompetanse. Jordskifteretten måtte her gjøre en vurdering av jordskifteloven opp mot eierseksjonsloven, med hensyn til lovenes rangering i forhold til hverandre. Retten kom til at jordskifteloven ville gå foran eierseksjonsloven ved motstrid, da jordskifteloven ville anses som den spesielle lov.¹³²

¹³⁰ Se 18-083417REN-JTRD (Tillerringen 88) og 18-107211REN-JTRD (Kaptein Mitlids veg 7)

¹³¹ 18-083417REN-JTRD (Tillerringen 88)

¹³² 18-107211REN-JTRD (Kaptein Mitlids veg 7)

Det fremgår verken av forarbeidene til jordskifteloven eller eierseksjonsloven hvordan de to lovene skal vurderes opp mot hverandre. Departementet har i forarbeidene til jordskifteloven uttalt:

Organiseringa av bruken i eit eigarseksjonsameige kan vere forskjellig frå eitt eigarseksjonsameige til eitt anna. I eitt sameige kan det vere fastsett vedtekter om dette, medan det i eit anna er meir tilfeldig kva for eigarseksjon som har gjort seg nytte av utomhusareala. Departementet kan ikkje sjå at innføring ein slik heimel vil vere å ta noka oppgåve frå andre organ. Departementet kan heller ikkje sjå andre høve som gjer at denne spesielle forma for faktisk sambruk ikkje bør kunne behandlast av jordskifteretten.¹³³

I henhold til eierseksjonsloven § 27 skal i utgangspunktet alle sameier ha vedtekter. En begrensning av jordskifterettens kompetanse i de tilfeller det foreligger vedtekter, ville i så måte være lite hensiktsmessig, da en hjemmel for bruksordning i eierseksjonssameiers utearealer ville vært overflødig og unødvendig.

Det var også et stort behov for regler knyttet til felles uteareal for andre eiendommer enn eierseksjonssameier. I en av sakene var det uklare bruksavtaler og endringer i bruk som medførte at forholdene var utjenlige. I andre situasjoner var det ikke uenighet, men behov for klare bruksordningsregler og en fordelingsnøkkel fastsatt av en utenforstående tredjepart, ettersom man ikke klarer å finne en minnelig løsning. I slike saker kan det være fornuftig å kreve sak for jordskifteretten, ettersom det er en særdomstol med god erfaring og kompetanse ved fastsetting av regler for sambruk mellom eiendommer. Jordskifteretten kan i slike tilfeller også være en hensiktsmessig instans med tanke på å bedre det fremtidige naboforholdet. Jordskifteretten er også en instans med inngående kunnskap om fast eiendoms rettsforhold, og det kan derfor være enklere for partene å godta en løsning avsagt av jordskifteretten.

5.2.5.2 Bruksordning i privat vei

Den største sakstypen omhandlet imidlertid bruksordning i privat vei, der behovet for en klar fordelingsnøkkel og regler vedrørende bruk, vedlikehold og utbedring var det sentrale. Det blir i disse sakene fastsatt en fordelingsnøkkel på bakgrunn av type eiendom, og forhold man tar i betraktning kan være bruk, type kjøretøy, slitasje og avstand.

¹³³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 144

Ut ifra forarbeidene kan man få inntrykk av at virkemiddelet i stor grad er tilpasset rurale områder, og at det ikke er gjort særlige grep med tanke på bruk i urbane områder. Under gjennomgangen av rettspraksis var likevel den største sakstypen i urbane områder bruksordning i privat vei og adkomstarealer. Vei er noe som finnes overalt, og som dermed er like aktuelt i urbane og rurale områder. Dette tyder på at den generelle ordlyden i § 3-8 medfører at virkemiddelet kan benyttes på mange typer eiendom, og med stor grad av variasjon i de utjenlige eiendomsforholdene, til tross for at det ikke er gjort aktive tiltak med hensyn til urbane områder. Det er heller ikke gjort begrensninger med tanke på hvilke typer sambruk mellom eiendommer som omfattes av bestemmelsen. Dette gir bestemmelsen lang levetid, med mulighet for dynamisk utvikling.

5.2.5.3 Opprettelse av sambruk i urbane områder – særlige grunner

Som nevnt innledningsvis er det særlig ressurser i rurale områder som kan medføre opprettelse av sambruk i områder der det ikke er sambruk fra før. Spørsmålet er imidlertid om opprettelse av sambruk er like aktuelt i urbane områder, og hva som i slike tilfeller anses som «særlige grunner». For å besvare dette må vi først se på noen av de utjenlige forholdene som ligger til grunn for bruken av § 3-8, samtidig som vi analyserer hva som skiller alminnelige grunner fra særlige grunner. Først kan man si at utnytting av det vi kan kalle tradisjonelle «rurale ressurser» som krever samarbeid på tvers av eiendomsgrensene, ikke vil være aktuelt i urbane strøk. Med dette sikter vi til utnyttelse av ressurser som blant annet jakt, fiske, beite, reindrift, sand- og grustak, som er særlig utbredt i rurale områder.

I urbane områder er det gjerne andre forhold som krever samarbeid på tvers av eiendomsgrenser. Det kan blant annet knytte seg til adkomst- og veiproblematikk. Det er ulike bakenforliggende årsaker og forhold som kan medføre at grunneiere har behov for å benytte en og samme vei. Ettersom det ikke alltid er enkelt å bli enige om sambruk kan det være gunstig å gå til jordskifteretten for å finne en løsning, når man ikke får til en privatrettslig avtale. Jordskifteretten har da kompetanse til å fastsette regler for sambruken etter § 3-8. At en eiendom har adgang til nødvendig infrastruktur som vei, vann og avløp er essensielt og et klart krav fra det offentlige for å få delingstillatelse, byggetillatelse mv. Mangel på adkomst vil trolig kunne betraktes som en særlig grunn til å tvinge eiendommer inn i et bruksfellesskap.

Hegstad et al. (2022) gir et eksempel på utjenlige forhold som kan relateres til urbane strøk:

Et annet eksempel kan være en felles avkjørsel i et transformasjonsprosjekt med kombinert bolig- og næringsutvikling. Hvis reguleringsplanen og eiendomsstrukturen ellers tilsier at denne blir liggende på én grunneiendom (ett bruksnummer), og en av de andre grunneiendommene (eventuelt kun en næringsseksjon på denne) som i henhold til reguleringsplanen skal bruke avkjørselen, skaper mer trafikk og betydelig mer slitasje på denne, kan dette være en «særlig grunn» som tilsier en bruksordning.¹³⁴

I forarbeidene til gjeldende jordskiftelov er det uttalt følgende:

I praksis er det lagt til grunn at særlege grunnar kan vere at eigedoms- eller rettstilhøve er slik at dei hindrar andre i ei tenleg utnytting, eller tvinger alle til urasjonell og ikkje optimal drift. Det er ikkje snakk om å føre eineeigde eigedommar inn i eit sameige. Meininga er å gi jordskifteretten heimel for å gi reglar om at ein ressurs som ligg til ein eigedom, skal brukast saman med eller i samspel med andre eigedommar på nærare fastlagde måtar og vilkår.¹³⁵

Det er i forarbeidene ikke sagt noe mer om hva som anses som særlige grunner, og det er dermed opp til jordskifterettene å gjøre en konkret skjønnsmessig vurdering i hver enkelt sak.

Bruksordning etter § 3-8 brukes ofte i sammenheng med etablering av lag og fastsetting av vedtekter etter § 3-10. Ofte blir det etablert et sambruk etter § 3-8, også benytter man seg av hjemmelen i § 3-10 for å regulere blant annet vedlikehold og drift, noe som er viktig å ta i betraktning når det foregår et sambruk på en eller flere eiendommer. Ikke bare bidrar dette til at man har klare retningslinjer for bruk og drift, men man reduserer også risikoen for fremtidige problemer. Om man gir regler for sambruk av en vei, men det kort tid senere oppstår problemer knyttet til ansvaret for brøyting og grusing av veien, så har man igjen en konflikt som kan skape utjenlige forhold.

5.2.6 Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringer

Etter § 3-9 har jordskifteretten kompetanse til å gi pålegg om felles tiltak og felles investeringer i sammenheng med bruk av eiendommer eller bruksretter. Slike tiltak kan for eksempel være etablering av vei, parkering og garasjeanlegg. Innpåkjøp er en vanlig sak etter denne bestemmelsen. Pålegg om felles tiltak og investeringer kan gis av jordskifteretten som egen

¹³⁴ Hegstad et al., 2022, s. 50

¹³⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 140

sak, eller i sammenheng med bruk av andre virkemidler.¹³⁶ Denne bestemmelsen brukes ofte i sammenheng med bruksordning etter § 3-8. Det kan eksempelvis ha blitt opprettet sambruk i vei, med snu- og parkeringsplass i enden. I dette tilfellet kan jordskifteretten etter § 3-9 pålegge felles tiltak og investeringer for å bøte på problematikk knyttet til etablering, opprustning og framtidig vedlikehold. Jordskifteretten kan da fordele kostnadene knyttet til investeringene etter de fastsatte andelene i veien. 10 år er maksimal frist for å tvangsfullføre plikter som er pålagt i et jordskifte. Oversitter man fristen må man gjennomføre et nytt jordskifte.

Dersom tiltaket gjelder bruksretter, kan det gjelde én eiendom, men det er nødvendig at tiltaket gjelder for flere bruksrettshavere.¹³⁷ Jordskifteretten har dermed ikke kompetanse til å pålegge tiltak for én enkelt bruksrett. En illustrerende avgjørelse med hensyn til jordskifterettens kompetanse etter § 3-9 er LE-2023-71580. I denne saken skulle lagmannsretten ta stilling til om jordskifteretten hadde kompetanse til å pålegge en felles investering i sammenheng med flytting av én bruksrett etter § 3-9. Ettersom jordskifteretten ikke har kompetanse til å pålegge tiltak når tiltaket kun omhandler én bruksrett, kom lagmannsretten til at den riktige hjemmelen for saken lå i servituttloven.¹³⁸ Det var imidlertid opp til partene å kreve sak etter servituttlova, for at jordskifteretten skulle kunne behandle saken. Alternativet var å bruke en av de andre virkemidlene i jordskifteloven til å løse saken.

Som tidligere påpekt, kan jordskifteretten pålegge en uvillig part å delta i en felles investering. Dette ses i lys av de materielle vilkårene, spesielt vernet mot tap, jf. § 3-18.¹³⁹ Selv om grunneierne objektivt sett vil ha positiv nytte av tiltaket, kan de likevel være motvillige til å avgi areal til det. Det er som nevnt tidligere, eiendommen som et formuesgode som er hovedregelen med hensyn til vernet mot tap, og ikke nødvendigvis grunneiernes individuelle ønsker.

Ved pålegg om felles tiltak eller investeringer etter § 3-9 er det imidlertid viktig å være oppmerksom på bestemmelsen i § 3-27. Denne bestemmelsen begrenser jordskifterettens kompetanse til å pålegge tiltak, ved at jordskifteretten må ta hensyn til framtidig utnytting av eiendommene og partenes økonomiske evne når de pålegger tiltak/investeringer i et jordskifte. Det kan for eksempel være tilfelle dersom en eier ikke har økonomisk evne til å kjøpe seg inn

¹³⁶ Prop. 101 L (2012-2013) s. 427

¹³⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 428

¹³⁸ § 5

¹³⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 428

i veien, men fortsatt har behov for veirett. I et slikt tilfelle kan jordskifteretten fastsette bestemmelser om at en ny kjøper av eiendommen må kjøpe seg inn i veien, eller gi vedkommende eier begrensning i bruk av veien. En annen viktig henvisning er bestemmelsen i § 3-28, som sier hvordan kostnadene ved tiltaket/investeringen skal fordeles. Kostnadene skal fordeles etter nytten hver av partene har av tiltaket.

Det blir i forarbeidene uttalt at pålegg om tiltak eller felles investering for eksempel kan gjelde felles infrastruktur. Dette omfatter blant annet vei, vannforsyning, kloakk, kraftforsyning, gjerdet og forebygging mot naturskade.¹⁴⁰ Dette er alle tiltak det er vanlig å samarbeide om. I tillegg er det viktig å bemerke at mange av disse tiltakene kan gjøre eiendommene mer tjenlige, både bruksmessig og verdimessig. En eier ønsker kanskje ikke å være med på å betale for kloakkledning eller tilkobling til offentlig vann i gaten han bor, siden han har brønn og septiktank. La oss si at vannkvaliteten i brønnen er varierende og septiktanken er underdimensjonert, da er det klart at eiendommen hans vil tjene på å være med på disse tiltakene. Vilkåret i § 3-18 vil dermed være oppfylt og jordskifteretten kan pålegge denne uvillige parten å være med på investeringen.

En typisk urban problemstilling er at det skilles ut en tomt som ikke har veirett. Da kan § 3-9 være en aktuell bestemmelse for innpåkjøp. En tilfredsstillende adkomst er en forutsetning for at tomtene skal kunne utnyttes til bebyggelse.¹⁴¹ Dersom det allerede eksisterer en vei, vil den som eier veien, også ofte få en fordel ved at det blir flere å fordele vedlikeholdskostnader på. I en slik sak er det imidlertid flere ulike spor man kan velge mellom. Foruten en minnelig avtale om veirett og jordskifte, kan det også foretas skjønn etter veglova.¹⁴²

5.2.7 Opprettelse av lag og fastsetting av vedtekter. Driftsselskap

I kraft av § 3-10 kan jordskifteretten opprette lag og fastsette vedtekter. Retten kan også gjøre endringer i lag som allerede er etablert, for eksempel ved å endre organisering eller andeler i laget hos rettighetshaverne. Medlemskapet til laget er pliktig, og følger den enkelte eiendom.¹⁴³ Det er normalt sett ikke anledning til å melde seg ut av laget.¹⁴⁴ Når jordskifteretten oppretter et lag skal også vedtekter for laget fastsettes. Jordskifteretten har altså ikke anledning til å

¹⁴⁰ Prop. 101 L (2012-2013) s. 428

¹⁴¹ Se plan- og bygningsloven § 27-4

¹⁴² For en redegjørelse av dette, se punkt 5.4.3.7

¹⁴³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 149

¹⁴⁴ Bjerva et al., 2023, § 3-10

opprette lag uten å organisere det med et knippe regler. Jordskifteretten kan også endre vedtektene i et lag som allerede eksisterer, men kun i den grad endringene i bruksregler eller i laget tilsier det. I forhold til tredjemenn svarer deltakerne i laget etter den andelen de har i laget.¹⁴⁵

I situasjoner der det kreves samarbeid mellom grunneiere og bruksrettshavere vil det kunne være gunstig å organisere samarbeidet i et lag. Det går frem av bestemmelsen at slike lag dannes for «drift eller vedlikehold» når flere skal bruke en eiendom eller har bruksrett sammen. Fordelen med at drift og vedlikehold er organisert gjennom et lag er at det er klare fastsatte retningslinjer for hvordan oppgaver skal håndteres. Det er lite hjelp i å bøte på eiendomsproblematikk ved å bare opprette et lag, uten å hjelpe grunneiere og bruksrettshavere med å utforme et unisont regelverk for bruk og vedlikehold. Det er som regel uenighet rundt dette som har drevet partene til jordskifteretten i utgangspunktet. Vedtektene kan være tilpasset laget i ulik grad, eller være standardvedtekter som passer inn i det aktuelle tilfellet. Det fremgår av forarbeidene at «lag og vedtekter er viktige for varige og ordna tilhøve i fellesskapet», og at det derfor er opp til jordskifteretten å avgjøre om det skal etableres et lag, ikke partene i saken.¹⁴⁶

Uttrykket «drift *eller* vedlikehold» tilsier at jordskifteretten kan etablere lag for drift og vedlikehold uavhengig av hverandre. Det foreligger dermed ingen kumulative vilkår for å etablere lag. Jordskifteretten har etter denne bestemmelsen en nokså vid kompetanse til å løse mer urbane problemstillinger. Ordlyden er generell og innebærer ingen begrensninger i hvilke typer lag jordskifteretten kan etablere. Retten kan for eksempel etablere lag for drift av felles parkeringsplass, som er en typisk urban problemstilling.

I tillegg til å opprette et lag, kan jordskifteretten også endre eksisterende lag. Det kan være ønske om endring av forskjellige grunner. Det kan være et ønske om endring i fordelingsnøkkel, det kan ha foregått endringer i eiendomsforholdene og eierforholdene som tilsier en endring i laget eller det kan være medlemmer som burde vært medlem, men ikke er det av ulike grunner.

Når det gjelder begrepet «lag» er det vanskelig å gi en definisjon av den rettslige statusen dette har, jf. § 3-10. Det fremgår av forarbeidene at et såkalt «lag» kan være et tingsrettslig sameie,

¹⁴⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 149

¹⁴⁶ Prop. 101 L (2012-2013) s. 149-150

et lignende sameieforhold eller et ansvarlig selskap.¹⁴⁷ Det som imidlertid er viktig å avklare, er den virksomheten laget driver med. Dette kan eksempelvis være vei (veilag) eller en bredere virksomhet hvor man drifter og vedlikeholder flere forhold og ønsker å danne et såkalt grunneierlag.¹⁴⁸

For etablering av veilag, som er en stor sakstype for jordskifteretten, er etablering av tingsrettslige sameier aktuelt. Et tingsrettslig sameie reguleres av sameieloven. Av sameieloven § 1 første ledd fremgår det at loven gjelder der to eller flere *eier* noe sammen på en slik måte at retten deres er regnet i parter etter delings- eller forholdstall. Retten har kompetanse til å etablere tingsrettslige sameier, uavhengig av om sameiet har eiendomsrett til arealet som skal benyttes sammen. Dette følger blant annet av rettspraksis og forarbeidene til sameieloven at et sameie også kan eie rettigheter, herunder rett til bruk.¹⁴⁹ Et tingsrettslig sameie vil også ha en sterkere sammenslutning sammenlignet med en forening eller samvirkeforetak, da det vil være mulig å melde seg ut av slike konstellasjoner. Retten vil ved etablering av en forening eller samvirkeforetak ikke ha kontroll på at vernet mot tap er oppfylt for alle eiendommene jordskifteløsningen gjelder for.¹⁵⁰

Tiltak er av ulik karakter, og tiltak som innebærer stor risiko kan bare gjennomføres av et driftsselskap. Avgjørelsen om gjennomføring av tiltaket tas gjennom et flertallsvedtak. Hver av deltakerne, altså hver av de som bruker eiendommen i fellesskap, har rett til å være med i driftsselskapet så lenge det tilsvarer forholdstallet, men det er ingen plikt. Bakgrunnen for dette er vernet mot tap i § 3-18, da det er forbundet med risiko å være en del av driftsselskapet. Hvis noen medlemmer skulle ønske å delta på tiltaket selv om de ikke stemte for, skal det sies ifra så fort som mulig, og senest tre uker etter at personen har fått skriftlig melding om vedtaket med opplysning om denne fristen. Det er driftsselskapet som skal svare vederlag for utnyttingsretten til laget, og videre fordeler dette til deltakerne etter deres andel. Av siste ledd går det frem at når partene er enige, kan andre tiltak enn de som kan innebærer stor risiko, gjennomføres av et driftsselskap.

¹⁴⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 428

¹⁴⁸ Prop. 101 L (2012-2013) s. 428

¹⁴⁹ Se 18-092850REN-JDRA, LA-2003-190980 og Ot.prp. nr. 13 (1964-1965)

¹⁵⁰ Se 18-092850REN-JDRA (Solheim veilag og hytteforening), s. 11

5.2.7.1 Etablering av lag i urbane områder

Med hensyn til urbane områder og problemstillinger kan etablering av lag være aktuelt i flere tilfeller. Etablering av grunneierlag kan eksempelvis være aktuelt ved ønske om å gjennomføre tiltak i tråd med vedtatt arealplan, ofte reguleringsplan. I mange tilfeller er det nødvendig å samordne bruken av eiendommer ved samarbeid for å få gjennomført ønskede tiltak. Dette har ofte en naturlig bakgrunn da arealformålene ikke nødvendigvis samsvarer med eiendomsgrensene, på en slik måte at én enkelt grunneier kan utvikle området alene.

En aktuell urban problemstilling handler derfor om gjennomføring av reguleringsplaner, som vi har sett kan løses med flere av virkemidlene i jordskifteloven. I en sak for Nord-Østerdal jordskifterett utløste behovet for flere arealer til boligformål et krav om sak. Formålet med jordskiftesaken var å etablere et grunneiersamarbeid for å tilrettelegge for en mulighetsstudie med en etterfølgende reguleringsplan.¹⁵¹ Kommunen fremsatte krav om sak for å få grunneierne på et aktuelt område for boligbygging til å inngå et forpliktende grunneiersamarbeid, før arbeidet med reguleringsplanen tok til. Mulighetsstudien var nødvendig for å analysere området med hensyn til en ønsket utvikling.

Grunneiersamarbeid er en fordel dersom man skal få til en helhetlig utvikling av et område. Ved samarbeid mellom de som råder over arealene er det lettere for planmyndighetene å få gjennomført reguleringsplanen. Dagens eiendomsutforming kan enten medføre at tomtene er for små til å kunne realisere «levedyktige» tiltak etter planen eller at felles arealbruk forutsetter samarbeid på tvers av eiendomsgrenser. Her er samspillet mellom planmyndighetene og eiendomsregimet sentralt. Ønsker om fremtidig arealbruk og utvikling, og faktisk gjennomføring handler om å skaffe seg rettigheter til området. I et område med mange ulike grunneiere kan det derfor være vanskelig å få gjennomført en helhetlig utvikling i tråd med reguleringsplan. Det kan i slike tilfeller være av interesse for kommunen å enten få endret eierkonstellasjonen eller tilrettelegge for et samarbeid blant grunneierne.

Grunneiersamarbeid har også en viktig side til bærekraftig utvikling. Gjennom fortetting og helhetlig områdeutvikling kan man redusere klimautslippet, og det er dermed et viktig steg på veien til å nå FN's klimamål.¹⁵² I sum kan altså grunneiersamarbeid være en effektiv strategi for å fremme helhetlig områdeutvikling og bærekraftig utvikling ved å fremme samarbeid,

¹⁵¹ 17-198611REN-JTYN (Fåsetgrenda)

¹⁵² Nordahl et al., 2019, s. 4

koordinering og langsiktig planlegging blant ulike grunneiere. Dette kan resultere i mer effektiv ressursbruk, bedre beskyttelse av miljøet og et mer robust og livskraftig lokalsamfunn.

I saken ovenfor var jordskifteretten tydelig på at ingen av eiendommene skulle lide tap som følge av etablering av grunneiersamarbeidet. Ved gjennomføring av reguleringsplanen er det derfor nødvendig å etablere et driftsselskap, ettersom utbygging er forbundet med økonomisk risiko. Ingen av eiendommene kan bli pålagt å ta del i et driftsselskap, da det er forbundet med frivillighet. I dag kan grunneiersamarbeid etableres på flere ulike måter, deriblant gjennom en privatrettslig avtale eller jordskifte.

5.3 Virkemidlene i §§ 3-11 og 3-12

Avslutningsvis skal vi redegjøre for tilleggsvirkemidlene i §§ 3-11 og 3-12, og drøfte bruken av disse med hensyn til urbane områder og problemstillinger. Disse virkemidlene kan beskrives som «ikke frittstående», ettersom de kun kan brukes i sammenheng med hovedvirkemidlene i §§ 3-4 til 3-10. Tilleggsvirkemidlene har også en annen viktig begrensning, da de kun kan benyttes dersom rettigheten, i form av bruksretter eller negative servitutter, er til hinder for en tjenlig jordskifteløsning.

Etter § 3-11 kan tidsavgrensede og alltidvarende bruksretter som *ikke* ligger til fast eiendom endres eller avløses. Med «tidsavgrenset bruksrett» siktes det til, som begrepet tilsier, bruksretter avgrenset i tid. Ettersom det er snakk om bruksretter som ikke ligger til fast eiendom omfatter det blant annet personlige bruksretter. «Alltidvarende bruksrett som ikke ligger til fast eiendom» blir også benyttet. Vi snakker her om en personlig bruksrett som ikke er tidsavgrenset.¹⁵³ Vilkåret for endring eller avløsning av bruksretten er imidlertid at bruksretten er til hinder for en tjenlig jordskifteløsning. Det er gjennom tolkning av dette at man kan konkludere med at § 3-11 ikke er et selvstendig grunnlag for et jordskifte. Bestemmelsen i § 3-1 første ledd tredje punktum viser også til dette: «Om jordskifteretten brukar verkemiddel etter §§ 3-4 til 3-10, kan han òg bruke verkemidla i §§ 3-11 og 3-12».¹⁵⁴

Det fremgår av bestemmelsens ordlyd at retten først skal forsøke å endre bruksretten. Ved omforming av bruksretten må jordskifteretten påse at den nye løsningen ikke er dårligere enn den eksisterende. Om det ikke er mulig å endre bruksretten, eller om endringen ikke fører frem, kan jordskifteretten avløse den. Ved avløsning kan det gis vederlag i penger dersom det er mer

¹⁵³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 429

¹⁵⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 429

tjenlig, jf. § 3-26. Dette kan illustreres med en sak fra Lista jordskifterett, der retten måtte ta stilling til om en bruksrett skulle avløses eller omskipes. Jordskifteretten uttalte her:

Etter jskl. § 39 kan jordskifteretten avløse bruksrettigheter som hindrer et tjenlig jordskifte. (...) Retten kan vanskelig se at vanntaksretten kan avløses uten at dette er til skade for Kvinesdal kommune. Retten mener videre at det er mulig å ordne bruken av vassdraget. Avløsning av vanntaksretten er derfor uaktuelt.¹⁵⁵

I situasjoner der det er ulike alternative jordskifteløsninger, kan bruksretten være til hinder for jordskifteløsningen i noen tilfeller, mens andre løsninger kan fastsettes med bruksretten i behold. Det fremgår ikke av forarbeidene at jordskifteretten skal prioritere den jordskifteløsningen som ikke fordrer at bruksretten omskipes eller avløses.¹⁵⁶

Ser vi nærmere på § 3-12 så ser vi at den skiller seg fra § 3-11 ved at den gjelder bruksretter som ligger til fast eiendom. Et annet skille er at den ikke omfatter tidsavgrensede bruksretter eller omskipling av bruksrett, kun avløsning. En realservitutt kan være tidsavgrenset, men som oftest er den alltidvarende, da servituttsens oppgave er å avhjelpe en mangel ved eiendommen. Alltidvarende bruksretter som ligger til fast eiendom, omtales gjerne som reelle bruksretter. Disse bruksrettene kan som hovedregel ikke avhendes uten sammen med eiendommen. Rent praktisk er innholdet i de to virkemidlene relativt likt. Det er også her krav til at bruksretten eller servitutten må være til hinder for en tjenlig løsning for å kunne bli avløst.

Med hensyn til urbane områder og problemstillinger er virkemiddelet i § 3-12 av særlig interesse på grunn av hjemmelen til å avløse negative servitutter. Denne hjemmelen kom først inn i gjeldende jordskiftelov i 2013. Bakgrunnen for dette blir i forarbeidene uttrykkelig forklart slik:

Når departementet meiner at det òg bør vere mogleg å avløyse negative servituttar som del av eit jordskifte, er det for å gjere verkemidla i jordskifte betre eigna til å løyse utenlege tilhøve i urbane strok der negative servituttar kan vere meir vanlege enn i rurale område.¹⁵⁷

¹⁵⁵ JFLE-2011-34 (Eigeland ytre)

¹⁵⁶ Bjerva et al., 2023, § 3-11 første ledd avsnitt 7. For en ytterligere drøfting av vilkårene for avløsning av bruksretter, se Lande et al., 2015.

¹⁵⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 119

Negative servitutter finnes i større grad i byer og tettsteder enn i landbruksområder eller andre områder der bebyggelsen er mer spredt.¹⁵⁸ Formålet med å innta negative servitutter i bestemmelsen er å sikre at jordskifteretten kan bidra til å løse utjenlige eiendomsforhold i urbane strøk, ved å bedre tilpasse virkemidlene urbane forhold.

I forarbeidene er det uttrykt at det med begrepet negative servitutter er ment «rett til å forby eieren å disponere over bestemte ressurser på egen grunn».¹⁵⁹ En negativ servitutt er med andre ord en båndlegging av en annens eierrådighet. Eksempler som blir nevnt av lovgiver er byggeforbud, forbud mot å oppføre bestemte former for byggverk, eller forbud mot å drive med ulike former for virksomhet. I praksis vil det si at et byggeforbud eller regulering av utøvelse av visse typer virksomhet kan fjernes dersom de er til hinder for en tjenlig jordskifteløsning.

I urbane områder er det særlig såkalte «næringssservitutter» og konkurranseklausuler som er vanlig, i tillegg til forbud mot visse typer av bebyggelse, som «strøksservitutter» og byggeforbud.¹⁶⁰ En næringssservitutt er en juridisk avtale eller rettighet som regulerer bruken av en eiendom med hensyn til kommersiell virksomhet eller næring, ved at servitutten forbyr enkelte former for næringsvirksomhet for å unngå konkurranse. Servitutten begrenser eller spesifiserer dermed hvordan eiendommen kan brukes til næringsformål.

Ettersom negative servitutter i større grad er tatt i bruk i urbane strøk vil § 3-12 være av betydning for jordskifterettens virke i disse områdene. Negative servitutter i urbane områder finner vi også i form av såkalte strøksservitutter, som har til formål å skape mer uniform bygningsstruktur i boligområder. Strøksservitutter er heftet på et helt strøk, og sier noe om hvordan man kan bygge på alle eiendommer innenfor et område. Dette ble gjerne omtalt som villaklausuler tidligere. Eksempler på slike strøksservitutter er at alle bygg i området må ha saltak, eller at bolighus ikke kan være på mer enn to etasjer. Dette er strøksservitutter som i stor grad vil kunne hindre en ytterligere fortetting i området. Alle eiendommer som er underlagt strøksservitutter er både herskende og tjenende, og kan drive kontroll med hverandres arealutnyttelse. I dag blir gjerne eldre strøksservitutter tolket innskrenkende, med begrunnelse

¹⁵⁸ Hegstad et al., 2022, s. 42

¹⁵⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 430

¹⁶⁰ Hegstad et al., 2022, s. 42

at tiden har løpt fra dem og strøket har endret karakter. Strøksservitutten må imidlertid ses i lys av «generell samfunnsutvikling og konkret stedsutvikling».¹⁶¹

Avløsning av negative servitutter er særlig aktuelt der en negativ servitutt er til hinder for gjennomføring av reguleringsplan. La oss si at det blir krevd sak på bakgrunn av at formåls grensene i planen ikke samsvarer med eiendomsgrensene, og man bøter på den utjenlige situasjonen ved hjelp av § 3-4. Ved dette arealbyttet blir et bruksnummer med en negativ servitutt liggende innenfor planområdet. Om formålet med reguleringsplanen er boligbebyggelse, som ikke blir liggende innenfor begrensningene til den negative servitutt, kan det være gunstig å avløse denne for å få en tjenlig jordskifteløsning. I praksis kan reguleringsplanen legge opp til opprettelse av flermannsboliger, leilighetsbygg av høyere karakter eller boliger med en moderne arkitektonisk utforming, som strider mot servituttens innhold. Dette er særlig aktuelt i dag, med bærekraftig utvikling, sentralisering og fortetting som viktige formål og retningslinjer i planarbeidet.

Dette er også i tråd med praksisen i de øvrige domstolene, der hovedregelen er at strøksservitutter settes til side dersom de er i strid med en reguleringsplan. Det gjelder imidlertid bare i de tilfeller der formålet til strøksservitutten og reguleringsplanen ikke kan møtes at reguleringsplanen vil gå foran. Et eksempel på uforenlige formål kan være en negativ servitutt som begrenser utvikling i området til «villamessig bebyggelse» og en reguleringsplan som legger opp til utbygging av næringseiendom. Unntaket fra hovedregelen finner vi i de tilfeller der det ikke er fullstendig motstrid.¹⁶² I slike tilfeller er det mulig å gjennomføre planen, selv om det foreligger strøksservitutter, da det ikke vil være motstrid på selve arealbruken, men utnyttelsesgraden.

Det kan her trekkes en parallell tilbake til § 3-12. Med hensyn til bestemmelsen i § 3-12 fremgår det at negative servitutter kun kan avløses «dersom dei er til hinder for ei tenleg jordskifteløysing». Hva som ligger i begrepet «tjenlig jordskifteløsning» fremgår som nevnt ikke av forarbeidene. Det ligger derfor ingen føringer i forarbeidene for hvilken jordskifteløsning retten skal velge, dersom den ene løsningen fordrer en avløsning eller omskipping av bruksrett eller negativ servitutt, mens en annen jordskifteløsning ikke fordrer dette for å være tjenlig.¹⁶³

¹⁶¹ Holth & Winge, 2019, s. 185

¹⁶² Se Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen) og Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen)

¹⁶³ Lande et al., 2015, s. 150

Det fremgår videre av forarbeidene at: «Departementet meiner likevel at jordskifteretten ikkje bør stå fritt til å omforme eller avløyse slike rettar i jordskiftesaka. Behovet for ei fleksibel løysing er berre til stades dersom rettane er til hinder for ei elles tenleg jordskifteløysing». ¹⁶⁴ Det er likevel ingenting som indikerer at jordskifteretten ikke står fritt til å velge den jordskifteløsningen de anser som mest tjenlig. Det kan imidlertid problematiseres hvorvidt lovgivers intensjon er at jordskifteretten kan velge mellom tilnærmet like gode jordskifteløsninger, når kun en av løsningene fordrer en avløsning av en negativ servitutt. Dersom jordskifteretten har kompetanse til å avløse negative servitutter for å få til den mest tjenlige jordskifteløsningen, vil man trolig risikere at negative servitutter blir avløst i stort omfang, ettersom allerede etablerte negative servitutter i de fleste tilfeller vil medføre en ulempe i jordskifteområdet.

5.4 De materielle vilkårene for jordskifte

For at jordskifteretten skal kunne holde en jordskiftesak etter kapittel 3 er det som nevnt nødvendig at de materielle vilkårene er oppfylt. De materielle vilkårene følger av §§ 3-2, 3-3, 3-17 og 3-18. Som vi har sett i punkt 3.6 gjelder disse vilkårene kun for de rettsendrende sakene. Bakgrunnen for dette er at jordskifteretten ved virkemidlene i kapittel 3 kan endre rettsforholdene mellom eiendommer og rettighetshavere. I saker etter kapittel 4 kan jordskifteretten kun fastslå rettsforholdet. Det er dermed strengere vilkår for at en rettsendrende sak skal kunne holdes. De materielle vilkårene utgjør en viktig skranke for å sikre rettssikkerheten til partene i et jordskifte. Det må være et problem av et visst omfang for at uvillige eiendommer og rettighetshavere kan dras inn i et jordskifte. Det må også være klart at eiendomsforholdene i jordskifteområdet vil bli bedre etter jordskifte, samt at ingen av eiendommene lider tap som følge av jordskiftesaken.

De materielle vilkårene er absolutte forutsetninger for at saken kan tas til behandling, og jordskifteretten har selv et ansvar for å påse at vilkårene er oppfylt. De materielle vilkårene går på realiteten i saken, i motsetning til de formelle vilkårene. Ettersom de materielle vilkårene må være oppfylt, vil ingen ha et krav på å få gjennomført en jordskiftesak.

Det er også opp til jordskifteretten å anvende de virkemidlene de anser mest hensiktsmessige for å bøte på den utjenlige situasjonen. ¹⁶⁵ Man sier derfor at jordskifteretten har fullt

¹⁶⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 154

¹⁶⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 116

herredømme over virkemiddelbruken. Dette gjelder uavhengig av om partene har blitt enige om hvilke virkemidler de ønsker at jordskifteretten skal benytte. Det er likevel viktig å være klar over at det er partene selv som anfører hva som er den utjenlige situasjonen. Jordskifteretten kan ikke løse andre problemer enn det partene har tatt opp i jordskiftet, til tross for at jordskifteretten anser det fornuftig.¹⁶⁶ Dette henger sammen med disposisjonsprinsippet, der det er partene som bestemmer hva domstolen skal behandle.¹⁶⁷

Vi vil i det videre redegjøre for gjeldende rett når det kommer til de materielle vilkårene, med hensyn til urbane problemstillinger og utfordringer som jordskifterettene må være særlig oppmerksomme på ved deres virke i urbane områder. Vi vil også redegjøre for hvilke vurderinger jordskifteretten gjør i praksis når det gjelder oppfyllelse av de materielle vilkårene i urbane områder.

5.4.1 Utjenlige eiendomsforhold

I dette punktet vil vi redegjøre for jordskiftelovens vilkår om utjenlige eiendomsforhold. Vi vil legge særlig vekt på hvordan vilkåret vil slå ut i urbane områder, og hvilke problemstillinger som kan oppstå ved vurderingen av om det foreligger utjenlige eiendomsforhold i disse områdene.

Det er et vilkår at det foreligger utjenlige eiendomsforhold for at jordskifteretten skal kunne ta inn en rettsendrende sak til behandling. Det følger av § 3-2 første ledd at:

Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst én eiedom 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 eiedom eller bruksrett vil bli vanskeleg å bruke på tenleg måte som følgje av eit offentleg eller privat tiltak. Som offentleg tiltak skal òg reknast offentleg regulering av eigarrådvelde eller vedteken reguleringsplan med tilhøyrande omsynssone.

Bestemmelsen oppstiller flere ord og formuleringer som trenger en forklaring. Med lovens ordlyd «eiendom» menes ett eller flere bruksnummer med samme grunneier. En eiendom er i utgangspunktet et avgrenset areal med ett gårds- og bruksnummer, men kan også bestå av flere bruksnummer på samme eierhånd, dersom det er naturlig. Dette avhenger av hvilken type

¹⁶⁶ Se jordskifteloven §§ 3-2 andre ledd og 3-16

¹⁶⁷ Robberstad, 2021, s. 16. Se også tvisteloven § 11-2.

eiendom det er snakk om. I landbruksområder er det vanlig at flere teiger, med ulike bruksnummer utgjør en samlet eiendom. I urbane områder og andre områder med utpreget tomteareal består en eiendom normalt sett av ett bruksnummer, også i de tilfeller en eier har flere bruksnummer.¹⁶⁸ Dette kan forklares med at flere teiger i landbrukssammenheng utgjør en samlet driftsenhet, mens tomter i urbane områder gjerne blir brukt uavhengig av hverandre, til individuelle byggeformål.

Med «bruksrett» menes alltidvarende bruksretter. Tidsavgrensede bruksretter faller dermed ut. Dette er naturlig ettersom et jordskifte vil kunne endre eiendomsforholdene for lang tid fremover, utover levetiden til en midlertidig bruksrett. Det fremgår av lovforarbeidene at begrepet bruksrett omfatter de bruksrettene som er nevnt i §§ 3-4 og 3-7 til 3-10.¹⁶⁹

Det fremgår videre av lovforarbeidene at begrepet «bruke på tenleg måte» ikke er knyttet til bestemte bruksformål.¹⁷⁰ Den nye jordskifteloven er i likhet med tidligere jordskiftelov nøytral i forhold til hvilke motiv en eier har for bruk av eiendommen. Så lenge bruken ikke er i strid med lov og eieren har de nødvendige offentlige tillatelser, vil bruken være innenfor bestemmelsens omfang.¹⁷¹ Eiendommen eller bruksretten kan eksempelvis være vanskelig å utnytte til bolig-, landbruks- eller næringsformål. At lovgiver med hensikt ikke knytter begrepet til bestemte bruksformål tilsier at lovgiver ønsker en generell adgang til jordskifteinstitusjonen, uavhengig av hva som ligger bak den utjenlige situasjonen. Dette er også i tråd med lovens virkeområde, der det ikke er satt begrensninger med hensyn til eiendommenes beliggenhet. En slik vid adgang vil tilrettelegge for at en stor variasjon av ulike bruksformål vil kunne bruke jordskifteretten for å bøte på utjenlige eiendomsforhold.

Lovens ordlyd «tida og tilhøva» tilrettelegger for en vurdering av utjenlighet basert på samfunnsutviklingen. Det fremgår av forarbeidene at:

Omgrepet «etter tid og tilhøve» som er brukt i gjeldande jordskiftelov § 1 første ledd, opnar for at det kan takast omsyn til ei utvikling. Tilhøva kan endre seg etter kvart som tida går slik at eigedomstilhøve som tidlegare var tenlege, blir utenlege. Departementet meiner, som høyringsinstansane, at det òg i ny jordskiftelov bør leggjast til rette for at

¹⁶⁸ Sky & Bjerva, 2018, s. 62

¹⁶⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 422

¹⁷⁰ Prop. 101 L (2012-2013) s. 423

¹⁷¹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 423

vurderinga av om eigedommane eller rettane er vanskelege å bruke må ta høgde for ei slik utvikling.¹⁷²

Formuleringa «tida og tilhøva» uttrykker altså at eiendomsforholdene er dynamiske og kan endre seg over tid i tråd med samfunnsutviklinga, og at ny utnytting derfor kan bli aktuelt. Det som tidlegare ble ansett som tjenlege eiendomsforhold kan i framtida anses utjenlig, selv om det ikke har skjedd konkrete endringar ved eiendoms- eller bruksrettsforholdene. Dette er særleg viktig med hensyn til jordskifterettens virke i urbane område, der den generelle samfunnsutviklinga medfører at behov knyttet til fast eiendom endrar seg med tida. Et typisk eksempel knytter seg til mobilitet. Der behovet for mobile fremkomstmidlar tidlegare knyttet seg til «hest og kjerre», er det i dag utbreidd bruk av elbilar. Bilene blir stadig større, og med et økende behov for tilleggsarealar tilknyttet lademuligheter. I framtida er det kanskje andre fremkomstmidlar som tar over. Etersom samfunnet er stadig i endring, må lover og reglar kunne tilpassast disse endringane for å fortsatt vere relevante og fungere effektivt. Dynamisk tilpassing av lovgivinga gjør det mulig å håndtere nye utfordringar og behov som oppstår over tid. Ved å benytte ordlyden «etter tid og tilhøva» signaliserer lovgiver at bestemmelsen er fremtidsorientert, slik at den kan imøtekomme behov man ennå ikke er klar over.

Et aktuelt eksempel på en dynamisk vurdering av § 3-2 finner vi i en tidlegare lagmannsrettsdom. I denne saken skulle lagmannsretten blant annet ta stilling til om det forelå en utjenlig situasjon, ved at en hytteeiendom kun hadde gangrett over naboeiendommen.¹⁷³ Hytteeiendommen ble utskilt i 1947, og fikk formalisert gangrett i 2010. Nærmeste parkeringsplass var 430 meter unna eiendommen. Lagmannsretten var av den oppfatning at adkomsten til hytteeiendommen i dag måtte anses som utjenlig. Begrunnelsen for dette var at en normalisert eier ville anse det utjenlig å måtte parkere såpass langt unna eiendommen. Et viktig moment i vurderinga var at flertallet av hytteeiendommene i området hadde parkering på egen eiendom eller i umiddelbar nærhet. Her blir den dynamiske vurderinga av utjenlighet satt på spissen, ettersom ikke har skjedd endringar i eiendomsforholdene sidan utbygginga av eiendommen. Det er i stedet samfunnsutviklinga som har medført at den utjenlige situasjonen har oppstått.

Til tross for at vilkåret er fremtidsrettet er det et krav at det foreligger utjenlige eiendomsforhold på tidspunktet for jordskiftesaken, helt fra kravet kommer inn og til

¹⁷² Prop. 101 L (2012-2013) s. 125

¹⁷³ LB-2020-122376 (Solhytta)

jordskiftebehandlingen er avsluttet.¹⁷⁴ Man kan altså ikke kreve jordskifte som følge av at eiendommen eller bruksretten vil bli vanskelig å bruke, med mindre det følger av et offentlig eller privat tiltak.¹⁷⁵ Dette er en naturlig begrensning, ettersom noe annet ville medført en vanskelig skjønnsmessig vurdering for retten, da det avhenger av at gitte forhold vil inntreffe i fremtiden for at vilkåret skal være oppfylt. Man kan heller ikke kreve sak på bakgrunn av forbigående forhold som gjør eiendomsforholdene utjenlige. Et eksempel på dette er tidsavgrenset byggearbeid.

Med «eiendomsforhold» menes både fysiske forhold ved eiendommen, eierforhold og eieformer. Det kan altså være problemer relatert til eiendommens fysiske utforming, for eksempel at eiendomsgrensene ikke samsvarer med formålsgrensene i arealplan eller ugunstig tomteutforming for utbygging. Problemer med eierforholdene kan eksempelvis være at dagens eier ikke kan utnytte eiendommen eller bruksretten på en tjenlig måte. Med eieform menes de ulike måtene man kan eie en eiendom på, deriblant eneeie, sameie og eierseksjonssameie. Som vi har vært inne på tidligere, knytter den utjenlige situasjonen seg til et av disse forholdene.

Med hensyn til vurderingen jordskifteretten skal gjøre er det uttalt følgende i forarbeidene:

Departementet foreslår ingen krav i lova om kva jordskifteretten skal byggje på ved vurderinga av om eigedommen er vanskeleg å bruke etter tid og tilhøve. Dette kan vere så mangt at det er best å overlata det til ei konkret vurdering i retten.¹⁷⁶

Det fremgår klart av forarbeidene at det skal gjøres en konkret skjønnsmessig vurdering i hver enkelt sak, og at det er mange forhold som kan være relevante.

I HR-2020-1910-A tok Høyesterett stilling til hva som ligger i vilkåret «utjenlig». Et av de sentrale spørsmålene i saken var om det foreligger en terskel for hvor utjenlig dagens eiendomsforhold må være for at det skal kunne behandles som en jordskiftesak. Høyesterett uttalte at utjenlighetsvurderingen må foretas i lys av lovens formålsbestemmelse, herunder «leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet».¹⁷⁷ Høyesterett uttalte videre at:

¹⁷⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 422

¹⁷⁵ § 3-2 første ledd andre punktum

¹⁷⁶ Prop. 101 L (2012-2013) s. 125

¹⁷⁷ § 1-1

Dette leder frem til at grensen mellom utjenlighetsvurderingen etter § 3-2 og kravet i § 3-3 om mer tjenlige eiendomsforhold nok kan være vag. Jeg mener likevel at ordlyd og forarbeider gir grunnlag for å oppstille et krav om at det, basert på «tida og tilhøva», må foreligge et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres av den nåværende eiendomsutforming. Hva som nærmere ligger i at behovet må være reelt, må avgjøres på bakgrunn av uttalelsene i forarbeidene. De tilsier at det ikke er en høy terskel, og at mange hensyn kan være relevante. Den ankende parts antydning om at terskelen først er nådd når det ikke lenger er «regningssvarende» å nytte eiendommen som den er, er åpenbart for strengt.¹⁷⁸

På bakgrunn av jordskiftelovens ordlyd og forarbeidene, er ikke terskelen for hvor utjenlig eiendomsforholdene må være særlig høy. Jordskifteretten må uansett gjøre en konkret helhetsvurdering i hver enkelt sak, særlig med hensyn til samfunnsutviklingen. I forarbeidene fremgår det at mange hensyn kan være relevante for å fastslå utjenlighet. Lovgiver har med dette gitt jordskifteretten et stort handlingsrom til å utøve et jordskiftefaglig skjønn. Det er likevel viktig å merke seg at selv om Høyesterett konkluderer med at terskelen for utjenlighet ikke er høy, må det likevel foreligge en utjenlig situasjon, ved at en eiendom eller bruksrett er vanskelig å bruke på grunn av nåværende eiendomsforhold for at vilkåret skal kunne oppfylles. Vi vil senere drøfte hva som er forskjellen mellom optimalisering og utjenlighet.¹⁷⁹

I ovennevnte sak viste Høyesterett videre til lagmannsrettens vurdering:

Problemet med en utbygging mot sørvest, er at det ikke er mulig å plassere påbygget på egen eiendom. Eiendomsforholdene begrenser derfor muligheten eiendommen har til å bygge ut driftsbygningen, på det som for eiendommen ville ha vært den mest rasjonelle måten. Slik lagmannsretten vurderer situasjonen, er dette vansker med utnytting av eiendommen, som oppfyller vilkåret i jordskiftelova § 3-2.

Det er ikke et krav om at andre utbyggingsmuligheter skal være umulig å gjennomføre, for å fremme jordskifte. Det er tilstrekkelig at eiendomsforholdene hindrer det som for en alminnelig objektiv eier ville vært den mest rasjonelle utnyttelsesmåten, nemlig et påbygg i sørvestlig retning.¹⁸⁰

¹⁷⁸ HR-2020-1910-A (44)

¹⁷⁹ Se punkt 5.4.1.5

¹⁸⁰ HR-2020-1910-A (46)

Høyesterett ser her ut til å illustrere hvordan jordskifteretten skal vurdere og avgjøre om det er nødvendig med et jordskifte. Høyesterett gir uttrykk for at begrensninger i eiendomsforholdene kan påvirke utnyttelsen eller utviklingen av eiendommer på en slik måte som § 3-2 er ment å omfatte. Når dagens eiendomsforhold hindrer det som vil være den mest hensiktsmessige måten å bygge eller utvide eiendommen på, kan dette skape utfordringer ved utnyttelsen av eiendommen. Det må uansett foreligge et behov for å utnytte eiendommen på en annen måte enn det dagens eiendomsforhold legger opp til. Det er ikke til hinder for oppfyllelse av § 3-2 at det foreligger andre muligheter for utnyttelse av eiendommen, så lenge den mest rasjonelle utnyttelsesmåten hindres av dagens eiendomsforhold. Dette utsagnet understøttes videre av en annen dom fra lagmannsretten der det ble uttalt:

Jordskifteoverretten fastslår deretter at tjenlighetsvurderingen må ta utgangspunktet hva «ein normalisert eigar» av den aktuelle eiendommen vil se på som vanskelig eller ikke. Lagmannsretten oppfatter dette slik at jordskifteoverretten gir uttrykk for at vurderingen må være objektivt forankret og ikke basert på hva den aktuelle eier til enhver tid rent subjektivt måtte mene.¹⁸¹

Med dette menes at jordskifteretten skal vurdere § 3-2 objektivt. Retten skal ikke legge vekt på hva den til enhver tid eier av eiendommen måtte mene, men gjøre en vurdering med hensyn til hvordan en typisk fornuftig eier ville vurdert situasjonen.

Jordskifteretten har også kompetanse til å holde jordskiftesak dersom en eiendom eller bruksrett vil bli vanskelig å utnytte som følge av gjennomføringen av et offentlig eller privat tiltak. Bestemmelsen omfatter både små og store tiltak, og skiller ikke på om tiltaket skjer i regi av offentlige eller private aktører. Etter 1979-loven gjaldt bestemmelsen bare nedleggelse av private jernbaneoverganger.¹⁸² I forhold til tidligere jordskiftelov innebærer bestemmelsen ingen begrensninger med hensyn til hvilke tiltak som blir gjennomført.¹⁸³ Jordskifteretten har dermed fått videre kompetanse til å holde jordskifte på bakgrunn av gjennomføring av tiltak.

Det fremgår eksplisitt av § 3-2 første ledd tredje punktum at offentlige tiltak også innebærer offentlig regulering av eierrådighet og vedtatt reguleringsplan med tilhørende hensynssoner. Et eksempel lovgiver viser til er vedtatte verneplaner.¹⁸⁴ I slike tilfeller kan jordskifteretten

¹⁸¹ LG-2014-126101

¹⁸² Prop. 101 L (2012-2013) s. 423

¹⁸³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 423

¹⁸⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 423

gjennomføre arealbytte der det offentlige blir eiere av verneområder, mens grunneier får tilbake areal som er utenfor verneområdet.

I urbane områder kan jordskifte på bakgrunn av gjennomføringen av tiltak være aktuelt i flere tilfeller. Plan- og bygningsloven likestiller både bruk og vern av arealer, og er med det både en utbyggings- og vernelov. Arealplaner etter plan- og bygningsloven kan dermed legge opp til vern av ulike arealer, noe som kan være aktuelt i urbane områder for å forhindre ytterligere utbygging og fortetting. Dette til tross for at vern av arealer ofte blir vedtatt i rurale områder. Mer aktuelt er det imidlertid med tiltak som tilrettelegger for videre utbygging, herunder reguleringsplaner med utbyggingsformål. I slike tilfeller kan eiendomsforholdene som nevnt bli utjenlige på bakgrunn av reguleringsplanen. Et aktuelt eksempel som vi har redegjort for tidligere er at reguleringsplanen legger opp til formålsgrenser som ikke samsvarer med dagens eiendomsgrenser, og at en utbygging derfor blir vanskeliggjort. Det kan også være fastsatt rekkefølgekrav som medfører at blant annet adkomstvei må opparbeides før selve utbyggingen kan starte. I disse tilfellene må man sikre at formålsgrensene for adkomstveien samsvarer med eiendomsgrensene. Dersom dette ikke blir gjort, og en minnelig avtale ikke er mulig, vil utbyggingen ikke kunne gjennomføres.

Tiltaksjordskifte er et begrep som ofte blir anvendt ved gjennomføring av jordskiftesak på bakgrunn av framtidige tiltak. Begrepet blir ofte brukt når tiltakshaver blir eier av den regulerte grunnen, mens grunneier blir kompensert med et arealbytte. Tiltaksjordskifte er på denne måten et alternativ til ekspropriasjon. Formålet med et tiltaksjordskifte er å tilrettelegge for gjennomføring av bestemte tiltak på en effektiv måte, slik som bygging av veier, anlegg av kraftledninger, etablering av boligområder mv. Tiltaksjordskifte blir ofte assosiert med større utviklingsprosjekter i landlige områder, men kan også være aktuelt i urbane områder.

I fortsettelsen skal vi se nærmere på hvordan vilkåret om utjenlige eiendomsforhold slår ut i urbane områder, med særlig vekt på hvilke problemstillinger jordskifteretten møter på ved vurderingen av utjenlighet. Det er blant annet interessant å undersøke hvor grensen for utjenlighet går. Dette er særlig relevant med bakgrunn i Høyesteretts uttalelse om at det ikke skal foreligge en høy terskel for oppfyllelse av vilkåret. Vi vil i det videre gi en oversikt over situasjoner som ikke ble ansett for å oppfylle vilkåret, og undersøke om dette er i tråd med lovgivers intensjon.

5.4.1.1 Særlig om vurderingen av § 3-2 i urbane områder

Vurderingen av § 3-2 ble sentral i en sak for tidligere Nord- og Midhordland jordskifterett. Rekvirenten krevde sak for å legge om en privat vei, ved å utvide og heve veibanen.¹⁸⁵ Bakgrunnen for kravet var ønsket om å fradele parseller fra to eiendommer. Det var fastsatt et vilkår i delingstillatelsen om at avkjørsel fra fylkesveien måtte utbedres for at delingstillatelse skulle gis, ettersom en fradeling vil medføre utvidet bruk av avkjørselen. Jordskifteretten kom imidlertid til at vilkåret om utjenlige eiendomsforhold etter § 3-2 ikke var oppfylt.

Bakgrunnen for denne vurderingen var at eiendommene på tidspunktet for jordskiftesaken ble utnyttet til boligformål, i tråd med overordnet arealplan. Det var dermed ikke klart for retten at det var utjenlige eiendomsforhold. Slik eiendomsforholdene var på det aktuelle tidspunktet var det etter rettens syn ikke noe som tilsa at det var vanskelig å bruke eiendommene på en tjenlig måte. Det var heller ikke sannsynliggjort at det ville bli gitt byggetillatelse ved en fradeling av de to eiendommene. Ettersom det ikke forelå en byggetillatelse var det heller ikke klart for jordskifteretten at det ville bli utjenlige eiendomsforhold som følge av et offentlig eller privat tiltak, ved en framtidig utbygging av eiendommene.

Et annet moment av betydning var kravet til utarbeidet reguleringsplan for videre utbygging av eiendommene. Dette plankravet var ikke oppfylt, da det aktuelle området ikke er regulert, annet enn i kommuneplanens arealdel. I tillegg hadde en av eiendommene allerede fått avslag av kommunen på en byggesøknad for oppføring av enebolig med henvisning til plan- og bygningslovens krav til vannforsyning, tilfredsstillende adkomst, og visuelle kvaliteter og plankrav.¹⁸⁶

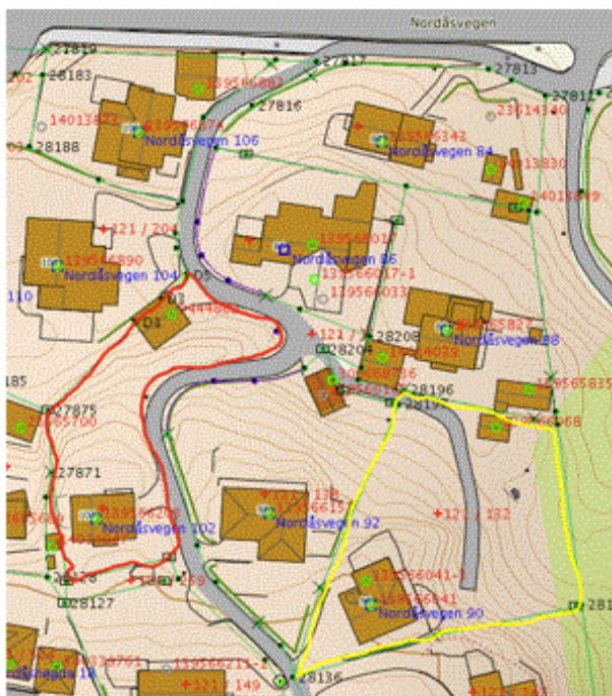
I denne saken reiser det seg flere interessante problemstillinger, som jordskifteretten må være særlig oppmerksomme på ved vurderingen av utjenlighet i urbane områder. En av disse problemstillingene er hva som skal til for at dagens eiendomsforhold anses utjenlige, når bruken er i tråd med gjeldende arealformål. I kommentarutgaven til jordskifteloven er det uttalt at det i utjenlighetsvurderingen skal tas utgangspunkt i den normaliserte eiers bruk av eiendommen. I denne sammenhengen er det aktuelt å problematisere om en normal eier ville opprettholdt dagens bruk eller videreutviklet eiendommene. Vurderingen skal ta utgangspunkt

¹⁸⁵ Se 17-162901REN-JBER (Nordås)

¹⁸⁶ Se plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-4, 29-2 og 1

i påregnelig bruk av eiendommen, etter en objektiv vurdering. Eiendommens karakter, inkludert størrelse og beliggenhet, antas å ha betydning for denne vurderingen.

Nedenfor følger et utsnitt av matrikkelkartet med en omtrentlig markering av de to eiendommene. Oversiktsbilde viser eiendommens beliggenhet og størrelse i terrenget og i forhold til tilleggende eiendommer.



Figur 5.7: Oversiktsbilde over de aktuelle eiendommene.

Basert på oversiktsbildet kan man problematisere om eiendommens størrelse og beliggenhet tilsier at en fradeling og videre utbygging er naturlig, ut ifra en normalisert eiers perspektiv. Saken ville nok stilt seg annerledes om de to eiendommene ikke hadde vært bebygd fra før. En normalisert eier ville sannsynligvis bebygd eiendommen i tråd med fastsatt arealformål i overordnet plan. Dersom dette er tilfellet vil imidlertid selve grunnlaget for problemstillingen falle bort, da eiendommene ikke ville blitt brukt i tråd med gjeldende arealplan. Dette kan i seg selv være en utjenlig situasjon.

5.4.1.2 Sannsynligheten for at det oppstår utjenlige eiendomsforhold

En annen interessant problemstilling, som ble satt på spissen i denne saken, er hvorvidt eiendomsforholdene skal anses utjenlige dersom utjenlighet forutsetter en framtidig byggetillatelse, og det er usikkerhet om en slik tillatelse vil bli gitt. Det er her den framtidige byggetillatelsen som vil tilrettelegge for en bruk som vil medføre utjenlige eiendomsforhold.

Ved en utbygging av eiendommene vil avkjørselens utforming bli utjenlig på grunn av økt bruk. Avkjørselen er i dag utformet på en måte som tilfredsstillende kravene til adkomst for den bebyggelsen som allerede er etablert.

Situasjoner som dette kan oppleves som vanskelige for jordskifteretten. Dersom en byggetillatelse ikke gis eller det er usikkerhet om det vil bli gitt, har ikke retten noe grunnlag for jordskifte, da det verken foreligger utjenlige eiendomsforhold på tidspunktet for jordskiftesaken eller er tilstrekkelig avklart om det vil bli det. I den aktuelle saken retten står overfor skaper ikke veien noe utjenlig forhold slik eiendommene benyttes på tidspunktet for jordskiftebehandlingen.

Kommunen hadde stilt vilkår i delingstillatelsen om at veien skulle utbedres, noe partene ønsket å bruke jordskifteretten for å løse. Som nevnt i punkt 5.2.1 stiller kommunen klare krav til at aktuell adkomstvei er dimensjonert for økt bruk ved fradeling av ytterligere tomter. Jordskifteretten sier på den andre siden at man må ha en byggetillatelse som gir grunnlag for et jordskifte for ny utforming av avkjørselen. Jordskifteretten er tydelig på at § 3-2 ikke er oppfylt, før en byggetillatelse er sannsynliggjort. I slike situasjoner vil det i praksis være umulig å få gjennomført et jordskifte, fordi vurderingene av utjenlighet og byggetillatelse avhenger direkte av hverandre. Kommunen vil ikke gi byggetillatelse før veien er utbedret, mens jordskifteretten på den andre siden ikke mener det foreligger en utjenlig situasjon før en byggetillatelse eksplisitt foreligger. Det er dermed vanskelig å løse problemet i jordskifteretten, grunnet sakens karakter.

For å bøte på problemet knyttet til manglende tillatelser, kan jordskifteretten vurdere flere alternativer, der hensikten er å sannsynliggjøre at eiendomsforholdene vil bli utjenlige i framtiden. Det første vil være noe som kan sannsynliggjøre byggetillatelsen. I saken vi har brukt som eksempel går det frem at rekvirentene hadde gjennomført en forhåndskonferanse med kommunen angående bygging av bolig på en av eiendommene. Rekvirenten viser også til at det aktuelle området ligger i en ytre fortettingssone, noe som indikerer vilje fra kommunen til videre utbygging. Jordskifteretten betraktet imidlertid ikke dette som tilstrekkelig for å sannsynliggjøre byggetillatelsen.

Et annet alternativ er å erstatte byggetillatelsen med andre dokumenter som bekrefter planlagt utbygging, som for eksempel en rammetillatelse. Rammetillatelse ble innhentet av rekvirent, men den inneholdt ikke tillatelse til utbygging på eiendommene, og kunne dermed ikke sannsynliggjøre at en utbygging på eiendommene ville finne sted. En rammetillatelse skiller

seg fra en byggetillatelse ved at den ikke gir rett til å igangsette selve byggearbeidet. Rammetillatelse godkjenner likevel selve byggeprosjektet og inneholder vilkår som må være oppfylt før byggearbeidet kan iverksettes.

Måten jordskifteretten uttrykker seg på antyder at det kan være andre forhold og elementer som vil kunne være tilstrekkelig for å erstatte offentlige tillatelser. Det er imidlertid nærliggende å tro at dette kun gjelder i de tilfeller retten skal vurdere om det vil bli utjenlige eiendomsforhold, og ikke med hensyn til den endelige jordskifteløsningen.¹⁸⁷

Kommunen har også anledning til å stille vilkår i byggetillatelsen om at veien utbedres slik at den møter lovens krav til tilfredsstillende adkomst.¹⁸⁸ Vilkår stilt av kommunen med hensyn til arealbruk vil omfattes av bestemmelsen i § 3-17, og er dermed noe jordskifteretten må oppfylle i jordskifteløsningen.¹⁸⁹ En bedre samhandling mellom offentlige organer kan være nødvendig for å løse slike komplekse eiendomsproblemer på en mer effektiv og sømløs måte innenfor rammene av jordskifteloven.

Det er naturlig at jordskifteretten stiller krav til sannsynliggjøring av at det vil bli bygget ut på de aktuelle eiendommene, når det er en forutsetning for at eiendomsforholdene vil bli utjenlige. Det ville vært lite hensiktsmessig ressursbruk dersom jordskifteretten skulle endre utformingen av eksisterende adkomstvei, dersom det forutsetter en utbygging som aldri vil finne sted. Dette har også en viktig side til å rettferdiggjøre bruk av virkemidlene i jordskifteloven for å gjøre et inngrep som påvirker flere enn rekvirentene selv.

Det er likevel av betydning å ta dette opp, særlig i de tilfeller kommunen ser for seg at en utbygging kan skje, men ikke ønsker å gi en byggetillatelse før eiendomsforholdene tilrettelegger for en fornuftig utbygging og jordskifteretten på sin side ikke vil endre eiendomsforholdene før de har en garanti for at det vil oppstå utjenlige eiendomsforhold. Samlet sett er det en balanse som må opprettholdes mellom å sikre at planene er realistiske og gjennomførbare, samtidig som man unngår unødvendig byråkrati og ressursbruk. Dette er viktige hensyn jordskifteretten må ta for å sikre en rettferdig og effektiv behandling av jordskiftesaker i urbane områder, der slike problemstillinger fort kan oppstå.

¹⁸⁷ Det er her et tydelig skille mellom §§ 3-2 og 3-17.

¹⁸⁸ Plan- og bygningsloven § 27-4. Se også Reusch, 2014, s. 24 som omtaler dette ytterligere.

¹⁸⁹ 17-015178REN-JLST (Lysåskroken 14)

Videre kan det være hensiktsmessig å drøfte sammenhengen mellom en delings- og byggetillatelse, med særlig blikk på om det i forlengelsen av en gitt delingstillatelse tilsier at det foreligger en vilje fra kommunen til å gi byggetillatelse. Ved fradeling får man opprettet en ny selvstendig matrikkelenhet. Det fremgår av plan- og bygningsloven at tomtene som fradeles ikke skal være uegnet for bebyggelse.¹⁹⁰ I mange tilfeller vil det være naturlig med en byggetillatelse etter at en fradeling er gjennomført, men det er viktig å være klar over at det ikke er noe automatikk i dette. Delings- og byggetillatelse er to uavhengige prosesser. Det er likevel nærliggende å tro at en fradelingstillatelse i mange tilfeller vil tilsi at en eiendom kan bygges når det er i tråd med overordnet arealplan, ettersom man har rettskrav på gjennomføring av tiltak som er i tråd med plan.

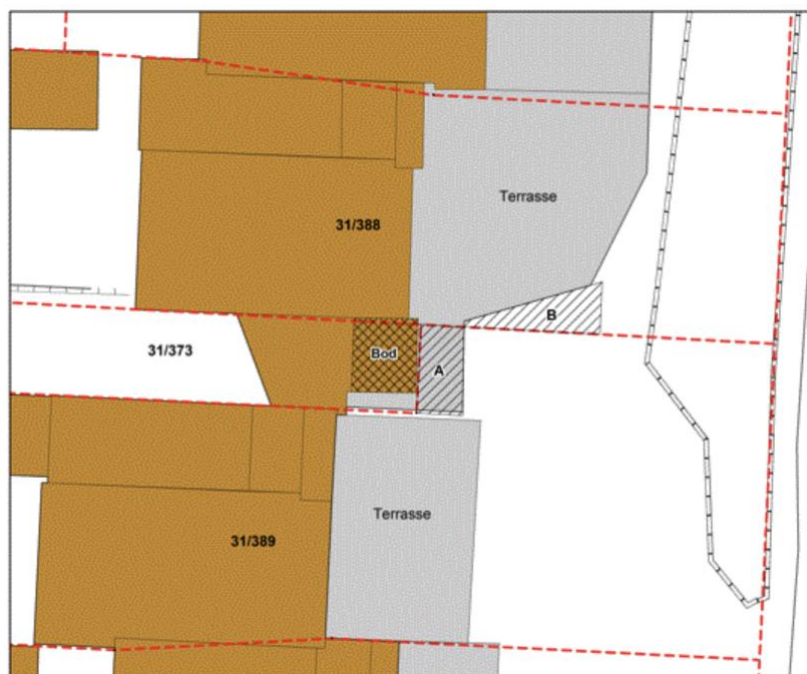
5.4.1.3 Ulovlige tiltak som grunnlag for en utjenlig situasjon

En annen interessant problemstilling jordskifteretten kan møte på i urbane områder er hvorvidt ulovlige tiltak kan legge grunnlaget for en jordskiftesak. En slik problemstilling ble belyst i en sak for Oslo og Østre Viken jordskifterett. Jordskifteretten problematiserte hvorvidt det foreligger en utjenlig situasjon etter § 3-2 når det er grunneier selv som har satt seg i den utjenlige situasjonen, ved å gjennomføre et ulovlig tiltak.¹⁹¹ Rekvirenten hadde i denne saken satt opp en bod på sameiets eiendom uten tillatelse. Rekvirenten brukte naboeiendommen som adkomst til boden, og ønsket dermed at jordskifteretten skulle gjennomføre et arealbytte, slik at det ble etablert en lovlig adkomst.

Nedenfor følger et oversiktsbilde over de aktuelle eiendommene.

¹⁹⁰ Plan- og bygningsloven § 26-1 første ledd andre punktum

¹⁹¹ 16-106269REN-JLST (Gullkroken)



Figur 5.8: Oversiktsbilde over eiendommene.

Rekvirenten er gnr. 31/388. Motparten er gnr. 31/389. Areal A representerer det arealet rekvirenten ønsket å bytte til seg. Areal B representerer det arealet motparten skulle tillegges.

Retten uttalte i forbindelse med dette følgende:

Det vil normalt være utjenlig for en eiendom å ikke ha atkomst til et areal eiendommen benytter. I dette tilfellet ligger imidlertid boden på naboeiendommen bnr. 373, det er ikke dokumentert bruksrett, og boden er oppført uten tillatelse. Retten er etter dette i tvil om kravet til utjenlighet er oppfylt i det foreliggende tilfellet, jf. jordskifteloven § 3-2, men finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette da garantien mot tap som gjennomgås nærmere nedenfor ikke anses oppfylt.

Retten var på bakgrunn av at boden var satt opp uten nødvendige tillatelser i tvil om det forelå en utjenlig situasjon, til tross for at manglende adkomst normalt sett er ansett som et utjenlig forhold. Ettersom en vurdering av § 3-18 viste at vernet mot tap åpenbart ikke var oppfylt, brukte ikke retten tid på å drøfte dette vilkåret fullt ut.

Lovgiver har i forarbeidene ikke sagt noe direkte om ulovlige tiltak som grunnlag for utjenlige eiendomsforhold. Det er imidlertid nærliggende å tro at ulovlige tiltak må kunne lovliggjøres for at vilkåret i § 3-2 skal kunne anses oppfylt. Noe annet enn dette ville kunne skape ytterligere problemer for jordskifteretten, sett i sammenheng med deres virke og tillit som en norsk domstol.

Dersom jordskifteretten legger til grunn av det foreligger utjenlige eiendomsforhold, til tross for at den utjenlige situasjonen har blitt til ved gjennomføring av ulovlige tiltak, vil dette i ytterste konsekvens kunne medføre en økning i ulovlige tiltak som grunnlag for jordskiftesak. Det kan i denne sammenheng tenkes at framtidige parter i jordskiftesaker vil kunne se jordskifteretten som en måte å få tilgivelse for tiltak som enten bevisst eller ubevisst er gjort uten de nødvendige tillatelsene. Det kan også være en måte å tilrettelegge for en jordskiftesak som man egentlig ikke har krav på, med hensyn til lovlighet. Jordskifteretten må derfor være oppmerksomme på at deres vurderinger vil kunne ha konsekvenser for deres virke.

Lovlig etablert bruk er også viktig med hensyn til kommunens plikt til å forfølge ulovlige tiltak. Kommunens kompetanse til å drive ulovlighetsoppfølging innebærer et ansvar i å sørge for oppfølging av ulovlige forhold dersom de gjøres oppmerksomme på det.¹⁹² Formålet med ulovlighetsoppfølging er at det ulovlige tiltaket skal lovliggjøres, enten ved tillatelse eller ved riving. Ulovlighetsoppfølging gjøres uavhengig av hvem som har skyld i tiltaket og om det er gjort bevisst eller ubevisst. Kommunens rett og plikt til å drive ulovlighetsoppfølging gjelder dermed uavhengig av om det er nåværende eller tidligere eier som er skyld i det ulovlige tiltaket.

En framtidig ulovlighetsoppfølging fra kommunen vil kunne skape problemer for et tiltak jordskifteretten har gjennomført, dersom grunnlaget for den utjenlige situasjonen beror på et tiltak som ikke er lovlig etablert. I saken ovenfor vil gjennomføringen av et arealbytte mellom partene bli problematisk dersom kommunen ved ulovlighetsoppfølging kommer til at boden må rives. Da vil et arealbytte mellom partene anses unødvendig og som en urettmessig inngripen i rettsforholdet mellom de to naboene, da selve grunnlaget for den utjenlige situasjonen faller bort.

Videre kan det diskuteres hvem som har bevisbyrden når det påstås at et tiltak er ulovlig etablert. I sivilprosessen er det som hovedregel den som fremsetter påstander som må føre bevis for det. Bevisbyrden faller så over på motparten i det påstanden sannsynliggjøres.¹⁹³ Retten må videre forholde seg til kravet om sannsynlighetsovervekt i vurderingen av om tiltaket er ulovlig etablert.¹⁹⁴ Såfremt en part ikke kan sannsynliggjøre at et tiltak er ulovlig må retten trolig gå ut ifra at det er lovlig etablert. Dette har en side til rettens ressursbruk. I tilfeller der det er

¹⁹² Plan- og bygningsloven § 32-1

¹⁹³ Robberstad, 2021, s. 302-303

¹⁹⁴ Robberstad, 2021, s. 314-315

sannsynliggjort at tiltaket er ulovlig etablert, vil det kunne anses naturlig og rimelig å kreve at rekvirenten skaffer de nødvendige tillatelsene for boden, for at jordskifteretten skal kunne vurdere om det foreligger en utjenlig situasjon.

Dette har også en side til § 3-17 andre ledd. Jordskifteretten skal påse at de nødvendige offentlige tillatelser som anses påkrevd for jordskifteløsningen innhentes. Selv om bestemmelsen i hovedsak gjelder for selve jordskifteløsningen, herunder det tiltak jordskifteretten skal sette i verk, vil det kanskje være naturlig at jordskifteretten stiller krav til partene om at tiltak med manglende tillatelser må komme i orden for at grunnlaget for utjenlighetsvurderingen blir godt nok.

5.4.1.4 Rekvirenten har selv satt seg i en utjenlig situasjon

En lignende problemstilling omhandler situasjoner der en part selv har satt seg i en utjenlig situasjon. Dette kan eksempelvis skje ved at rekvirenten har gjennomført tiltak som endrer eiendomsforholdene på en slik måte at det skapes en utjenlig situasjon som i utgangspunktet ikke var der. Det kan her problematiseres om slike situasjoner skal anses utjenlige, og hvorvidt den utjenlige situasjonen har oppstått tilsiktet eller utilsiktet har noe å si for vurderingen jordskifteretten gjør. Med tilsiktet mener vi situasjoner hvor tiltakshaver bevisst skaper en utjenlig situasjon for å etablere et grunnlag for jordskifte.

En av jordskifteavgjørelsene vi analyserte ga oss inspirasjon til å problematisere nettopp dette. I denne saken fatter vi ikke mistanke om at rekvirent bevisst prøvde å skape et utjenlig forhold for så å kreve jordskifte, men den illustrerte godt hvordan dette kan finne sted.¹⁹⁵ En part fører opp en garasje tett inntil en adkomstvei, slik at det skapes en smal passasje som er ugunstig, med hensyn til garasjens adkomst. En utjenlig situasjon er med dette etablert. Samme part krever så jordskifte på bakgrunn av utjenlige forhold, for eksempel ved utvidelse av adkomstvei på naboeiendommen.

Det er mange spørsmål som reises i et slikt tilfelle. Hvilke vurderinger skal jordskifteretten ta i slike tilfeller, og er det noen måte å kontrollere en uetisk utnyttelse av systemet? Motparten kan selvfølgelig argumentere for dette om vedkommende fatter mistanke, men i hvilken grad påvirker dette jordskifterettens vurdering av § 3-2? Burde motparten skjønt at adkomsten vil bli begrenset ved å føre garasjen opp så tett til veien? Og hva skjer i de tilfeller retten mener

¹⁹⁵ 22-044418REN-JOOV/JLST (Krokvolden 12 B)

rekvirenten med vilje har skapt en utjenlig situasjon, slik at vedkommende kan utvide sin adkomstvei på bekostning av naboens areal.

I saken vi henviser til konkluderte jordskifteretten med at det ikke er nødvendig å ta stilling til om garasjen kunne blitt anlagt på en annen måte. Det foreligger en utjenlig situasjon, som er nok til å oppfylle kravet i § 3-2. Jordskifteretten tar stilling til hvordan forholdene er på jordskiftetidspunktet, ikke nødvendigvis hvorfor de har blitt slik de er. Dette synes naturlig all den tid en endring i eiendomsforholdene kan ledes tilbake til en eller flere parters tiltak eller endret bruk på egen eiendom. Dersom jordskifteretten skulle unnlate å ta slike saker til behandling vil jordskifterettens virke få en betydelig innsnevring.

Det vil også være vanskelig å sannsynliggjøre at en utjenlig situasjon er skapt bevisst for å etablere et grunnlag for jordskifte. Det vil uansett være forbundet med stor risiko for en part å tilrettelegge for en ugunstig situasjon, all den tid det er kumulative vilkår som må være oppfylt for at saken kan tas inn til behandling.

5.4.1.5 Grensen mellom utjenlighet og ren optimalisering

Med hensyn til vurderingen av utjenlighet i urbane områder er det også interessant å problematisere hvorvidt det er av betydning at eiendommene vil oppleve en forbedring som følge av jordskiftet, eller om dette kun er forbeholdt § 3-3. Her er det sentrale om retten skal ta hensyn til en optimalisering av bruken i vurderingen av § 3-2.

Vi fant to saker av interesse, der jordskifteretten vurderte § 3-2 ulikt. Det interessante i disse sakene var rettens oppfatning av hvilken betydning det hadde at eiendommene vil oppleve en forbedring som følge av jordskiftet med hensyn til oppfyllelse av § 3-2. I den ene saken var det nettopp graden av forbedring jordskiftesaken kunne medføre som var grunnlaget for om vilkåret om utjenlige eiendomsforhold var oppfylt. Saken omhandlet fem boligeiendommer med delvis adskilte adkomstveier etablert parallelt med hverandre.¹⁹⁶ Retten kom her til at det forelå utjenlige eiendomsforhold og begrunnet dette med at det ville være «økonomisk fordelaktig for partene å samle adkomstene til én adkomst».¹⁹⁷ Eiendommene ville i tillegg til lavere vedlikeholdskostnader, få mer areal disponibelt på egen eiendom. En sammenslåing av adkomstveiene ville med dette medføre en positiv økonomisk nytte for eiendommene.

¹⁹⁶ 15-206253REN-JDRA (Rygg Øvre)

¹⁹⁷ 15-206253REN-JDRA (Rygg Øvre) s. 4



Figur 5.9: Kartet viser de to parallelle adkomstveiene.

I den andre saken var retten av den oppfatning at et jordskifte ville medføre stor nytte for rekvirenten, i tillegg til at ingen av de øvrige partene i saken ville oppleve ulemper. Retten var imidlertid uenig med rekvirenten i om det forelå en utjenlig situasjon som ga grunnlag for jordskiftesaken.¹⁹⁸ I den aktuelle saken var det tre eiendommer, hvorav to hadde sin innkjøring over den tredje eiendommen. Den tjenende eiendommen var rekvirent for jordskiftet og ønsket innkjøringen til de to eiendommene flyttet lengre ned på sin eiendom for å kunne frigjøre areal ved hjelp av § 3-4.



Figur 5.10: Flyfoto over eiendommene med tilhørende grenser i sak 21-137039REN-JSRO (Heimdalsveien). Flyfotoet viser også adkomstveiens plassering.

¹⁹⁸ 21-137039REN-JSRO (Heimdalsveien)

Det er i denne sammenheng interessant å belyse hvorfor retten gjorde en såpass ulik vurdering av § 3-2, når det fremsto som klart at en endring av eiendomsforholdene ville medføre en mer tjenlig situasjon i begge sakene. Vi vil i det videre drøfte grensen mellom utjenlighet og optimalisering.

Som nevnt tidligere går det frem av HR-2020-1910-A at terskelen ved vurderingen av utjenlighet ikke skal være høy. Høyesterett sier også at påstanden om at terskelen for § 3-2 først er nådd når eiendommen ikke kan nyttes regningssvarende slik den er, er for strengt. Lovgivers uttalelse om at man må påvise et reelt behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres av dagens eiendomsforhold, indikerer imidlertid at stor forbedring i utnyttelse trolig ikke er nok til å oppfylle § 3-2. Alle eiendommer kan potensielt bli bedre og utnyttet mer effektivt. Jordskiftelovens kapittel 3 er imidlertid ikke ment å brukes som et apparat for optimalisering av eiendommer. Dette var også en del av rettens begrunnelse for at det ikke forelå en utjenlig situasjon i saken ovenfor:

Virkemidlene i jordskifteloven kapittel 3 skal ikke brukes for å optimalisere en løsning, dersom den eksisterende løsningen er «god nok». Etter rettens mening er det nettopp dette som er situasjonen i denne saken. Det er fullt forståelig at eierne av bnr. 200 ønsker en bedre veiløsning, men dagens innkjøring gjør det ikke i tilstrekkelig grad vanskelig å bruke bnr. 200 på en tjenlig måte. Retten mener derfor at vilkåret i jordskifteloven § 3-2 ikke er oppfylt.¹⁹⁹

Bakgrunnen for § 3-2 handler om å legitimere jordskiftesaken. Spørsmålet er dermed om optimalisering legitimerer jordskifte i tråd med lovgivers intensjon. At det foreligger en utjenlig situasjon som løses, vil automatisk forbedre eiendomsforholdene og i praksis gjøre utnyttelsen av eiendommene mer effektiv. Det må likevel trekkes en grense mellom hva som er utjenlig og hva som er en ren optimalisering av eiendommene.

I HR-2020-1910-A viser Høyesterett til likheten mellom §§ 3-2 og 3-3, men konkluderer med at det likevel er en forskjell:

Kravet i § 3-2 om at «minst éin eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva», skal altså ha selvstendig betydning ved

¹⁹⁹ 21-137039REN-JSRO (Heimdalsveien) s. 6

siden av kravet i § 3-3 om at jordskifte må skape «meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet». ²⁰⁰

Dersom ikke § 3-2 hadde hatt en selvstendig betydning, ville det vært enkelt å konkludere med at «meir tenelege eiendomstilhøve» alene legitimerer jordskifte for å optimalisere eiendommene. Høyesterett viste også til høringsutkastet for gjeldende jordskiftelov, der det var et ønske om å utelate kravet i § 3-2. Det gikk fram av utkastet at en forbedring av eiendommene var tilstrekkelig for å holde jordskifte. Dette forslaget fikk imidlertid motbør, noe som resulterte i at § 3-2 ble etablert som et eget vilkår. Høyesterettsdommen tydeliggjør dermed at det må foreligge et utjenlig forhold for at jordskifteretten kan ta saken til behandling. ²⁰¹

Det er klart at en ny utforming av adkomstveien vil være gunstig for rekvirenten, da mindre av eiendommen blir beslaglagt til adkomstvei. Eiendommen har med dette et klart optimaliseringspotensial. Som stadfestet både av jordskifteretten i denne saken og i HR-2020-1910-A er det en terskel for hvor utjenlig et forhold bør være for utløsning av jordskifte. Det kan tolkes som om det er uenighet mellom disse sakene hvor høy terskelen er. Mens Høyesterett uttaler at terskelen er lav, sier jordskifteretten at det «påberopte problemet skal vurderes relativt strengt». ²⁰² Etter vår vurdering er det ikke her uenighet om hvor høy terskelen er, men istedenfor en stadfesting av jordskifteretten om at det må til en streng vurdering av det forhold som påberopes som utjenlig.

Det er ikke en utjenlig situasjon at veien kan flyttes en viss avstand for frigjøring av mer areal, ettersom eiendommen i dag kan utnyttes på en fornuftig måte. Forholdet er dermed ikke utjenlig nok til å overstige den relativt lave terskelen for å holde jordskifte, og det blir dermed et spørsmål om man ønsker å benytte seg av jordskifteretten for optimalisering av eiendom. Hadde rekvirenten på den andre siden krevd sak på bakgrunn av etablering av en garasje ville trolig vurderingen av § 3-2 vært annerledes. Dersom det aktuelle arealet hadde vært den mest gunstige plassen på eiendommen for å sette opp et bygg, og veien lå i veien for dette, ville eiendommen i større grad stå overfor en utjenlig situasjon. I HR-2020-1910-A var det nettopp en slik foranledning som legitimerte jordskiftet.

Dersom optimalisering av eiendommer eller bruksretter hadde vært tilstrekkelig for å oppfylle kravene til § 3-2, ville jordskifteretten med stor sannsynlighet hatt en langt større saksmengde,

²⁰⁰ HR-2020-1910-A (41)

²⁰¹ HR-2020-1910-A (39)

²⁰² 21-137039REN-JSRO (Heimdalsveien) s. 6

der grunneiere ser på jordskifteretten som et enkelt alternativ når minnelige løsninger ikke oppnås. Dette kan potensielt undergrave jordskifterettens troverdighet og tillit som samfunnsinstitusjon. Optimalisering av eiendommer bør i stedet håndteres gjennom privatrettslige avtaler. Det er to perspektiver å betrakte dette fra. På den ene siden kan man tenke seg at alle partene er positivt innstilt til jordskiftet og ønsker optimalisering av eiendommene. I praksis ville da oppfyllelse av § 3-2 ved at det foreligger forbedringspotensial, men ingen utjenlighet, fungere og være akseptabelt. På den andre siden, i jordskiftesaker der uvillige parter blir involvert, er situasjonen litt annerledes. Det ville være uheldig å berøre andre eiendoms- og rettighetshavere bare fordi en part ønsker å få mest mulig ut av egen eiendom på bekostning av andre. Vi er her over i en situasjon som ligner mer på ekspropriasjon enn jordskifte. Det ville vært vanskelig å legitimere bruk av virkemidlene i jordskifteloven for optimalisering overfor disse partene.

5.4.2 Mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet

Det andre materielle vilkåret handler om at jordskifte må skape mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet, jf. § 3-3. Med dette menes at jordskifteløsningen må skape større nytte i jordskifteområdet. Nytte finnes i ulike former, og hvilken nytte eiendommene har av jordskifteløsningen avhenger av hvilket motiv de har for å eie. Ut ifra bestemmelsens ordlyd er det naturlig å tenke at alle eiendommene må oppnå en gevinst ved jordskiftet. I Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål-kjennelsen) uttalte imidlertid Høyesterett at det ikke er nødvendig at alle eiendommer i jordskifteområdet oppnår en egen fordel ved jordskifteløsningen.²⁰³ Det er altså nok at én eiendom eller bruksrett får større nytte, ettersom de andre eiendommene er sikret ved bestemmelsen om vern mot tap, jf. § 3-18. Sistnevnte vilkår sikrer at ingen av eiendommene lider et tap gjennom en jordskifteløsning som fører til tjenlige eiendomsforhold for noen eiendommer i jordskifteområdet.

Kjernen i bestemmelsen er at det samlet sett skal bli bedre eiendomsforhold i jordskifteområdet enn det var fra før. I loven er det ikke fastsatt hva som må til for at vilkåret er innfridd, annet enn at det samlet sett skapes mer tjenlige forhold. Det er derfor nok at forholdene i jordskifteområdet blir litt mer tjenlige enn de var tidligere.²⁰⁴ Forarbeidene sier følgende om § 3-3:

²⁰³ Rt. 2000 s. 1119 (1122)

²⁰⁴ Bjerva et al., 2023, § 3-3 avsnitt 1

Vurderinga av om jordskiftet samla sett fører til meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet, byggjer på at det må føre til positiv nytte i jordskifteområdet å bruke samfunnsressursar på å bøte på dei utenlege tilhøva partane har peikt på. Dette handlar ikkje om rettstryggleik, men om at ressursbruken som følgjer av eit jordskifte berre kan setjast inn dersom jordskiftet kan føre til nytte.²⁰⁵

Formålet med § 3-18 er å ivareta partenes, rettighetshavere og panthaveres rettssikkerhet.²⁰⁶ Vilkåret i § 3-18 skal med dette ta hensyn til hvordan jordskifteløsningen slår ut for de enkelte eiendommer og bruksretter.²⁰⁷ Dette er annerledes enn det § 3-3 skal ivareta, noe vi kan se i sitatet ovenfor. Likevel henger det materielle vilkåret om vern mot tap nært sammen med § 3-3. Vilkåret i § 3-3 er likevel litt strengere, da det forutsetter at det må skapes en mergevinst. Med «mergevinst» siktes det her til at § 3-3 setter et krav om mer tjenlige eiendomsforhold, mens § 3-18 fastslår at kostnader og ulemper ikke kan overstige nytteverdien av jordskiftet. Dette innebærer at kostnader og ulemper kan være mindre eller lik nytten.

Vilkåret i § 3-3 sikrer derfor mergevinst, mens § 3-18 garanterer at man ikke vil lide et tap. I praksis vil § 3-3 ofte bli ansett som oppfylt når § 3-18 er oppfylt.²⁰⁸ Med dette siktes det til at når partene er vernet mot at de vil lide tap, i den forstand at kostnadene og ulempene ikke kan være større enn nytten, bekrefter man i praksis at man vil oppnå en bedre situasjon enn den man var i. Dette henger sammen med at en jordskiftesak alltid er forbundet med kostnader. Partene i saken må derfor oppleve en viss gevinst etter jordskiftebehandlingen. Det er likevel viktig å være klar over at sakskostnadene skal fordeles etter nytte i saken.²⁰⁹ På denne måten kan jordskifteretten regulere kostnadene mellom partene og se til at kostnadene for de partene som opplever minst nytte av saken blir mindre, slik at § 3-18 blir oppfylt.

Uttrykket «skape meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet» tilsier at det ikke kreves tallfesting eller annen dokumentasjon av nytten jordskiftet skaper. Lovgiver kommer her med et eksempel om at etablering av lag for drift og vedlikehold skaper større nytte, uten at det kan tallfestes.²¹⁰ Denne presiseringen gir jordskifteretten en videre kompetanse til å behandle jordskiftesaker av ulik karakter, også i urbane områder. Dette henger sammen med at

²⁰⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 127

²⁰⁶ Prop. 101 L (2012-2013) s. 127

²⁰⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 168

²⁰⁸ Bjerva et al., 2023, § 3-3 avsnitt 7

²⁰⁹ Jordskifteloven § 7-6

²¹⁰ Prop. 101 L (2012-2013) s. 127

dokumentert økonomisk effekt av jordskifte ofte er forbundet med mer tjenlig drift av landbrukseiendommer.

Dette kan ses i sammenheng med ordlyden «på tjenlig måte» i § 3-2. Lovgiver sier at «på tenleg måte» skal medføre en forbedring i bruken som følge av jordskifte, noe som også er i tråd med tidligere jordskiftelov.²¹¹ Det er likevel ikke nødvendig at eiendommen får økt avkastning eller reduserte kostnader for at bruken av eiendommene skal forbedres etter lovgivers intensjon. Lovgiver kommer blant annet med et eksempel der jordskifte fører til en løsning der samarbeidet blant partene blir bedre etter jordskiftet. På denne måten reduseres konfliktnivået, og man unngår konflikter som kan gå ut over bruken av eiendommen i fremtiden.²¹²

Dette er en viktig presisering, ettersom en stor andel av jordskiftesaker i både urbane og rurale områder omhandler behovet for bruksordningsregler og fastsetting av en tydelig fordelingsnøkkel, slik at samarbeidet blant eiendommer kan bedres og risikoen for framtidig konflikt minimeres. Ved å ikke stille krav til at eiendommene blir mer økonomisk gunstige som følge av jordskiftet, åpner det opp for at jordskifteretten kan fastsette mer utradisjonelle løsninger og løse et bredere spekter av problemstillinger, som ikke nødvendigvis knytter seg direkte til økonomisk drift av eiendommene. Dette er særlig aktuelt i urbane områder, der bruken av eiendommene i stor grad knytter seg til boligformål som det dominerende arealformålet. Dagens behov og problemstillinger er langt mer komplekse, noe som krever en mer fleksibel tilnærming fra lovgiver.

Med hensyn til urbane områder kan § 3-3 være aktuelt i forbindelse med avvisning i de samme tilfellene som i rurale områder, herunder at jordskifte ikke vil medføre at eiendomsforholdene blir mer tjenlige og at jordskiftet derfor ikke kan behandles. For å kunne avgjøre om forholdene blir mer tjenlige, må jordskifteretten foreta en samlet vurdering. Denne vurderingen må ta hensyn til det partene peker på som utjenlige forhold, jf. § 3-2. I denne vurderingen inngår også kostnadene ved jordskiftet, og ut fra dette må retten konkludere om eiendomsforholdene blir mer tjenlige eller ikke.²¹³

Vilkåret om at det må skapes større nytte i jordskifteområdet kan sammenlignes med vilkårene for ekspropriasjonsskjønn i jordskifteretten, der de samlede fordelene med tiltaket må være

²¹¹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 423

²¹² Prop. 101 L (2012-2013) s. 423

²¹³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 424

større enn ulempene. I tilfeller der § 3-3 er oppfylt, men ikke § 3-18 vil dermed ekspropriasjonsskjønn etter veglova være et aktuelt alternativ.²¹⁴

Bestemmelsen i § 3-3 har en viktig side til jordskifterettens ressursbruk, ved at man ikke kan sette i gang en omfattende behandling dersom jordskifteløsningen ikke vil medføre bedre eiendomsforhold enn før saken. Jordskifteretten må derfor være av den oppfatning at eiendomsforholdene kan bli bedre, for å ta inn saken til behandling. Dette kan være vanskelig å stadfeste før behandlingen er tatt til. Det kan i denne sammenheng problematiseres om lovgivers intensjon bak vilkåret blir tilstrekkelig ivaretatt, med hensyn til ressursbruk. På samme tid viser rettspraksis at det sjelden er § 3-3 som er avgjørende for om en sak blir tatt inn til behandling eller om saken blir avvist på et senere tidspunkt. I de fleste tilfeller vil jordskifteretten også etter erfaring med lignende saker se hvorvidt vilkåret trolig vil være oppfylt ut ifra de jordskifteløsninger som kan være mulige.

5.4.3 Vern mot tap

I dette punktet vil vi redegjøre for jordskiftelovens vern mot tap, og drøfte hvilke særlige problemstillinger dette vilkåret kan reise i urbane områder.

Vernet mot tap er et særlig viktig vilkår i jordskifteretten, ettersom det skal sikre at ingen av eiendommene lider tap som følge av jordskiftet. Det fremgår av § 3-18 at jordskifteløsningen ikke skal føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for noen eiendom eller bruksrett. Vilkaeret ble i tidligere lov noe misvisende omtalt som «tapsgarantien». Dette vilkåret utgjør en rettslig skranke for jordskifte.²¹⁵ Jordskifteretten må av eget tiltak påse at vilkåret er oppfylt før en endelig jordskifteløsning vedtas. Dersom vilkåret ikke er oppfylt må jordskiftebehandlingen avsluttes, og saken avvises.

Det fremgår av lovforarbeidene at formuleringen «kostnadene og ulempene» skal forstås på samme måte som i tidligere jordskiftelov av 1979 § 3 bokstav a.²¹⁶ Med uttrykket «kostnadene» menes alle former for kostnader som følge av jordskiftesaker, inkludert sakskostnadene.²¹⁷ Det er imidlertid viktig å presisere at kostnader til rettshjelp og partsoppnevnte sakkyndige ikke inngår i kostnadsbegrepet. Det samme gjelder utgifter til tvistebehandling og anke. Dette er

²¹⁴ Se punkt 5.4.3.7 for en ytterligere redegjørelse

²¹⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 167

²¹⁶ Prop. 101 L (2012-2013) s. 433

²¹⁷ Ot. prp. nr. 56 (1978-1979) s. 76

kostnader som partene selv må dekke.²¹⁸ Når det gjelder begrepet nytte fremgår det av forarbeidene at begrepet omfatter mer enn kun økonomisk nytte.²¹⁹ Nyttbegrepet kan ifølge kommentarutgaven til Austenå og Øvstedal også omfatte juridisk, sosial, estetisk og etisk nytte.²²⁰ Sosial nytte er typisk at forholdet mellom naboer blir bedre, mens juridisk nytte knytter seg til at eiendomsforholdene blir klarlagt.

Det kan være vanskelig å vite om vilkåret er oppfylt før jordskiftesaken starter, og det må derfor gjøres en endelig prøving av vilkåret før den endelige jordskifteløsningen vedtas. Dersom en av partene krever det, har også retten plikt til å prøve vilkåret underveis i saken. Det samme gjelder dersom retten selv blir oppmerksomme på at de materielle vilkårene ikke er oppfylt.²²¹ Vernet mot tap kan derfor ses på som et krav til den endelige jordskifteløsningen, mer enn et vilkår for å sette i gang et jordskifte.²²²

I urbane områder, der eiendomsverdiene er høyere og mer nyanserte enn i rurale områder, er vernet mot tap et vilkår av stor betydning. I jordskiftesaker knytter vernet mot tap seg i stor grad til bindende offentlige arealplaner. Dette henger sammen med at det er arealplanene som legger føringer for arealbruken i området, noe jordskifteretten aktivt må forholde seg til, jf. § 3-17.

Det fremgår av forarbeidene at:

Jordskifteretten må vurdere framtidig påreknelig bruk av eiendommer og rettar. Dette inneber mellom anna at areal og bruksrettar ikkje kan bytast på ein slik måte at moglegheitene for utvikling for nokon av dei minkar monaleg. Dette byggjer på regelen i gjeldande jordskiftelov § 51 andre ledd.²²³

Jordskifteretten må i vurderingen av om en eiendom påføres tap gjøre en objektiv vurdering av framtidig påregnelig bruk av eiendommen eller bruksrett. Retten må ta utgangspunkt i hva eiendommen etter en objektiv vurdering er egnet til, herunder hvordan eiendommen skal brukes i framtiden. Det er eiendommen, ikke eieren, som er det sentrale for denne vurderingen.²²⁴

²¹⁸ Bjerva et al., 2023, § 3-18

²¹⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 169

²²⁰ 2000, s. 46

²²¹ Bjerva et al., 2023, § 3-18

²²² Se Hauge, 2015, s. 340 flg.

²²³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 433

²²⁴ Prop. 101 L (2012-2013) s. 168

Gjenstand for vurderingen skal være den «normaliserte eiers bruk» av eiendommen.²²⁵ Dette kan ses i sammenheng med lovens formål som er å legge til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom til beste for eierne, rettighetshaverne og samfunnet. I tråd med formålsbestemmelsen er det eiendommen som skal ha et vern, ikke den enkelte eier, rettighetshaver eller panthaver.²²⁶

Det kan her trekkes en parallell til «påregnelig bruk» i ekspropriasjonsretten.²²⁷ Med påregnelig bruk menes den sannsynlige bruk i framtiden. Bruken må være lovlig, og skal danne grunnlaget for verdsettingen. Som hovedregel er det bruken som foregår på eiendommen i dag, den aktuelle bruken, som skal være utgangspunktet for vurderingen. I enkelte tilfeller kan også annen bruk legges til grunn, men det er da et krav om at det er sannsynlig med en annen bruk i framtiden. Her spiller arealplaner en viktig rolle. Dersom eieren kan selge eiendommen med en annen bruk enn i dag, er det denne bruken som skal ligge til grunn for verdsettingen.²²⁸

En sentral del av vurderingen etter § 3-18 er verdsetting av eiendommene og/eller bruksrettene. Det fremgår av forarbeidene at «Verdsetjinga skjer på grunnlag av arealbruken på skiftetidspunktet. Retten kan likevel ta omsyn til påreknede endringer i arealbruken, dei investeringane dette fører med seg, og investeringar som er nødvendige for å halde jordskiftet».²²⁹

Lovgiver er i forarbeidene tydelig på at jordskifterettens virksomhet i urbane områder har skapt utfordringer med hensyn til verdsettingen. Før 2006, da jordskifteretten for det meste opererte i landbruksområder, hadde de fleste eiendommene samme bruksformål og eierne hadde «nokså sammenfallende interesser for framtidig bruk».²³⁰ Når jordskifteretten har hatt større inntreden i urbane områder er ikke verdsettingen like enkel, ettersom eiere og bruksrettshavere «truleg i mindre grad enn tidlegare vil ha samanfallande interesser for bruk av eigedommane».²³¹ Lovgiver mener derfor en endring av tidligere verdsettingsbestemmelse vil medføre at verdsettingen på en bedre måte reflekterer verdien på eiendommer og bruksretter, enten

²²⁵ Bjerva et al., 2023, § 3-18

²²⁶ Prop. 101 L (2012-2013) s. 168

²²⁷ Lov av 6. april 1984 om vederlag ved overføring av fast eiendom (ekspropriasjonsstatningslova), heretter kalt vederlagslova §§ 5 og 6

²²⁸ Rt. 1976 s. 1 (Kløfta-dommen) s. 14

²²⁹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 161

²³⁰ Prop. 101 L (2012-2013) s. 162

²³¹ Prop. 101 L (2012-2013) s. 162

jordskiftesaken gjelder tomter i bynære strøk eller landbrukseiendommer.²³² Endringen av verdsettingsbestemmelsen medførte en forenkling i forhold til 1979-loven, og kunne begrunnes med at det var større variasjon av saker og eiere nå enn tidligere.

Videre fremgår det at:

I lovforslaget § 3-15 første ledd er det såleis lagt til grunn at jordskifteretten skal verdsette det som går i byte ut frå påreknelig bruk. Dersom det for eksempel er påreknelig at bruken vil endrast, må jordskifteretten ta omsyn til dette.²³³

Ettersom eiere kan ha ulike motiver for å eie, bruke og utvikle en eiendom eller bruksrett, kan det også tas hensyn til eierens motiv for å eie eiendommen eller bruksretten.²³⁴ Hva slags mål eieren har med å eie og hvilken funksjon eiendommen har for eieren er av stor betydning for at den enkelte eier ikke skal oppleve et tap ved jordskifte. Sevatdal (1990) presenterer ulike funksjoner en eiendom kan ha for en eier, herunder kapitalfunksjon, konsumentfunksjon, sosialfunksjon og foretaksfunksjon.²³⁵

I forarbeidene er det uttalt følgende:

Vurderinga kan blant anna ta omsyn til at partane kan ha ulike motiv for å eie, bruke og utvikle eiedommen eller bruksretten. Kva som er eit tap for eiedommen eller bruksretten, må sjåast i lys av kva som blir teke opp som utenleige eiedomstilhøve, og kva for interesser eigaren eller bruksrettshavaren undervegs i saka gir til kjenne for bruken av eiedommen.²³⁶

Dette er en viktig avklaring med hensyn til jordskifterettens virksomhet i urbane områder, ettersom det i urbane områder er mer varierende bruksformål og motiv for å eie enn i landbruksområder. Bestemmelsen har med dette blitt bedre tilpasset urbane områder, og møter i større grad de behov som gjør seg gjeldende i disse områdene.

Lovgiver har også kommentert forholdet til tredjepersoner med hensyn til vernet mot tap. Lovgiver er tydelig på at et vern for en eiendom eller bruksrett, også innebærer vern for de interessene tredjepersoner, som panthavere, leietakere og øvrige rettighetshavere har i

²³² Prop. 101 L (2012-2013) s. 162

²³³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 163

²³⁴ Prop.101 L (2012-2013) s. 433

²³⁵ Korsvolla et al., 2004, s. 52-53

²³⁶ Prop.101 L (2012.2013) s. 168

eiendommen. Tredjepersoner er således vernet mot endringer som kan medføre reduksjon i panteverdien av en eiendom eller bruksrett.²³⁷ Jordskifteretten må på bakgrunn av dette være oppmerksomme på at tredjepersoners interesse i eiendommen ikke skal svekkes som følge av et jordskifte. I normale bytteprosesser etter § 3-4 vil det imidlertid sjelden være et problem.²³⁸

I fortsettelsen skal vi se nærmere på noen problemstillinger som kan oppstå i urbane områder med hensyn til vernet mot tap. Vi vil blant annet drøfte muligheter og utfordringer knyttet til bruk av pengevederlag i urbane områder, gjennomføring av arealbytte mellom ulike arealformål, jordskifterettens ansvar for eiendommens framtidige utviklingsmuligheter og tilbakeholdenhet ved usikkerhet om framtidig verdiendring. Avslutningsvis vil vi se vernet mot tap opp mot Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK).

5.4.3.1 Bruk av pengevederlag

Det er begrensede muligheter til å bruke pengevederlag for å få gjennom en jordskifteløsning. Det er kun mulig å bruke pengevederlag i de tilfeller bytte av arealer og rettigheter ikke lar seg gjøre på en tjenlig måte, jf. §§ 3-20 andre ledd, 3-21, 3-25 og 3-26. I forarbeidene har lovgiver vært tydelig på at vilkåret om vern mot tap, skiller seg klart fra ekspropriasjon. Lovgiver viser til RG 1988 s. 488, der det er uttalt at rettsvernet vil miste betydning dersom retten kan bruke penger som vederlag for ulemper som oppstår i jordskiftet. I dommen fra lagmannsretten ble det blant annet uttalt at:

Det ville da ikke være mulig å hindre jordskifte selv i de tilfelle hvor nytten av jordskiftet var meget liten, mens omkostninger og ulemper til sammen var betydelige. Det vil alltid være mulig å gi vederlag i penger. Man er i så fall kommet over i en situasjon som ligger meget nær opp til ekspropriasjon og som det må kreves en uttrykkelig hjemmel for.²³⁹

Med hensyn til urbane områder er bruk av pengevederlag for å få gjennom en jordskifteløsning en interessant problemstilling. I urbane områder, der det skal mindre til for at vernet mot tap ikke er oppfylt, ville en økt adgang til bruk av pengevederlag medført at flere jordskifteløsninger kunne vedtas i disse områdene. Det er imidlertid nærliggende å tro at en videre adgang til bruk av vederlag i penger ville hatt en negativ påvirkning på jordskifterettens

²³⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 433

²³⁸ Prop. 101 L (2012-2013) s. 169

²³⁹ RG. 1988 s. 488

renommé i disse områdene. Etter dagens lovgivning er det nødvendig å søke forvaltningen om ekspropriasjon eller kreve skjønn for jordskifteretten dersom de materielle vilkårene for jordskiftesak ikke er oppfylt.²⁴⁰ I skjønnssaker blir det fastsatt et pengevederlag for løsningen, dersom de øvrige vilkårene for skjønnssaken er oppfylt.

Ettersom en videre adgang til bruk av vederlag i penger ville ligne mer på ekspropriasjon enn jordskifte, er det imidlertid tydelige begrensninger på jordskifterettens hjemmel til bruk av vederlag i penger. Utbetaling av pengevederlag kan også være problematisk med hensyn til framtidig verdiøkning på eiendommen. Dette er særlig problematisk i urbane områder, der eiendommers verdiøkning er langt høyere enn i rurale områder. I slike tilfeller er det vanskelig å forutse om pengevederlaget vil representere den samme verdien som eiendommen ellers ville opplevd dersom ikke jordskifte ble gjennomført.

Dagens lovgivning begrenser bred bruk av pengevederlag i jordskifteretten. Flere av bestemmelsene som hjemler bruk av pengevederlag retter seg spesielt mot landbruksområder.²⁴¹ Dette medfører trolig at pengevederlag ikke blir brukt i utstrakt grad i urbane områder. Dette er i så fall i tråd med lovgivers intensjon. Noe som styrker dette synet, er at det innsamlede datamaterialet viser at det ikke ble brukt pengevederlag i noen av jordskiftesakene.

Pengevederlag blir trolig brukt i et større omfang i landbruksområder, der eksempelvis et arealbytte medfører at partene får arealer med ulik opparbeidelsesgrad når det gjelder oppdyrking. I disse tilfellene bruker retten pengevederlag for å gjøre opp for ulik opparbeidelsesgrad, slik at partene får omtrentlig like mye areal før og etter jordskiftet.²⁴² Med hensyn til ulik opparbeidelsesgrad kan man også tenke seg at det kan være aktuelt å benytte pengevederlag ved et arealbytte mellom tomter til utbygging, der tomtene i ulik grad er opparbeidet til byggeklare tomter.

Bruk av pengevederlag kan også bli en utfordring med hensyn til tredjepersoners vern i eiendommen. Dette er noe lovgiver har tatt høyde for i forarbeidene. Pengevederlag kan blant annet ikke fastsettes uten at det er gitt samtykke fra alle det gjelder.²⁴³

²⁴⁰ Jordskifteloven §§ 5-3 og 5-4

²⁴¹ Se §§ 3-20 tredje ledd, 3-21 og 3-25

²⁴² § 3-20 tredje ledd

²⁴³ Prop. 101 L (2012-2013) s. 169

5.4.3.2 Arealbytte ved ulike arealformål

En annen interessant problemstilling når det gjelder vernet mot tap i urbane områder er jordskifterettens mulighet til å bytte om på arealer med ulike arealformål. Ulike arealformål representerer ofte store variasjoner i verdi. Dette kan skape utfordringer for jordskifteretten når de skal fastsette en jordskifteløsning der ingen av partene skal lide tap.

Dette kom på spissen i en sak for Agder jordskifterett, der det var tvist blant partene om de materielle vilkårene for å reise sak var til stede etter §§ 3-4 og 3-18.²⁴⁴ Det var særlig vernet mot tap som var av interesse i denne saken. Rekvirenten ønsket at jordskifteretten skulle gjennomføre et arealbytte, slik at vedkommende kunne utnytte eiendommen sin til utbyggingsformål, i henhold til vedtatt reguleringsplan. Motparten som drev næringsvirksomhet på sin eiendom, ønsket ikke dette og hevdet at det ville medføre tap for hans eiendom ettersom de aktuelle eiendommene hadde ulike arealformål. Rekvirentens eiendom var regulert til boligformål, mens motpartens eiendom var regulert til næringsformål i gjeldende reguleringsplan.

Med hensyn til vernet mot tap skal vurderingen som nevnt ta utgangspunkt i hva eiendommen etter en objektiv vurdering er egnet til, uten hensyn til den subjektive eier. Det kan likevel tas hensyn til den enkelte eiers motiv til å eie, når det gis til kjenne i saken. Arealformål som tilrettelegger for utbygging vil ofte være forbundet med store verdier. Boligformål vil derfor være et arealformål med høy arealverdi. Dette henger også sammen med at boligprisene har hatt en stor og jevn vekst i flere tiår, spesielt i tettbygde strøk. Det er imidlertid viktig å være klar over at også næringseiendommer i urbane områder er forbundet med betydelige verdier. Eiers motiv for å eie har sammenheng med hvilken nyttefunksjon eiendommen har. Nytt for en næringseiendom knytter seg i større grad til eiendommens foretaksfunksjon, sammenlignet med boligeiendommers konsument- og kapitalfunksjon. Dette er også av betydning for den vurderingen jordskifteretten skal foreta.

Et arealbytte mellom en næringseiendom og en boligeiendom vil på bakgrunn av dette, i enkelte tilfeller, kunne tilføre næringseiendommen større verdi. Det forutsetter imidlertid at byttearealet er stort nok til å kunne bebygges selvstendig eller selges som et tilleggsareal. Hvis det mottatte arealet ikke er stort nok til å bli utnyttet på denne måten, kan eiendommen oppleve et økonomisk tap. Dette er særlig aktuelt hvis det mottatte arealet har et annet arealformål enn

²⁴⁴ 17-048812REN-JFLE (Rom Vestre)

det resterende, og dermed ikke kan utnyttes på en måte som er kompatibel med eiendommens nåværende bruk. Eiendommen vil i en slik situasjon i praksis miste brukbart areal, med mindre en omregulering av det mottatte arealet er sannsynlig og kan legges til grunn i vurderingen av § 3-18.

Det kan også være situasjoner der eieren av en næringseiendom ønsker å omregulere eiendommen til boligformål, og dette anses å være sannsynlig. Da vil eierens motiv tilsi en annen bruk enn den objektive vurderingen av eiendommen. Et arealbytte vil likevel kunne oppleves som et tap i de tilfeller eieren har et annet motiv med å eie enn det arealbyttet legger opp til. Det vil kunne begrense de fremtidige mulighetene for næringseiendommen og dermed påvirke eiendommenes verdi i negativ grad.

I dette tilfellet ønsker eieren av næringseiendommen å fortsette med næringsvirksomhet, og utvide eiendommen i henhold til dette formålet. Et arealbytte, der næringseiendommen får tillagt areal til boligformål, vil dermed kunne forringe eiendommens verdi. Dette måtte jordskifteretten være oppmerksomme på og ta stilling til i vurderingen av vernet mot tap.

Jordskifteretten kom på bakgrunn av dette til at vernet mot tap ikke var oppfylt, og saken ble dermed avvist. Et aktuelt arealbytte for næringseiendommen ville være et skogareal, men retten fant det usannsynlig at dette arealet ville kunne omreguleres til næring da reguleringsbestemmelsene tilsa at arealet skulle fungere som støyskjerm for boligområdet. Retten var av den oppfatning at ingen av byttearealene fra rekvirenten var egnet som kompensasjon for motparten, ettersom det var usannsynlig at de kunne omreguleres til næring. Et arealbytte ville uansett bytteareal redusere det arealet som kunne utnyttes til næringsformål, og dermed gå negativt utover framtidig bruk av motpartens eiendom. Retten var for øvrig uenig med rekvirenten i at eiendommen ikke kunne utnyttes til utbygging uten arealbytte, men var enig i at eiendommen ville øke i verdi som følge av et arealbytte.

Dette er en interessant problemstilling som jordskifteretten kan møte på i urbane områder, der arealformålene kan være mer finmasket enn innenfor LNFR-kategorien. Til sammenligning er arealformålene i landbruksområder gjerne mer homogene over et større område. I tilfeller der arealformålene og arealverdiene er like, kan jordskifteretten gjøre en enklere øvelse med hensyn til vernet mot tap. I tilfeller der arealformålene er ulike, må jordskifteretten være oppmerksomme på at arealverdiene ofte har store variasjoner. Dette gjelder særlig i urbane områder, der arealer avsatt til utbygging har langt høyere verdi enn andre arealformål. Dette

vil ha en direkte påvirkning på vernet mot tap, og dermed ha en direkte betydning på hvorvidt jordskifteretten har kompetanse til å behandle saken eller ikke.

Jordskifterettens kunnskap om offentlige arealplaner er avgjørende for å vite når/hvorvidt de har kompetanse til å operere i urbane områder. Jordskifterettens planrettslige og planfaglige kompetanse er blant annet viktig for å vite når en situasjon er utjenlig eller ikke, eller hvorvidt man har kompetanse til å vedta en jordskifteløsning.²⁴⁵

Arealformål er kartfestet, og man kan derfor ikke forutsette at man kan bruke arealene til andre formål enn det som fremgår av offentlige arealplaner. Det er viktig at jordskifterettene som opererer i urbane områder er klar over denne begrensningen, slik at man ikke går ut over den kompetansen man har fått av lovgiver. Her står vernet mot tap i § 3-18 sentralt, for å sikre at retten ikke går ut over det de har rettslig kompetanse til. Det er altså en sterk kobling mellom vernet mot tap og offentlige arealplaner. Dersom jordskifteretten går ut fra at arealene kan brukes til andre formål enn det som fremgår av arealplan, vil partene kunne lide store økonomiske tap. Dette vil igjen gå ut over jordskifterettens troverdighet og tillit som samfunnsinstitusjon.

Retten må i tillegg gjøre en konkret vurdering av hvordan et eventuelt arealbytte vil gå ut over framtidig bruk av eiendommene. Uttalelsen i forarbeidene om at areal og rettigheter ikke må byttes på en slik måte at det går ut over utviklingen av eiendommene er av stor relevans her, og kan tas til inntekt for at det ikke bare er dagens bruk som skal være utgangspunktet for vurderingen etter § 3-18.

5.4.3.3 Byggegrenser og utnyttelsesgrad – eiendommens framtidige utviklingsmuligheter

Med henblikk på bruk av jordskiftelovens virkemidler i urbane områder, må jordskifteretten særlig ta hensyn til byggegrenser og utnyttelsesgrad, og vurdere dette opp mot vernet mot tap.²⁴⁶ Mens byggegrensene sier noe om hvor på eiendommen man lovlig kan bygge ut, sier utnyttelsesgraden noe om hvor stor del av eiendommen man kan benytte til utbygging. Utnyttelsesgraden viser til forholdet mellom det totale arealet som er tillatt utbygd og det totale arealet til eiendommen.²⁴⁷ Dersom arealstørrelsen øker, vil utnyttelsesgraden i realiteten også øke. Motsetningsvis vil den reelle utnyttelsesgraden minke dersom det totale arealet reduseres.

²⁴⁵ Hegstad et al., 2022, s. 20

²⁴⁶ Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 og 2

²⁴⁷ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 18

Man kan derfor si at utnyttelsesgraden påvirkes direkte av arealstørrelsen, og dermed har mye å si for eiendommen økonomisk. Jordskifteretten har et ansvar for at det ikke blir et skjevt forhold.

Ved et arealbytte må retten ta stilling til om det blir en endring i byggegrenser og utnyttelsesgrad, og se dette opp mot vernet mot tap. Dette er særlig av betydning med tanke på eiendommens framtidige utvikling. Retten må her påse at mulighetene for utvikling av eiendommene ikke minker «monaleg», jf. uttalelsene i forarbeidene. I urbane områder der arealene har høy grunnverdi, skal det mindre til for at det kan skje en skjevfordeling blant eiendommene. En liten endring i byggegrenser eller utnyttelsesgrad kan medføre at ulempene blir klart større enn nytten av jordskiftet for den enkelte eiendom. Byggegrenser, utnyttelsesgrad og frisiktsoner vil legge klare begrensninger for hvordan utformingen av eiendommen skal være, og er dermed avgjørende for hvilken jordskifteløsning man ender opp med. Jordskifteretten må også være klar over at de har ansvaret for at de materielle vilkårene er oppfylt, selv om det blir inngått et forlik mellom partene. I situasjoner der partene inngår et forlik, må jordskifteretten sørge for at det ikke blir et skjevt forhold mellom partene med hensyn til de materielle vilkårene.

Et illustrerende eksempel kan være et arealbytte mellom to boligeiendommer. Arealbyttet medfører at den ene eiendommen mister noe av sitt areal innenfor byggegrensen og får tillagt areal fra naboeiendommen, som ligger utenfor byggegrensene. Eiendommen får også mindre areal tilbake, noe som har påvirkning på utnyttelsesgraden. I dette tilfellet vil eiendommen miste utbyggingsmuligheter, ettersom eiendommen etter jordskiftet totalt sett har mindre areal som kan bygges ut. Dette vil slå negativt ut på eiendommens verdi, og virke direkte inn på vernet mot tap.

Når det gjelder vurderingen av vernet mot tap og eiendommers framtidige utviklingsmuligheter er en jordskiftesak fra Borgarting lagmannsrett av interesse.²⁴⁸ Saken omhandlet et arealbytte mellom to hytteeiendommer, og det sentrale spørsmålet var om vernet mot tap var oppfylt. Rekvirenten ønsket å få etablert en parkeringsrett på naboeiendommen mot at motparten fikk et tilsvarende areal fra rekvirenten. Rekvirenten hadde fra før alltidvarende uhindret adkomst til fots over motpartens eiendom, men hevdet at denne retten i dag ville omfatte rett til parkering, på bakgrunn av tida og tilhøva og at det dermed forelå en utjenlig situasjon.

²⁴⁸ LB-2020-122376 (Solhytta)

Lagmannsretten uttaler i dommen:

Lagmannsretten understreker at det er dagens situasjon som er utgangspunktet for vurderingen av vernet mot tap etter jordskifteloven § 3-18. At det foreligger rammetillatelse for oppføring av tilbygg er likevel en indikasjon på at lagmannsretten må være særlig oppmerksom på at utnyttelsesmulighetene for bnr. 130 ikke svekkes ved et jordskifte. Lagmannsretten mener at det tilbudte arealet fra bnr. 135 ikke kan tilføre nevneverdig nytte eller verdi til bnr. 130. Ulempene ved å avstå en rettighet til parkering for bnr. 135 i et område hvor Kvamme har særlige interesser er etter lagmannsrettens syn klart større enn fordelene ved å motta et areal uten betydning for bnr. 135.

Lagmannsretten var enige med jordskifteretten i at et arealbytte ville medføre at motpartens utviklingsmuligheter på egen eiendom ville svekkes. Dette hadde sammenheng med at arealet rekvierten ville bruke til parkeringsrett, var av særlig interesse for motparten med hensyn til videre utbygging og utvidelse av bygningsmassen på eiendommen. At den bebygde delen av eiendommen var fra 1940/50-tallet og av beskjedne størrelse var et sentralt moment som talte for at det var påregnelig med en videre utbygging på eiendommen. Et annet moment som tilsa at det aktuelle arealet ville ha betydelig verdi for motparten var byggegrensen fra henholdsvis strandlinje, naboeiendommer og vei, som la klare begrensninger for en ytterligere utbygging på eiendommen. I tillegg ville ikke det aktuelle arealet eiendommen skulle få i bytte ha noe særlig verdi for motparten, ettersom det ville ligge lavere i terrenget og mer perifert i forhold til dagens bygningsmasse.

Nedenfor følger oversiktsbilde over eiendommene og den planlagte utbyggingen.



Figur 5.11: Oversiktsbilde over eiendommene. **Figur 5.12:** Bildet viser planlagt utbygging.

Jordskifteretten gjorde også en vurdering av § 3-19, som sier at grunn og bruksretter skal legges ut på tjenlig vis ut ifra grunnlaget for jordskiftet. Etersom motparten hadde gjort jordskifteretten kjent med sine planer for videre utvikling av hytteeiendommen, ville ikke parkeringsretten kunne legges ut på en tjenlig måte, uten at vedkommende eiendom ble påført tap. Dette er i tråd med kravet til objektivitet i vurderingen av vernet mot tap, der ulike motiv for å eie, bruke og utvikle en eiendom eller bruksrett kan tas hensyn til. I denne saken var det også av interesse at byttemidlene var av ulik karakter. Det kan her dras en parallell til arealbytte mellom ulike arealformål. Jordskifteretten erkjente at vurderingen av vernet mot tap var krevende ettersom byttemidlene var areal og rettighet, og ikke likeartede.

5.4.3.4 Usikkerhet ved stor verdiendring

Jordskifteretten har også et viktig ansvar for å undersøke offentlige planer over området, ved å undersøke om arealet kan få stor verdiendring i framtiden. Med verdiendring omfattes både verdiøkning og reduksjon. Dette er en endring fra 1979-loven, der bare verdiøkning var omfattet av bestemmelsen. Vurderingen av om arealer kan få stor verdiendring i framtiden skal ta utgangspunkt i påregnelig bruk. Jordskifteretten skal være forsiktig med å bytte arealer som kan få store verdiendringer i framtiden. Dette følger av § 3-23, og kan omtales som en «vær varsom-regel» ved bytte av areal eller rettigheter. Dersom retten er usikker på om et område kan få stor verdiendring, bør grunn eller bruksrett ikke bytte eier uten at det er nødvendig for et tjenlig jordskifte. Forarbeidene sier ingenting om hvor langt fram i tid bestemmelsen gjelder. Ved oppløsning av sameie, kan man i slike tilfeller eksempelvis gjennomføre en delvis oppløsning, der man lar det arealet som kan få stor verdiendring ligge igjen i fellesskap. På denne måten får hver sameier sin del av en framtidig verdiøkning eller reduksjon.

Med tanke på urbane områder og problemstillinger er det særlig offentlige planer som tilrettelegger for utbygging som er av interesse. Veikryss og planfrie kryss langs motorvei er et aktuelt eksempel. Arealene rundt toplanskryss har gjerne en voldsom vekst over tid. Noe skjer gjerne umiddelbart, mens annen vekst skjer med tiden. I disse områdene må jordskifteretten være tilbakeholdne med å bytte arealer og rettigheter, ettersom arealene kan få stor verdiøkning i framtiden.

5.4.3.5 Den europeiske menneskerettskonvensjonen

Vernet mot tap har også en viktig side til Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK). Ved motstrid går EMK foran annen alminnelig norsk lov.²⁴⁹ Jordskifterettens virksomhet kan i enkelte tilfeller stride mot forpliktelsene inntatt i EMK. Mens vernet mot tap tar utgangspunktet i eiendommen, tar EMK utgangspunkt i eieren.²⁵⁰ Dette er særlig av betydning i de tilfeller eieren av ideologiske eller miljømessige årsaker ikke ønsker å få gjennomført et tiltak, som etter en objektiv vurdering er til fordel for eiendommen, og dermed oppfyller vernet mot tap.²⁵¹

Denne motstriden kan illustreres med et eksempel. I LA-2011-188344 var spørsmålet om en etablering av et falleierlag var i strid med EMK, ettersom en av grunneierne ikke ønsket å leie ut sine fallrettigheter. Den aktuelle grunneieren begrunnet blant annet dette med at tiltaket ville være i strid med retten til å nyte sin eiendom i fred.²⁵² Lagmannsretten var enige med jordskifteretten og kom til at jordskifteløsningen ikke var i strid med EMK, da det forelå tilstrekkelig og klar hjemmel, inngrepet tjente et legitimt formål og framsto som forholdsmessig i forhold til de interessene som begrunnet inngrepet.

Dette er en interessant problemstilling i de tilfeller partene er grunnleggende uenige om hvilken retning utviklingen av eiendommene skal ta. Et tenkt eksempel, som ligner noe på saken ovenfor, kan være et gammelt hyttefelt uten etablert vei. Det har imidlertid oppstått et ønske blant eiendommene om å få etablert en kjørbær adkomstvei inn til hyttefeltet. Alle grunneierne foruten én ønsker at veien skal etableres. Den ene grunneieren som ikke ønsket veien, kjøpte hytta med ønske om å oppleve ro og stillhet. I dette tilfellet vil jordskifteretten trolig komme til at vernet mot tap er oppfylt, og at det ikke er strid med EMK, ettersom hytteeiendommene vil oppleve en gevinst ved å få etablert veien, i form av verdistigning på eiendommen. Dette er i tråd med en normalisert eiers bruk av eiendommen. Dersom jordskifterettene hadde kommet til et annet utfall, ville det i praksis gi enkelte eiere vetorett i de tilfeller de ikke liker det tiltaket jordskifteretten skal etablere. Jordskifteretten må likevel være oppmerksom på den rettslige

²⁴⁹ Lov av 21. mai 1999 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett, heretter kalt menneskerettsloven § 3

²⁵⁰ EMK P1-1, jf. ordlyden «enhver fysisk eller juridisk person». Rettighetssubjektet i EMK knytter seg til eieren. Se også Jorem, 2021, s. 83-84

²⁵¹ Se Norup, 2017, s. 36

²⁵² EMK P1-1

skranken med hensyn til EMK, og gjøre en konkret vurdering i de tilfeller spørsmålet om strid dukker opp.

En annen interessant problemstilling med hensyn til EMK er retten til å nyte sin eiendom i fred sett opp mot en jordskiftebehandling som vil medføre båndlegging av partenes eierrådighet under saksbehandlingstiden. En slik problemstilling ble belyst i en anke behandlet i Eidsivating lagmannsrett.²⁵³ Lagmannsretten uttalte i denne saken at det ikke er mange saker i Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) som gjelder konvensjonsstrid knyttet til jordskifte. Et aktuelt eksempel er imidlertid Østerrike vs. Erkner og Hofauer.²⁵⁴ Denne saken illustrerte at det kan foreligge konvensjonsstrid, dersom jordskiftebehandlingen medfører at det etableres midlertidige løsninger for en lengre periode eller der saksbehandlingen «trekker ut i langdrag». Lagmannsretten viste til at dette særlig ville være aktuelt i de tilfeller arealene i saken er forbundet med utbyggingsverdier. Dette er spesielt relevant i urbane områder, der utbyggingsmulighetene er vide og forbundet med store verdier. Dersom en jordskiftesak medfører at utbyggingsverdier ikke kan realiseres over en uforholdsmessig lang periode, vil det kunne være i strid med EMK.

5.4.3.6 Jordskifte for gjennomføring av reguleringsplan – ulemper og kostnader

Jordskifteretten har som nevnt flere virkemidler som kan brukes for å tilrettelegge for gjennomføring av reguleringsplaner. Det kan i denne sammenheng oppstå interessante problemstillinger med hensyn til vernet mot tap når det er reguleringsplanen som medfører ulemper i saken, og ikke selve jordskifteløsningen. En slik problemstilling ble satt på spissen i en sak for Oslo og Østre Viken jordskifterett.²⁵⁵ Motparten i saken hevdet at § 3-18 ikke kunne oppfylles på grunn av ulempene reguleringsplanen ville medføre realsameiet, som vedkommende eide sammen med rekvirenten i saken. Reguleringsplanen la blant annet opp til at bygninger kunne plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen, etter at planmyndigheten opphevet kravet til avstand etter plan- og bygningsloven.²⁵⁶ Dette ville sammen med en utbygging av naboeiendommen medføre ulemper for motparten i form av redusert solinnfall, økt innsyn og støy.

²⁵³ LE-2022-16813

²⁵⁴ EMD-1981-9616

²⁵⁵ 21-007406REN-JOOV/JSAR (Sjømannsgt 5B)

²⁵⁶ Se plan- og bygningsloven 29-4

Jordskifteretten var imidlertid tydelig på at ulemper som følge av reguleringsplan skjer uavhengig av jordskiftesaken. Dersom ikke jordskiftesaken hadde blitt tatt inn til behandling, kunne rekvirenten uansett bebygd egen eiendom, noe som ville medført at ulempene som følge av planen ville inntre. Det var klart for jordskifteretten at ulempene dermed kunne oppstå uten at saken ble behandlet i jordskifteretten. Ulemper og kostnader som følger av reguleringsplan vil ikke omfattes av vernet mot tap i § 3-18, uavhengig av om det er jordskiftesaken som tilrettelegger for realiseringen av planen. Jordskifteretten er videre tydelig på at innspill til konsekvenser som tiltak etter reguleringsplan vil påføre vedkommendes eiendom, må tas opp i regulerings- og byggesaksprosessen i forvaltningen, ettersom jordskifteretten ikke har kompetanse til å overprøve vedtatte reguleringsplaner.

I forlengelsen av dette kan man også se for seg ulemper som følge av utbyggingen i form av økt trafikk, som videre medfører økt støy. Spørsmålet i denne sammenheng er om dette er ulemper som skal omfattes av bestemmelsen i § 3-18. Dette spørsmålet ble tatt opp i en sak for Akershus og Oslo jordskifterett.²⁵⁷ Jordskifteretten uttalte i denne saken at støyøkning er allmenne ulemper, og at det dermed er nødvendig å gjøre en vurdering av den naboettslige tålegrensen i naboloven § 2.²⁵⁸ Allmenne ulemper er ulemper som ut ifra sin art rammer over eiendomsgrenser, og som dermed utsetter flere enn de som er involvert i jordskiftesaken.

Det kan her dras en parallell til ekspropriasjonsretten. Ved en ekspropriasjon der bare deler av eiendommen tas, vil den resterende eiendommen kunne oppleve ulemper som følge av tiltaket. Slike ulemper kan ofte være av allmenn karakter, slik som støyforurensing. For allmenne ulemper sikrer dagens lovgivning likebehandling av de som er direkte berørt av et tiltak og de som er naboer.²⁵⁹ De allmenne ulempene kan vurderes ut ifra naboloven eller forurensningsloven.²⁶⁰ Ulemper som er innenfor tålegrensen, regnes for å være «ventelig» etter forholdene på stedet og må derfor tåles av den aktuelle eier. Hauge et al. (2021) beskriver tålegrensen slik: «Tålegrensen kan beskrives som en terskel som fastlegges i den enkelte sak med utgangspunkt i lovfestede vilkår med hensyn til hvor mye en eier må tåle av skader og ulemper fra en nabo».²⁶¹ Dersom skadene og ulempene er urimelige eller unødvendige, vil

²⁵⁷ 16-170686REN-JLST (Mangseth)

²⁵⁸ Se lov av 16. juni 1961 om rettshøve mellom grannar (grannelova), heretter kalt naboloven § 2.

²⁵⁹ Hauge et al., 2021, s. 206

²⁶⁰ Se lov av 13. mars 1981 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) § 56.

²⁶¹ Hauge et al., 2021, s. 209

terskelen være oppnådd. Ved vurderingen av tålegrensen må retten derfor gjøre en interesseavveining.

5.4.3.7 Skille mellom jordskifte og ekspropriasjon – ensidig nytte

Til tross for at jordskifteretten kan ha egnede virkemidler for å bøte på en utjenlig situasjon, vil vernet mot tap i enkelte saker sette en stopper for jordskifte. Dette vil som nevnt tidligere, trolig gjelde oftere i urbane områder, der arealverdiene er mer heterogene. I saker som gjelder veibehov eller behov for avskipping av servitutter kan rekvirenten som et alternativ til jordskifte kreve skjønn etter henholdsvis veiloven § 53 eller servituttloven²⁶² for å få fastsatt en erstatning i areal eller pengevederlag. Vilkåret for skjønn er at tiltaket må være mer til gagn enn skade. I forhold til vernet mot tap kan dette være enklere å oppfylle, særlig i de tilfeller tiltaket innebærer en ensidig nytte.

Et aktuelt eksempel er der det foreligger et behov for utvidelse av en adkomstrettighet for at retten kan brukes på tjenlig måte. I enkelte tilfeller vil utvidelsen medføre ensidig nytte for den ene parten, mens den andre vil oppleve tap. Til tross for at vernet mot tap ikke er oppfylt, foreligger det fortsatt en utjenlig situasjon som ønskes løst. Nyten for den som ønsker tiltaket gjennomført kan likefullt være større enn ulempene for motparten, selv om vernet mot tap ikke er oppfylt. Da er skjønn et aktuelt alternativ for å få fastsatt en erstatning i areal eller penger. I en skjønnsak foreligger det ikke noe krav om at alle parter må oppleve nytte, større eller lik kostnadene ved saken, slik det gjør i en jordskiftesak. Dette har sammenheng med at det økonomiske tapet motparten lider kompenseres for gjennom pengeerstatning, jf. Grunnloven § 105. Det kan her vises til en tidligere dom fra lagmannsretten, der retten kom til at skjønn var et bedre alternativ enn jordskifte på grunn av tiltakets ensidige nytte for en av partene.

Lagmannsretten uttalte i dommen:

Etter dette har lagmannsretten kommet til at vilkårene i jordskifteloven § 1 ikke er oppfylt. Det vil da ikke være påkrevet å vurdere de øvrige vilkår for fremming av saken, men lagmannsretten vil likevel bemerke at det på tross av at jordskifteloven innehar egnede virkemidler for å kunne avhjelpe en utjenlig veiadkomst, finner ikke retten at en bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 1 slik jordskifteretten har vedtatt, kan gjennomføres i herværende tilfelle uten at ankende part ville lide et tap. Utvidelse

²⁶² Servituttloven §§ 5,6 og 7

av veien med 0,4 meter, samt avsetting av arealer til snuområde inne på gnr. 38 bnr. 317 ville måtte erstattes i annet areal eller i penger, da retten vanskelig kan se at eier av gnr. 38 bnr. 317 skulle hatt en slik fordel av veiutvidelsen at erstatning ikke var påkrevet. Selv om vilkårene for å fremme et veiskjønn, «åpenbart meir til gang enn skade» ikke er en vesentlig lavere terskel enn jordskiftelovens utjenlighets-vilkår, ville instituttet skjønn være et bedre virkemiddel enn jordskifte i denne saken.²⁶³

En problemstilling tilknyttet valget mellom jordskiftesporet og skjønnssak kom også til syne i en sak for Haugalandet- og Sunnhordland jordskifterett.²⁶⁴ Saken omhandlet et behov for etablering av veirett over to naboeiendommer, slik at rekvirenten fikk adkomstvei til sine eiendommer. Dette var en forutsetning for at rekvirenten kunne bruke eiendommene til boligformål, i tråd med offentlig arealplan. Rekvirenten la ned påstand om veirett etter reglene i jordskifteloven §§ 3-4 og 3-9, subsidiært etter reglene i veglova § 53. Jordskifteretten kom til at vernet mot tap ikke var oppfylt, ettersom en etablering av vei ville medføre reduksjon i de to naboeiendommens bruksareal og mulig økt trafikk. Veien ville heller ikke gi noen gevinst for de to naboeiendommene.

Jordskifteretten behandlet dermed saken som en skjønnssak etter veglova § 53, og kom til at inngrepet var klart mer til gagn enn skade. Fordelen ved at to eiendommer får adkomst er stor, med hensyn til verdiøkningen som selvstendige boligtomter. På samme tid vil eiendommen som må avgi veirett oppleve ulemper som følge av tiltaket. Spørsmålet retten må ta stilling til i en skjønnssak er dermed om verdiøkningen på de to eiendommene som får adkomstrett er større enn ulempene for eiendommene som må avgi adkomstrett. Denne saken illustrerer godt skillet mellom kravene til behandling av en jordskiftesak og en skjønnssak.

I forlengelsen av dette er en redegjørelse av jordskifterettens kompetanse når det foreligger flere hjemler relevant.

5.4.3.8 Jordskifterettens kompetanse – skille mellom ekspropriasjon og jordskifte

En interessant avgjørelse fra Høyesterett med hensyn til jordskifterettens kompetanse og skille mellom ekspropriasjon og jordskifte er HR-2023-1053-A. Høyesterett skulle i denne saken ta stilling til jordskifterettens kompetanse, i tilfeller der det finnes flere hjemler for å anlegge sak.

²⁶³ LE-2017-84923

²⁶⁴ 17-094486RFA-JSTO (Totland)

Det sentrale spørsmålet var om jordskifteretten hadde kompetanse til å behandle en sak om erverv av areal til utvidelse av eksisterende vei, når saken også kunne anlegges som et skjønn med hjemmel i veglova. Motparten mente at den riktige hjemmel var i veglova § 53, og at det dermed var tale om ekspropriasjon. Rekvirenten hadde imidlertid begjært sak for jordskifteretten, med ønske om arealbytte etter § 3-4. Høyesterett kom til at rekvirenten kan velge hjemmel, så lenge de materielle vilkårene for jordskifte er oppfylt, ettersom det ikke var noen holdepunkter i lovens ordlyd eller forarbeider for at ekspropriasjon ville være «eneste mulige framgangsmåte».²⁶⁵

Dette er en interessant problemstilling, som kan være særlig aktuell i urbane områder, der kjennskap til jordskifte trolig er lavere enn i landbruksområder. Som nevnt innledningsvis er det nærliggende å tro at det i urbane områder er en mer utbredt tankegang om at man må ekspropriere hvis man skal få tilgang til nye rettigheter i fast eiendom, der motparten ikke ønsker å inngå en minnelig avtale. Høyesterett er imidlertid tydelig på at man kan velge å kreve jordskifte eller skjønn når vilkårene er oppfylt. Dette har også stor betydning med tanke på fordeling av sakskostnadene, og er dermed en mulighet det er viktig å være kjent med for ulike aktører. Jordskifteretten må likevel gjøre en vurdering av Grunnloven § 105, i de tilfeller det reises spørsmål om saken er i strid med retten til full erstatning. Det kan her dras en parallell mellom ekspropriasjon og jordskifte, og ekspropriasjonsrettslige erstatningsprinsipper med hensyn til vernet mot tap for den enkelte part i saken.

5.4.4 Offentlige bestemmelser og nødvendige tillatelser

Når man snakker om de materielle vilkårene i jordskifteloven blir det ofte vist til de tre ovennevnte bestemmelsene. Det er imidlertid viktig å være klar over at det finnes et fjerde vilkår som er av stor betydning for jordskifteløsningen. Det siste materielle vilkåret følger av § 3-17. Dette ble slått fast av Høyesterett i HR-2019-2102-A. Dette er en materiell bestemmelse, men også en saksbehandlingsregel. Bestemmelsen innebærer en skranke for hva jordskifteløsningen kan gå ut på, ved at jordskifteretten må ta hensyn til bindende offentlige bestemmelser og nødvendige tillatelser. Bestemmelsen stiller også krav til rekkefølgen i en jordskiftesak, ved at nødvendige tillatelser må innhentes før jordskifteløsningen vedtas. Bestemmelsen er viktig med hensyn til partenes rettssikkerhet, og skal sikre at jordskifteløsningen er i tråd med offentlig bestemmelser om arealbruk, samt innehar de

²⁶⁵ HR-2023-1053-A (32)

tillatelser som anses påkrevd.²⁶⁶ I forarbeidene er det uttalt at en egen bestemmelse viser rollefordelingen mellom domstolen og forvaltningen på en bedre måte enn tidligere.²⁶⁷

Det fremgår av første ledd at jordskifteløsningen ikke skal være i strid med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk. I lovforarbeidene er det nevnt flere eksempler på hva offentlige bestemmelser om arealbruk omfatter, deriblant lover, forskrifter, reguleringsplaner, arealplaner etter plan- og bygningsloven, eller områdevern etter naturmangfoldloven.²⁶⁸ I tillegg har lovgiver nevnt rammetillatelse som et aktuelt eksempel. Med dette menes blant annet at jordskifteretten ikke kan vedta en jordskifteløsning som er i strid med arealformål i rettslig bindende plan. Med begrepet bindende sies det i forarbeidene at bestemmelsene må være gjort gjeldende og ha ufravikelige følger. Planene må være vedtatt på lovlig måte, og naturligvis gjelde det bestemte arealet i tidsrommet for jordskiftet. Eksempler på rettslig bindende arealplaner er kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner.²⁶⁹ Bestemmelsen er imidlertid ikke til hinder for at jordskifteretten kan vedta en jordskifteløsning som er i tråd med lovlig etablert bruk, og som ikke legger til rette for verken fradeling eller nye tiltak eller utvidelse av tiltak som er i strid med gjeldende arealplan.

Her er arealplaners rettsvirkninger og plansystemet av interesse. Arealplaner er i utgangspunktet juridisk bindende, og med det rettslig bindende for enhver, med noen unntak. Planene virker imidlertid kun framover i tid. Planen kan med dette ikke ha tilbakevirkende kraft for eksisterende bruk som er etablert på lovlig vis. Med det kan eksisterende bruk fortsette uavhengig av hva arealplaner legger opp til.²⁷⁰ Rettsvirkningene kommer særlig til syne i det man ønsker å gjennomføre et tiltak som omfattes av tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1. Rettsvirkningene av arealplaner knytter seg nettopp til tiltak som omfattes av disse bestemmelsene. Ved gjennomføring av slike tiltak må man påse at tiltaket er i tråd med de formål bindende arealplan legger opp til, og eventuelle bestemmelser som følger av planen. Man har i utgangspunktet rettskrav på å få tillatelse til å gjennomføre tiltak som er i tråd med gjeldende arealplan.

²⁶⁶ Prop. 101 L (2012-2013) s. 166

²⁶⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 166

²⁶⁸ Prop. 101 L (2012-2013) s. 432

²⁶⁹ Plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4

²⁷⁰ Plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4

Tiltak som er i strid med plan må ha dispensasjon.²⁷¹ Dispensasjon skiller seg ut ved at kommunen har et fritt skjønn til å bestemme om det skal gis dispensasjon eller ikke, gitt at de lovfestede vilkårene for dispensasjon er oppfylt.²⁷² Dermed har ingen rettskrav på å få innvilget en dispensasjonssøknad. På grunn av de strenge rettslige vilkårene er det nokså snevre rammer for å gi dispensasjon.

5.4.4.1 Plansystemet

Plansystemet legger i stor grad opp til at kommunene selv kan bestemme hvordan arealene i den enkelte kommune skal brukes. I plan- og bygningsloven er alle arealinteresser likestilt, slik at det ikke fremgår av loven hvorvidt et areal skal utnyttes til et formål framfor et annet. Loven oppstiller kun prosessregler som skal lede fram til en beslutning på godt nok grunnlag. Disse prosessreglene vil fungere som en ramme for forvaltningens skjønn, ved at det fastsettes hvilke hensyn som kan tas i betraktning når de vedtar planer. Kommunene må likevel forholde seg til de arealformål som loven oppstiller.²⁷³

Kommunen kan vedta to typer planer, herunder overordnede planer ved kommuneplanen og reguleringsplaner. Alle kommuner plikter å utarbeide en arealplan for hele kommunen, gjennom kommuneplanens arealdel, som er en grov skissert plan. Videre kan kommunene også vedta reguleringsplaner. Reguleringsplanen er sammenlignet med kommuneplanen en mer detaljert plan, ved at den ikke omfatter hele kommunen, men mindre områder. Et annet skille er at det er kommunene som tar initiativ til kommuneplaner, mens reguleringsplaner utarbeides med utgangspunkt i private initiativ. Prosessreglene er imidlertid de samme, ved at det er kommunen som vedtar planen.

Selv om kommunen har stor grad av lokalt selvstyre når det gjelder arealplaner, må de likevel forholde seg til planer vedtatt på statlig og regionalt plan. En viktig grunn til dette er hensynet til forutsigbarhet og arealplaners egnethet til å løse utfordringer knyttet til klima- og miljøproblematikk. En statlig og regional samordning vil bidra til å løse større utfordringer som ikke bare omhandler lokalmiljøet.

Det er videre et viktig skille mellom plandelen og byggesaksdelen. Byggesak dreier seg mer om juss sammenlignet med planer, som på sin side omhandler politikk. Planlegging handler på

²⁷¹ Plan- og bygningsloven § 19-2

²⁷² Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd

²⁷³ Plan- og bygningsloven §§ 11-7 og 12-5

mange måter om «å utforme og virkeliggjøre politiske mål».²⁷⁴ Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

I urbane områder kan man se for seg at det blir gjennomført en ny utforming av eiendommer etter § 3-4. Reguleringsplanen som gjelder for jordskifteområdet har imidlertid bestemmelser om tomteutforming. Dette må retten forholde seg til ved utarbeidelsen av jordskifteløsningen. Jordskifteretten skal på lik linje med andre borgere i samfunnet forholde seg til bestemmelser om offentlig arealbruk, og ikke vanskeliggjøre gjennomføring av en nylig vedtatt plan ved å endre dagens eiendomsforhold i strid med planen.

5.4.4.2 Innhente nødvendige tillatelser

Det fremgår videre av andre ledd at nødvendige tillatelser må ligge klart før den endelige jordskifteløsningen. Det er ikke jordskifteretten selv som har plikt til å innhente de nødvendige offentligrettslige tillatelsene. Utgangspunktet er at partene i saken selv står for innhenting av offentlige tillatelser som anses påkrevd for jordskifteløsningen.²⁷⁵ Jordskifteretten har imidlertid et ansvar for å sikre at de nødvendige offentlige tillatelsene, som er nødvendige for gjennomføringen av jordskifteløsningen, er på plass før saken avsluttes.²⁷⁶ Eksempler på offentlige tillatelser kan være delingstillatelse ved fradeling av personlige sameier og avkjørselstillatelse i saker som omhandler vei.

Selv om jordskifteretten ikke står ansvarlig for selve innhenting av offentlige tillatelser, er det ingenting som strider imot at de står for innhenting, så lenge de har kompetanse til å søke. Siste punktum i § 3-17 sier tydelig at jordskifteretten kan søke om de tillatelser som trengs for å sette i verk jordskiftet. Dette er en utvidelse av jordskifterettens kompetanse i forhold til 1979-loven, der det var partene som måtte stå for søknaden. Jordskifteretten vil i praksis kun innhente tillatelser når det er nødvendig for jordskifteløsningen.²⁷⁷ Etersom jordskifteretten ikke har kompetanse til å innhente tillatelser i alle tilfeller, er det viktig at de kjenner til sine begrensninger. Jordskifteretten har blant annet ikke ansvarsrett, og kan dermed ikke søke om alle tiltak etter plan- og bygningsloven.²⁷⁸

²⁷⁴ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 16

²⁷⁵ Prop. 101 L (2012-2013) s. 166

²⁷⁶ Se Hegstad et al., 2022 s. 18 og Prop. 101 L (2012-2013) s. 432

²⁷⁷ Prop. 101 L (2012-2013) s. 432

²⁷⁸ Prop. 101 L (2012-2013) s. 166

Det kan i forbindelse med kravet til offentlige tillatelser oppstå spørsmål vedrørende sannsynligheten for at offentlige tillatelser vil gis. Hvorvidt jordskifteretten mener at nødvendige tillatelser vil gis for jordskifteløsningen, kan være avgjørende for om sakens behandling kan avsluttes på ønsket måte, ved at en jordskifteløsning vedtas, eller om saken kan tas inn til behandling. Om man skal gjennomføre et tiltak i sammenheng med jordskifte som krever tillatelse, vil sannsynligheten for at tillatelse gis være høy om tiltaket er i tråd med gjeldende plan og forskrift. Man har som nevnt en slags garanti på tillatelse, siden man har krav på å få godkjent tillatelser som er i tråd med gjeldende arealplan.

Jordskifterettens ansvar for å påse at løsningen er i tråd med offentligrettslige bestemmelser og tillatelser er viktig for at jordskifteløsningen kan la seg gjennomføre offentligrettslig. Retten unngår dermed å skape et nytt problem for partene ved vedtakelsen av jordskifteløsningen. Vilkåret er også av betydning for å unngå at jordskifteretten opererer på siden av annen offentlig myndighet.

5.4.4.3 Unntak fra søknadsplikten etter plan- og bygningsloven

Som nevnt i punkt 5.2.4.2 finnes det et viktig unntak fra søknadsplikten etter plan- og bygningsloven. Unntaket følger av plan- og bygningsloven § 20-5 tredje ledd bokstav a. Bestemmelsen sier at det ikke er nødvendig å søke om tillatelse for tiltak som blant annet opprettelse av grunneiendom og arealoverføring når «tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan».²⁷⁹ Tiltak som er omfattet av unntaket er opprettelse av ny grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie, festegrund eller arealoverføring. Med dette menes at jordskifteretten er unntatt søknadsplikt for disse tiltakene dersom jordskifteløsningen er i tråd med rettslig bindende arealplan.

Når det settes i gang et jordskifte er det som regel et eiendomsproblem som må løses, og jordskifteretten presenterer en løsning. Ved bruk av virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 må jordskifteretten i de aller fleste tilfeller søke om tillatelse, ettersom virkemidlene ofte innebærer tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven.²⁸⁰ Tiltaket må gjennomføres for å løse den utjenlige situasjonen, som ligger til grunn for behandlingen av saken. Så lenge tiltaket er i tråd med gjeldende plan, slipper man å søke om tillatelse. Dette har en nokså naturlig forklaring, da man med stor sannsynlighet ville fått tiltaket godkjent, med

²⁷⁹ Tiltak omfattet av unntaket følger av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m

²⁸⁰ Plan- og bygningsloven § 20-1

mindre det skulle komme i konflikt med andre offentligrettslige bestemmelser, krav om konsekvensutredning mm. Dette henger sammen med at man har rettskrav på å få godkjent tiltak i tråd med gjeldende arealplan, og at søknad skjer som ledd i en annen offentlig institusjon. Unntaket har en side til jordskiftelovens formålsbestemmelse, herunder å legge til rette for «effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom og ressurser».

I urbane områder kan dette unntaket være viktig å være kjent med av hensyn til effektivisering av jordskifteprosessen. Som nevnt innledningsvis er det ofte plutselige situasjoner som forårsaker jordskiftesak i urbane områder, og partene ønsker gjerne å finne en løsning kjapt. Det vil på samme tid samordne jordskifte og forvaltningen bedre, særlig med hensyn til offentlige myndigheters ressursbruk.

5.4.4.4 Særlig om vilkåret i § 3-17 og midlertidige forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven

Med hensyn til urbane problemstillinger er jordskifterettens plikt til å påse at jordskifteløsningen er i tråd med offentlige bindende bestemmelser særlig aktuell i de tilfeller planmyndighetene har nedlagt midlertidige forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1. Planmyndigheten kan etter denne bestemmelsen nedlegge midlertidige forbud når de mener at det er nødvendig med ny planlegging for et bestemt område. I tilfeller der det foreligger midlertidige forbud kan ikke nye tiltak som er besluttet av jordskifteretten realiseres for det aktuelle området, ettersom den rettslig bindende planen midlertidig er satt på vent. Midlertidig forbud er således en midlertidig båndlegging av en annens eierrådighet.

Midlertidige forbud kan vedtas uavhengig av beliggenhet, i både urbane og rurale områder. Et aktuelt eksempel med tanke på urbane problemstillinger, er at slike midlertidige forbud blir vedtatt i områder som ønskes videreutviklet og fortettet. Dette er særlig aktuelt for byer og tettbebygde strøk, men kan også være aktuelt for mindre tettbebygde strøk i utkanten av byer og tettsteder, der planmyndigheten ser for seg en framtidig fortetting. På den andre siden kan midlertidige forbud også være aktuelt å nedlegge for områder der planmyndigheten ønsker å unngå ytterligere fortetting og verne om grøntarealer i større grad. Også disse formålene er aktuelle for urbane områder. Et godt eksempel finner vi i Oslo, der kommunen nedla midlertidig forbud mot tiltak i påvente av å revidere reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Bakgrunnen for dette var ønsket om å «(...) ivareta historiske og grønne kvaliteter (...)» i byens ytre områder, som hadde vært særlig utsatt for fortetting.²⁸¹

²⁸¹ Oslo kommune, u.å

Planmyndigheten har altså en vid adgang til å nedlegge midlertidige forbud, men denne adgangen kan skape utfordringer for andre offentlig organer, slik som jordskifteretten. I tilfeller der det foreligger et midlertidig forbud mot nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak er det flere ting jordskifteretten må være oppmerksomme på. Det kan her trekkes en parallell til § 3-23, som sier at jordskifteretten skal være varsomme med å bytte på arealer og rettigheter når det er usikkerhet om arealer kan få store verdiendringer. Ved midlertidige forbud vil det trolig foreligge en slik usikkerhet, og retten må dermed være påpasselige. Jordskifteretten må alternativt avvise saken eller avvente til det foreligger en planavklaring for det aktuelle området. Kommunen har en frist på fire år på å ta stilling til og vurdere eventuelle endringer i planen.²⁸² For partene i en jordskiftesak vil en saksbehandlingstid på 4 år trolig være for lang og lite tilfredsstillende.²⁸³ Dette må naturligvis ses i sammenheng med hva som er årsaken til at man har krevd sak for jordskifteretten, men det er nærliggende å tro at det for de fleste parter vil være en for lang behandlingstid, og at jordskifteretten dermed vil anses som et lite aktuelt alternativ for å finne en løsning på den utjenlige situasjonen.

På bakgrunn av disse problemstillingene er jordskifteretten igjen avhengig av å ha god planrettslig og planfaglig kompetanse for å vite når man har kompetanse til å behandle en jordskiftesak og ikke. Dersom denne kompetansen ikke foreligger er risikoen større for at retten gjør feil i sine avgjørelser, noe som vil gå negativt utover ryktet og tilliten til jordskifteretten. Dette vil potensielt ha store konsekvenser for jordskifterettens virksomhet i urbane områder, der saksgangen er på vei oppover. Jordskifteretten er derfor avhengig av være kjent med hvilke problemstillinger som kan dukke opp i urbane områder, og på hvilken måte disse kan løses på en tilfredsstillende måte.

5.4.4.5 Betydningen av § 3-17 før jordskiftesaken tas inn til behandling

Bestemmelsen i § 3-17 skiller seg fra de øvrige materielle vilkårene ved at jordskifteretten ikke like hyppig benytter den i vurderingen av om en sak skal tas inn til behandling eller ikke. Dette er fordi offentlige tillatelser ikke trenger å foreligge før en sak tas inn til behandling, noe som har en naturlig forklaring. For det første er det ikke sikkert at partene vet at man må hente inn offentlige tillatelser i forbindelse med jordskiftet før saken er tatt inn til behandling og endelig jordskifteløsning foreligger. Dette henger sammen med at det er jordskifteretten som utarbeider den endelige jordskifteløsningen. For det andre så er det over den endelige

²⁸² Plan- og bygningsloven § 13-2

²⁸³ Holth, 2017, s. 282

jordskifteavgjørelsen § 3-17 har påvirkningskraft. Til tross for dette som det sentrale utgangspunkt kan § 3-17 likevel virke inn på avgjørelsen om en sak skal tas inn til behandling, samt hvilke parter som skal inntas i saken. Dette kommer særlig til syne i de saker jordskifteretten allerede før saken er tatt inn til behandling vet at en aktuell jordskifteløsning vil innebære offentlige tillatelser eller dispensasjon fra arealplan.

5.4.4.6 Dispensasjon fra gjeldende plan

Ved vurdering i forkant av behandlingen kan for eksempel retten se at nødvendige tiltak for jordskifte strider med gjeldende arealplan, eksempelvis kommuneplanens arealdel. I slike tilfeller må det søkes om dispensasjon fra gjeldende arealplan for at et lovlig tiltak kan etableres. Det kan i disse tilfellene problematiseres hvorvidt det er hensiktsmessig at jordskifteretten søker om dispensasjon, og om det vil gis dispensasjon til tiltaket eller ikke. Som nevnt ovenfor er det ikke noe til hinder for at jordskifteretten søker på vegne av partene.

Det kan likevel skape noen utfordringer, særlig i tilfeller der jordskifteretten velger å søke dispensasjon på vegne av partene. Dette kan blant annet skape utfordringer med hensyn til skillet mellom domstol og forvaltning. Man kan her stille spørsmål ved om kommunen behandler søknaden annerledes når den kommer fra en domstol sammenlignet med en privat part. Det er kanskje nærliggende å tro at kommunen vil se noe annerledes på søknaden når den kommer fra en domstol. Dersom kommunen har lettere for å godkjenne en søknad som kommer fra domstolen enn fra en privat part, vil det kunne ha uheldige konsekvenser.²⁸⁴

Noe annet som taler mot at jordskifteretten bør søke om dispensasjon er at retten skal være objektiv i sine vurderinger. Dette er trolig enklere å tilstrebe når jordskifteløsningen skal være i tråd med arealplan, fordi de i et slikt tilfelle ikke må ta stilling til endret arealbruk. Dette synet forsterkes i de tilfeller retten søker om dispensasjon for tiltak som partene ikke er enige i. Jordskifteretten som søker vil også skape utfordringer dersom tillatelse ikke vil gis. Jordskifteretten må i det tilfelle ta stilling til om de ønsker å påklage vedtaket, og med det kanskje bli en part i saken.²⁸⁵ Under gjennomgangen av rettspraksis fant vi ingen saker der jordskifteretten søkte om dispensasjon på vegne av partene, så slik søknad er neppe noe jordskifteretten står for. Dette vil med all sannsynlighet være opp til partene å fremlegge før

²⁸⁴ Holth, 2017, s. 284-285

²⁸⁵ Holth, 2017, s. 285

saken kan tas til behandling. Hvis ikke dispensasjon gis, er det klart at saken vil avvises da verken § 3-17 første eller andre ledd er oppfylt.

Under gjennomgangen av rettspraksis la vi imidlertid merke til saker der dispensasjon fra gjeldende plan var en forutsetning for at jordskifteretten kunne behandle saken. I disse sakene var det partene selv som sto for dispensasjonssøknaden. I en av sakene krevde rekvirenten sak for jordskifteretten for å få fastsatt ny utforming av eiendommen, slik at den i større grad la til rette for boligbygging. For at eiendommen skulle kunne utnyttes til boligformål var det nødvendig å oppfylle kommuneplanens bestemmelse om plankrav. Med plankrav menes «krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas».²⁸⁶ Bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres på bakgrunn av reguleringsplan er mer vanlig enn tiltak som kan gjennomføres med grunnlag i kommuneplanen, der det ikke er krav om reguleringsplan.

Rekvirenten søkte derfor om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for å få utnyttet eiendommen sin til boligformål.²⁸⁷ Dispensasjonen ble innvilget på visse vilkår, deriblant at eiendommen fikk sikret vannforsyning, avløp og adkomstvei.²⁸⁸ Det var et krav i det kommunale dispensasjonsvedtaket at jordskifteretten løste de privatrettslige forholdene i saken. Kommunen har en vid adgang til å oppstille vilkår der de ikke må gi en tillatelse.²⁸⁹ Det må imidlertid være en saklig sammenheng mellom vilkåret og det det dispenseres fra. Ved byggetillatelse der tiltaket er i tråd med plan, er adgang til å oppstille vilkår mindre vid.

I denne saken var det nødvendig for rekvirenten å innhente dispensasjonstillatelse for at jordskifteretten kunne gjennomføre en hensiktsmessig behandling av saken, med hensyn til oppfyllelse av både §§ 3-2 og 3-17. Dersom ikke det hadde blitt gitt dispensasjon ville et arealbytte og etablering av adkomst for eiendommen vært ansett unødvendig, da eiendommen uansett ikke kunne bebygges til boligformål. Dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel var dermed grunnlaget for den utjenlige situasjonen. I denne saken var det også utjenlig at eiendommen ikke hadde tilstrekkelig god nok utforming som boligtomt, når dispensasjonsvedtaket først la til rette for at en utbygging kunne iverksettes. På samme tid var

²⁸⁶ Plan- og bygningsloven § 11-9 (1)

²⁸⁷ 22-045160REN-JVVI/JNES (Gjerteplassen)

²⁸⁸ Plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4

²⁸⁹ Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd

dispensasjonen fra kommunen nødvendig for oppfyllelse av § 3-17 første ledd, herunder at jordskifteløsningen ikke skulle være i strid med offentlig bestemmelser om arealbruk.

5.4.4.7 Sannsynlighet for at offentlige tillatelser vil gis

En aktuell problemstilling er hvordan jordskifteretten skal vurdere § 3-17 andre ledd i de tilfeller de anser det usannsynlig at offentlig tillatelser vil gis og de før saken er tatt til behandling vet at offentlige tillatelser er nødvendig for den endelige jordskifteløsningen. En slik problemstilling ble satt på spissen i en sak for Øvre Buskerud jordskifterett.

Jordskifteretten uttalte i denne saken at:

Manglende offentlig tillatelse er ikke til hinder for at jordskifteretten tar en sak opp til behandling. Etter § 3-17 (2) skal nødvendige offentlige tillatelser først foreligge når jordskifteretten tar avgjørelse om jordskifteløsningen. I normale tilfeller utarbeider jordskifteretten forslag til jordskifteløsning, sørger deretter for at det blir innhentet offentlig tillatelse, før endelig jordskifteavgjørelse avsies.²⁹⁰

I den aktuelle saken var det imidlertid omtvistet om flere av partene i saken ville få nødvendige tillatelser til utvidet bruk av veien. Disse partene kunne ikke dokumentere at det forelå veirett, og måtte derfor skaffe seg dette med innpåkjøp i veien. Muligheten for innpåkjøp var imidlertid avhengig av nødvendige offentlige tillatelser da de måtte etablere egne avkjørsler og måtte innhente avkjørselstillatelse. Det var også nødvendig med dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, ettersom området var uregulert.

På bakgrunn av uttalelser fra kommunen og Statens vegvesen anså ikke retten det som sannsynlig at slike tillatelser ville gis for jordskifteløsningen. Disse partene ble dermed unntatt fra saken, som omhandlet bruksordning for den aktuelle veien. Som gjennomgått i punkt 5.4.1.2 er det mulighet for alternativer som sannsynliggjør offentlige tillatelser. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette kun er mulig i de tilfeller det er behov for å sannsynliggjøre den utjenlige situasjonen, slik at § 3-2 er oppfylt. Verken ordlyden i § 3-17 eller forarbeidene sier noe om alternativer til offentlige tillatelser for den endelige jordskifteløsningen. Det indikerer derfor at det ikke foreligger en slik mulighet.

²⁹⁰ 19-177957REN-JGOL (Nedre Jeilelie)

Situasjoner der retten er usikre på om nødvendige offentlige tillatelser vil gis kan oppfattes som vanskelige i vurderingen av om en sak tas inn til behandling eller ikke. Nødvendige offentlige tillatelser skal foreligge når jordskifteretten tar avgjørelser, så det holder ikke med å satse på at dette vil gis. I de tilfeller jordskifteretten er av den oppfatning at offentlige tillatelser ikke vil gis, er det bedre å avvise saken eller utelate de partene som ikke vil få nødvendige tillatelser. Dette vil være viktig med hensyn til jordskifterettens ressursbruk, der jordskifteretten ikke skal bruke ressurser på parter som ikke kan inngå i den endelige jordskifteløsningen. Jordskifteretten skal heller ikke behandle saker som ikke kan ende med en løsning som lar seg gjennomføre offentligrettslig. Det kan likevel problematiseres hvorvidt jordskifteretten kan være sikker på at offentlige tillatelser ikke vil gis før endelig søknad foreligger. Jordskifteretten har her fått en vid skjønnsmessig kompetanse av lovgiver.

I saken ovenfor var det spesielt viktig for kommunen å ivareta en helhetlig planlegging av veinettet. Jordskifteområdet var blant annet uregulert, og partene som ikke hadde veirett trengte dermed dispensasjon fra plankravet i plan- og bygningsloven for å få etablert veirett.²⁹¹ Kommunen ønsket imidlertid ikke å gi dispensasjon fra plankravet i frykt for at fragmenterte tillatelser kunne føre til en uheldig stykkevis utvikling av veinettet. De var også motvillige til å gi tillatelse for utvidet bruk av veinettet på grunn av beliggenheten til hytteområdet i et sårbart naturområde. Statens vegvesen ønsket ikke å ta stilling til tillatelsene før reguleringsplan hadde blitt utarbeidet i tråd med krav fastsatt i gjeldende kommuneplan.

Bestemmelsen i § 3-17 har med dette også en viktig side til bærekraftig utvikling. Ved å sikre at jordskifteretten ikke legger opp til annen arealbruk enn offentlige bestemmelser tilsier, og ved å sørge for at nødvendige tillatelser foreligger for jordskifteløsningen, bidrar man til å sikre at jordskifteretten ikke motvirker hensynet til miljøvern. Dette sikrer at tiltakene som gjennomføres er i tråd med prinsippene for bærekraftig utvikling og miljøvern. Bestemmelsen er også sentral for å sikre at jordskifteretten ikke blander seg inn i det kommunale selvstyret, der det er kommunene selv som fastsetter arealbruken.

5.4.4.8 Bruksordningsregler som krever offentlige tillatelser

Jordskifteretten står som nevnt fritt i å fastsette bruksordningsregler mellom parter som bruker eiendom sammen, jf. § 3-8. I noen tilfeller kan det være fornuftig for retten å fastsette bruksordningsregler som tilrettelegger for framtidig utbygging. Disse bruksordningsreglene vil

²⁹¹ Plan- og bygningsloven § 11-9 (1)

da kreve offentlige tillatelser, som byggetillatelse, for å kunne gjennomføres. I denne sammenheng kan det drøftes om slike tillatelser må foreligge før jordskifteløsningen vedtas eller om det er nok at de innhentes før selve tiltaket skal gjennomføres. Dette spørsmålet ble satt på spissen i en sak for Sør-Trøndelag jordskifterett.²⁹² Det sentrale i slike saker er hvorvidt retten pålegger partene å gjennomføre et tiltak i jordskifteløsningen, jf. § 3-9. Dersom det foreligger et pålegg om gjennomføring må de nødvendige tillatelsene innhentes før selve jordskifteløsningen fastsettes. Dette har en naturlig forklaring ettersom jordskifteløsningen forutsetter at tiltaket skal gjennomføres.

I andre saker, der bruksordningsreglene kun tilrettelegger for en eventuell utbygging, vil saken stille seg noe annerledes. Disse sakene skiller seg fra pålegg om tiltak ved at det er opp til partene å avgjøre hvorvidt en utbygging skal skje. Retten kan i disse sakene kun fastsette regler for hvordan en eventuell utbygging skal kunne gjennomføres. Dette kan for eksempel omhandle rekkefølgen for ulike tiltak, da de kan være delvis avhengige av hverandre.

En lignende problemstilling finner vi i de tilfellene retten fastsetter bruksordningsregler som avhenger av at byggetillatelse gis. En utfordring her kan være at byggetillatelse ikke gis for gjennomføring av tiltaket som fremgår av bruksordningsreglene. En slik problemstilling ble belyst i en sak for Lista jordskifterett.²⁹³ Retten uttalte her at i de tilfeller byggetillatelse ikke gis for det tiltaket som fremgår av bruksordningsreglene, må tiltaket reduseres tilstrekkelig til at tillatelse vil gis. Dette tok bruksordningsreglene høyde for, ved at det ble inntatt som en egen bestemmelse i bruksordningen.

²⁹² 18-083417REN-JTRD (Tillerringen 88)

²⁹³ 16-017338REN/JFLE (Flekkefjord, Kirkestredet)

6. Konklusjon

Dette kapittelet markerer slutten på vår masteroppgave. Her vil vi ta et skritt tilbake og reflektere over den lærdommen vi har oppnådd, utfordringene vi har møtt og innsiktene vi har fått gjennom vår forskning. Vi vil også diskutere konsekvensene av våre funn, og på hvilken måte vår oppgave kan bidra til videre forskning på området. I dette kapitlet vil vi først forsøke å svare på oppgavens hovedproblemstilling, herunder *i hvilken grad virkemidlene og de materielle vilkårene i jordskifteloven er tilpasset urbane områder og problemstillinger*. Vi vil videre belyse om våre funn indikerer et behov for å endre, klargjøre eller vedta nye virkemidler i jordskifteloven.

For å besvare hovedproblemstillingen har vi formulert fire delproblemstillinger.

Hva sier lovgiver om bruk av virkemidlene i urbane områder?

Lovgiver har med hensikt endret terminologi i jordskifteloven, og bruker i den nye loven et mer generelt språk sammenlignet med tidligere jordskiftelov av 1979. Dette indikerer et ønske fra lovgiver om å bryte det usynlige båndet mellom jordskifteretten og utjenlige eiendomsforhold i landbruksområder, ved at virkemidlene ikke lenger kun skal knyttes til landbruksrelaterte utfordringer. En mer generell terminologi gir også jordskifteloven lenger levetid, ettersom det tas hensyn til en dynamisk utvikling.

Det er også inntatt nye virkemidler, som skal utvide jordskifterettens rettsendrende kompetanse. På denne måten står retten bedre stilt når de skal løse komplekse eiendomsrettslige utfordringer i tettbebygde områder. Et eksempel på dette er § 3-8 tredje ledd, der jordskifteretten har fått kompetanse til å holde bruksordning i eierseksjonssameiers utearealer. Kompetansen har likevel klare begrensninger, og man kan dermed problematisere om jordskifteretten burde hatt videre kompetanse til å endre rettsforholdet i eierseksjonssameier, da denne eierformen er særlig utbredt i urbane områder.

Virkemiddelet i § 3-5 kom også inn i jordskifteloven av 2013, med sikte på å knytte eiendommer til felles infrastruktur. Dette er en problemstilling som er særlig utbredt i urbane områder. Lovgiver har på samme tid gitt enkelte presiseringer, som vil kunne vanskeliggjøre bruken i denne typen områder. Et eksempel er deling av eiendom etter § 3-7. Ved rene tomtefradelinger er det kommunen som er riktig instans, og ikke jordskifteretten som en rimelig behandlingsinstitusjon. Et unntak fra dette finner vi i de tilfeller det foreligger plankart med

fastsatt tomteinnndeling. Da kan jordskifteretten benyttes til tomtefradeling, så lenge det foreligger en utjenlig situasjon. Dette henger sammen med gjennomføring av reguleringsplaner, som lovgiver i utarbeidelsen av loven har tatt særlig hensyn til.

Hvilke hensyn kan og skal tillegges vekt i vurderingen av om de materielle vilkårene er oppfylt?

Når det gjelder vurderingen av de materielle vilkårene, er jordskifteretten tildelt stor skjønnsmessig kompetanse av lovgiver. Med hensyn til § 3-2 uttaler lovgiver at det er mange forhold som kan være relevante, og det er dermed ikke oppstilt noen krav til hva jordskifteretten skal bygge vurderingen på. For oppfyllelse av § 3-3 er det ikke nødvendig med tallfesting og dokumentasjon på den estimerte nytten av jordskiftet. Dette gir jordskifteretten videre kompetanse til å behandle saker der det ikke kan dokumenteres en økonomisk nytte, eksempelvis der bruksordning medfører at samarbeidet mellom eiendommer blir bedre. Når det gjelder vurderingen av § 3-18 stiller lovgiver klare krav til hva som skal inngå i vurderingen. Vurderingen skal ta utgangspunkt i påregnelig bruk, etter en objektiv vurdering, men det skal samtidig tas hensyn til ulike parters motiv for å eie. Dette er særlig viktig i urbane områder, der bruksformålene er mer varierende enn i landbruksområder.

Hvorfor kreves det sak for jordskifteretten i urbane områder?

Det er mange ulike grunner til at det kreves sak for jordskifteretten i urbane områder. Dette viser at jordskifterettens virkemidler kan brukes til å bøte på en rekke utjenlige situasjoner som kan oppstå i tettbebygde strøk. En stor andel av sakene handler om behov for etablering av bruksordningsregler for felles privat vei. Det var også et stort behov for å etablere bruksordningsregler i eierseksjonssameiers utearealer, knytte eiendommer til felles infrastruktur og endring av eiendomsgrenser slik at de sammenfattes med formålsgrenser i reguleringsplanen på en bedre måte.

Hvordan er jordskifterettens praksis ved vurderingen av de materielle vilkårene i urbane områder?

Ved vurderingen av de materielle vilkårene er det en rekke hensyn jordskifteretten må ta i urbane områder. Dette gjelder særlig ved vernet mot tap, der arealenes høye verdier i enkelte tilfeller vanskeliggjør oppfyllelse av vilkåret. Her er det blant annet større variasjon i arealformål, begrensninger i bruken av pengevederlag, jordskifterettens ansvar for eiendommens fremtidige utviklingsmuligheter og usikkerhet rundt framtidig verdiøkning som

står sentralt. Dette er forhold jordskifteretten må ta særlig hensyn i urbane områder for å sikre at jordskifteløsningen er i tråd med lovgivers intensjon.

I hvilken grad er virkemidlene og materielle vilkår i jordskifteloven tilpasset urbane områder og problemstillinger?

Jordskifterettens inntreden i urbane områder skaper muligheter for å bøte på en større bredde av utjenlige eiendomsforhold. På samme tid oppstår det særlige utfordringer med jordskifterettens virke i disse områdene. Virkemidlene i jordskifteloven er i utgangspunktet utarbeidet med øye for landbrukseiendommer, men brukes i dag i utstrakt grad også i urbane områder. Det er imidlertid viktig å være klar over de nye utfordringene som har oppstått som følge av jordskifterettens inntreden i slike strøk. Disse utfordringene krever større grad av planfaglig og planrettslig kompetanse enn det som tidligere har vært nødvendig, der arealformålene har vært mer homogene og problemene mer forutsigbare. I byområder kan det oppstå problemstillinger som lovgiver ikke har tatt høyde for, og hvor det mangler tilstrekkelig rettspraksis, noe som krever at retten tar selvstendige vurderinger.

Med tanke på jordskifterettens virke i urbane områder er det viktig at retten er klar over disse utfordringene, slik at jordskifteløsningen er i tråd med de materielle vilkårene. Dette er spesielt viktig sett i lys av folks manglende kunnskap om jordskifteretten i byer og tettsteder. Dersom ikke jordskifteretten tar hensyn til særegne urbane problemstillinger vil det kunne ha negativ påvirkning på jordskifterettens renommé i disse områdene. Dette kan i ytterste konsekvens gjøre avstanden mellom jordskifteretten og urbane eiendomsrettslige problemer større, ved at terskelen blir høyere for å benytte seg av jordskifteinstansen i tettbebygde strøk.

På bakgrunn av våre funn, kan man videre diskutere om det er et behov for å endre, klargjøre eller vedta nye virkemidler i jordskifteloven. Våre funn indikerer at jordskiftelovens generelle terminologi muliggjør bruk av virkemidlene i urbane områder på en tilfredsstillende måte i de aller fleste tilfeller. Jordskifteloven har også fått nye virkemidler, og lovgiver har utvidet rettens kompetanse på en måte som møter urbane behov på en bedre måte enn tidligere.

Man kan likevel problematisere hvorvidt jordskifteloven i større grad burde vært tilpasset urbane områder, da særlig med hensyn til anvendelse i et utviklerøyemed. Er virkemidlene tilpasset en slik bruk av jordskifteretten, eller er de for det meste forbeholdt problemer som ikke knytter seg til eiendomsutvikling? Våre funn indikerer at jordskiftelovens virkemidler i dag kan anvendes for eiendomsutvikling. På samme tid blir ikke jordskifteretten brukt i utstrakt

grad til dette formål. Det er i større grad mer alminnelige urbane problemstillinger som ønskes løst, i tilfeller der eiendommene er tett på hverandre og det foreligger en større grad av sambruk. Ettersom vi har hatt en mer generell tilnærming til jordskifterettens virke i urbane områder, er dette noe som krever videre forskning for å trekke en konklusjon.

6.1 Avsluttende refleksjoner

I dette delkapittelet vil vi komme med noen avsluttende refleksjoner rundt vårt eget arbeid. Vi vil utfordre det arbeidet vi har gjort og belyse momenter i oppgaven som kunne vært gjort på en annen måte.

Sett i ettertid er det flere ting vi kunne gjort annerledes for å styrke oppgaven. Med hensyn til oppgavens avgrensning valgte vi å sette en tidsavgrensning fra 2016 til 2023 for å få med alle rettsavgjørelser etter ny lov. Dette ville samtidig skape et tydelig skille mellom tidligere og ny lov, noe vi anså fornuftig, all den tid det er to separate lover. I ettertid innser vi at det også kunne vært formålstjenlig å innhente rettsavgjørelser fra perioden før 2016. Bakgrunnen for dette er at vi har funnet flere interessante saker som er relevante for vår oppgave som har blitt behandlet etter 1979-loven. Dette indikerer at jordskifteretten har holdt på i urbane områder også lenge før 2016.

Til tross for at det er en opphevet jordskiftelov, er mye av innholdet videreført i dagens lov. En videre avgrensning kunne derfor gitt oss et større spenn av interessante urbane problemstillinger, særlig når det gjelder de utjenlige situasjonene. Selve loven påvirker ikke nødvendigvis de utjenlige situasjonene partene ønsker å få løst ved hjelp av virkemidlene i jordskifteloven. En videre avgrensning ville dermed gitt oss mulighet til å beskrive og belyse flere utjenlige situasjoner og problematiske eiendomsforhold i urbane områder.

På den andre siden kan det også være en svakhet ved oppgaven at selve problemstillingen er noe vid, og det kunne muligens vært hensiktsmessig å gjøre en mer presis avgrensning. Dette kunne vært løst ved å fokusere på færre virkemidler og materielle vilkår. På denne måten ville vi fått anledning til å beskrive problemstillinger og utfordringer på et dypere plan. Det er imidlertid en risiko for at problemstillingen da kunne blitt noe snever, med hensyn til oppgavens formål. Slik problemstillingen er formulert legger vi opp til en redegjørelse av en rekke ulike typer problemstillinger jordskifteretten står overfor i urbane områder. Problemstillingen besvares derfor best ved å belyse ulike urbane eiendomsrettslige utfordringer som kan løses ved virkemidlene i jordskifteloven. Den belyser også ulike hensyn

jordskifteretten må ta i urbane områder kontra de tradisjonelle jordskiftesakene i rurale områder.

I ettertid ser vi også at oppgaven til tider kan fremstå gjentakende. Dette har vi forsøkt å unngå, men enkelte steder har det likevel vært en nødvendighet for å fremme sentrale momenter.

6.2 Videre forskning

Problemstillingen vi har tatt for oss åpner opp for forskjellige veier til videre forskning. I denne oppgaven har vi belyst flere problemstillinger, men grunnet oppgavens avgrensninger har vi ikke gått i dybden på alle.

Det første som ville vært interessant i videre forskning er jordskifte som et hjelpemiddel i eiendomsutvikling. Eiendomsutvikling åpner opp for urbane problemstillinger, noe som vi har sett at jordskifteretten har utstrakt kompetanse til å behandle. Det er likevel slik at det i de fleste sakene vi har sett på er private aktører som krever jordskifte. Noen av de private aktørene har krevd sak med hensyn til å videreutvikle egen eiendom, men disse sakene dreier seg naturligvis ikke om utvikling på et profesjonelt nivå.

Ved å undersøke hvorfor, eventuelt hvorfor ikke profesjonelle aktører ser seg tjent med å benytte jordskifteretten, kan man belyse hvor egnet jordskifterettens kompetanse er i urbane områder. Vi kunne da fått et innblikk i hvor vidt bruksområdet til virkemidlene i kapittel 3 er i praksis. Forarbeidene indikerer at virkemidlene kan anvendes til gjennomføring av reguleringsplaner, men vi kunne i tillegg fått et tydeligere svar på om de er funksjonelle i alle typer tilfeller, herunder om de er praktiske å anvende i et utviklingsperspektiv. Ettersom jordskifteloven er et lavterskeltilbud, hvor graden av utjenlighet ikke trenger å være stor for å utløse jordskifte, er det interessant å undersøke hvorfor ikke profesjonelle aktører utnytter dette som en gjennomføringsinstitusjon i større grad enn i dag.

Videre kan man også forske mer på samspillet mellom kommunen og jordskifteretten. Dette er interessant av flere grunner. Partene i en jordskiftesak er i mange tilfeller avhengige av kommunen når det kommer til offentlige tillatelser og i noen tilfeller dispensasjon fra arealplan. Ikke bare er dette relevant for den praktiske gjennomførelsen av en sak, men også for å oppfylle det materielle vilkåret i § 3-17. Man kan her undersøke hvordan kommunikasjonen mellom et forvaltningsorgan og et domstolsorgan er. Jordskifteretten er avhengig av et godt samspill med kommunen for å få løst komplekse jordskiftesaker. Som vi har sett kan det fremstå som at det

er mangel på samspill og kommunikasjon mellom disse instansene i enkelte saker. Det er i forbindelse med dette interessant å undersøke om denne problematikken kan løses på kommunens side, og hvilken innvirkning dette vil ha på en jordskifteløsning, med hensyn til § 3-17.

Videre er det også av interesse å undersøke hvorvidt kommunene har kjennskap til jordskifterettens arbeid og innholdet i jordskifteloven, slik at de i tilstrekkelig grad vet hvilke oppgaver og utfordringer jordskifteretten kan løse. Jordskifteretten kan som vi har sett løse flere eiendomsrettslige oppgaver på lik linje med kommunen.

Referanseliste

Litteratur

Austenå, T. & Øvstedal S. (2000). *Jordskifteloven. Kommentirutgave* (3. utg.). Universitetsforlaget.

Bjerva, Ø.J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2023). *Jordskifteloven. Kommentirutgave*. Universitetsforlaget.
<https://juridika.no/lov/2013-06-21-100/kommentar>

Grønmo, S. (2023, 16. januar). Kvantitativ metode. I *Store norske leksikon*.
https://snl.no/kvantitativ_metode

Hauge, C. B. (2015). *Erstatningsnivået ved tvangsovertaking av fallrettar - Analyse av salsverdiestatning og kompensasjonsnorma ved etablering av bruksordningar i lys av ei idealnorm*. [Doktorgradsavhandling]. Universitetet i Oslo.

Hauge, K. B., Holth, F. & Larsen, I. W. (2021). *Ekspropriasjonsrett*. Universitetsforlaget.

Hegstad, E. A., Holth, F. & Sky, P. K. (2022). *Eiendom og juss Vol. 2 Urbane områder*. Universitetsforlaget.

Holth, F. (2017). Jordskifteloven § 3-17 - Offentlige planer og tillatelser som rettslig ramme for jordskifteretten i rettsendrende saker. *Kart og plan*. 77(4), 278-285.
<http://www.kartogplan.no/Artikler/KP4-2017/Jordskifteloven%20paragraf%203%2017.pdf>

Holth, F. & Winge, N. K. (2019). *Plan- og bygningsrett* (2. utg.). Universitetsforlaget.

Jorem, H. (2021). Eiendomsvernet i EMK. *Jussens venner*, 56(3), 79-112.
<https://doi.org/10.18261/issn.1504-3126-2021-03-01>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Grad av utnyttning. Beregnings- og måleregler*. H-2300/2014. [Veiledning].
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf

Korsvolla, K., Steinsholt, H. & Sevatdal, H. (2004). *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. (Rapport B1/2004). Institutt for landskapsplanlegging.
http://www.umb.no/statisk/ilp/publikasjoner/korsvolla_kari_steinsholt_havard_sevatdal_hans_2004_eiendomsforhold_i_utmark_og_nringsutvikling_rapport_b12004_ocr.pdf

Lande, K., Hoddevik, C. L. & Sky, P. K. (2015). Avløsning av bruksretter. *Kart og plan*. 75(2), 145-154.
<http://www.kartogplan.no/Artikler/KP2-2015/Avloesning%20av%20bruksretter.pdf>

Mæhle, S. S. & Aarli, R. (2018). *Fra lov til rett* (2. utg.). Gyldendal juridisk.

Nilstun, C. (2020, 15. november). Arrondere. I *Store norske leksikon*.
<https://snl.no/arrondere>

Nordahl, B. I., Føreland, J. W. & Ruud, M. E. (2019). *Grunneiersamarbeid for gjennomføring av byutvikling*. (NIBR-RAPPORT 2019:21). By- og regionforskningsinstituttet NIBR.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/2bfa01d6acec44eddbdfb66728626123a/nibr---grunneiersamarbeid-for-gjennomforing-av-byutvikling-2019.pdf>

Norges domstoler. (u.å.). *Jordskifterettene*. Hentet 5. februar 2024 fra
<https://www.domstol.no/contentassets/fdf0d3cc9eda405cabe2e60604468560/jordskifterettene-2022.pdf>

Norup, M. (2017). *EMK P1-1, og jordskifterettens oppfyllelse av protokollen* [Masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
<https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2451700/Masteroppgave%20v%C3%A5ren%202017%20-%20Mari%20Norup.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

OpenAI. (2022, 30. november). *Introducing ChatGPT*.
<https://openai.com/blog/chatgpt>

Oslo kommune. (u.å.). *Revisjon av småhusplanen*. Hentet 11. april 2024 fra
<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/#gref>

Reiten, M. (2015). Nytt i ny jordskiftelov. *Kart og plan*. 75(2), 110-120.
<http://www.kartogplan.no/Artikler/KP2-2015/Nytt%20i%20ny%20jordskiftelov.pdf>

Reusch, M. (2014). Adgangen til å stille vilkår ved tillatelser etter plan- og bygningsloven. *Lov og rett*, 53(1), 14-32.

<https://www.idunn.no/doi/epdf/10.18261/ISSN1504-3061-2014-01-03>

Robberstad, A. (2021). *Sivilprosess* (5. utg.). Fagbokforlaget.

Sevatdal, H., Sky, P. K. & Berge, E. (2018). *Eigedomshistorie* (2. utg.). Universitetsforlaget.

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

Universitetsbiblioteket. (2020, 24. februar). *Leksjon 1: Rettskilder i norsk rett*.

<https://www.ub.uio.no/kurs-arrangement/kurs/programmer-emner/jus/nettkurs-i-norske-rettskilder/rettskilder.html>

Wæhre & Vatne. (2023). *Verdsetting i urbane områder ved anvendelse av jskl. §§ 3-4 og 3-7*. [Masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

<https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/3079932/no.nmbu%3awiseflow%3a6839533%3a54591864.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Lover

Grunnloven. (1814). *Kongerikets Norges Grunnlov*. (LOV-1814-05-17). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1814-05-17>

Grannelova. (1961). *Lov om rettshøve mellom grannar*. (LOV-1961-06-16-15). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15>

Veglova. (1963). *Lov om vegar*. (LOV-1963-06-21-23). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1963-06-21-23>

Sameigelova. (1965). *Lov om sameige*. (LOV-1965-06-18-6). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1965-06-18-6>

Servituttløva. (1968). *Lov um særlege råderettar over framand eigedom*. (LOV-1968-11-29).

Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1968-11-29>

Jordskifteloven. (1979). *Lov om jordskifte o.a.* (LOV-1979-12-21-77). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1979-12-21-77>

Forurensningsloven. (1981). *Lov om vern mot forurensninger og om avfall.* (LOV-1981-03-13-6). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1981-03-13-6>

Ekspropriasjonserstatningslova. (1984). *Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom.* (LOV-1984-04-06-17). Lovdata.

<https://lovdata.no/pro/lov/1984-04-06-17>

Jordlova. (1995). *Lov om jord.* (LOV-1995-05-12-23). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1995-05-12-23>

Eierseksjonsloven. (1997). *Lov om eierseksjoner.* (LOV-1997-05-23-31). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1997-05-23-31>

Menneskerettsloven. (1999). *Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett.* (LOV-1999-05-21-30). Lovdata.

<https://lovdata.no/pro/lov/1999-05-21-30>

Matrikkellova. (2005). *Lov om eigedsregistrering.* (LOV-2005-06-17-101). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/2005-06-17-101>

Tvisteloven. (2005). *Lov om mekling og rettergang i sivile saker.* (LOV-2005-06-17-90). Lovdata.

<https://lovdata.no/pro/lov/2005-06-17-90>

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling.* (LOV-2008-06-27-71). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Jordskiftelova. (2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigeds- og rettshøve på fast eiendom m.m.* (LOV-2013-06-21-100). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/2013-06-21-100>

Eierseksjonsloven. (2017). *Lov om eierseksjoner.* (LOV-2017-06-16-65). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65>

Lovforarbeider, utredninger og innstillinger

Ot.prp. nr. 13 (1964-1965). *Om lov om sameige*. Justis- og politidepartementet.

<https://lovdata.no/pro/forarbeid/otprp-13-196465>

Ot.prp. nr. 56 (1978-1979). *Om lov om jordskifte o.a.* Landbruksdepartementet.

https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1978-79&paid=4&wid=c&psid=DIVL358&s=True&pgid=c_0347

NOU 1999:1. *Lov om eiendomsregistrering*. Klima- og miljødepartementet.

<https://lovdata.no/pro/forarbeid/nou-1999-1>

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

<https://www.regjeringen.no/contentassets/8dd1c8b5a526430fbd117160b4a41951/no/pdfs/otp200420050078000dddpdfs.pdf>

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling*. Klima- og miljødepartementet. (plan- og bygningsloven) (plandelen). Miljøverndepartementet.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/feaa16f059aa4db2b6ba095abf47c924/no/pdfs/otp200720080032000dddpdfs.pdf>

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

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop-101-l-20122013/id719411/?ch=1>

Rettsavgjørelser

Høyesterett:

Rt. 1976 s. 1 (Kløfta-dommen)

RG 1988 s. 488

Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål-kjennelsen)

Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen)

Rt. 2002 s. 238

Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen)

HR-2020-1910-A

HR-2023-1053-A

Lagmannsretten:

LA-2003-190980

RG-2008-777

LG-2014-126101

LE-2017-84923

LB-2020-122376 (Solhytta)

LE-2022-16813

LE-2023-71580

Menneskerettsdomstolen:

EMD-1981-9616

Jordskifteretten:

16-017338REN/JFLE	Flekkefjord, Kirkestredet
17-048812REN/JFLE	Rom Vestre
17-094486RFA-JSTO	Totland
17-162901REN-JBER	Nordås
21-028354REN/JOST	Administrasjonsveien
21-007406REN-JOOV/JSAR	Sjømannsgt 5b
16-170686REN-JLST	Mangseth
18-001291REN-JLST	Haugjordet grendelag
16-106269REN-JLST	Gullkroken
17-015178REN-JLST	Lysåskroken 14
22-044418REN-JOOV/JLST	Krokvolden 12 B
21-137039REN-JSRO	Heimdalsveien
17-153534REN-JTRD	Løvsethaugen
18-083417REN-JTRD	Tillerringen 88
18-107211REN-JTRD	Kaptein Mitlids veg 7
22-045160REN-JVVI/JNES	Gjerteplassen
15-206253REN-JDRA	Rygg Øvre
18-140452REN-JDRA	Myraløkka

18-092850REN-JDRA
17-049958REN-JGOL
19-177957REN-JGOL
17-198611REN-JTYN
20-015565REN-JTYN
JFLE-2011-34

Solheim veilag og hytteforening
Rolfshus
Nedre Jeilelie
Fåsetgrenda
Tjønnbakken
Eigeland ytre

Vedlegg

Vedlegg A: Kategorisering av rettsavgjørelser

Krav om arealbytte på bakgrunn av ønske om å starte utbygging etter reguleringsplan

Eiendomsgrenser samsvarer ikke med formålsgrenser fastsatt i arealplan. Rekvirent ønsker å gjennomføre tiltak etter reg.plan. Nødvendig med arealbytte for at eiendomsgrensene i større grad skal samsvare med arealformålsgrensene, og tiltak skal la seg gjennomføre:

- 20-179745REN-JAGD/JKRI (Ødegård/Dvergsnes)
- 17-048812REN/JFLE (Rom Vestre)
- 16-170686REN-JLST (Mangseth)

Nødvendig med arealbytte for å starte utbygging:

- 20-015565REN-JTYN (Tjønnbakken)

Bruksordning av felles uteareal

Konflikt mellom eiendommene med hensyn til sambruk av felles uteareal:

- 16-017338REN/JFLE (Flekkefjord, Kirkestredet)
- 18-177227REN-JLST (Øvre Skaugvei-Granveien)

Inneholder også konflikt rundt parkering:

- 18-189339REN/JARD (Vessøya)
- 20-068429REN-JLST (Jegerkollen)
- 19-045432REN-JLST (Ekornveien)
- 18-095391REN-JTRD (Schøningsdal 8)

Behov for bruksordningsregler for felles privat vei, samt etablering av lag i enkelte tilfeller

- 16-043888REN/JFLE (Tjørsvåg)
- 18-022697REN-JTRM (Fagerlivegen)
- 19-087437REN-JHAR (Breivik)
- 17-114894REN-JLST (Langoddveien)
- 19-087280REN-JLST (Homlenvegen)
- 19-120355REN-JLST (Bråtebuktveien)

- 17-015178REN-JLST (Lysåskroken 14)
- 21-065687REN-JOOV/JLST (Sundveien 2)
- 18-178574REN-JLST (Li)
- 18-194152REN-JLST (Stubberudveien 8)
- 16-103189REN-JSAR (Solbakken II)
- 17-047532REN-JSAR (Norumsvei)
- 19-172418REN-JOOV/JLST (Lysåsbakken)
- 20-097408RFA-JOOV/JSAR (Knausely III)
- 21-016448REN-JOOV/JLST (Brannfjellet, Granlia)
- 20-090353REN-JTRO/JTRD (Nordre Hallsetveg)
- 18-130800REN-TRO/JTRD (Henry Tingstadsveg)
- 20-133079REN-JTRO/JTRD (Vikhov)
- 21-031646REN-JTRO/JTRD (Elvevegen)
- 18-085866REN-JDRA (Fjordveien)
- 18-092850REN-JDRA (Solheim veilag og hytteforening)
- 19-177957REN-JGOL (Nedre Jeilelie)
- 22-066765RFA-JVVI/JDRA (Fjordgløtt)
- 23-017656REN-JVVI/JNES (Golbergsgutu)
- 21-117852RFA-JOIN/JHAM (Vognvegen 94)
- 17-114894REN-JLST

Bruksordning for adkomstrett/felles avkjørsel:

- 22-044418REN-JOOV/JLST (Krokvolden 12 B)

Behov for innpåkjøp i eksisterende vei

- 18-086001REN-JBER (Lunde)
- 17-047289REN-JDRA (Furuholtet 2)
- 22-064415REN-JOIN/JHAM (Helsetmoen)

Behov for etablering av vegrett over annens eiendom:

- 17-094486RFA-JSTO (Totland)

Behov for regler om sambruk av fellesareal (uteareal) i eierseksjonssameie

- 16-109125REN-JTRM (Tromsø)
- 21-072230REN-JOST (Harstadhamn)

- 22-007269REN-JOOV/JLST (Korsvoll Terrasse 7)
- 21-093572REN-JOOV/JLST (Sameiet Oscars gate 70)
- 20-046403REN-JLST (Uranienborg Terrasse 7)
- 20-021411REN-JKVI (Breidablikk)
- 18-083417REN-JTRD (Tillerringen 88)
- 18-107211REN-JTRD (Kaptein Mitlids veg 7)
- 22-117350REN-JTRO/JTRD (Valsetvegen 20/22)

Krav om deling av personlig sameie

Behov for oppløsning av eierseksjonssameie:

- 21-028354REN/JOST (Administrasjonsveien)

Behov for oppløsning av personlig sameie:

- 21-098916REN-JOOV/JLST (C.A. Torstensens vei 70)
- 17-049958REN-JGOL (Rolfshus)

Oppløsning av realsameie

For å starte utbygging etter vedtatt reguleringsplan

- 21-007406REN-JOOV/JSAR (Sjømannsgt 5b)

Oppløsning av realsameie på grunn av størrelse

- 18-001291REN-JLST (Haugjordet grendelag)

Etablering av realsameie for å knytte eiendommer til felles infrastruktur

- 16-018229REN-JLST
- 16-046336REN-JLST (Hanevold Vestre)
- 15-206253REN-JDRA (Rygg Øvre)

Behov for arealbytte

For å sikre lovlig adkomst til et areal eiendommen bruker:

- 16-106269REN-JLST (Gullkroken)

For endring av eiendomsgrenser:

- 16-130930REN-JLST (Rømbu)

For en bedre utforming:

- 21-107891REN-JOOV/JSAR (Øiestad Søndre)

For etablering av ny vei, der kommunen overtar areal fra motparten til ny vei, mens motparten overtar arealet som eksisterende vei ligger på inne på motpartens eiendom:

- 19-147179REN-JBOD (Burøya)

For å endre utjenlig utforming med hensyn til boligbygging:

- 22-045160REN-JVVI/JNES (Gjerteplassen)

For å etablere parkeringsplass på naboens hyttetomt:

- 18-135468REN-JDRA (Solhytta)

Et mindre arealbytte mellom kommunen og Statens vegvesen langs vei:

- 17-108176REN-JTYN (Tynset torg)

Ny utforming av alltidvarende bruksretter

Flytting av gangatkomst som går tett på rekvirentens bolig:

- 19-121703REN-JLST (Kløftaveien 5a og 5b)

Grunneier og bruksrettshaver kan ikke utnytte dagens vei på en hensiktsmessig måte, da noe av den ligger på festetomt uten tillatelse:

- 18-020104REN-JSAR (Øiestad Søndre)

Behov for flytting av bryggeplass:

- 18-061519REN-JOOV/JSAR (Grønnet 3)

Ønske om ny utforming av privat adkomstvei slik at tjenende eiendom får mer disponibelt areal:

- 21-137039REN-JSRO (Heimdalsveien)

Opprinnelig vegrett kom i konflikt med regulering av nytt boligfelt:

- 17-153534REN-JTRD (Løvsethaugen)

Behov for å utbedre eksisterende avkjørsel fra fylkesveg for å tilrettelegge for videre boligutbygging:

- 17-162901REN-JBER (Nordås)

Pålegg om felles tiltak ved flytting av én bruksrett

Behov for å flytte en eksisterende bruksrett ved felles tiltak:

- LE-2023-71580

Tiltaksjordskifte for etablering av ny vei og nytt boligfelt, der kommunen kjøper areal regulert til ny adkomstvei og boligfelt:

- 20-027442REN-JSOF/JNFE (Solvik-Leite)

Ønske om å opprette et grunneierlag for å legge til rette for reguleringsplan

Kommunen ønsker etablert et grunneierlag for en mulighetsstudie med etterfølgende reguleringsplan:

- 17-198611REN-JTYN (Fåsetgrenda)

Behov for etablering av grunneierlag for felles utvikling etter reguleringsplan.

Eiendomsforholdene er utjenlige sett i forhold til reguleringsplanen:

- 18-140452REN-JDRA (Myraløkka)



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway