



DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

# Ot.prp. nr. 78

(2004–2005)

---

Om lov om endringer i jordskifteloven  
m.v.



## Innhold

<b>1</b>	<b>Proposisjonens hovedinnhold og formål</b> .....	5			
1.1	Proposisjonens hovedinnhold .....	5	4.4.3	Departementets vurderinger .....	27
1.2	Formålet med proposisjonen .....	7	4.5	Hvem kan kreve sak .....	27
<b>2</b>	<b>Proposisjonens bakgrunn</b> .....	8	4.5.1	Gjeldende rett .....	27
2.1	Arbeidsgruppas sammensetning og mandat .....	8	4.5.2	Arbeidsrapporten .....	28
2.2	Hovedforslagene i arbeidsrapporten ..	9	4.5.3	Departementets vurderinger .....	28
2.3	Høringen .....	10	4.6	Bruksordning i tilknytning til drift og vedlikehold av private veier, parkeringsplasser m.v., jskl. § 35 ny bokstav j .....	29
2.4	Høringsuttalelsene .....	11	4.6.1	Gjeldende rett .....	29
2.4.1	Uttalelser fra departementene .....	11	4.6.2	Arbeidsrapporten .....	30
2.4.2	Uttalelser fra sentrale statsinstitusjoner .....	12	4.6.3	Departementets merknader .....	30
2.4.3	Uttalelser fra fylkesmennene .....	12	<b>5</b>	<b>Andre lovendringer som følge av forslaget til § 2 nye bokstaver h og i</b> .....	31
2.4.4	Uttalelser fra kommunesektoren .....	12	5.1	Jordskifterettens sammensetting .....	31
2.4.5	Uttalelser fra lagmannsrettene .....	13	5.1.1	Gjeldende rett .....	31
2.4.6	Uttalelser fra organisasjoner .....	13	5.1.2	Arbeidsrapporten .....	31
2.4.7	Uttalelser fra jordskifteoverrettene og jordskifterettene .....	13	5.1.3	Departementets vurdering .....	31
<b>3</b>	<b>Departementets merknader</b> .....	15	5.2	§§ 25 og 26 Avgrensing av jordskiftefeltet .....	32
3.1	Jordskifterettene som særdomstol ....	15	5.2.1	Gjeldende rett .....	32
3.2	Innføring av jordskiftevirkemidler i byer og tettsteder .....	15	5.2.2	Arbeidsrapporten .....	32
3.3	Jordskifte og ekspropriasjon .....	15	5.2.3	Departementets vurderinger .....	32
3.4	Jordskifterettens kompetanse .....	16	5.3	§ 28 Skiftegrunnlaget .....	32
3.5	Andre forhold .....	17	5.3.1	Gjeldende rett .....	32
<b>4</b>	<b>Departementets hovedforslag til lovendringer</b> .....	18	5.3.2	Arbeidsrapporten .....	32
4.1	Stedlige virkeområde for jordskifteloven, jf.§§ 3 b, 34 a og 35 bokstav h. ....	18	5.3.3	Departementets vurderinger .....	32
4.1.1	Gjeldende rett .....	18	5.4	§ 29 a – Utlegging av utbyggingsretter .....	33
4.1.2	Arbeidsrapporten .....	19	5.4.1	Gjeldende rett .....	33
4.1.3	Departementets merknader .....	19	5.4.2	Arbeidsrapporten .....	33
4.2	Innføring av nye sakstyper i jskl. § 2	20	5.4.3	Departementets vurderinger .....	33
4.2.1	Fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader ved ulike fellestiltak .....	20	5.5	§ 34b- Selskapsrettsbestemmelsen ....	34
4.2.2	Gjeldende rett .....	21	5.5.1	Gjeldende rett .....	34
4.2.3	Arbeidsrapporten .....	22	5.5.2	Arbeidsrapporten .....	34
4.2.4	Departementets vurderinger .....	22	5.5.3	Departementets merknader .....	35
4.3	Avbøtende tiltak ved realisering av plan etter plan- og bygningsloven ....	24	5.6	§ 74 første ledd-Gebyrer .....	35
4.3.1	Gjeldende rett .....	25	5.6.1	Gjeldende rett .....	35
4.3.2	Arbeidsrapporten .....	25	5.6.2	Arbeidsrapporten .....	35
4.3.4	Departementets vurderinger .....	25	5.6.3	Departementets merknader .....	35
4.4	Nytt vilkår for fremme av jordskifte ..	26	<b>6</b>	<b>Mekling</b> .....	37
4.4.1	Gjeldende rett .....	26	6.1	Rettsmekling .....	37
4.4.2	Arbeidsrapporten .....	26	6.1.1	Arbeidsrapporten .....	37
			6.1.2	Departementets merknader .....	37
			6.2	Arealmekling .....	38
			6.2.1	Arbeidsrapporten .....	38
			6.2.2	Departementets merknader .....	38

<b>7</b>	<b>Endringer i jordskifteloven som følge av forslag fra «Løkenutvalget», NOU 2002: 9 «Om jordskifterettens stilling og funksjoner» .....</b>	<b>39</b>			
7.1	Gjeldende rett .....	39			
7.2	Departementets merknader .....	39			
7.2.1	§ 19 tredje ledd .....	39			
7.2.2	§§ 20 a og 41 første ledd .....	39			
7.2.3	§ 29a .....	40			
<b>8</b>	<b>Endringer i andre lover .....</b>	<b>41</b>			
8.1	Arbeidsrapporten .....	41			
			8.2	Departementets merknader .....	41
			<b>9</b>	<b>Økonomiske og administrative konsekvenser .....</b>	<b>42</b>
			9.1	Økonomiske konsekvenser .....	42
			9.2	Administrative konsekvenser .....	42
			9.3	Andre konsekvenser .....	43
			<b>10</b>	<b>Til de enkelte paragrafer .....</b>	<b>44</b>
				<b>Forslag til lov om endringer i jordskifteloven m.v. ....</b>	<b>47</b>



DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

# Ot.prp. nr. 78

(2004–2005)

## Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.

*Tilråding fra Landbruks- og matdepartementet av 29. april 2005,  
godkjent i statsråd samme dag.  
(Regjeringen Bondevik II)*

### 1 Proposisjonens hovedinnhold og formål

#### 1.1 Proposisjonens hovedinnhold

Etter gjeldende rett gjelder jordskifteloven for alle typer eiendommer i hele landet med mindre det foreligger lovpositivt unntak. Departementet foreslår at gjeldende rett for jordskiftelovens stedlige virkeområde blir lovfestet.

Det foreslås videre at kommunenes og fylkesmennenes myndighet i spørsmål som gjelder jordskifterettens stedlige kompetanse tas bort. Myndigheten som disse har etter jordskifteloven (jskl.) § 3 bokstav b, antas å være i strid med alminnelige domstolprinsipper.

Departementet foreslår at jskl. § 34 a, som gjelder felles tiltak, for eksempel private boligveier, og § 35 bokstav h, som gjelder bruksordning for bl.a. grusuttak, blir gjort gjeldende for hele landet.

Det foreslås innført to nye sakstyper under jskl. § 2 første ledd. Den ene, ny bokstav h, gjelder fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader med ulike fellestiltak i områder som i endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan er utlagt til eksisterende eller nye byggeområder, herunder hytteområder. Med eksisterende byggeområde menes ett i hovedsak bebygd område. Et nytt byggeområ-

de er et område som i hovedsak er ubebygd. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20–4 nr.1 og 25 første ledd nr.1. Forslaget innebærer at grunneiere som får utlagt friluftsområder, friområder, boligveier m.v. i reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen, kan få andel i utbyggingsretter på andre eiendommer i reguleringsplanområdet. Den andre sakstypen som foreslås innført, ny bokstav i, gjelder avbøting av ulemper ved gjennomføring av reguleringsplaner i eksisterende byggeområde samt i nytt byggeområde. Ved bruk av virkemidlene i jskl. § 2 vil uheldig eiendomsutforming som følge av tiltak som er forutsatt i reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen, kunne avbøtes. Eksempler på uheldig eiendomsutforming kan være eiendommer som er oppdelt av boligveier og at tomtegrense og eiendomsgrænse ikke er sammenfallende o.s.v.

Departementet viser til at også reguleringsplaner kan brukes til å endre eiendomsgrænser, og i en viss utstrekning omforme eiendommer. Ordinært skal reguleringsplaner utformes slik at det etter realiseringen av planen oppnås en hensiktsmessig samlet planløsning av området med tomteinndeling og byggetiltak m.v. Dette kan være vanskelig hvor det gjelder tiltak som f.eks. fremføring av veg- og

linjetraseer o.l. Formelt kan en reguleringsplan med vilkår for realisering av planen, opparbeidelseskrav og refusjon, ekspropriasjon m.v. brukes slik at en oppnår i hovedsak det samme som ved jordskifte, men virkemidlene er dels tyngre å bruke både ressursmessig og i forhold til partene.

Videre foreslås en endring av plan- og bygningsloven § 26 slik at kommunen får hjemmel til å sette vilkår om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

For begge de to nye sakstypene i jskl. § 2 foreslås det stilt krav om stor grad av enighet mellom grunneierne før jordskiftesak kan kreves og fremmes. Dersom kommunen har stilt vilkår om fordelingsordning i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, må minst 2/3 av grunneierne, som må eie minst 2/3 av arealet, kreve jordskifte før saken kan fremmes. Fordelingssaken vil da kunne omfatte hele byggeområdet. I de tilfeller kommunen ikke har stilt slikt vilkår, forutsettes det at alle som skal omfattes av fordelingsordningen, har krevd jordskifte.

Når det gjelder den nye sakstypen om avbøting av ulemper ved gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, foreslås det at i eksisterende byggeområder, må alle som skal omfattes av jordskifteplanen ha krevd jordskifte. I nye byggeområder må minst 2/3 av grunneierne som må eie minst 2/3 av arealet i reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen ha krevd jordskifte før saken kan fremmes. Forskjellen begrunnes i den sterke tilknytning eierne har til sitt nærmiljø og sine eiendommer i bebygde områder i forhold til ubebygde områder.

For de to nye sakstypene foreslår departementet at det innføres et nytt materielt vilkår. Gjeldende rett bygger på at et jordskifte kan fremmes når det skapes en netto skiftegevinst i skiftefeltet og ingen av partene lider tap, jf. jskl. §§ 1 første ledd og 3 bokstav a. I stedet for garantien mot tap, jf. jskl. § 3 bokstav a, foreslår departementet innført et vilkår i § 3 bokstav b om at jordskifte ikke kan fremmes uten at den enkelte eier får sin del av netto skiftegevinst. Dette innebærer at eierne får et rettskrav på å få sine andeler av den netto formuesøkning og netto inntektsøkning som et jordskifte alltid skal skape i jordskiftefeltet.

Når det gjelder fordelingsordningen, beregnes den forholdsmessige andel ved at eiendommene verdsettes som utbyggingsgrunn uavhengig av planen. Den enkelte part vil ha rettskrav på å få tildelt hel(e) eiendomstomt(er) dersom andelen er stor nok. Den enkelte part vil ha rettskrav på å få tildelt eiendomstomt(er) så vidt mulig på egen eiendom. Dersom enkelte parter ikke har stor nok andel til å

få hel tomt, vil de få forholdsmessige andeler av utbyggingsrettigheter.

Departementet foreslår at det innføres en ny bruksordningsbestemmelse under jskl. § 35, ny bokstav j, slik at jordskifteretten får hjemmel til å fastsette regler for felles bruk i tilknytning til drift og vedlikehold av private veier, private parkeringsområder, lekeplasser, grøntområder og lignende.

Det foreslås innført hjemmel for forskrift om en forsøksordning med rettsmekling, jf. forslaget til ny §89 b i jordskifteloven. Det legges til grunn at forskriften som skal gjelde for alle jordskifteretter og jordskifteoverretter, skal bygge på rettsmeklingsforskriften som gjelder ved de ordinære domstolene.

Departementet foreslår videre at det innføres hjemmel for forskrift om en forsøksordning med arealmekling ved alle jordskifteretter og jordskifteoverretter, jf. forslaget til ny § 89 b i jordskifteloven. Meklingen tar bl.a. sikte på organisering av partene og planarbeidet, fordelig av arealverdier og kostnader ved fellestiltak og avbøting av ulemper. Departementet legger til grunn at forskriften må bygge på at slike meklinger er domstolsoppgave, og at det ikke skal være funksjonsblanding mellom særdomstolen og forvaltningen.

Departementet foreslår at følgende bestemmelser i jordskifteloven endres som følge av tilråding fra «Løkenutvalget», jf. NOU 2002: 9 og Stortingets behandling av Ot. prp. nr. 106 (2003–2004) «Om endringer i domstolloven og jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner)»: §§ 19 tredje ledd om verdsetting, 20 a om samråd, 29 a om formål og § 41 første ledd om jordskifterettens rolle ved planer etter plan- og bygningsloven.

De øvrige lovforslag i proposisjonen er i hovedsak konsekvenser av ovennevnte endringer.

De økonomiske konsekvensene av lovforslagene er anslått til ca. 7, 8. millioner kroner. Av dette utgjør kompetansehevingstiltak for jordskiftedommere og jordskifteoverdommere ca. 3 millioner kroner. Disse kostnadene foreslås fordelt over to år og dekket gjennom omprioritering innen jordskifterettens ordinære kompetansebudsjett. Forslagene innebærer en varig rammeøkning på 4,8 millioner kroner. Dette foreslås dekket ved en økning av partsgebyret og grenselengdegebyret.

Etter departementets vurdering kan lovforslagene gi betydelige privat økonomiske gevinster. Videre vil forslagene gi betydelige samfunnsmessige økonomiske innsparinger. Dette gjelder for eksempel økt kapasitetsutnytting av eksisterende offentlige investeringer i vei, vann, kloakk og annen infrastruktur.

## 1.2 Formålet med proposisjonen

---

Hovedformålet med proposisjonen er å gjøre jordskiftelovens rettsendrende virkemidler anvendelige for grunneiere og rettighetshavere i tilknytning til gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder eksisterende og nye virkemidler. Planlegging etter plan- og bygningsloven tar i dag, i stor utstrekning, utgangspunkt i enkelteierdommer, slik at eiendomsgrensene blir styrende for planleggingen. Dette kan føre til uheldig og kostnadskrevende arealutnyttelse i form av unødige veier, forbruk av dyrka og dyrkbar jord og gi skade på natur- og kulturmiljø. Det vises til samarbeidsprosjektet «Samarbeid om virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder», arbeidsrapporten og høringsuttalelser fra bl.a. Oslo kommune, hvor behovet for helhetlige planløsninger tilpasset terreng og naturgitte forhold understrekes.

I nasjonal arealpolitikk inngår eksisterende byggeområder som ledd i byutviklingsstrategi. I arbeidsrapporten «Forslag til virkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – urbant jordskifte», fra en arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet, og i høringsuttalelsene til denne, opplyses det at antallet private reguleringsplanforslag er økende. Etter departementets oppfatning er det behov for å innføre virkemidler som kan stimulere til økt bruk av eksisterende byggeområder. Dette vil etter departementets oppfatning kunne utløse betydelige verdier og spare det offentlige for store innvesteringer i ny infrastruktur, som bl.a. veier, vann

og kloakk. Videre ser en det som viktig at det innføres virkemidler, f. eks. arealmekling som kan medføre økt samarbeid mellom grunneierne i planleggingsprosessen. Departementet mener at jordskiftelovens virkemidler vil være et egnet redskap for å kunne oppfylle disse behovene. Jordskifteloven vil også kunne legge til rette for en kostnadseffektiv gjennomføring av planene. Partene vil få ett organ å forholde seg til ved gjennomføring av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, jordskifteretten. I tillegg til å utarbeide jordskifteplan vil jordskifterettene bl.a. også forestå det oppmålingstekniske arbeidet.

Bruk av jordskiftevirkemidler i gjennomføringsfasen av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner åpner for at plan- og bygningsmyndighetene kan planlegge og få bygget ut flere eiendommer under ett. I planleggingsfasen vil dette kunne føre til at det vil være planløsningene som står i fokus for reguleringsmyndighetene, ikke eiendomsgrensene. De rettsendrende virkemidlene i jordskifteloven vil stå til disposisjon for grunneierne med hensyn på bl.a. eiendomsutforming, eiendomsgrenser og fellestiltak når reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal gjennomføres.

De nye rettsendrede virkemidlene som foreslås i denne proposisjon, fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader ved fellestiltak og avbøting av planskapt ulemper, bl.a. uheldig utforming av eiendomsgrenser, vil bidra til å realisere ovennevnte behov og formål.

## 2 Proposisjonens bakgrunn

### 2.1 Arbeidsgruppas sammensetning og mandat

Den 18. januar 2002 nedsatte Landbruks- og matdepartementet ei arbeidsgruppe for bl.a. å lage forslag til lovregler om fordeling av arealverdier, kostnader og avbøtende tiltak ved gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven. Utvalget fikk følgende sammensetning:

Leder:

- Jordskiftedommer Trond Magne Movik, Skien

Medlemmer:

- Lagdommer Mats Stensrud, Trondheim
- Forsker (senere avd.dir., Oslo kommune)
- Inger-Lise Saglie, Oslo
- Avd. leder (senere seksjonssjef, Statsbygg)
- Ragnhild Johansen, Bærum,
- Jordskifteoverdommer Dag Juvkam, Gjøvik

Gruppen fikk følgende mandat:

«Det skal lages forslag til lovregler som åpner for bruk av jordskifte eller jordskiftelignende virkemidler i byer og tettsteder (urbant jordskifte) med sikte på god arealutnyttelse og fordeling av fordeler og ulemper ved tiltaket på de berørte eiendommer. Gruppen skal også se på et slikt regelverk med hensyn til bedre arealbruk i andre områder. I denne sammenheng står problemstillinger knyttet til hyttebygging sentralt. Gruppen skal vurdere hvem som skal kunne initiere slike saker. Gruppen skal særlig vurdere grunneiere og kommuner i denne sammenheng.

Lovreglene skal fortrinnsvis vurderes innført i jordskifteloven, men andre alternativer kan være aktuelle. Det skal utformes henvisningsregler som bør tas inn i plan- og bygningsloven (PBL) og annet aktuelt lovverk.

Arbeidet skal bygge på behandlingen av spørsmålet i rapporten «Virkemidler for bedre arealbruk i byer og tettsteder» (vedlagt) og i NOU 2001: 7 og høringsuttalelsene til denne. Gruppen skal ikke foreta en egen vurdering av behovet for slike ordninger.

Lovreglene må samordnes med Planlovutvalgets forslag til endringer i PBL i den utstrekning det er naturlig. Gruppas forslag skal likevel være et selvstendig og uavhengig arbeid.

Gruppen skal se særskilt på kostnadssida og kostnadsfordeling ved slike saker, inkludert en modell for fullfinansiering av jordskifterettens kostnader med saker som utløser verdier som klart overstiger disse kostnadene. For øvrig skal gruppen omtale økonomiske og administrative følger av sine forslag på vanlig måte. Gruppen skal være ferdig med sitt arbeid senest 31.12.2002.»

Arbeidsgruppen ble nedsatt på bakgrunn av slutføringen av prosjektet «Samarbeid om virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder 1.» Prosjektet var organisert som et samarbeid mellom Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Landbruksdepartementet, Husbanken og Jordskifteverket, samt kommunene Bergen, Bærum, Kristiansand, Oslo, Skien og Sykkylven.

Konklusjonene fra dette arbeidet mht. bruk av jordskifte i urbane områder framgår av prosjektets sluttrapport. I pkt.V i sammenfatningen i sluttrapporten uttales det

«Urbant jordskifte framstår som et interessant supplerende virkemiddel i fortettingen. Prosjektet anbefaler at jordskiftelovens virkemidler tilpasses og gjøres fullt ut tilgjengelig i byer og tettsteder gjennom nødvendige endringer i jordskifteloven. Dette bør følges av samtidige justeringer i plan- og bygningsloven. Aktuelle tema er synliggjøring av jordskifte som virkemiddel, krav om privat reguleringsplan for flere eiendommer koblet til mulig bistand fra jordskifteverket, samt krav til utjevning av utbyggingsverdier mellom eiendommer.»

I delutredning, NOU 2001:7 «Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven», uttaler planlovutvalget at det vil se nærmere på en utvidet bruk av jordskiftetvirkemidlene. På bakgrunn av dette henvendte Miljøverndepartementet seg til Landbruksdepartementet, og tok opp spørsmål om en nærmere utredning av jordskiftetvirkemidler i tilknytning til gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven.

Arbeidsgruppen la fram sin rapport, «Forslag til jordskiftetvirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – urbant jordskifte», april 2003. Arbeidsgruppen fremmet der konkrete forslag til endringer i jordskifteloven. Dette gjelder bl.a. forslag om forde-



ling av planskapt arealverdier og kostnader, avbøtende tiltak ved planskapt ulemper, skifte basert på nettonytte og arealmekling og rettsmekling.

Arbeidsrapporten ligger ved som utrykt vedlegg.

## 2.2 Hovedforslagene i arbeidsrapporten

Flertallet i arbeidsgruppa, lederen, Saglie, Johansen og Juvkam foreslår at det stedlige virkeområde for jordskifteloven bør presiseres ved å ta inn en bestemmelse om at loven skal gjelde for hele landet med mindre det foreligger lovpositive unntak. Videre foreslår flertallet at §§ 34 a og 35 bokstav h, om henholdsvis fellestiltak og bruksordning med hensyn på grus, vannretter m.v., gjøres gjeldende for hele landet.

Flertallet foreslår at det innføres en ny sakstype under lovens § 2 om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak ved gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven.

Flertallet foreslår videre at det innføres en ny sakstype for gjennomføring av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner med sikte på å avbøte ulemper som er skapt av slike planer.

Et annet flertall, lederen, Johansen og Juvkam foreslår at det må være enighet om å kreve jordskifte for å kunne fremme sak om gjennomføring av reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner. Medlemmet Saglie mener at ønsket om å unngå ekspropriasjonslignende inngrep tilsier at det alltid bør kreves enighet ved bruk av alle typer jordskiftetvirkemidler i byer og tettsteder.

Flertallet, lederen, Johansen, Juvkam og Saglie foreslår at det skal skiftes etter netto nytte ved gjennomføring av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Flertallet foreslår at plan- og bygningsloven bl.a. endres slik at kommunene får hjemmel til å sette vilkår om at reguleringsplan og bebyggelsesplan ikke kan gjennomføres uten at det skjer en fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak.

Flertallet foreslår at det innføres hjemmel for en forskrift om forsøksordning med rettsmekling ved jordskifterettene og jordskifteoverrettene. Videre foreslår flertallet at det innføres hjemmel for en forskrift om forsøksordning med arealmekling ved disse rettene.

De enkelte forslag behandles nærmere under kap. 5 i rapporten.

Mindretallet, medlemmet Stensrud, har avgitt en særmerknad. Med unntaket av forslaget til arealmekling, går han imot samtlige forslag fra arbeidsgruppa. Særmerknaden er av prinsipiell karakter og kan derfor vanskelig behandles under det enkelte lovforslag.

Når det gjelder jordskifterettens begrensninger, uttaler mindretallet bl.a.:

«...Jordskifterettens framtid er usikker. I Løkenutvalgets innstilling er det dissens. Flertallet går inn for at de skal fortsette som særdomstoler. Et mindretall, med senere støtte fra Den norske Dommerforening, har reist prinsipielle innvendinger mot jordskifterettene som domstoler og tilrår at de omdannes til forvaltningsorganer. Man bør ikke gi jordskifterettene nye, store oppgaver før Stortinget har behandlet NOU-en og tatt stilling til prinsippsspørsmålet.»

Løkenutvalget uttaler på side 90:

«Når jordskifterettene etter §§ 20a og 41 er pålagt å klarlegge grunnlaget for jordskiftet, innebærer det at det er nødvendig å rette henvendelser og forespørsler til organer underlagt den utøvende myndighet. Den mest sentrale av innvendingene som er rettet mot jordskifterettene som uavhengige domstoler, gjelder også formene for slike kontakter og spørsmålet om det kan oppstå for tette bindinger.»

«...Løkenutvalget anbefaler endring av de «tvilsomme formuleringer» i §§ 20a og 41, og at man sikrer kontradiksjon ved at jordskifterettene skaffer seg informasjon fra forvaltningen enten ved skriftlige henvendelser eller ved at tjenestemennene møter i åpen rett og forklarer seg...»

«Jordskiftedommerne er eksperter i å tilrettelegge for rasjonelle driftsenheter innenfor jord- og skogbruk

å bytte jord, skape bruksordninger, sams tiltak etc. mellom personlig eide virksomheter av denne art

å verdsette arealer som inngår i jordbruk, skogbruk og utmarksnæring.....»

«.. Jordskifterettene mangler nødvendig juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse til å lede vurderinger og verdsettelse av eiendommer i byer og tettsteder.

Kort sagt er de lokalisert, bemannet og skolert for landbruket. Videre er deres arbeid primært knyttet til ubebygde arealer (todimensjonale saker), ikke til bebygde (tredimensjonale saker) ....»

«Man må begrunne og avgrense, hvis domsmyndighet skal overføres fra de alminnelige domstolene til jordskifterettene, enten det gjelder tvisteløsning eller skjønn.»

Når det gjelder jordskiftelovens begrensninger, uttaler mindretallet bl.a.:

«Som nevnt er det betydelige forskjeller mellom statisk jordbruk, skogbruk og utmarksnæring på den ene side og dynamisk eiendomsutvikling i urbane strøk. Jordskiftelovens spesielle bestemmelser passer ikke for byer og tettsteder. Der er ikke jorddyrking og skogproduksjon det interessante, men som Virkemiddelprosjektet oppsummerer:  
villahagefortetting, innfylling og komplettering omforming og gjenbruk  
nybygging.....»

Om jordskifte og ekspropriasjon uttaler mindretallet bl.a.:

«.....Jordskifte er en slags ekspropriasjonsartet naturalerstatning, jf. Andenæs 1998, s 390.

Å innføre jordskifte i byer og tettsteder i Norge vil være en dramatisk lovendring. Da er ikke lenger problemstillingen å gjøre urasjonelle jord- eller skogeiendommer i LNF-områder driftsøkonomiske. Den typiske problemstillingen blir å bytte tomter/deler av tomter mellom private for å skape mer lønnsomme («tenlige») bolig- og næringsseiendommer. Hvilket tidsperspektiv skal man så ha på lønnsomheten/det tenlige?

Jordskifterettene må eventuelt foreta sammensatte og hypotetiske vurderinger. Når først «tapsgarantien» i jskl. § 3 anses oppfylt, fanger bordet. Involverte parter kan ikke trekke seg ut av jordskiftet. De ender kanskje opp med helt andre eiendommer med annerledes beliggenhet, og etter en enklere saksbehandling med nyttefordeling. Mens det offentlige fortsatt må gå veien om ekspropriasjon for å skaffe arealer til sine formål.

Jordskifte på denne måten vil være en omgåelse av ekspropriasjon med de tilhørende rettsikkerhetsgarantiene som er innebygget i materielle og prosessuelle lovbestemmelser.

Slikt jordskifte får lett preg av konfiskasjon og kan bli den sterkes rett mot den svake.

Tvungent arealbytte mellom private grunneiere i byer og tettsteder blir noe helt nytt.

Hvis man ikke har hjemmel for offentlig ekspropriasjon, kan man ikke i dag tvinge en eier til å avgi sin tomt på solsiden, mot å få et større areal på skyggesiden. Det hjelper ikke om det utløser millionverdier for naboen. Heller ikke om den økonomiske verdien av en større tomt på skyggesiden ekvivalerer med den mindre tomten på solsiden, for den som må bytte.

Fordeling av total gevinst eller nytte ved slike makeskifter reiser kompliserte spørsmål i forhold til norsk ekspropriasjonsrett. En variant av dette er flertallets forslag om at jordskifteret-

tene etter vedtatt detaljplan skal omfordele areal og utbyggingsverdier ut fra rimelighetsvurderinger. Flertallet legger tilsynelatende opp til et tosporet system:

– på den ene side tradisjonell ekspropriasjon til

fordel for det offentlige med nøyaktig utmåling

av full erstatning, fortrinnsvis via rettslig skjønn ved alminnelig domstol,

– på den annen side urbant jordskifte for private, med en enklere saksgang, hvor jordskifterettene ut fra rimelighet og nytte omfordeler areal, rettigheter og gevinster.

Ikke bare arealbytter, men også bruksordninger i urbane strøk kan dreie seg om store beløp. Et typisk eksempel er disponering av parkeringsplasser i bysentrum.

For øvrig er det slik at det offentlige betaler sakskostnadene ved ekspropriasjon. Ved jordskifte fordeles de mellom partene.

Mindretallet ser det tosporete systemet som en fare for rettssikkerheten. Jordskifterettene gis stor makt. I realiteten overlates de den politiske virksomhet som myndighetene utøver ved vedtak om ekspropriasjon.

Avslutningsvis vil mindretallet framheve en problemstilling: Flertallets forslag er knyttet til planer. Men hva gjør man når et urbant jordskifte er gjennomført og planer legges på is eller skrinlegges? Skal man reversere eiendomsforholdene? Eller må de misfornøyde reise ny sak? Etter loven kan man begjære ny jordskiftesak når ti år er gått. Det er en dårlig trøst....»

Da uttalelsen fra mindretallet, medlemmet Stensrud, som nevnt er av prinsipiell karakter, slutter han seg følgelig heller ikke til de øvrige forslag fra flertallet. Med unntak for arealmekling, har han heller ikke merknader til det enkelte forslag.

## 2.3 Høringen

Departementet sendte arbeidsrapporten på høring 10 juli 2003. Høringsfristen ble satt til 1. desember 2003.

Av 128 høringsinstanser har følgende avgitt uttalelse:

Departementene:

- Arbeids- og administrasjonsdepartementet
- Barne- og familiedepartementet
- Fiskeridepartementet
- Justis- og politidepartementet
- Kommunal- og regionaldepartementet
- Miljøverndepartementet
- Utdanning- og forskningsdepartementet

## Andre statlige organer:

- Direktoratet for naturforvaltning
- Direktoratet for sivilt beredskap
- Husbanken
- Riksantikvaren
- Statsbygg

## Fylkesmennene:

- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Fylkesmannen i Rogaland
- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- Fylkesmannen i Telemark
- Fylkesmannen i Østfold

## Fylkeskommunene:

- Sør-Trøndelag fylkeskommune

## Lagmannsrettene:

- Agder lagmannsrett

## Jordskifteoverrettene:

- Eidsivating jordskifteoverrett
- Agder jordskifteoverrett
- Gulating jordskifteoverrett

## Jordskifterettene:

- Akershus og Oslo jordskifterett
- Lista jordskifterett
- Nedre Telemark jordskifterett
- Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett
- Sør-Rogaland jordskifterett
- Sør-Trøndelag jordskifterett
- Vestfold jordskifterett
- Øvre Buskerud jordskifterett
- Øvre Telemark jordskifterett

## Kommunene:

- Bergen kommune
- Eidsberg kommune
- Hasvik kommune
- Hol kommune
- Oslo kommune
- Porsgrunn kommune
- Sauherad kommune
- Øvre Eiker kommune

## Organisasjonene:

- Den norske Advokatforening
- Friluftslivets fellesorganisasjon
- Friluftsrådernes landsforbund
- 2FO Flerfaglig Fellesorganisasjon
- Huseiernes Landsforbund
- Landsorganisasjonen i Norge
- Norges Boligbyggerlags Landsforbund
- Norges Bondelag

- Norges Jeger- og fiskeforbund
- Norges Landskapsarkitekters Forening
- Norges Naturviterforbund
- Norske Sivilingeniørers Forening

## 2.4 Høringsuttalelsene

Departementet finner det hensiktsmessig å ta inn de generelle synspunktene fra høringsinstansene i tilknytning til uttalelsen fra mindretallet, medlemmet Stensrud, i et eget kapittel. I den grad høringsinstansene gir uttrykk for spesielle synspunkter vil disse bli kommentert under drøftelsen av de enkelte lovforslag.

### 2.4.1 Uttalelser fra departementene

I sin høringsuttalelse av 24. november 2003 uttaler Justisdepartementet bl.a.:

«Eiendomsretten har blant annet som funksjon å sikre trygghet og stabilitet i» Eiendomsretten har bl.a. som funksjon å sikre trygghet og stabilitet i samfunnsforholdene, som basis for et vel fungerende både sosialt og økonomisk samfunnsliv. Eksisterende tingsrettslig lovgivning løser interessekonflikter mellom private parter med basis i regler som er utformet i lys av denne funksjonen ved eiendomsretten. Ved lovforslaget i Rapport april 2003 vil hensynet til å beskytte private etablerte bruksforhold få mindre vekt ved løsningen av interessekonflikter. Som det fremgår skal i enkelte tilfeller en part i en konflikt kunne fremme en jordskiftesak mot den annen parts vilje.»

Justisdepartementet uttaler bl.a. at gode grunner taler for at det offentlige, og i de jordskiftesaker som arbeidsrapporten behandler, kommunestyret, bør ha det avgjørende ord før jordskifte fremmes i urbane strøk, dersom ikke alle berørte parter samtykker. Dersom beslutningsmyndigheten legges til det offentlige, i dette tilfellet også til et organ med et lokalt og demokratisk fundament for sitt arbeid, oppnår man at en bredere helhetsvurdering ligger til grunn for eiendomsinngrepet, noe som anses lovgivningspolitisk ønskelig.

Justisdepartementet vil ikke se bort fra at jordskifte i urbane strøk kan ha gode sider ved seg som et virkemiddel for det offentlige alternativ til ekspropriasjon. Justisdepartementet mener likevel at det som et minstekrav ikke kan settes i gang uten frivillig tilslutning fra alle private berørte eller etter beslutning fra kommunestyret.

Justisdepartementet ber om at merknadene fra mindretallet, lagdommer Mats Stensrud, blir nøye

vurdert i den videre prosess. Justisdepartementet slutter seg særlig til mindretallets bekymring knyttet til at jordskifteprosessen er komplisert, tidkrevende og kan koste grunneiere dyrt, blant annet på grunn av behov for advokatbistand. Dersom det åpnes for tvungent urbant jordskifte, herunder også om det bare skal kunne skje etter vedtak av det offentlige, bør det vurderes nærmere hvem som bør bære sakskostnadene i slike saker.

Miljøverndepartementet er positive til forslagene fra arbeidsgruppa, og mener at et såkalt «urbant jordskifte» kan være et godt system for å øke arealutnyttelsen i byer og tettsteder.

Kommunal- og regionaldepartementet ser positivt på forslagene fra flertallet i arbeidsgruppa. Det vises til at ekspropriasjon er et så vidt inngripende virkemiddel at mange kommuner «kvier seg for å ta den i bruk». Departementet viser til at tidsforbruket ved jordskifterettene kan være lang og ressurskrevende.

De andre departementer som har avgitt uttalelse, hadde ingen merknader til saken.

#### 2.4.2 Uttalelser fra sentrale statsinstitusjoner

Husbanken ser positivt på forslagene i arbeidsrapporten og uttaler bl.a.:

«Husbanken ble kjent med tanken om urbant jordskifte gjennom medvirkning i det såkalte virkemiddelprosjektet (1998–2000) som utredet tiltak for å lette fortetting. Fortetting og transformasjon innebærer ofte kompliserte og konfliktfylte prosesser. Husbanken er bl.a. opptatt av muligheter for å bygge flere boliger i de største byene. Mangel på byggeklare tomter medfører prispress og forsinkelse i denne sammenheng. Det er viktig at egnede «restarealer» og transformasjonsområder kan tas i bruk til boligbygging.»

Statsbygg viser bl.a. til de gode erfaringer en har ved bruk av jordskifte i urbane strøk i andre land. Statsbygg viser i denne sammenheng til at de har lang erfaring med gjennomføring av store utbyggingsoppgaver i komplekse bysituasjoner, og at de har ofte støtt på problemene som omtales i arbeidsrapporten, for eksempel i Bjørvikaplanleggingen. Dette gjelder både løsning av interessekonflikter, fordeling av kostnader og utgifter og tilrettelegging av eiendomsforholdene for utbygging.

#### 2.4.3 Uttalelser fra fylkesmennene

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag mener at jordskifterettene mangler nødvendig kompetanse, at jord-

skiftesakene er ressurskrevende, tar lang tid, og at jordskifterettens formelle status ikke er avklart på det tidspunktet uttalelsen ble avgitt.

De øvrige fylkesmannsembeter som har uttalt seg, stiller seg positive til forslagene i rapporten.

#### 2.4.4 Uttalelser fra kommunesektoren

Sør-Trøndelag fylkeskommune er den eneste av fylkeskommunene som har avgitt uttalelse. Fylkeskommunen ser positivt på forslagene.

De primærkommuner som har uttalt seg, stiller seg i all hovedsak positive til forslagene i rapporten. Oslo bystyre uttaler enstemmig bl.a:

«På bakgrunn av at nasjonal arealpolitikk vektlegger fortetting som byutviklingsstrategi og at antallet private planforslag er økende, er Oslo kommune enig i at det er behov for å prøve ut ytterligere virkemidler i forbindelse med privat planlegging og tilrettelegging for mer effektiv gjennomføring av planer. En ser at private planforslag ofte følger grunneiers eiendomsgrenser, mens det sett ifra samfunnets side, er behov for å planlegge og bygge ut flere eiendommer under ett for å oppnå gode løsninger. Kommunene kan også ha liten styring med private planforslag da det politisk sett ofte ikke er ønskelig å nytte sterke nok virkemidler, og de økonomiske ressursene til daglig blir for knappe til å kunne gå inn med tilstrekkelige med offentlige midler til å få vesentlig innflytelse på planleggingen og gjennomføringen eller til å fremme tilstrekkelig med offentlige planer.

Til forslagene om virkemidler har kommunen følgende kommentarer:

Bruk av jordskifte i urbane strøk:

Oslo kommune ser det som ønskelig at bruk av jordskifte ikke medfører eller oppfattes som en for sterk inngripen i enkeltes eiendommer. Uten å gå nærmere inn på diskusjonen om i hvilke tilfeller det bør være enighet eller ikke, mener kommunen imidlertid at det mange ganger kan være nødvendig med «tvungent»jordskifte, dvs, at et flertall av grunneierne eller kommunen kan begjære slikt skifte, for å oppnå gode privatøkonomiske, samfunnsøkonomiske og miljømessige løsninger. Dette har større aktualitet i dagens situasjon da kommunen har mindre deltakelse og innflytelse ved planutarbeidelsen enn tidligere».

Bergen bystyre uttaler ensstemmig:

«Bergen kommune er positiv til flertallets forslag om å kunne gi bestemmelser om fordeling av arealverdier og kostnader gjennom bestemmelsene til område- og detaljplan. For at dette skal kunne brukes riktig forutsetter det tilstrekkelig kapasitet og kompetanse fra kommunens

side. Kommunen er av den oppfatning at en fastsetting av arealverdiene og kostnadene knyttet til private forslag kan bidra til mye av det samme som er nevnt under arealmekling, jf betraktningene om en mer helhetlig planlegging og rettferdig gjennomføring. Dette gjelder særlig dersom disse to virkemidlene kombineres. Det er da tenkelig og ønskelig at dette vil ha mye av den samme effekten som en gjennomføring av «urbant jordskifte» i regi av jordskifterettene. Arealmekling og utvidet bruk av bestemmelser til område- og detaljplan vil imidlertid i større grad være basert på frivillighet.

Bergen kommune ser imidlertid at et rettslig «urbant jordskifte» kan være hensiktsmessig i visse tilfeller. Men en løsning basert på arealmekling og nedfelling av fordelingen av arealverdier og kostnader i bestemmelsene, må være utgangspunktet for å nå ønsket målsetting – fremfor «urbant jordskifte». Skal jordskifteretten opptre i sentrale byområder, forutsettes nødvendig kompetanse til å håndtere planfaglige, juridiske og økonomisk sider av dette feltet.»

Porsgrunn kommune mener at mindretallet i arbeidsgruppa, medlemmet Stensrud, setter fokus på sider ved en eventuell bruk av jordskiftelovgivningen som tilsier at en bør overveie spørsmålet grundig før en vedtar eventuelle lovendringer. Kommunene legger vekt på at argumentene knytter seg til kompetanse, rettssikkerhet og tid.

De andre kommunene som har uttalt seg, stiller seg positive til flertallsforslagene og begrunnelsene for disse. Det vises nærmere om dette under de enkelte lovforslag.

#### 2.4.5 Uttalelser fra lagmannsrettene

Agder lagmannsrett, som har avgitt uttalelse på vegne av lagmannsrettene, tiltrer synspunktene til mindretallet i arbeidsgruppa, medlemmet Stensrud.

#### 2.4.6 Uttalelser fra organisasjoner

Advokatforeningen uttaler bl.a.:

«Forslaget om innføring av jordskifte i urbane strøk ved innføring av ny bokstav h i jordskifteloven § 2 er en rettslig nyskaping, og reiser prinsipielle spørsmål med hensyn til avgrensning mot ekspropriasjonen. Det vises for såvidt til mindretallet (Mads Stensrud) sine merknader rapporten pkt. 6.4.

Advokatforeningen peker på at de forhold som vil gå inn under denne foreslåtte kompetansen til jordskifteretten vil egne seg for areal-

mekling, jfr. ovenfor. Dersom det ikke er mulig å oppnå enighet mellom berørte parter om planlegging og eventuelt arealbytte, så er Advokatforeningen av den oppfatning at jordskifteretten ikke bør tillegges kompetanse til å bindende fastsette tvungne ordninger.

Flertallets forslag innebærer at jordskifteretten vil få kompetanse til å fastsette tvungen avståelse og verdsetting av grunn i urbane strøk. Advokatforeningen legger til grunn at slike ordninger reiser kompliserte spørsmål om nytte og verdsetting som mest betryggende kan fastsettes gjennom ordinær ekspropriasjon. Det vises her til mindretallets merknader som Advokatforeningen slutter seg til.

Advokatforeningen legger til grunn at jordskifterettens avgjørelse i saker om jordskifte i urbane strøk skal kunne påankes til lagmannsretten i samsvar med jordskiftelovens § 61. Det vises i denne forbindelse til at ankebehandlingen i jordskiftesaker i dag er uoversiktlig og til dels uklar. Det påpekes at denne uklarhet med hensyn til hvordan anken skal behandles er uheldig og ikke bør videreføres til nye sakstyper – i alle fall ikke før jordskifterettens fremtidige funksjon er avklart»

Advokatforeningen peker på at det fremstår som et generelt problem at jordskiftesaker innenfor dagens ordinære system dels tar svært lang tid – særlig fordi det gjerne avholdes flere rettsmøter før saken tas opp til avgjørelse av jordskifteretten.

Advokatforeningen viser til behovet partene vil ha til juridisk bistand og forutsetter at dette dekkes av det offentlige. Det vises i denne sammenheng til skjønnslovens bestemmelser om sakskostnader ved ekspropriasjon.

Huseiernes landsforbund slutter seg i hovedsak til mindretallet, medlemmet Stensrud sine synspunkter.

De øvrige organisasjoner har ingen merknader eller stiller seg positive til flertallsforslagene i arbeidsrapporten.

#### 2.4.7 Uttalelser fra jordskifteoverrettene og jordskifterettene

Jordskifteoverrettene og jordskifterettene viser bl.a. til at jordskifteloven alt gjelder i «urbane områder». Sør-Rogaland jordskifterett uttaler bl.a.:

«Arbeidsgruppa har delt seg i eit fleirtal og et mindretal. Etter vårt syn gjer ikkje fleirtalet i gruppa framlegg om vesentlege endringar i jordskifterettanes kompetanse. Vi støttar ei klargjering av jordskifterettane sin stadlege kompetanse utan at vi kan sjå at dette medfører ei utviding i høve til i dag.

Mindretalets votum og grunngjeving ville derimot ha gitt ei kraftig endring om det skulle gjennomførast. Problemstillingane som mindretalet reiser er for det meste velkjende og etter kvart utførlig drøfta, mellom anna i Løkenutval-

gets innstilling (NOU 2002:9) og i regjeringas oppfølging av denne (ot.prp.nr. 106 2002–2003). I denne samanhengen finn vi det meir enn tilstrekkeleg å vise til desse.»

## 3 Departementets merknader

### 3.1 Jordskifterettene som særdomstol

---

Departementet viser til at enkelte av uttalelsene bærer preg av usikkerhet med hensyn på jordskifterettens framtidige stilling og funksjoner. Dette har sammenheng med at Stortinget behandlet disse spørsmål etter at høringsfristen for arbeidsrapporten var ute. Stortingets vedtok den 15. desember 2003 å videreføre jordskifterettene som særdomstol. Det vises til lov. 20. februar 2004 nr. 7, jf. Ot. prp. nr. 106 (2002–2003) og Inst. O. nr. 25 (2003–2004).

### 3.2 Innføring av jordskiftevirkemidler i byer og tettsteder

---

Mindretallsuttalelsen fra Stensrud og flere av høringsuttalelsene tar utgangspunkt i at jordskifteloven ikke gjelder i byer og tettsteder. Jordskifterettene har imidlertid hatt kompetanse til å holde grensegang siden 1934. Denne kompetansen gjelder også i byer og tettsteder. I dag føres over 90 pst. av alle saker som gjelder grenser, herunder tvistesaker, for jordskifterettene uavhengig av geografisk beliggenhet. For sakstypene under jskl. § 2, jordskifte, ble virkeområde klargjort ved kjennelse av Høyesteretts kjæremålsutvalg inntatt i Rt. 2000 s. 1119, hvor det bl.a. uttales:

«Det fremgår av jordskifteloven § 3 bokstav b at det ikke kan fremmes jordskiftesak for eiendommer som ligger i tettbygd strøk, før kommunen har fått adgang til å uttale seg. Men bortsett fra denne begrensningen gjelder jordskifteloven for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet,...»

Etter gjeldende rett gjelder altså jordskifteloven i byer og tettsteder med mindre det foreligger lovpositive unntak. Når det gjelder virkemidlene i loven, jf. jskl. § 2, er det etter gjeldende rett gjort to mindre unntak. Dette gjelder § 34 a, jf. § 2 bokstav e, sams tiltak, og § 35 bokstav h, bruksordning for uttak av grus m.v. Det følger av forslaget om å lovfeste virkeområdet at også disse virkemidlene kan tas i bruk i hele landet. Ut over dette foreslår departementet to nye sakstyper som loven vil gjelde for.

Departementet viser til at høringsinstansene i noen grad har sett gruppas forslag i sammenheng med planlovutvalgets forslag, men at lovforslaget i proposisjonen knytter seg til gjeldende plan- og bygningslov.

### 3.3 Jordskifte og ekspropriasjon

---

Mindretallet i arbeidsgruppa, medlemmet Stensrud, drøfter enkelte likhetstegn mellom jordskifte og ekspropriasjon.

Departementet vil peke på at et hovedvilkår for å fremme en jordskiftesak er at det skapes en netto skiftegevinst i skiftefeltet, jf. jskl. § 1 første ledd. Denne gevinsten fordeles regelmessig mellom de partene som omfattes av saken. Individuelt gir loven en sikkerhetsgaranti om at ingen skal lide tap, jf. jskl. § 3 bokstav a. Årlig avslutter jordskifterettene ca. 1000 saker, med ca. 9000 parter. Nesten uten unntak er disse sakene krevet av partene selv. Fra jordskifterettene opplyses det at utviklingen går i retning av at det blir mer vanlig at alle, eller et flertall av grunneierne, står bak kravet. Utgangspunktet for slike krav er ønsket om mer tjenlige eiendommer, det vil si en nettogevinst. Jordskiftekrav gjelder således spørsmål om en netto formuesøkning og en netto økning i årlig inntekt, eventuelt en reduksjon i årlige utgifter, f. eks. ved reduserte vedlikeholdsutgifter på den private boligvei. Inntektsøkningen kan følge av økt tilgjengelighet til næringsarealer, festarealer, parkeringsarealer, bedre utnyttelse av marinaer, småbåthavner m.v. Netto formuesøkning kan følge av bl.a. en bedre utforming av eiendommen. Ved arealbytte vil utnyttelsen av eiendommen kunne bedres, det kan åpne for en ekstra tomt, en annen orientering av garasje, eiendommen blir samlet o.s.v. Ved fellestiltak som private veier og parkeringsplasser, blir tilgjengeligheten forbedret og bruksretter blir avløst.

Ekspropriasjon har etter departementets mening et annet faktisk og rettslig utgangspunkt. Ekspropriasjonstilfellene bygger på offentligrettslige vedtak som påfører partene et økonomisk tap. Hensikten er ikke å øke partenes netto formue og årlige inntekt, men å erstatte det økonomiske tap i samsvarende med Grunnlovens § 105.

Departementet viser eksempelvis til at fiskeordningene i mange av de lakseførende elvene og vesentlige deler av stor- og småviltjakten er organisert gjennom jordskifteloven. Grunneierne krever dette for å få økt sine inntekter, ikke for å bli fraekspriert fiske- eller jaktretten. Tilsvarende gjelder ved tilrettelegging for turisttiltak som, hotell, eller utleiehytter o.s.v.

Departementet vil understreke at jordskifte i stor utstrekning bygger på tvang i den forstand at gjennomføringen av et jordskifte ikke er avhengig av grunneiernes samtykke. I juridisk litteratur blir jordskifte karakterisert som et ekspropriasjonslignende inngrep av flere forfattere.

Departementet viser til Eidsivating lagmannsrett (RG. 1988 s. 488) som uttaler:

«Det følger imidlertid ikke direkte av ordlyden i § 3a at det skal være adgang til å kompensere forskjellen mellom summen av omkostninger/ulemper og nytten av veien i form av pengevederlag. Det er riktig at vederlag i penger ikke er et fremmed virkemiddel i jordskiftesammenheng, jf. således §§ 30 tredje ledd, 41 siste ledd og 51. Dette er imidlertid spesialbestemmelser i jordskifteretten i forbindelse med gjennomføring av et lovlig fremmet jordskifte, mens § 3 fastsetter vilkårene for å få et jordskifte i gang. Det synes da å være særlig grunn til å kreve en klar hjemmel for å bruke pengeerstatning for å oppfylle vilkårene etter § 3 a.

Lagmannsretten er enig med [...] i at bestemmelsen i § 3 a ville miste sin betydning hvis det var adgang til å yte pengeerstatning som vederlag for ulemper. 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. Det er ikke noe i loven forarbeider som gir foranledning til en så utvidende fortolkning.»

Rettsreglene om omforming av eiendommer gjennom jordskifte omfatter ubebygde arealer, bebygde arealer i næring, bolig og fritidshus. Slik har reglene vært siden den tidlige jordskiftelovgivning. Dette framgår av jskl. § 1 første ledd: «Eigedomar .....». Det sondres ikke mellom ubebygde og bebygde eiendommer, boligeiendom, fritidseiendom eller bebygd næringsareal i forarbeidene til loven, i rettspraksis eller i juridisk litteratur. Avgjørelsen i Høyesteretts kjæremålsutvalg, Rt. 2000 s. 1119 benytter også uttrykket «alle slags eiendommer». Internasjonal jordskiftelovgivning bygger også på dette utgangspunkt.

Etter gjeldende rett er det tilstrekkelig at en part krever jordskifte. For de to nye sakstypene som foreslås innført i denne proposisjon fremmes det forslag til krav om enighet eller 2/3-flertall. Det kan neppe være tale om tvang når vilkåret er enighet. Etter departementets vurdering vil forslaget til krav om 2/3-flertall av eiere, som må eie minst 2/3 av arealet, være med på å sikre en betydelig grad av enighet.

### 3.4 Jordskifterettens kompetanse

Mindretallet, medlemmet Stensrud, og enkelte av høringsinstansene underbygger sin skepsis til jordskifterettene med bakgrunn i jordskiftedommenes kompetanse, geografisk tilhørighet og miljø, samt jordskifteinstituttets historiske røtter.

Departementet viser til at jordskiftedommerne i Norge stort sett har tilsvarende kompetanse som yrkesfeller som driver jordskifte i Berlin, Paris eller Tokyo. Som det framgår av arbeidsrapporten, var en rekke av deltakerne i prosjektet «Samarbeid om virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder» på studietur i Tyskland for nettopp å studere jordskiftevirkemidler anvendt i byer. I de fleste land i Europa er jordskiftevirkemidler en selvfølge ved utbyggingstiltak, herunder ved fortetting og feltutbygging. I Frankrike gjennomføres for eksempel over 90 pst. av utbyggingstiltakene ved bruk av jordskiftevirkemidler. Virkemidlenes karakter bør derfor ikke kunne begrunne en skepsis til jordskifte i byer og tettsteder.

I Norge har jordskifterettene som nevnt hatt kompetanse til å holde grensegangssaker i byer siden 1934. I dag behandler jordskifterettene godt over 90 pst. av alle grensegangssakene i landet.

Jordskifterettene er alt i dag i byer og tettsteder når det gjelder rene jordskiftesaker. Forslagene i denne proposisjon gjelder ikke spørsmål om å innføre jordskiftevirkemidler i byer og tettsteder. De er innført. Forslagene gjelder innføring av nye virkemidler. De nye virkemidlene bygger på prinsipper som har vært «testet» og anvendt utenfor byer og tettsteder over lang tid.

Departementet mener at partene i størst mulig utstrekning bør ha styring over eget nærmiljø. Dette kommer bl.a. til uttrykk gjennom departementets forslag om retten til å få tildelt tomt(er) på egen eiendom. Ved fortetting av villahager vil dette, etter departementets mening, framstå som særlig viktig.

Departementet legger til grunn at det ikke skal være funksjonsblanding mellom forvaltning og jordskifterett.



Flere av høringsinstansene gir uttrykk for at det bør være enighet ved anvendelse av de nye sakstypene. Departementets forslag bygger på enighet samt 2/3 flertallsløsninger. Departementet kan ikke se sterke nok hensyn for at et lite mindretall skal kunne hindre det store flertall i å kunne oppnå økning av årlig inntekt eller formue. Særlig gjelder dette når mindretallet ikke bare holdes skadesløs, men får et rettskrav på å få en netto verdiøkning på egen eiendom.

Advokatforeningen reiser spørsmål om gjelden- de rettsmiddelordning. Departementet vil gjøre dette til gjenstand for en bred vurdering ved det bebudede moderniseringsarbeid av jordskifteloven. Dette arbeidet vil starte for fullt i 2005.

### 3.5 Andre forhold

Enkelte av høringsinstansene tar opp spørsmålet om kommunene skal kunne kreve jordskifte i byer og tettsteder. Den norske Advokatforening foreslår dette, og mener at kommunene i slike tilfeller også skal dekke saksomkostningene. Advokatforeningen viser til at det offentlige dekker saksomkostningene ved ekspropriasjon og at tilsvarende bør gjelde ved jordskifte. Når en kommune eksproprierer til for eksempel boligformål, betaler kommunen for nødvendige utgifter i anledning skjønnssaken, jf. skjønnssprosessloven § 54 første ledd. Vanlig praksis er likevel at markedet, d.v.s. tomtekjøperne, senere betaler for disse kostnadene når de erverver tomtene. Ved jordskifte erverves ikke tomtene av kommunen. Følgelig vil heller ikke kommunen kunne få inndekket saksomkostningene ved jordskifte. Etter departementets mening vil dette kunne føre til at kommunene ble en «passiv betaler» av saksomkostninger i jordskiftesaker, mens grunneierne vil få gevinsten. Departementet viser til at de nye sakstypene som foreslås i jordskifteloven i hovedsak knytter seg til gjennomføring av utbyggingsplaner etter plan- og bygningsloven. De-

partementet viser til at de foreslåtte lovregler er innrettet mot det privatrettslige område. En mener derfor at saksomkostningene på samme måte som ellers må dekkes innenfor dette område.

Det offentliges kravskompetanse etter jordskifteloven ble kritisert av «Løkenutvalget». Det ble bl.a. sett på som betenkelig i forhold til disposisjonssprinsippet. I Ot. prp. nr. 106 (2002–2003) uttaler departementet at det offentliges kravskompetanse vil bli gjenstand for vurdering. En slik vurdering vil bli gjort i forbindelse med den bebudede totalgjennomgang av jordskifteloven.

Flere av høringsinstansene viser til den forholdsvis lange tid det går fra krav om jordskifte blir reist, til saken er avsluttet. En sak for jordskifterettene tar i gjennomsnitt 2,4 år fra saken er krevet, til den avsluttes. Målet for sivile saker ved de ordinære domstolene er ca. 0,6 år. Departementet viser til at det er store materielle forskjeller mellom sakene ved de to domstolene. Sakene etter jskl. § 2 kan best sammenlignes med skjønnssakene ved de ordinære domstolene. I jordskiftesaker skal gjeldende grenser og eiendomsforhold klarlegges og avgjøres, arealer skal verdsettes, skifteplan lages, bruksretter etableres, bruksretter avløses, grenser etableres, avmerkes og innmåles o.s.v. Dette forklarer i noen grad tidsbruken, men departementet mener likevel at tidsforbruket må reduseres. Dette er en viktig målsetting ved det bebudede arbeid med en modernisering av jordskifteloven.

Departementet slutter seg til mindretallet, medlemmet Stensrud, om behovet for mest mulig generelle regler i jordskifteloven. Departementet mener at dette kommer til uttrykk ved presiseringen av at jskl. § 2 gjelder for alle typer eiendommer i hele landet. Dette gjelder også forslagene til de to nye sakstypene; fordeling av planskapt arealverdier og fordeling av kostnader og avbøting av planskapt ulemper, jf. fordeling av forslagene til nye bokstaver h og i under jskl. § 2. Departementet mener at hensynet til mest mulig generelle regler bør tillegges vekt i det bebudede lovarbeidet.

## 4 Departementets hovedforslag til lovendringer

### 4.1 Stedlige virkeområde for jordskifteloven, jf. §§ 3 b, 34 a og 35 bokstav h.

Departementet behandler her spørsmålene om det stedlige virkeområdet for jskl. §§ 34 a om sams (felles) tiltak og 35 bokstav h om bruksordning for nærmere bestemt bruk og sambruk, skal utvides til å omfatte byer og tettsteder. Videre drøfter en nærmere den kompetansen kommunen og fylkesmannen har i spørsmål om å fremme jordskifte i slike områder, jf. jskl. § 3 bokstav b.

Da dette er fellestiltak og en bestemt type bruksordning som ikke omfattes av jordskiftelovens eksisterende virkemidler i byer og tettsteder, er det naturlig å gi en kort forklaring av begrepene: Et sams tiltak er normalt et investeringstiltak, dvs. at noe skal oppføres, bygges eller utbedres, typisk en felles privat vei. Som del av saken stifter jordskifteretten et eierlag som skal administrere bygging og den senere forvaltning av den felles vei. Videre fordeler jordskifteretten anleggskostnadene mellom deltakerne i eierlaget. Som del av saken, eller som egen sak for eksisterende anlegg, fordeles vedlikeholdsplikt og vedlikeholdskostnader mellom deltakerne i eierlaget. Denne siste delen av saken er en bruksordning. Felles for sams tiltak og bruksordning er at jordskifteretten gir regler for organisering av et eierlag, gir regler for bruken av tiltaket, og fordeler utgifter og inntekter mellom lagets deltakere. Når saken er rettskraftig, administrerer laget tiltaket selv etter regler fastsatt av jordskifteretten. Årlig stiftes det i gjennomsnitt ca. 150 slike lag.

#### 4.1.1 Gjeldende rett

§ 3 bokstav b, som regulerer jordskiftelovens stedlige virkeområde, bestemmer at jordskifte ikke kan fremmes:

«for eiedomar som ligg i tettbygde strøk, før bygningsrådet har fått høve til å seie si meining. I tvilstilfelle avgjer fylkesmannen kva som er tettbygde strøk etter reglane i denne loven»

Det er jordskifte etter lovens § 2 som ikke kan fremmes dersom vilkårene etter denne bestemmel-

sen ikke er oppfylt. § 3 bokstav b, regulerer ikke jordskifterettens stedlige kompetanse i rettsfastsettende saker etter lovens kap. 11, skjønn i såkalte kombinerte saker etter § 6 eller skjønnskompetanse etter særlover.

Det er gitt en uttømmende oversikt over hva jordskifte kan gå ut på i lovens § 2.

Bortsett fra bestemmelsen i § 3 bokstav b er det fortsatt regler om det stedlige virkeområde for jordskifte i §§ 34 a første ledd og 35 bokstav h. Paragrafene lyder:

#### § 34 a

«ordskifteretten kan skipe sams tiltak i samband med utnytting og bruk av eiedomar i område som er lagt ut etter § 20–4 nr. 2, 3 og 5 i plan- og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77 eller som er regulert til slik bruk eller vern eller i uregulert område. Utanfor områder som nemnt, kan jordskifteretten berre skipe sams tiltak som er nødvendig av omsyn til jordskifte, når interessene som blir berørt er landbruk, naturvern eller friluftsliv eller når det ligg føre særlege grunnar.

#### § 35 bokstav h

«fastsette reglar for sams bruk av sand- og grustak, vassrettar, og sams bruk i samband med rekreasjons- og turistformål i område som er lagt ut etter §20–4 nr. 2, 3 og 5 i plan- og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77 eller som er regulert til slik bruk eller vern eller i uregulert område. Utanfor områder som nemnt kan jordskifteretten berre fastsette slike reglar når det er nødvendig av omsyn til jordskiftet, når interessene som blir berørt er landbruk, naturvern eller friluftsliv eller når det ligg føre særlege grunnar»

Bestemmelsene i jskl. §§ 34 a og 35 bokstav h gjelder i utgangspunktet for områder som i kommuneplan eller reguleringsplan er lagt ut som landbruks-, naturvern- eller friluftslivsområder (LNF-områder). Bestemmelsene kan også få anvendelse i byer og tettsteder, jf. Ot. prp. nr. 57 (1997–98).

I Rt. 2000 s. 1119 behandler Høyesteretts kjæremålsutvalg spørsmålet om stedlig kompetanse etter jskl. § 3 bokstav b. Kjæremålsutvalget uttaler om dette:

«Som begrunnelse for å avvise begjæringen om jordskifte har lagmannsrettens flertall anført at

den adgang jordskifteloven § 2 første ledd bokstav b gir til å utforme eiendommer på nytt ved ombytting av grunn, bare gjelder landbrukseiendommer, (.....) Etter kjærmålutvalgets oppfatning bygger(...) flertallet (...) på en uriktig lovforståelse.»

«Det fremgår av jordskifteloven § 3 bokstav b at det ikke kan fremmes jordskiftesak for eiendommer som ligger i tettbygd strøk, før kommunen har fått adgang til å uttale seg. Men bortsett fra denne begrensningen gjelder jordskifteloven for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet, se NOU 1976:50 Revisjon av jordskifteloven side 55, jf. Ot.prp. nr. 56 (1978–1979), side 46. Dette gjelder også bestemmelsen i § 2 første ledd bokstav d om at jordskifte kan gjennomføres ved at eiendommer blir utformet på nytt ved ombytting av grunn, se Ot.prp. nr. 57 (1997–1998), side 118. Etter dette må det legges til grunn at bestemmelsen i § 2 første ledd bokstav b ikke er begrenset til å gjelde landbrukseiendommer.» ( bokstav d i nest siste punktum beror åpenbart på en trykkfeil, og skal være bokstav b).

Selv om den konkrete avgjørelsen gjaldt en sak etter jskl. § 2 første ledd bokstav b, avklarer Høyesteretts avgjørelse spørsmålet. Med den begrensning som ligger i § 3 bokstav b, om uttalerett for kommuner i sak som gjelder eiendommer i tettbygd strøk, «gjelder jordskifteloven for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet».

#### 4.1.2 Arbeidsrapporten

I arbeidsrapporten fremmer flertallet forslag om nytt tredje ledd i jskl. § 1:

«Lova gjeld for heile landet, med slik avgrensing for sakstypene som går fram av kap. 1.»

Flertallet viser til at gjeldende rett ikke volder problemer for bruk av jordskifte i urbane områder, men finner behov for en regel som skaper nødvendig formell klarhet i rettstilstanden.

Medlemmet Saglie sin flertallstilslutning er ellers betinget av frivillighet blant de berørte parter. Dette medlem deler mange av vurderingene om ekspropriasjon og tvungent jordskifte i by som mindretallet, medlemmet Stensrud, redegjør for i sin mindretallsmerknad, jf. rapportens s. 49 første spalte.

Flertallet i arbeidsgruppa foreslår at §§ 34 a og 35 h gis følgende ordlyd:

#### § 34 a

«Jordskifteretten kan skipe sams tiltak i samband med utnyttning og bruk av eignedomar.»

#### 35 h

«fastsette reglar for sams bruk av sand- og grustak, vassrettar, og sams bruk i samband med rekreasjons- og turistformål.»

Flertallet begrunner forslagene med at fellestiltak etter § 34 a, som private boligveier og annen infrastruktur, framstår som særlig aktuelle virkemidler i urbane strøk. Når det gjelder § 35 bokstav h, viser gruppa til at gjeldende bestemmelse omfatter de mest aktuelle områder. Flertallet er likevel kommet til at det vil være uheldig om bestemmelsen ikke skal kunne anvendes i byer og tettsteder. Det vises til rapportens kap. 5.9.3 s. 66 andre spalte følgende.

Det vises til omtale av høringsuttalelsene sitt syn under kap.2.4.

#### 4.1.3 Departementets merknader

Departementet viser til Høyesteretts kjæremålsutvalgs kjennelse i Rt. 2000 s. 1119. Av denne følger det at jordskifteloven gjelder for alle slags eiendommer i hele landet, «uten hensyn til beliggenhet», med mindre annet er positivt unntatt. Departementet viser for øvrig til at jordskifterettene i hovedsak har praktisert bestemmelsen i samsvar med dette.

Kjæremålsutvalget viser til begrensningen i § 3 bokstav b som medfører at det ikke kan fremmes jordskiftesak for eiendommer som ligger i tettbygd strøk, før kommunen har fått adgang til å uttale seg.

Stortinget har besluttet at jordskifterettene skal videreføres som særdomstol og administrativt høre under Domstoladministrasjonen i Trondheim. Gjennom behandlingen av Ot. prp. nr. 106 (2002–2003) «Om endringer i domstoloven og jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner», jf. inst. O. nr. 25 (2003–2004) ble spørsmål om jordskifterettens uavhengige stilling i forhold til forvaltningsorganer tatt opp til bred vurdering. Bestemmelsen i § 3 bokstav b, slik den lyder i dag, kan reise tvil om jordskifterettens selvstendige stilling som domstol. Departementet mener at meldepiktbestemmelsen innebærer funksjonsblanding. Etter gjeldende rett har kommunen og fylkesmannen myndighet til å ta stilling til hva som er by eller tettsted i henhold til jskl. § 3 bokstav b. På denne måten er forvaltningen trukket inn i avgjørelsen i spørsmål som gjelder en absolutt prosessforutsetning; spørsmål om jordskifterettens stedlige kompetanse i den konkrete sak.

Departementet vil på grunn av dette foreslå at § 3 bokstav b endres. Forslaget vil bli tatt inn i en ny § 1 a, mens gjeldende § 3 bokstav b foreslås opp-

hevet. Når det gjelder §§ 34 a og 35 bokstav h, de eneste av virkemidlene ved jordskifte som etter gjeldende rett ikke uten videre gjelder i byer og tettsteder, fremmer departementet forslag til lovendring i samsvar med forslagene til flertallet i arbeidsgruppa. Departementet vil særlig understreke den praktisk viktige betydning fellestilltak, f. eks. private boligveier, kan få i urbane strøk.

## **4.2 Innføring av nye sakstyper i jskl. § 2**

Departementet foreslår at det innføres to nye sakstyper i jskl. § 2. Begge sakstypene er knyttet opp til reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

En reguleringsplan er en detaljplan med tilhørende bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 22. Den tar sikte på å styre det fysiske miljø, og gir forbud mot bl.a. byggetiltak som er i strid med den utnyttelse som er angitt i planen. Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle arbeider som er angitt i lovens §§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93, jf. lovens § 31.

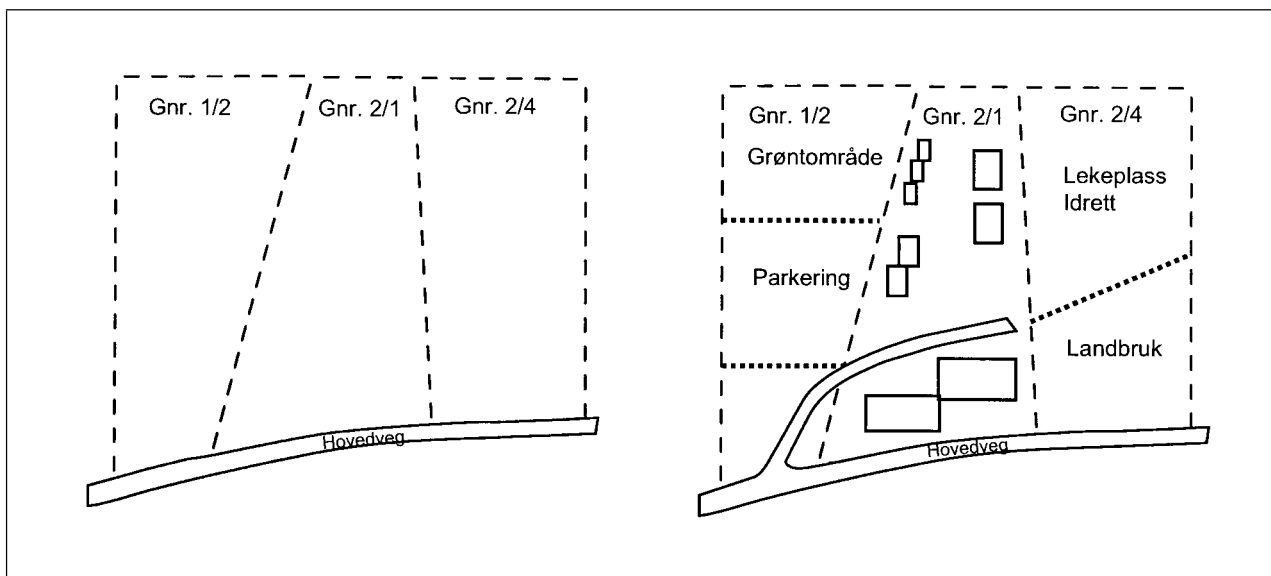
En bebyggelsesplan, jf. plan- og bygningsloven § 28–2, skal dels være en enklere form for reguleringsplan og dels en utfyllende detaljplan. Den framstår derfor som en forenklet reguleringsplan som skal kunne fastlegge utforming av bebyggelse med tilhørende utearealer innenfor område som i arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan er utlagt til utbyggingsformål. Innenfor rammen av den arealbruk som er fastlagt, skal planmyndigheten foreta de utfyllinger og endringer som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen.

Departementet viser til at reguleringsplan og bebyggelsesplan kan skape private verdier. En forutsetning for dette er imidlertid at planen blir gjennomført. Ved gjennomføring av slike planer utløses det også kostnader, bl.a. til ulike fellestilltak. Den ene sakstypen som departementet foreslår innført i jskl. § 2 gjelder fordeling av slike verdier og kostnader.

Reguleringsplan og bebyggelsesplan kan også skape ulemper. Ved gjennomføring av slike planer vil for eksempel private veier, lekeplasser og parkeringsplasser dele eiendommer. Videre vil de nye tomtegrensene ofte ikke være sammenfallende med eiendomsgrenser. Den andre nye sakstypen departementet foreslår innført i jordskifteloven, gjelder avbøting av slike ulemper.

### **4.2.1 Fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader ved ulike fellestilltak**

Drøftelsen tar utgangspunkt i at det skapes arealverdier og utløses kostnader når reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjennomføres. Gjennom planen får enkelte eiere utlagt boligtomter eller næringsarealer på sine eiendommer. Eierne vil etter omstendighetene kunne få betydelig verdiøkning på sine eiendommer. Andre vil få utlagt anlegg, f. eks. veier, mens andre får utlagt friluftsområder, friarealer, gravlunder, fareområder m.v. på sine eiendommer. Gjennom planvedtaket vil det således kunne oppstå betydelige verdiforskyvninger eiendommene i mellom. Verdiøkningen på de eiendommer som får «utbyggingsgevinstene» er imidlertid ofte en funksjon av at de andre eiendommene «betjener» utbyggingsarealene med veier, barnehager, friområder m.v.



Figur 4.1 Til venstre: Eiendomssituasjonen før reguleringsplan. Til høyre: Eiendomssituasjon etter godkjent reguleringsplan. Gnr. 2/1 får alle utbyggingsrettene.

Figur 4.1 viser tre eiendommer før og etter godkjent reguleringsplan. Ved fordelingssak etter jskl. § 2 bokstav h vil utbyggingsrettene som er lagt til gnr. 2 bnr. 1 bli fordelt mellom de tre eiendommene etter verdien til den enkelte eiendom før reguleringsplanen. Kostnadene ved fellestiltak (infrastruktur) vil bli fordelt etter nytte. En fordeling forutsetter enighet eller fordelingsvedtak av kommunene samt krav om 2/3 flertall av eierne som må eie minst 2/3 av arealet.

Spørsmålet om fordeling av planskapt arealverdi og kostnader som utløses ved gjennomføring av ulike fellestiltak, er ikke nytt. Den tidligere strand- og fjellplanloven av 10. desember 1971 nr 103 hadde bestemmelser om en fordelingsordning av planskapt verdi og kostnader. Loven ble opphevet da plan- og bygningsloven ble vedtatt 14. juni 1985. Reglene om fordeling av utbyggingsverdier ble ikke overført til plan- og bygningsloven.

Det ble utarbeidet relativt få strand- og fjellplaner. Av forarbeidene til plan- og bygningsloven framgår det at planleggingsprosessen ble for omstendelig. Særlig gjaldt dette saksbehandlingsreglene i forholdet kommune – fylkesmann, som ble ansett som kompliserte og tidkrevende.

#### 4.2.2 Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven har ingen bestemmelser om fordeling av utbyggingsverdier. Når det gjelder kostnader, har loven et eget kapittel, kap. IX, om refusjon av utgifter til veg, vann og avløp. Jordskifteloven har bestemmelser om fordeling av utbyggingsverdier og kostnader i §§ 41 og 42.

Jordskifteretten har lang erfaring i fordeling av

verdier og kostnader. I hver eneste jordskiftesak skjer det en slik fordeling. Erfaringene strekker seg tilbake til den første jordskifteloven av 1821. I saker som gjelder jordskifte, sakstypene i § 2, fordeles alltid skiftegevinsten, netto verdiøkning i jordskiftefeltet, mellom partene. Det er et vilkår i alle jordskiftesaker, uavhengig av sakstype, at det må skapes en netto skiftegevinst i skiftefeltet. Summen av brutto verdiøkning, minus summen av ulemper og kostnader, for skiftefeltet samlet sett, må være positiv for at en jordskiftesak kan fremmes.

Vilkåret om netto nytte (netto skiftegevinst) går tilbake til loven fra 1882 og er behandlet senest ved lovrevisjonen i 1979, jf. Ot. prp. nr. 56 (1978–79).

Kumulativt gjelder at ingen av eiendommene kan påføres tap, jf. § 3 bokstav a. Skiftegevinsten fordeles mellom partene etter jordskifterettens skjønn. Ingen har et rettskrav på å få en nærmere bestemt del av gevinsten. Dette følger av jskl. § 1 første ledd, som lyder:

«Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven.»

§ 3 bokstav a, garantien mot individuelt tap, bestemmer at jordskifte ikke kan fremmes:

«dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.

Ved lovrevisjonen i 1979 fikk jordskifteretten en mer presis hjemmel enn tidligere til å fordele utbyggingsverdier, se jskl. § 41 siste ledd som lyder:

«Jordskifteretten utfører nødvendig utjamning av utbyggingsverdiane. Dette kan gjerast i sjøl-

ve skifteplanen, ved overføring av utbyggingsrettar eller i pengar.»

Bestemmelsen var opprinnelig særlig innrettet mot fordeling av utbyggingsverdier i forbindelse med private reguleringsplaner for hyttebygging. Etter gjeldende rett er det ingen slik avgrensing. § 41 gjelder i dag rent generelt for plan etter plan- og bygningsloven, uavhengig av regulerings- eller planleggingsformål. Når slik plan er godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, inngår den som premiss i jordskifteplanen. I den godkjente reguleringsplanen inngår også nødvendige fellestiltak. Dette framgår av paragrafens andre ledd.

Jordskifteretten fordeler kostnadene ved fellestiltak mellom partene etter den nytte den enkelte eiendom har. Dette følger av jskl. § 42 andre ledd.

#### 4.2.3 Arbeidsrapporten

Flertallet i arbeidsgruppa foreslår innført en ny sakstype, fordeling av arealverdier og kostnader ved utbyggingsplaner etter pbl, som ny bokstav h under jskl. § 2. Forslaget forutsetter alternativt at fordeling er satt som vilkår i områdeplan eller detaljplan etter plan- og bygningsloven, eller at partene er enig om det. Flertallet tar utgangspunkt i forslaget til ny plan- og bygningslov i NOU 2003: 14, og foreslår at § 11–5 der gis et nytt nr. 13 slik:

«Krav om fordeling av arealverdier og kostnader med ulike felles tiltak innenfor planområdet.»

Flertallets forslag er bl.a. begrunnet i at Planlovutvalget foreslår at kommunen kan stille krav om felles planlegging for flere eiendommer. I slike tilfelle vil det ofte være behov for at arealverdier og kostnader med fellestiltak fordeles mellom partene. Flertallet mener det vil være uheldig om kommunen vedtar planer som omfatter flere eiendommer uten å gi bestemmelser om fordeling ved gjennomføring av planen, selv om det ikke alltid vil være behov for en slik fordeling. Et eksempel på at fordeling anses som rimelig, er når utbyggingsområdene samles på en eiendom, mens de andre eiendommene får friluftsområder. Et annet eksempel er når noen må ta vesentlig større andel av veier, grøntområder, lekeplasser o.l. enn andre innen planområdet.

Flertallet viser bl.a. til forarbeidene til gjeldende plan- og bygningslov hvor det framgår at departementet ikke har hatt til hensikt å fjerne muligheten for at grunneierne kan avtale en fordeling av arealverdier og kostnader.

Plan- og bygningsloven inneholder, etter flertal-

lets oppfatning, bestemmelser som åpner for at kommunen kan sette vilkår om at utbyggingsverdiene skal fordeles. Flertallet viser til at bestemmelsene synes å være begrenset til å omfatte hyttebygging. Prinsippet om at kommunen kan stille krav om fordeling ligger etter flertallets mening således alt inne i plan- og bygningsloven.

På bakgrunn av dette, mener flertallet at virkemidlene for bl.a. fordeling etter jordskifteloven bør stilles til disposisjon for grunneierne. Dette på bakgrunn av jordskifterettens lange tradisjon i å fordele verdigevinster og kostnader, og til at det allerede gjennomføres prinsipielt likeartede fordelingsordninger etter jordskifteloven. Det vises til rapporten kap. 5.8.2 s. 61 første spalte flg.

Det vises til omtale av høringsuttalelsene under kap. 2.4.

#### 4.2.4 Departementets vurderinger

Departementet viser til sine generelle merknader under kap.3.

Departementet slutter seg i hovedtrekk til flertallet i arbeidsgruppas sine premisser og forslag.

Departementet viser til at et stort flertall av de kommunene som har uttalt seg, stiller seg positiv til en ordning med fordeling av planskapte arealverdier og kostnader.

Etter departementets vurdering bør det forutsettes stor grad av enighet fra partene før de nye sakstypene kan fremmes. Departementets lovforslag forutsetter at grunneierne er enige om å kreve jordskifte, med mindre kommunen har stilt vilkår om fordeling i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, jf. forslaget til nytt siste punktum i § 26 første ledd femte punktum i plan- og bygningsloven. I tilfelle slikt vilkår blir gitt, må minst 2/3 av grunneierne som må eie minst 2/3 av arealet, kreve fordelingssak for jordskifteretten. Fordelingssaken vil da kunne omfatte hele byggeområdet.

Forslaget til 2/3-regelen bygger bl.a. på den demokratiske prosess som gjelder ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Berørte interesser, herunder grunneiere, gis adgang til å delta i prosessen, fremme sine synspunkter, komme med innspill til løsninger, fremme innsigelser m.v. alt på kommuneplannivå. Departementet viser til at det i de fleste tilfeller er grunneierne selv som utarbeider forslag til reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven. Planene vedtas av politisk folkevalgte organer etter en omfattende demokratisk prosess hvor alle berørte interesser gis muligheter til reell innflytelse.

Forslaget til 2/3-regelen må etter departementets mening også ses i sammenheng med forslaget

om en forskrift for en forsøksordning med arealmekling. Departementet viser til at forslaget fra arbeidsgruppa fikk almen tilslutning fra høringsinstansene. Intensjonene i forslaget er å fremme samarbeid og omforente løsninger, herunder om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak tidlig i planprosessen. Departementet viser videre til at fransk rett har en tilsvarende 2/3-regel for jordskifte i byer og tettsteder.

Med loven om exploateringsverksemd av 1987 fikk Sverige bestemmelser om jordskifte ved fortetting av eksisterende bebyggelse. Etter svensk rett er det ikke hjemmel for å tvinge med uvillige parter. Loven om exploateringsverksemd er bare anvendt i noen få tilfeller. Prosessene etter det svenske system beskrives som kompliserte, jf. SOU 1996: 168. Det vises til arbeidsrapportens s. 34 første spalte flg.

Jordskifteretten vil være delings- og oppmålingsmyndighet også i de nye sakstypene. Dette sikrer kostnadseffektivitet og god prosessøkonomi.

Avgjørelsene til jordskifteretten vil som ellers ha rettskraftvirkninger som en dom.

Etter departementets forslag skal saken nektes fremmet dersom ikke hver enkelt eiendom kan få sin forholdsmessige andel av netto verdiøkning i området. Det er med andre ord ikke tilstrekkelig at ingen lider tap. Den forholdsmessige andel for den enkelte part beregnes ved at eiendommene verdsettes som utbyggingsgrunn uavhengig av planen.

Den enkelte part bør ha rettskrav på å få tildelt, hel(e) eiendomstomt(er) dersom andelen er stor nok. Den enkelte part vil i tilfelle ha rettskrav på å få tildelt eiendomstomt(er) på egen eiendom dersom dette er mulig. Dersom enkelte parter ikke har stor nok andel til å få hel tomt, vil de få forholdsmessige andeler.

Jordskifteretten klarlegger og fastlegger eiendomsforhold, eventuelt ved dom, så langt det er nødvendig for saken i henhold til jskl. § 16. Jordskifteretten er delingsmyndighet og forestår oppmåling, avmerking og grensebeskrivelse og sender saken til tinglysing.

Flertallet i arbeidsgruppa la til grunn at en grunneier skal kunne kreve sak etter forslaget til § 2 ny bokstav h når kommunen hadde satt vilkår om fordeling eller når det forelå avtale. Departementet foreslår at dersom kommunen ikke har satt vilkår om fordeling, må alle grunneierne som skal omfattes av jordskiftet, kreve jordskifte. I de tilfeller kommunen har satt vilkår om fordeling, kan det etter departementets vurdering ikke være tilstrekkelig at én grunneier krever jordskifte. Departementet legger til grunn at minst 2/3 av grunneierne og 2/3 av

arealet må omfattes av jordskiftekravet i slike tilfeller. Det vises nærmere om dette til kap. 4.5.4.

Departementets forutsetninger bygger i likhet med flertallet i arbeidsgruppa på de store verdier som skal fordeles i slike saker. Når det gjelder eksisterende byggeområde, jf. plan- og bygningsloven §§ 20–4 nr. 1 og 25 første ledd nr. 1, fortetting av eksisterende bebyggelse, «eplehageutbygging» m.v., bygger forutsetningene på den nærhet og tilknytning den enkelte har til egen eiendom, herunder ønske om «kontroll» og påvirkning av faktiske og rettslige disposisjoner.

Ved verdsetting av arealene som utbyggingsgrunn, bør etter departementets vurdering for eksempel beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage m.v. inngå i vurderingen. Departementet vil ikke gi forskrifter, eller nærmere retningslinjer, om verdsetting slik flertallet i arbeidsrapporten foreslår. Departementet viser til Ot. prp. nr. 106 (2002–2003) om lov om endringer i domstolloven og jordskifteloven, kap. 7.9, s. 50 andre spalte flg. Departementet foreslår at gjeldende hjemmel for å gi forskrifter om verdsetting i jskl. § 19 blir opphevet, jf. kap 5.3.1.

Under dette kapitlet har det vært fokusert på boliger, samt byer og tettsteder. Bestemmelsen rekker imidlertid langt videre enn boligformål og den vil f. eks. være særlig aktuell ved planer for hytter og fritidshus som ikke fremmes som sams tiltak. Etter sist nevnte sakstype er fordeling av arealverdier og kostnader hjemlet i jskl. §§ 41 og 42.

Departementet viser til at de øvrige virkemidlene i jordskifteloven også gjelder i områder hvor det foreligger endelig godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Forslagene som knytter seg til jskl. § 2 ny bokstav h, jf. bl. a. § 5 nytt annet ledd, gjelder når fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak kreves. Dette er ikke til hinder for at de øvrige bestemmelser i jordskifteloven kommer til anvendelse som del av saken, eller som egen sak.

Fordeling av arealverdier kan kreves som ren fordelingssak eller kreves sammen med andre virkemidler i § 2. Kreves saken sammen med andre virkemidler, gjelder forutsetningene ovenfor for så vidt gjelder spørsmålet om fordeling. Dette innebærer at kravet til enighet eller 2/3-flertall gjelder for alle bokstaver under § 2 når saken fremmes etter § 2 h eller § 2 i. Dersom det ikke er krevd sak etter de to nevnte bokstaver, regulerer gjeldende rett også jordskifte i byggeområder. Kreves for eksempel en 2 b-sak eller en 2 c eller e-sak i et byggområde vil de alminnelige regler om jordskifte gjelde på

vanlig måte. Kravet om enighet eller 2/3-flertall og skifte etter nettoverdiøkning (skiftegevinst) o.s.v. gjelder følgelig ikke.

Departementet viser til at sakstypen som foreslås innført i § 2 ny bokstav h gjelder for byggeområder slik dette er definert i pbl. §§ 20-4 nr. 1 og 25 første ledd nr. 1. Dette er område hvor arealene i hovedsak foreslås regulert til bebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det vises til Ot. prp. nr. 56 (1984–85) om plan- og bygningsloven. I proposisjonen ble det presisert at de seks hovedformålene skulle være uttømmende angitt. Det er bare når kravet gjelder «byggeområde» at bestemmelsene i forslaget til § 2 nye bokstaver h og i kommer til anvendelse. En reguleringsplan som f. eks. ikke oppfyller vilkårene i § 25 første ledd nr. 1, f. eks. privat boligvei, er ikke byggeområde, men spesialområde etter § 25 første ledd nr. 6. Følgelig vil bestemmelsene i § 2 nye bokstaver h og i ikke komme til anvendelse.

Når det gjelder forholdet til § 2 bokstav e, jf. vilkårene i §§ 34 a, 41 og 42, viser departementet til at hovedformålet med disse sakene er etablering og drift av private investeringstiltak som skal eies, eventuelt driftes av eierlaget. I stor utstrekning følger eiendomsretten til felles tiltakene de registerheter som inngår i eierlaget. Dette i motsetning til de foreslåtte nye sakstyper. Utgangspunktet her er at de som er grunneiere når reguleringsplanen blir vedtatt eller når jordskiftet blir fremmet, normalt ikke vil være grunneiere til tomtene etter at de er bebygget. Tilsvarende gjelder for de private boligveiene, private parkeringsplassene m.v. i byggeområdet.

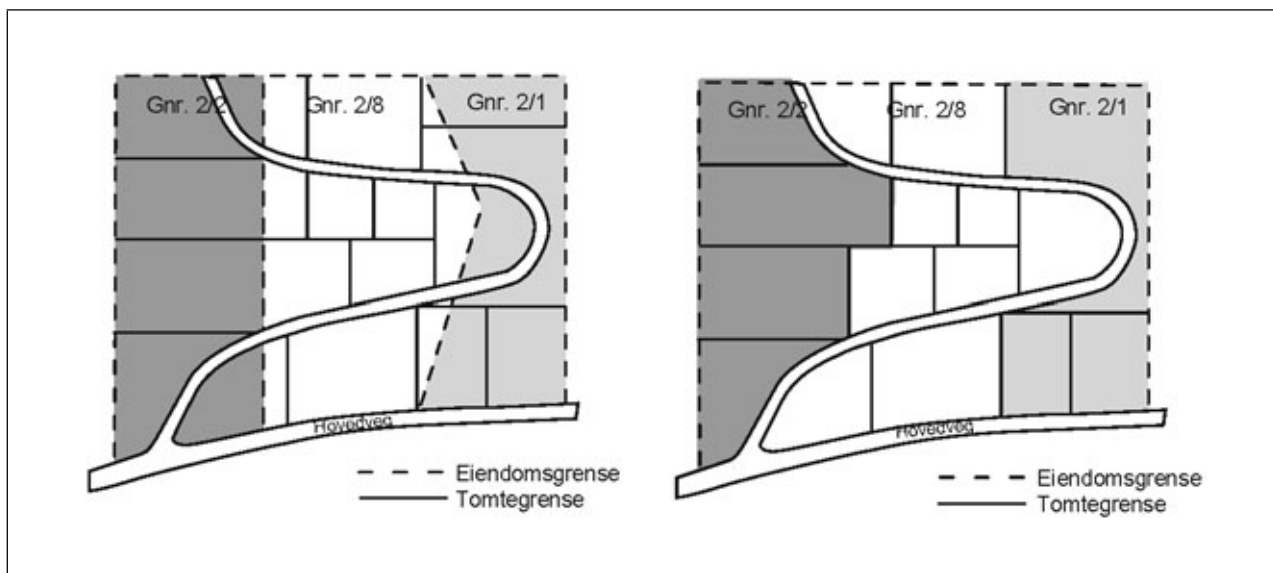
Departementet har vurdert om de nye sakstypene

med tilhørende spesialregler for saksbehandling burde vært inntatt i et eget kapittel. Gode grunner kan tale for en slik løsning. Departementet mener likevel at dette bør vurderes nærmere i arbeidet med en modernisering av jordskifteloven.

### 4.3 Avbøtende tiltak ved realisering av plan etter plan- og bygningsloven

Spørsmålene som behandles i dette kapitlet, gjelder avbøting av planskapt ulemper. Utgangspunktet er at det foreligger en godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan, som enten gjelder et eksisterende byggeområde eller et nytt byggeområde, jf. plan- og bygningslovens §§ 20–4 nr.1 og 25 første ledd nr.1. I begge tilfeller mener en eller flere grunneiere at planen fører til ulemper på deres eiendom. Eiendommen kan være uheldig utformet, for eksempel ved at gate eller vei deler eiendommen, eller den er gitt en uheldig form, tomtegrenser er ikke sammenfallende med eiendomsgrenser o.s.v. Det kan være aktuelt med bruksordninger, som f. eks. vedlikeholdsordninger av boligveier, eller ulike former for fellestiltak. Vilåret i jskl. § 1 er at det skal skapes en netto nyttegevinst i skiftefeltet.

Figur 4.2 viser situasjonen for tre eiendommer hvor den godkjente reguleringsplan kan realiseres med eller uten jordskifte. Ved realisering med jordskifte kan bl.a. uheldig eiendomsutforming avbøtes ved at tomtegrenser kan bli sammenfallende med eiendomsgrenser, sammenhengende eiendommer



Figur 4.2 Til venstre: Realisering av reguleringsplan uten jordskifte. Til høyre: Realisering av reguleringsplan med jordskifte.



uten oppdeling av veier m.v. Et jordskifte etter § 2 bokstav i forutsetter enighet mellom grunneierne (eksisterende byggeområde) eller 2/3 flertall av grunneierne som må eie 2/3 av arealet (nytt byggeområde). Med grunneierne menes de som er grunneiere før jordskifte.

#### 4.3.1 Gjeldende rett

Dette er en ny sakstype. Det foreligger derfor ingen lovgivning eller rettspraksis på området.

De jordskiftevirkemidler som kan anvendes, jf. jskl. § 2, har vært anvendt på tilsvarende problemer over svært lang tid, noen av dem har vært i aktiv bruk siden 1821. De langt fleste har i prinsippet vært i bruk siden 1882. Som nevnt under kap. 3 og 4 brukes virkemidlene i jskl. § 2 i byene i dag. Det er de samme virkemidlene som foreslås brukt for å avbøte planskapt ulemper og gi tjenligere eiendomsforhold ved gjennomføring av reguleringsplan.

#### 4.3.2 Arbeidsrapporten

Flertallet foreslår at virkemidlene i jordskifteloven § 2, skal kunne anvendes ved gjennomføring av godkjent detaljplan eller reguleringsplan. Forslaget er begrunnet i at eiendomsforholdene på denne måten kan legges til rette for gjennomføring av planen og at det kan etableres hensiktsmessige driftsordninger.

Flertallsforslaget forutsetter at det er enighet mellom partene for å kunne kreve slik jordskiftesak.

#### 4.3.4 Departementets vurderinger

Departementet fremmer forslag om en ny bokstav i under jskl. § 2, om rettsomforming av utjenlige eiendomsforhold som følge av godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven.

Departementet foreslår at bokstav i skal omfatte følgende områder:

1. eksisterende byggeområde
2. nytt byggeområde

Med nytt byggeområde menes her: Område som i godkjent plan etter plan- og bygningsloven kap. VI eller VII er vedtatt brukt som byggeområde, men uten at utbygging etter planen er påbegynt. Dette utelukker ikke at det kan ligge enkelte bygninger fra før i det nye byggeområdet.

Departementets forslag til to ulike regler under § 2 ny bokstav i, er begrunnet i grunneiernes nærhet og tilknytning til egen eiendom og området for øvrig. Forslaget til § 2 ny bokstav i nr. 1, gjelder eksisterende byggeområder i tilknytning til egen virk-

somhet, bolig eller fritidseiendom. Forslaget til § 2 ny bokstav i nr. 2, gjelder nye byggeområder. Disse vil ikke berøre eget nærmiljø på tilsvarende måte. Det bør derfor være ulike vilkår for hvem som kan kreve jordskiftesak etter nr. 1 og nr. 2.

Departementet ser på rettsomforming for avbøting av planskapt utjenlighet som prinsipielt viktig og praktisk anvendelig. Det vil kunne utløse betydelige gevinster i enkelte saker, f. eks. når tomtegrenser krysser eiendomsgrenser eller veier deler eiendommer. Fra rettspraksis kjenner departementet til at vesentlige gevinster er oppnådd ved felles tiltak knyttet til småbåthavner. Sistnevnte saker har blitt gjenstand for økende etterspørsel de senere år, særlig av båtforeninger i indre Oslofjordområdet og Sørlandet. Sakene kan bl.a. omfatte opparbeiding og drift av parkeringsplass, foreningshus, fast brygge, flytebrygger samt koordinatbestemmelse av båtfester og forankringsordninger i sjø. Opparbeiding og drift av private felles veier, felles parkeringsplasser o.s.v. vil kunne inngå i den nye sakstypen. Departementet ser det videre som viktig at vedlikeholdsutgifter på felles tiltak kan reduseres gjennom bruksordninger for fellestilltakene i planområdet. Avløsning av servitutter vil etter departementets mening være et annet viktig virkemiddel.

Departementet vil også understreke at den nye sakstypen vil framstå som kostnadseffektiv for så vel partene som for samfunnet. Dette begrunnes med at større sammenhengende områder kan «avbøtes» og utformes i en sak.

Departementet mener at det er grunneiere som kan kreve sak etter jskl. § 2 i.

I sak etter § 2 i nr.1, som gjelder eksisterende byggeområder, mener departementet at alle grunneierne som jordskiftesaken skal omfatte, må være enige i kravet. I sak etter § 2 i nr. 2, som gjelder nytt byggeområde, må 2/3 av grunneierne som må eie minst 2/3 av arealet i byggeområdet kreve jordskiftesak før saken kan fremmes. I sistnevnte tilfelle vil jordskiftesaken omfatte hele feltutbyggingsområdet. En tredjedel av eiendommene i det nye byggeområde, herunder enkelte bebygde eiendommer, vil således kunne tvinges med i et jordskifte av flertallet. Mindretallet vil imidlertid ha et rettskrav på å få sin andel av netto nytten som skapes i jordskiftet (byggeområdet). Departementet viser i denne sammenheng til at i sak etter § 2 første ledd ny bokstav i skal det skiftes slik at hver enkelt eiendom får sin andel av verdiøkningen.

Jordskifteretten klarlegger og fastlegger uklare rettsforhold, eventuelt ved dom.

Jordskifteretten er delingsmyndighet, og forestår oppmåling, grensemerking, grensebeskrivelse og sender saken til tinglysing.

Prinsippene i kap. 3 og 4.2.4 om at det ikke skal være funksjonsblanding gjelder for denne sakstypen, som for andre sakstyper.

Departementet viser til at de øvrige virkemidlene i jordskifteloven også gjelder i områder hvor det foreligger endelig godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Forslagene som knytter seg til jskl. § 2 ny bokstav i, jf. bl. a. § 5 nytt tredje og fjerde ledd, gjelder ved avbøting av ulemper som utløses ved gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dette er ikke til hinder for at de øvrige bestemmelser i jordskifteloven kommer til anvendelse som del av saken, eller som egen sak.

Når det gjelder forholdet mellom gjeldende rett og de nye sakstypene i § 2 første ledd bokstavene h og i, viser departementet til de seks siste avsnitt under kap. 4.2.4. Kravet til enighet eller 2/3 flertall m.v. gjelder for alle bokstaver under § 2 dersom saken fremmes etter bokstavene h eller i. Et krav om arealbytte, § 2 bokstav b, bruksordning § 2 bokstav c, felles tiltak § 2 bokstav e m.v. behandles imidlertid etter gjeldende rett, uavhengig av reguleringsformålet, dersom jordskiftesaken ikke fremmes etter § 2 bokstavene h eller i.

#### 4.4 Nytt vilkår for fremme av jordskifte

Spørsmålene som behandles i dette kapitel, gjelder de materielle vilkårene for å kunne fremme jordskifte etter de nye sakstypene i § 2 nye bokstaver h og i. Det vises for øvrig til departementets merknader under kap. 4.2.4.

##### 4.4.1 Gjeldende rett

Etter gjeldende rett må to kumulative materielle vilkår være oppfylt for å kunne fremme en jordskiftesak, jf. § 1 første ledd og § 3 bokstav a.

Etter § 1 første ledd må det skapes en netto skiftegevinst, samlet sett, i skiftefeltet. Dette kalles også tjenlighetsforbedring eller netto nytte. Netto skiftegevinst framkommer ved å summere nytten for hver enkelt eiendom i skiftefeltet. Netto nytte framkommer ved å foreta en differansebetraktning mellom verdien av eiendom X etter skiftet minus verdien av eiendom X før skiftet. I verdien av eiendom X etter skiftet skal medregnes ulemper som er påført som følge av skiftet og jordskiftekostnader som skal betales i jordskiftesaken. Jordskiftekostnadene reguleres av jskl. kap. 8. Hovedregelen er at jordskiftekostnadene fordeles etter netto nytten til hver enkelt eiendom. Dersom ikke vilkåret er

oppfylt, skal saken nektes fremmet. Kravet om en netto skiftegevinst er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse. I tillegg kreves det at vilkåret om garanti mot tap etter jskl. § 3 bokstav a er oppfylt.

Jskl. § 3 bokstav a gir partene i en jordskiftesak en garanti mot tap. § 1 første ledd gir ingen garanti mot individuelt tap. F. eks. kan 5 av 6 eiendommer i skiftefeltet hver for seg få betydelige skiftegevinster, men den sjettede går ut med tap. Det er her jskl. § 3 bokstav a kommer den sjettede eiendommen til unnsetning. Jordskiftesaken skal nektes fremmet dersom ikke garantien mot tap er oppfylt for alle. Den individuelle beregning skjer ved at en beregner bruttovertdi på eiendommen som følge av jordskiftesaken minus ulemper som følge av saken minus jordskiftekostnadene. I fra dette trekkes verdien av eiendommen før skiftet. Differansen må være null eller positiv for at saken skal kunne fremmes.

De materielle vurderingene som ligger til grunn for fremmingsvedtaket tar jordskifteretten fortløpende opp til vurdering, helt til saken avsluttes. For å omgjøre fremmingsvedtaket kreves det et enstemmig vedtak av jordskifteretten, jf. jskl. § 14 annet ledd. Fremmingsvedtaket kan ankes til jordskifteoverretten for så vidt gjelder de materielle vilkår som behandles her, jf. jskl. § 61 siste ledd.

##### 4.4.2 Arbeidsrapporten

I Arbeidsrapporten foreslår flertallet at § 3 får en ny bokstav c, som skal lyde:

«Jordskifte kan ikkje fremmast:

utan at kvar eigedom får sin del av nytten i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til «areal for bebyggelse og anlegg» eller «areal for omforming og fornyelse» etter § 9 – 7 nr. 1 og 2 i plan- og bygningslov (...)

«byggeområde» etter § 20 – 4 nr. 1 i plan- og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77.

I område med underformål fritidsbustader, fritids- og turistformål eller råstoffutvinning der desse areala i det vesentlege er ubygde, kan jordskifte fremmast jamvel om ikkje kvar eigedom får sin del av nytten.»

Flertallet viser til at forslaget vil innebære et nytt vilkår for fremming av en jordskiftesak. Det nye vilkåret forutsetter at hver enkelt eiendom skal få sin forholdsmessige del av nytten. Dersom den totale netto nytten i skiftefeltet er 100, og eiendom X har bidratt med 20, skal eiendommen ha 20 pst. av netto nytten i feltet.

Forslaget er begrunnet i at arealverdiene i byer og tettsteder generelt sett er høyere enn i andre områder, og at sikkerheten for partene vil øke ved

innføring av en slik bestemmelse. I tillegg vil en slik bestemmelse føre til gevinst for alle som blir involvert i en slik prosess. Det er derfor rimelig at partene får en lovbestemt rett til å få forholdsmessig andel av økningen. Flertallet har likevel vært i tvil om å innføre en bestemmelse som er så absolutt. Et alternativt forslag vil være at jordskifteretten skal tilstrebe en slik nyttefordeling.

Flertallet gjør unntak for fritidsboliger, råstoffutvinning m.v. der arealene i det vesentlige er ubebygde.

Høringsinstansene slutter seg til forslaget eller har ingen merknader.

#### 4.4.3 Departementets vurderinger

Departementet slutter seg til prinsippet om at det bør skiftes etter netto nytte, skiftegevinst. Departementets forslag omfatter, i motsetning til flertallsforslaget som bare gjelder for «avbøtingssakene», også fordelingssakene.

Departementets forslag bygger på at verdiskapingen, særlig i saker etter forslaget til § 2 ny bokstav h, kan være meget stor. Rimelighetsbetraktninger tilsier derfor at partene får forholdsmessig andel av skiftegevinsten. Det vil etter departementets vurdering være uheldig dersom eiere av eiendommer som bidrar med betydelig verdiøkning i skiftefeltet, får en uforholdsmessig liten del av verdiøkningen, eller går i null. Departementet viser til at fordelingssaker etter forslaget til § 2 ny bokstav h i stor utstrekning vil gjelde areal til boligtomter eller hytter, mens tapsgarantien i § 3 bokstav a har vært begrunnet i landbruksnæring, historisk sett. Departementet mener videre at forslaget om å skifte etter netto nytte vil gi partene større sikkerhet for skifteresultatet, og dermed bidra til å skape større enighet blant partene.

Departementet viser til at netto nytte også etter gjeldende rett er et selvstendig vilkår for å kunne fremme en jordskiftesak, jf. § 1 første ledd.

Departementet foreslår at det nye fremmingsvilkåret gjøres gjeldende for de nye sakstypene som innføres i § 2 bokstav h, fordeling av arealverdier og kostnader ved ulik fellestiltak og i § 2 bokstav i nr.1 og 2 om rettsendring i omformings- og utviklingsområde og i område for feltutbygging.

Departementet finner ikke grunn til å innføre tilsvarende prinsipp for de øvrige sakstyper etter jskl. § 2. Erfaringene med gjeldende rett, er gode. Departementet mener at de to nye sakstypene under forslaget til jskl. § 2 nye bokstaver h og i krever særlige fremmingsvilkår. De to nye sakstypene gjelder gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven. Den enkelte sak kan representere store

verdier. Det utløser et behov for lovfesting av forholdsmessig andel mellom grunneierne. Videre legges til grunn at bruken av jordskiftevirkemidlene kan bli mindre elastisk på grunn av rammer gitt i plandokumenter etter plan- og bygningsloven.

Departementet kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for en unntaksregel for fritidshus, råstoffutvinning m.v. i områder som «i det vesentlige er ubebygde». Hensynet til å få en lovfestet rett til å ta del i verdiskapingen, samt generelle regler for samme sakstype, bør etter departementets vurdering vektlegges.

Når det gjelder jordskifte som er krevet på annet grunnlag enn § 2 bokstavene i og h, vil nektingsgrunnlaget være som i dag. Dette innebærer bl.a. at bestemmelsene om oppføring av fritidshus, råstoffutvinning m.v., som fellestiltak etter jskl. § 2 bokstav e, jf. § 41, er uforandret av denne lovendring.

## 4.5 Hvem kan kreve sak

Spørsmålene som behandles under dette kapittel, gjelder hvem som kan kreve jordskifte etter de nye sakstypene, § 2 nye bokstaver h og i. For de andre sakstypene i § 2 legger departementet til grunn gjeldende rett.

### 4.5.1 Gjeldende rett

Det rettslige utgangspunkt er jskl. § 5 første ledd, som lyder:

«Eigar av særskilt registrert grunneigedom og nokon som har alltidvarande bruksrett kan krevje jordskifte.»

Bestemmelsen ble innført ved revisjonen i 1979, men er i all hovedtrekk en videreføring av tidligere rett.

Jordskifteretten må av eget tiltak avgjøre om rekvirenten er kompetent til å kreve jordskifte. Tvist om rekvirenten tilfredstiller vilkårene i første ledd, kan i utgangspunktet ikke avvises når kravet er reelt og de materielle og prosessuelle vilkår for øvrig er oppfylt. Foreligger det ingen andre nektingsgrunner for å fremme saken, avgjør jordskifteretten spørsmålet, eventuelt ved dom etter jskl. § 17, i tilfelle det er tvist etter paragrafens første ledd. Dersom dommen går ut på at den som har krevet saken, ikke tilfredstiller nevnte vilkår, skal saken avvises. Ved motsatt resultat skal saken fremmes.

Dersom en eiendom ligger i et tingsrettslig sameie, kan den enkelte sameier kreve jordskifte. Det er ikke spørsmål om et flertall mellom sameier-

ne. Den tradisjonelle oppfatning har vært at ordinære tingsrettslige sameier i seg selv ikke har alminnelig partsevne, se Jens Edvin A. Skoghøi: «Tvistemål» 2. utgave s. 166 og Brækhus-Hærem» Norsk tingsrett» s. 323–324.

#### 4.5.2 Arbeidsrapporten

Flertallet i arbeidsgruppa foreslår at § 5 første ledd skal lyde:

«Eigar av særskilt registrert grunneigedom og nokon som har alltidvarande bruksrett kan krevje jordskifte og be om arealmekling etter § 2A. Kommunen kan be om arealmekling.»

Flertallet i arbeidsgruppa foreslår vidare at § 5 nytt andre ledd skal lyde:

«Der sak etter § 2 vert kravd for å leggje til rette for gjennomføring av detaljplan etter plan- og bygningslov (...), eller regulerings- eller bebyggelsesplan etter lov av 14. juni 1985 nr. 77, må dei saka vedkjem vere samde om kravet. Føregna gjeld berre i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til

- «areal for bebyggelse og anlegg» eller «areal for omforming og fornyelse» etter § 9 – 7 nr. 1 og 2 i plan- og bygningslov (...)
- «byggeområde» etter § 20 – 4 i plan- og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77.

I område med underformål fritidsbustader, fritids- og turistformål eller råstoffutvinning der desse areala i det vesentlege er ubygde, kan jordskifte fremmast jamvel om partane ikkje er samde om kravet. Partane kan før planvedtak med bindande verknad avtale at dei skal krevje sak etter jordskiftelova.»

En enstemmig arbeidsgruppe er enig i forslaget til § 5 første ledd for så vidt gjelder arealmekling. Medlemmet Stensrud går i mot bruk av et hvert nytt jordskiftevirkemiddel under lovens § 2 i byer og tettsteder. Medlemmet Saglie sitt standpunkt, er betinget av at det skal være frivillighet ved bruk av jskl. § 2 i byer og tettsteder.

Flertallets forslag bygger på at det er tilstrekkelig at en part krever jordskifte etter § 2 ny bokstav h når fordeling er fastsatt av kommunen i medhold av plan- og bygningsloven eller avtale mellom grunneierne.

Endringsforslaget til § 5 første ledd og § 5 nytt andre ledd er begrunnet med at frivillige ordninger vil kunne oppfattes som mer positivt av brukerne. De vil videre være mer hensiktsmessige og positive.

Medlemmet Saglie mener prinsipielt at frivillighet bør være regelen ved bruk av jordskiftelignen-

de virkemidler. Ved frivillighet vil en kunne unngå situasjoner med privatrettslig tvang som kan bli ekspropriasjonslignende.

De fleste av høringsinstansene slutter seg til flertallets forslag eller har ingen merknader.

#### 4.5.3 Departementets vurderinger

Departementet er ikke enig i flertallsforslaget til § 5 første ledd. Forslaget forutsetter at det er tilstrekkelig at én part krever jordskifte etter § 2 bokstav h når:

- kommunen har satt vilkår om dette i plan- og bygningsloven

eller

- når partene har avtalt slik fordeling

Forslaget bygger på flertallets tilråding om å gi kommunene hjemmel i plan- og bygningsloven til å kreve fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet. Flertallets forslag tar utgangspunkt i Planlovutvalgets utredning, NOU 2003: 14 «Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven». Departementet viser til kap. 6 i nærværende proposisjon hvor forslag til endringer i plan- og bygningsloven er nærmere beskrevet.

Etter departementets forslag vil grunneierne selv kunne gjennomføre fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak når de er enige. De vil også kunne voldgi fordelingen. Dersom fordelingen skal gjennomføres ved jordskifte, mener departementet at graden av enighet må være stor.

Departementet kan heller ikke slutte seg til forslaget fra arbeidsgruppa om at en part skal kunne kreve jordskifte etter forslaget til § 2 ny bokstav h når dette bygger på en avtale. Forslaget bygger blant annet på at avtalen fortrinnsvis bør inngås før grunneierne har sett det endelige planresultat. Departementet viser til at det kan reises ugyldighetsinnsigelser mot en avtale. Jordskifteretten har ikke saklig kompetanse til å ta stilling til spørsmål om avtalens gyldighet før saken er fremmet. I tilfelle tvist om avtalens gyldighet, må spørsmålet avklares ved de alminnelige domstoler før det kan kreves jordskiftesak.

Når det gjelder krav om fordeling av arealverdier og kostnader etter forslaget til § 2 ny bokstav h, foreslår derfor departementet at alle parter skal være enige for at jordskiftesaken kan fremmes. Forslaget til alternativ for å kunne kreve jordskifte etter § 2 bokstav h, bygger på at kommunen har truffet bestemmelse om fordeling i planbestemmelse etter plan- og bygningsloven. Dette gir etter departemen-

tets mening et prinsipielt annet utgangspunkt. Under forutsetning av at grunneierne ønsker planen realisert må det skje en fordeling av grunneierne ved avtale, voldgiftsrett eller jordskifterett. Det vises for øvrig til plan- og bygningsloven § 31, jf. § 32. Når det gjelder tvangselementet, vises det til pkt. 3.3. Departementet viser for øvrig til at forslagene i proposisjonen bygger på enighet eller 2/3-regelen. Dette innebærer en vesentlig endring i forhold til de andre sakstypene under § 2 hvor det er tilstrekkelig at en eier kan kreve jordskifte.

Departementet mener at når kommunen har truffet vedtak om fordeling og 2/3 av grunneierne som må eie minst 2/3 av arealet innenfor byggeområdet har krevd fordeling, må dette kunne gjennomføres for alle eiendommer i byggeområdet. Etter departementets mening taler fordelene ved en fordeling av felles kostnader ved infrastrukturiltak for en slik løsning. Rimelighetsvurderinger taler etter departementets mening også for en slik løsning. Når det gjelder forståelsen av eiere kontra eiendommer vises det til gjeldende rett, §§ 1 første ledd og 29 første ledd. Servitutthavere kan på vanlig måte omfattes av de to nye sakstypene, men de skal ikke omfattes av vilkårene i forslagene til § 5 nytt andre, tredje og fjerde ledd.

Departementet viser til at flere land i Europa har jordskiftelovgivning som bygger på ulike former for flertall før spesielle jordskiftesaker kan fremmes. I Frankrike bygger de såkalte «urbane» jordskifter på enighet mellom grunneierne eller at minst 2/3 av eierne som også må eie minst 2/3 av arealet må stå bak kravet om jordskifte, jf. Articles L 322–1-10 i «Code de l'Urbanisme». Når det gjelder svensk rett, vises det til pkt. 4.2.4 og til arbeidsrapportens s. 34 første spalte flg.

Departementet viser til at kravene til enighet ikke omfatter fordelingsresultatet, men kun at jordskifteretten skal forestå fordelingen.

Når det gjelder avbøting av planskapt ulemper, mener departementet at det i disse tilfeller må sondres mellom:

- avbøting av planskapt ulemper i eksisterende byggeområde og
- avbøting av planskapt ulemper i nytt byggeområde

Når det gjelder sak etter forslaget til § 2 ny bokstav i nr. 1, avbøtingstiltak av ulemper i eksisterende byggeområde, «fortettingsområder», foreslår departementet at jordskiftesak bare kan fremmes for de eiere som har krevd jordskifte. Departementet legger i denne sammenheng stor vekt på private nærmiljøhensyn og næringsinteresser i et etablert,

bebygd eller delvis bebygd område. Departementet kan ikke se at de samme hensyn har tilsvarende styrke i områder som omfattes av forslaget til § 2 ny bokstav i nr. 2, nytt byggeområde. Dette vil i all hovedsak gjelde ubebygde områder selv om det nye byggeområde også kan omfatte tidligere bebygde eiendommer. Departementet foreslår derfor at jordskifte kan fremmes for hele feltutbyggingsområde når minst 2/3 av eierne, som må eie minst 2/3 av arealet innenfor det nye byggeområde, har krevet jordskifte. Jordskiftesaken kan da fremmes for alle eiendommer i det nye byggeområdet i vedkommende reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Departementet viser til at kravet om to tredjedels flertall refererer seg både til areal og eiere. For at tallet på eiere ikke så lett skal kunne omgås ved selskapsrettslige tilpassninger, foreslår departementet at det innføres et nytt femte ledd i § 5 som sikrer at foretak som helt eller delvis er under bestemmende innflytelse av samme personer eller foretak, ikke skal regnes som mer enn en eier. Departementet viser for øvrig til at jordskifteretten er delingsmyndighet i jordskiftesaker, jf. jskl. § 86. Når det gjelder selskaper for øvrig, herunder sameier, regnes dette som en eier. Servitutthaver og fester faller utenfor begrepet eier. Departementet understreker at servitutthavere og festere blir parter på vanlig måte i jordskiftesaken. De regnes imidlertid ikke som eiere i forhold til enighets/flertalls- vilkårene.

## **4.6 Bruksordning i tilknytning til drift og vedlikehold av private veier, parkeringsplasser m.v., jskl. § 35 ny bokstav j**

### **4.6.1 Gjeldende rett**

Etter gjeldende rett reguleres sakstypene for bruksordninger av jskl. § 35, hvor det er oppregnet en rekke sakstyper i bokstavene a – i. § 35 har innledningsvis slik ordlyd: «Reglar om bruk og sambruk kan mellom anna gå ut på:». Paragrafen gir med andre ord ingen uttømmende regulering av aktuelle bruksordninger. Bruksordninger av private veier er etter gjeldende rett en av de mest vanlige bruksordningssaker for jordskifterettene selv om den ikke er nevnt under oppregningen i § 35. Dette gjelder langt på vei også for private parkeringsplasser. Bruksordning for småbåthavner er et annet eksempel på bruksordninger som er vanlige for jordskifterettene, men som faller utenfor eksemplene i paragrafens bokstaver.

#### 4.6.2 Arbeidsrapporten

Flertallet i arbeidsgruppa viser til at bruksordningene som blir foreslått i jskl. § 35 ny bokstav j, også kunne vært fremmet etter gjeldende rett. Begrunnelsen for forslaget er at gjeldende rett blir synliggjort.

Høringsinstansene har ikke kommet med spesielle merknader til lovforslaget fra flertallet.

#### 4.6.3 Departementets merknader

Departementet er enig med flertallet i at det er behov for å synliggjøre disse viktige bruksordninger, og slutter seg til forslaget.

Departementet mener i likhet med arbeidsgruppa at forslaget er en kodifisering av gjeldende rett. Departementet er ikke enig med arbeidsgruppas formulering om «... forutsatt at disse lå innenfor lovens geografiske virkeområde». Det er etter departementets oppfatning kun bokstav h under § 35 som har vært unntatt fra lovens alminnelige stedlige virkeområde. § 35 bokstav h gjelder sand- og grustak, vannretter m.v. Den gjelder ikke for private veier, parkeringsplasser, lekeplasser og grøntområder.

## 5 Andre lovendringer som følge av forslaget til § 2 nye bokstaver h og i

Som følge av forslaget om å innføre to nye sakstyper i jskl. § 2, nye bokstaver h og i, jf. kap. 4.2 og 4.3, fremmer departementet forslag om endringer av jskl. § 9 syvende ledd», jordskifterettens sammensetting, 25, avgrensning av skiftefeltet, 28, delingsgrunnlaget, 29 a, utlegging av utbyggingsretter og 34 b, selskapsrettsbestemmelsen.

### 5.1 Jordskifterettens sammensetting

#### 5.1.1 Gjeldende rett

§ 9 fjerde ledd første punktum lyder:

«Rettsformannen nemner opp jordskiftemeddommarane frå dei utvala som er nemnde i § 8, ubunden av kommunegrensene».

Etter jskl. § 8 første punktum skal det være et særlig utvalg for jordskiftesaker. Etter annet punktum skal de «vere kunnige i saker jordskifteretten til vanleg har i kommunen». Bestemmelsen gjelder også for bykommunene. Jordskifteutvalget kommer i stand etter reglene i domstolloven kap. 4. Etter tidligere rett ble det spesifisert at det skulle være med jord- og skogbruksakkyndige. Dette spesialkravet er etter gjeldende rett tatt bort fordi jordskifteloven gjelder i alle kommuner. Kravet er at de skal ha kunnskap og erfaring i de type saker og problemer som jordskifteretten kommer i befatning med i vedkommende kommune.

#### 5.1.2 Arbeidsrapporten

Flertallet i arbeidsgruppa fremmer forslag om at det innføres et nytt annet punktum, slik at § 9 fjerde ledd skal lyde:

«Rettsformannen nemner opp jordskiftemeddommarane frå dei utvala som er nemnde i § 8, ubunden av kommunegrensene. I tettbygde strøk kan meddommarane nemnast opp frå utvalet av skjønnsmenn i lov om skjønn og ekspropriasjonssaker 1. juni 1917 nr. 1 § 14. Domstollova § 88 gjeld tilsvarende for jordskiftesaker. Det skal nemnast opp varamedlemmer for jordskiftemeddommarane.»

Flertallet begrunner forslaget om at meddommere kan oppnevnes fra skjønnsmannsutvalget med behovet for meddommere som har erfaring fra verdsetting i byer- og tettsteder. Ved å åpne for bruk av skjønnsmannsutvalget, vil meddommerne kunne velges blant personer med et bredere kompetansegrunnlag.

Høringsinstansene slutter seg til forslaget eller har ingen merknader.

#### 5.1.3 Departementets vurdering

Flertallet i arbeidsgruppa foreslår at jordskifteretten kan oppnevne medlemmer fra skjønnsmannsutvalget i lov om skjønn og ekspropriasjonssaker 1. juni 1917 nr. 1 § 14. Begrunnelsen for dette er at oppgavene i byer og tettsteder er mer kompliserte enn utenfor slike strøk.

Departementet mener at i utgangspunktet er oppgavene med rettsomforming de samme, uavhengig av om jordskiftesaken fremmes i landkommuner, byer eller tettsteder. At grunnverdiene i enkelte områder er vesentlig høyere enn i rurale strøk, endrer ikke dette. Departementet viser i denne sammenheng til rettstilstanden i andre land.

Departementet viser til at jordskifteloven står foran en moderniseringsprosess, jf. Ot. prp. 106 (2002–2003) «Om endringer i domstolloven og i jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner)» og til Stortingets behandling av proposisjonen, jf. Inst. O. nr. 25 (2003–2004). Spørsmålet om en eventuell sammenslåing av jordskifterettene med skjønnsmannsutvalgene i skjønnsprosessloven vil da bli tatt opp til vurdering. Departementet foreslår likevel en endring av jskl. § 9. Forslaget medfører at i saker etter jskl. § 2 første ledd nye bokstaver h og i skal jordskifteretten settes med en meddommer fra det alminnelige jordskiftemeddommerutvalget og en fra skjønnsmannsutvalget. Forslaget medfører også at jordskifteoverretten skal settes med to meddommere fra hver av de to nevnte utvalgene.

Departementet mener at det vil være vanskelig å avgrense spørsmålet til «byer og tettbygde strøk». Dette vil etter departementets mening være en for skjønnsmessig avgrensning og vil derfor også være en uheldig prosessøkonomisk ordning. De-

partementets forslag om at det skal være med medlem(er) fra skjønnsmannsutvalget er begrunnet i sakenes karakter, bl.a. at sakene kan utløse store samfunns- og privatøkonomiske verdier.

## 5.2 §§ 25 og 26 Avgrensing av jordskiftefeltet

Under dette kapitlet drøftes jordskifterettens kompetanse til å utvide jordskiftefeltet for de nye saks typene i § 2 nye bokstaver h og i.

### 5.2.1 Gjeldende rett

Paragraf 25 gjelder den fysiske avgrensing av skiftefeltet, mens § 26 regulerer hvor omfattende rettsomformingen innen skiftefeltet kan bli.

Etter jskl. § 25 skal skiftefeltet avgrenses i samsvar med jordskiftekravet. Jordskifteretten kan likevel ta krav om utviding av jordskiftefeltet til følge etter at saken er fremmet dersom gode grunner tilsier det. Jordskifteretten kan på visse vilkår av eget tiltak utvide jordskiftefeltet. I hovedsak gjelder tilsvarende regler når det gjelder utviding av kravets materielle deler, f. eks. omfanget og bruken av jordskiftevirke midlene, jf. § 26.

### 5.2.2 Arbeidsrapporten

Arbeidsgruppa foreslår ingen endringer av §§ 25 og 26.

Det foreligger ikke høringsuttalelser til avgrensing av skiftefeltet.

### 5.2.3 Departementets vurderinger

Departementet viser til forslagene til § 2 nye bokstaver h og i. Departementet viser til at disse forslagene bygger på enighet eller 2/3 flertall av eiendommer og areal. Etter departementets vurdering vil partenes og jordskifterettens kompetanse etter gjeldende rett være alt for vidtgående i forhold til enighets- og flertallsprinsippene som bestemmelsene i forslaget til § 2 bokstav h og i bygger på. Departementet foreslår derfor at jordskiftekravet ikke kan endres, geografisk eller innholdsmessig, uten at de som berøres av endringen er enig i dette.

## 5.3 § 28 Skiftegrunnlaget

Med skiftegrunnlag menes de rettsregler og de økonomiske verdier det skal skiftes etter. Utenom

realsameie, hvor det skiftes etter skatteskyld, skal det etter gjeldende rett, jf. § 28, skiftes etter grunnverdi. Verdien av samtlige areal som inngår i jordskiftet, skal verdsettes. Verdivurderingen er individuell for hver enkelt eiendom. På denne måten får den enkelte eiendom sitt spesielle arealverdiregnskap før jordskiftet. Dette er skiftegrunnlaget, eller «inngangsbilletten».

### 5.3.1 Gjeldende rett

§ 28 første ledd lyder:

«Utanom sameige skifter ein slik at kvart bruk får att tilsvarende den grunnverdien som det gir frå seg. Men er alle partane samde om det, kan ein skifte på grunnlag av skylda i slike tilfelle og.»

Hovedregelen er at det skiftes etter verdien av påregnelig bruk av grunn og bruksretter, jf. § 1 første ledd. Når det gjelder arealbytte i et boligområde, næringsarealområde o.s.v., er det bruk ut fra gjeldende arealdisponeringsplaner som legges til grunn. Gjeldende rett har vært brukt i byer, tettsteder og landkommuner over lang tid, herunder i en rekke saker ved utbygging av felt for fritidsboliger.

### 5.3.2 Arbeidsrapporten

Et flertall av arbeidsgruppa legger til grunn at gjeldende rett skal videreføres. Flertallet foreslår imidlertid at det skal skiftes på grunnlag av «nytte» i «fortettingssakene», og i feltutbyggingssaker som ikke omfatter fritidsboliger m.v., jf. kap.5.

Forslaget er begrunnet i rimelighetsvurderinger.

Høringsinstansene har ingen merknader.

### 5.3.3 Departementets vurderinger

Departementet viser til forslaget til § 28 nytt tredje og fjerde ledd.

Departementet legger til grunn at bruken av vedkommende eiendom etter skiftet er basert på reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Formålet med forslaget til § 2 første ledd ny bokstav h er bl. a. å få til en fordeling av utbyggingsverdiene. En bestemmelse om fordeling etter nytte vil ikke ha noen fordelingseffekt for eiendommer som omfattes etter forslaget til § 2 ny bokstav h dersom skiftegrunnlaget skulle baseres på påregnelig bruk. Eiendommer som ble regulert til f. eks. friareal, vil ikke omfattes av fordelingen. Påregnelig bruk for slike eiendommer ville være friareal. Det ville være reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen som i



all hovedsak ville være bestemmende, og knapt ingen verdifordeling kunne skje. Departementet foreslår derfor at det innføres særlige bestemmelser om skiftegrunnlag for saker etter forslaget til § 2 ny bokstav h.

Departementet viser til at formålet med § 2 ny bokstav h er å få en fordeling av planskapt verdier og kostnader knyttet til fellesanlegg. Området innenfor jordskifteplanen må etter departementets mening derfor verdsettes som utbyggingsrettigheter uavhengig av arealdisponeringen i reguleringplanen eller bebyggelsesplanen.

Kostnader knyttet til fellestiltak vil bli fordelt etter nytte i samsvar med jskl. § 42. Nyttberegningen for en privat boligvei vil ta utgangspunkt i eiendommens andel av total veilengde og bruk, for eksempel antall boligenheter.

For å få nødvendig klarhet i regelverket foreslår departementet å lovteste skiftegrunnlaget for saker etter forslaget til § 2 første ledd ny bokstav i. Dette gjelder saker som skal avbøte planskapt ulemper. Departementet foreslår at skiftegrunnlaget i slike saker skal baseres på den del av den samlede nett-overdiøkning som bruken av virkemidlene i § 2 første ledd bokstavene a-g gir.

## 5.4 § 29 a – Utlegging av utbyggingsretter

I dette kapitlet behandler departementet spørsmålet om hvordan utbyggingsretter som er fordelt til partene i medhold av § 2 første ledd ny bokstav h, skal utlegges.

### 5.4.1 Gjeldende rett

Jskl. § 29 lyder:

«Utforming av eiegdom og omforming av bruksrett skal vere tenleg etter tida og tilhøva.»

Etter loven av 1979 hadde § 29 første ledd følgende tekst:

«Kvar eiegdom skal leggst ut så høveleg og samla som råd er»

Av forarbeidene til endringen i 1998, jf. Ot. prp. nr. 57 (1997–98), går det forutsetningsvis fram at en ville videreføre vilkåret om at hver eiendom skal legges ut så «høveleg og samla som råd er.» Da bestemmelsen også gjelder omforming av bruksretter, mente departementet at den nye formuleringen var mer dekkende.

Formålsparagrafen må sees i forbindelse med § 30 siste ledd som lyder:

«Let det seg ikkje gjere å leggje ut eigedomane på tenleg måte etter skiftegrunnlaget, kan jordskifteretten overføre jord mot vederlag i pengar eller anna. Overføring av jord må ikkje nyttast i slikt omfang at det blir til ulempe for eigedomane det gjeld.»

Dette er et unntak fra regelen om at eiendommene skal legges ut med en verdi som tilsvarer skiftegrunnlaget. Vilråene for å fravike hovedregelen om å nytte areal er:

- Det framtidige verdiforholdet mellom eiendommene må ikke endres på avgjørende måte
- overføring av jord må ikke bli til ulempe for de eiendommene som berøres.

Av Ot. prp. nr. 56 (1978–79) s. 84 går det fram at det her gjelder kun små verdier. Alternativet vil være å skape utjenlige eiendomsforhold ved f. eks. å gi eiendom Y, som restvederlag, en smal stripe på andre siden av bekken eller motorveien. Rekkevidden av bestemmelsen var oppe for Gulating lagmannsrett i 1984. Lagmannsretten uttaler bl.a., jf. RG. 1988 s. 488:

«Lagmannsretten er enig i at bestemmelsen i § 3a ville miste sin betydning hvis det var adgang til å yte pengeerstatning som vederlag for ulemper. Det ville da ikke være mulig å hindre jordskifte selv i de tilfeller 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 uttykkelig hjemmel for. Det er ikke noe i lovens forarbeider som gir foranledning til en så utvidende fortolkning.»

Departementet viser til at bestemmelsen regulerer jordskifteretten sin kompetanse til å trekke inn pengevederlag i vurderingen av om saken skal fremmes eller ikke. Bestemmelsen går således på garantien mot tap i jskl. § 3 bokstav a.

### 5.4.2 Arbeidsrapporten

I arbeidsrapporten tas det ikke opp forslag om å endre gjeldende rett.

Det er ingen høringsuttalelser som behandler dette spørsmål.

### 5.4.3 Departementets vurderinger

Departementet foreslår at i saker etter forslaget til § 2 første ledd ny bokstav h, skal den enkelte part ha krav på at det legges ut en eller flere utbyggingsrett(er) som tilfredstiller hans ideelle andel av netto

verdiøkning i skiftetfeltet, jf. kap.4.4.3. Denne verdiøkning skal så langt råd er, legges ut som hele utbyggingsretter på eller inntil egen eiendom. Dette er i samsvar med bestemmelsen i jskl. § 29 om at utforming av eiendom skal være tjenlig i forhold til påregnelig bruk, og at hver eiendom skal legges ut så formålstjenlig og samlet som mulig. Departementet viser til at skiftegrunnlaget ikke alltid vil gi hele utbyggingsretter, men andel i slike. Her vil det i mangel av avtale oppstå flere spørsmål. Et av spørsmålene vil gjelde «førsteretten» til å få utlagt utbyggingsretten på eller inntil egen eiendom. Departementet har kommet til at den delhaver som har størst andel, kan kreve å få utbyggingsretten utlagt på eller inntil egen eiendom. Uttrykket «så langt råd er» henspeiler på det faktum at det ikke alltid lar seg gjøre å legge utbyggingsretten på eller inntil egen eiendom. Det er plan- og bygningslovmyndighetene som bestemmer hvor tomtene skal ligge, og utformingen av dem. I de tilfeller kravet om «så langt råd er» ikke lar seg oppfylle, vil det ligge til jordskifteretten å treffe avgjørelse om hvilke utbyggingsretter som skal tilfalle partene i skiftetfeltet.

Når flere parter ikke kan få utlagt en hel utbyggingsrett, vil de få andeler i forhold til sitt skiftegrunnlag i utbyggingsretten. Da denne retten er en tomt, vil det bli stiftet et personlig sameie.

Departementet viser til at det etter gjeldende rett stiftes et stort antall av sameielignende konstruksjoner i jordskiftesaker. Dette gjelder fellestilltakene etter § 2 første ledd bokstav e, jf. § 34 a. Departementet viser for øvrig til arbeidsrapporten «Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte», Landbruksdepartementet 2004, der disse forholdene er gjennomgått.

Når resultatet kan bli at en utbyggingsrett, en tomt, legges ut som personlig sameie, oppstår det et spørsmål om alternativer før jordskifteretten avslutter saken. Dersom resultatet blir at saken avsluttes med ett eller flere personlige sameier, vil bare regelen om oppløsning etter sameielovens § 15 stå til rådighet for partene dersom de ønsker oppløsning. Departementet kjenner ikke til hjemler for privat ekspropriasjon til et slikt formål.

«Sameierne « kan avtale at tomten skal overdras til en av partene under saken, og sameierne kan gjøre det samme etter at saken er avsluttet. De kan videre avtale at spørsmålet voldgis etter at saken er avsluttet. Av hensyn til prosessøkonomi og de privatrettslige spørsmål i tilknytning til forvaltning av sameietingen, foreslår departementet at partene kan avtale at jordskifteretten foretar «oppløsning» som del av saken. Departementets forslag bygger på fortrinnsretten i første ledd og at andelseierne

får pengevederlag i samsvar med skiftegrunnlaget. Departementet foreslår en slik utvidet rett til å bruke pengevederlag i bestemmelsen til et nytt § 29 a tredje ledd.

Når det gjelder skiftegrunnlagsandeler som etter måten er små, viser departementet til jskl. § 30 siste ledd som gir jordskifteretten hjemmel til å bruke penger som vederlag for areal. Departementet mener at hensynene bak denne regelen også må gjelde ved jordskifterettens behandling av de nye sakstypene etter forslaget til § 2 nye bokstaver h og i.

Departementet foreslår at det kan nyttes rettsmiddel på vanlig måte mot vedtaket. Det verdsettende vedtaket kan ankes til jordskifteoverrett. Jordskifteoverrettens avgjørelse kan ankes til lagmannsrett på grunn av feil saksbehandling eller rettsbruk.

## 5.5 § 34b- Selskapsrettsbestemmelsen

I dette kapitlet drøftes om bestemmelsen i jskl. § 34 b tredje ledd skal gjelde i byer og tettsteder.

### 5.5.1 Gjeldende rett

§ 34 b tredje ledd lyder:

«Tiltak som kan innebere stor risiko, kan berre gjennomførast av eit driftsselskap. Laget tek avgjerd om gjennomføring ved fleirtalsvedtak. Kvar av deltakarane har rett til å vere med i driftsselskapet så langt det svarar til høvetalet. Om nokon vil vere med som ikkje røysta for, skal det seiast frå så snart råd er og seinast 3 veker etter at han har fått skriftleg melding om vedtaket med opplysning om denne fristen. Driftsselskapet skal svare vederlag for utnytingsretten til laget, som fordelar dette til deltakarane etter høvetalet deira.»

Bestemmelsen er knyttet til det geografiske virkeområde til § 34 a. Departementet fremmer forslag om at § 34 a, om felles tiltak skal gjelde for hele landet. Det vises til kap. 4.1.3.

### 5.5.2 Arbeidsrapporten

Et flertall i arbeidsgruppa foreslår at paragrafens tredje ledd ikke skal gjelde for fellestilltak «som nemnt i tredje ledd, i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til:

- «areal for bebyggelse og anlegg» eller «areal for omforming og fornyelse» etter § 9 – 7 nr. 1 og 2 i plan- og bygningslov (...),

- «byggeområde» etter § 20 – 4 nr. 1 i plan- og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77.

I område med underformål fritidsbustader, fritids- og turistformål eller råstoffutvinning der disse areala i det vesentlige er ubygde, kan jordskifteretten likevel skipe slike sams tiltak.

Forslaget er bl.a. begrunnet i at bestemmelsen er en konsekvens av endringen i § 34 a første ledd, og den fører ikke til en realitetsendring i forhold til gjeldende rett. Avgrensingen er den samme som i forslagene til § 3 ny bokstav c og § 5 nytt andre ledd. Flertallet begrunner dette med behovet for enighet i byer og tettsteder, jf. kap. 5.9 s. 67 første spalte i arbeidsrapporten.

Det er ikke kommet merknader til forslaget.

### 5.5.3 Departementets merknader

Departementet viser til forarbeidene til jskl § 34 b tredje ledd, jf. Ot. prp. nr. 57 (1997–98) s. 104, kap. 26.4, første spalte flg. Departementets forslag i nærværende proposisjon er i det alt vesentlige bygd på enighet eller kvalifisert flertall. Departementet viser videre til at forslagene ikke er knyttet opp til begrepet «byer og tettsteder», men generelle sakstyper. Departementet mener at forslaget fra flertallet i arbeidsgruppa vil ha rettsvirkninger utenfor det geografiske virkeområde som omfattes av gjeldende rett. Forslaget vil, etter departementets vurdering, omfatte for eksempel en småbåthavn, en laksetrapp, et grustak, o.s.v. uavhengig av siktemålet til flertallet; byer og tettsteder.

Departementet kan ikke se den prinsipielle forskjellen mellom fellestiltak med stor risiko i byer og tettsteder på den ene side, og kommersielle tiltak som hotell, motell, skitrekk mv. i landkommuner. Departementet viser til at gjeldende rett er basert på flertallsvedtak. Gjeldende rett er videre basert på at ingen kan tvinges med i driftsselskapet. Departementet ser derfor ikke at det foreligger tilstrekkelige grunner for å endre gjeldende rett.

## 5.6 § 74 første ledd-Gebyrer

### 5.6.1 Gjeldende rett

§ 74 første ledd lyder:

«For jordskiftesak, grenseingangssak og rettsutgreiingssak behandla ved jordskifterett skal ein betale 5 gonger rettsgebyret i registreringsgebyr og 1,5 gong rettsgebyret pr. part (partsgebyr). Ved grensemerking skal det betalast 2

gonger rettsgebyret pr. påbegynte 0,5 km (grenselengdegebyr).»

### 5.6.2 Arbeidsrapporten

I henhold til mandatet skulle arbeidsgruppa se særskilt på kostnadssiden og kostnadsfordelingen ved jordskifte i byer, tettsteder og hytteområder, herunder en modell for fullfinansiering.

Arbeidsgruppa har ikke vurdert en fullfinansieringsordning. Den legger til grunn at merkostnadene dekkes inn over de ordinære årlige budsjetter.

### 5.6.3 Departementets merknader

Merkostnadene som følger av lovendringsforslaget foreslås inndeckt ved merinntekter i form av gebyr og ved omfordeling innen budsjettrammen. Kompetansekostnadene på om lag tre millioner kroner foreslås fordelt over to år og dekket ved omprioriteringer i beløpet som løpende brukes til kompetanse. Den varige økningen av oppgaver foreslås dekket over gebyrinntekter. En har kommet til at en økning av to av de allerede etablerte gebyrsatsene gir den mest forsvarlige løsningen. Ved å øke partsgebyret med 0,3 R får en inn om lag 2 535 000 kr. Ved å øke grenselengdegebyret med 1,4 R pr km grense får en inn om lag 2 366 000 kr. I sum utgjør dette ca 4,9 millioner kroner.

Departementet viser til at de generelle måla med gebyrordningen er dels å forebygge at det reises sak ved domstol om ubetydelige økonomiske forhold, og dels å dekke deler av kostnadene med saken. Departementet mener at de sakene som introduseres ved dette lovforslaget, bør behandles gebyrmessig på samme måte som de øvrige sakene for jordskifteretten. En kan ikke se at en lovfesting av gjeldende rett kan føre til annet resultat. En kan heller ikke se at det er saklig grunn til å foreslå helt nye gebyrregler for de relativt få helt nye sakene det åpnes for. Dette på grunn av at de i sin art er svært like saker som allerede går for jordskifteretten. Det kan nok hevdes at noen saker for jordskifteretten i byer og tettsteder kan utløse større økonomiske gevinst for partene enn i mange saker utenfor byer og tettsteder. Men det er ikke vanskelig å se at f.eks saker i hyttefelt kan utløse større økonomisk gevinst enn mange saker i byer og tettsteder. Dette kan likevel ikke være tilstrekkelig grunn til å innføre en finansiering av særdomstolens virksomhet som innebærer noen slags proporsjonalitet i forhold til den økonomiske verdien av resultatet av saken. Dette er da heller ikke i bruk ved de ordinære domstoler. Departementet fore-

slår derfor generelle økninger i partsgebyret og grenselengdegebyret. I beregningen av hva dette kan gi, bygger departementet på erfaringstall for antall parter i saker og for grenselengde som har vært behandlet. En legger ellers til grunn at økningene i seg selv ikke vil føre til noen varig og merkbar endring i disse forutsetningene.

For å harmonisere ordbruken om gebyrer i jordskifteloven til ordbruken i rettsgebyrloven foreslår en å bytte ut ordet registreringsgebyr i jordskifteloven med ordet inngangsgebyr.

## 6 Mekling

I dette kapitlet behandles innføring av forskriftshjemler for rettsmekling og arealmekling.

### 6.1 Rettsmekling

I 1997 ble det innført en ordning med utvidet mekling, såkalt rettsmekling, ved de ordinære domstolene. Forskriften om rettsmekling trådte i kraft 1. januar 1997, og er gitt med hjemmel i tvistemålsloven § 99 a. Ordningen omfattet fem førsteinstansdomstoler, samt Agder lagmannsrett, og skulle være ut 2003. Siden er ordningen utvidet, og omfatter 20 domstoler, og er forlenget til å være ut 2005. Tvistemålsutvalget drøftet ordningen med rettsmekling i NOU 2001:32 «Rett på sak», og foreslår at ordningen blir lovfestet.

Da prøveordningen ble innført, jf. Ot. prp. nr. 41 (1995–96), var det for å oppnå:

- Raskere behandling og mindre ressursforbruk
- Økt mulighet for å oppnå forlik
- Effektivisering av saksforberedelsen, også om forlik ikke ble oppnådd
- Legge til rette for bedre kommunikasjon mellom partene
- Få fram partenes underliggende interesser og behov
- Tilrettelegging for bedre framtidig samarbeid mellom partene

#### 6.1.1 Arbeidsrapporten

Flertallet foreslår at det innføres hjemmel for en forsøksordning med rettsmekling i jordskifterettene. Det foreslås at forsøksordningen inntas i en ny § 12 a i jordskifteloven, med slik ordlyd:

«Kongen kan gje føresegn om forsøksordning med utvida mekling i jordskifterettene».

Forslaget er begrunnet i de gode resultater som forsøksordningen ved de ordinære domstoler har gitt.

Flertallet vil innføre ordningen både for rettsfastsettende saker etter jskl. §§ 88 og 88 a, grensegangssak og rettsutgreiing og for de rettsendrede sakene etter jskl. § 2. I de sistnevnte sakene vil det være forberedende jordskiftedommer som tar stil-

ling til om vedkommende sak egner seg for mekling.

Forslaget om å innføre en forsøksordning med rettsmekling får bred støtte av høringsinstansene. Justisdepartementet og Den norske Advokatforening legger til grunn at forsøksordningen må ta utgangspunkt i forsøksordningen for de ordinære domstolene. Dersom det i forbindelse med innføringen av en ny tvistelov gis nye regler om rettsmekling, mener Justisdepartementet at det må vurderes om de samme reglene skal gjelde for jordskifterettene.

#### 6.1.2 Departementets merknader

Departementet viser til de gode resultater som forsøksordningen ved de ordinære domstolene har gitt. Departementet har merket seg at det foretas rettsmekling i ca. 42 pst. av de sivile sakene og at vel 80 pst. av disse ender i forlik. En har videre merket seg at gjennomsnittsvarigheten for et meklingsmøte er 3, 2 timer, mens anslag for hvor lang tid hovedforhandlingen ville tatt, er 15, 2 timer.

Departementet viser til at det ved enkelte jordskifteretter er kun en dommer. Når denne mekler, og meklingen ikke fører fram, må saken administreres av en settedommer fra en annen jordskifterett.

Departementet slutter seg til Justisdepartementets uttalelse og vil ta utgangspunkt i forsøksordningen ved de ordinære domstolene. En slutter seg også til vurderingen om at det må vurderes om jordskifterettene skal omfattes av rettsmeklingsregler i ny tvistelov.

Departementet er ikke enig med flertallet i arbeidsgruppa om at forsøksordningen også skal omfatte rettsendrende saker, § 2-sakene i jordskifteloven. Departementet er enig i prinsippet som forsøksordningen for de ordinære domstoler bygger på om at saken ikke kan gå til utenrettslig mekling etter at saken er fremmet.

Departementet legger til grunn at forsøksordningen med rettsmekling i jordskifterettene skal omfatte §§ 88 og 88 a, grensegangssak og rettsutgreiing. Departementet fremmer forslag om forskriftshjemmel for en slik ordning i ny § 89 b i jordskifteloven. Forskriften vil gjelde for alle jordskifteretter og jordskifteoverretter.

## 6.2 Arealmekling

Med arealmekling menes utenrettslig mekling med grunneiere som bl.a. vil fremme private planforslag etter plan- og bygningsloven. Aktuelle spørsmål som tas opp til mekling, kan bl.a. være organisering av planarbeidet, f. eks. ved etablering av lag, fordeling av planskapt arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak og avbøting av planskapt ulemper.

Departementet er ikke kjent med at arealmekling er regulert i lov eller med hjemmel i lov verken i nasjonal- eller internasjonal rett.

### 6.2.1 Arbeidsrapporten

En samlet arbeidsgruppe foreslår innført hjemmel for en forsøksordning med arealmekling. Medlemmet Stensrud slutter seg i all hovedsak til forslaget.

Forslaget er inntatt i rapportens kap. 5.5 s. 51 flg., og gjelder bl.a.:

- organisering av partene og videre arbeid
- prinsipper for planen
- fordeling av kostnader og inntekter mellom partene
- avklaring og tilrettelegging av eiendomsforhold.

Gjennom arealmekling tas det sikte på at det skal oppnås enighet om prinsipper, planarbeid og gjennomføring av vedtatt plan.

Administrering av meklingen foreslås lagt til jordskifterettene, men med adgang til å utpeke andre enn jordskiftedommere til å opptre som meklere. Det foreslås at kommunen får hjemmel til å begjære arealmekling. Dette mener flertallet vil føre til at den i større grad vil kunne forutsette at grunneiere finner fram til samarbeidsløsninger. Kommunen vil etter forslaget ikke få være til stede under meklingen, med mindre den selv er grunneier.

Forslaget får bred tilslutning fra høringsinstansene. Enkelte jordskifteretter går mot forslaget. Sør-Rogaland jordskifterett uttaler bl.a.:

«Forslaget om arealmekling kan vi ikkje slutte oss til. For oss er det uklart om dette i det heile er ei oppgave for domstolane. Særleg betenkt er

vi over at ein i samband med «arealmekling» ikkje føreset at det er kravd, eller skal krevjast, sak for jordskifteretten. Såleis blir dette ein eigen sakstype. Til forskjell frå dei andre sakstypene i jordskifteretten, føreset ein ved arealmekling at denne ikkje skal realitetshandsamast om partane ikkje vert einige. Då er ein etter vårt syn farleg nær, eller over, grensa for kva domstolane skal drive med. Noko anna er det med rettsmekling som er foreslått tatt inn i jordskifterettane. Dette støtter vi fullt ut.

Vidare er vi noko uroa over at eit slikt sterkt band til ulike plantypar m.m. i samband med mellom anna arealmekling, vil gje omverda inntrykk av at jordskifteretten er ei forlenga arm av planstyresmaktene. Såleis er vi ikkje heilt sikre på om ordlyden i dei føreslegne §§ 2, bokstav h, 3, bokstav c og 5, andre ledd er tenlege.»

### 6.2.2 Departementets merknader

Departementet har merket seg at forslaget om å innføre en forskriftshjemmel for en forsøksordning med arealmekling, får stor oppslutning. Departementet vil derfor innføre en slik hjemmel i forslaget til ny § 89 b i jordskifteloven.

I det videre arbeid med forskriften vil departementet legge til grunn at jordskifterettene skal arbeide med domstolsoppgaver. Dette innebærer at forskriften ikke må inneholde bestemmelser som kan føre til funksjonsblanding.

Departementet viser til uttalelsen fra Sør-Rogaland jordskifterett og er enig i at krav om sak etter jordskifteloven § 2 bør være en forutsetning for slik mekling. I den forbindelse må departementet også vurdere om det er tilstrekkelig at en part skal kunne kreve mekling. Kommunenes rolle og møteplikten må også vurderes.

Departementets siktemål med arealmekling er bl.a. å kunne redusere hovedforhandlinger i oversiktlige rettsspørsmål, redusere sakskostnadene og ventetid samt å få en mer kostnadseffektiv domstol.

Departementet vil vurdere en forskrift om arealmekling nøye opp mot forskriften for rettsmekling, herunder spørsmålet om kostnader og gebyrer.

Departementet vil vurdere om arealmeklingsforskriften bør omfatte alle sakstypene under § 2.

## 7 Endringer i jordskifteloven som følge av forslag fra «Løkenutvalget», NOU 2002: 9 «Om jordskifterettens stilling og funksjoner»

I Ot. prp. nr. 106 (2002–2003) «Om endringer i domstolloven og jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner)» sluttet Landbruks- og matdepartementet seg til å vurdere endringer eller opphevelse av bl.a. følgende paragrafer i jordskifteloven:

- § 19 siste ledd om retningslinjer for verdsetting
- § 20 a om samråd
- § 29 a om miljøvernensyn
- § 41 første ledd om reguleringsplaner

Departementet uttalte at en antok at arbeidet med å vurdere ovennevnte endringsforslag mest hensiktsmessig kunne skje ved en totalgjennomgang av jordskifteloven. Departementet foreslår å gjennomføre endringene nå, for så vidt gjelder §§ 19, 20 a, 29 a og 41. Departementet viser til at de nye saks typene som foreslås innført under jskl. § 2, skal gjelde ved gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven. De refererte bestemmelser har vært kritisert bl.a. på grunnlag av at de kan åpne for «samrøre» med forvaltningen. Departementet ser det derfor som viktig at disse lovendringene gjennomføres.

### 7.1 Gjeldende rett

§ 19 siste ledd lyder

«Departementet gir nærare reglar om verdsetting, oppmåling og kartlegging.»

§ 20a lyder:

«Jordskifteretten skal samrå seg med offentlege styresmakter dersom skifteplanen har verknad for tilhøve som ligg under slike organ. Det same gjeld når tilhøve som krev vedtak av offentlege styresmakter, har verknad for skifteplanen.»

§ 29 a lyder:

«Det skal takast omsyn til at naturressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av naturressursane skal vere miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern av jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap

som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

§ 41 første ledd lyder:

«Jordskifteretten skal ta omsyn til plan etter plan- og bygningslova. Retten kan medverke i planlegginga og fremme utkast til plan etter føresegnene i plan- og bygningslova § 30 og § 28–2 tredje ledd.»

### 7.2 Departementets merknader

Departementet viser til at «Løkenutvalget» fikk solid støtte for sine synspunkter i høringen av utredningen. Departementet sluttet seg til disse synspunktene i Ot. prp. nr. 106 (2002–2003). Departementet viser til at forslaget til endring av § 20 a ivaretar hensynet i gjeldende § 41 første ledd første punktum om at jordskifteretten skal gjøre seg kjent med aktuelle arealdisponeringsplaner i området. Når det gjelder § 41 første ledd andre punktum, mener departementet, i likhet med «Løkenutvalget», at lovteksten er uheldig og kan føre til «samrøre» med forvaltningen. Departementet foreslår at § 41 første ledd andre punktum blir opphevet.

#### 7.2.1 19 tredje ledd

Departementet foreslår at § 19 tredje ledd endres ved at «verdsetting» tas ut av lovteksten.

#### 7.2.2 §§ 20 a og 41 første ledd

Departementet viser til at bestemmelsen berører tre sentrale domstolprinsipper; uavhengighetsprinsippet, forhandlingsprinsippet og det kontradiktoriske prinsipp. Departementet er enig med «Løkenutvalget» i at det er utformingen av lovteksten som er uheldig. Av forarbeidene framgår det at bestemmelsen i § 20 a har to formål:

1. Få saken tilstrekkelig opplyst, bl.a. ved at retten gjør seg kjent med aktuelle arealdisponeringsplaner.
2. Påse at nødvendige tillatelser foreligger fra offentlige myndigheter, f. eks. avkjørselstillatelse, når skifteplanen bygger på slike.

Departementet vil understreke at jordskifterettene har et ansvar for å ivareta de ovennevnte prinsipper i sin kontakt med forvaltningen. Av forarbeidene framgår det at forvaltningen bør legge fram sine synspunkter i rettsmøte. I den grad kontakten er skriftlig, skal dette inntas som dokumenter i rettsboka og refereres i rettsmøte. Etter departementets mening er det av stor viktighet at opplysningene framskaffes under betryggende prosessformer.

Da partene, særlig i saker etter jskl. § 2, jordskifte, i stor utstrekning møter uten prosessfullmektiger, har jordskifterettene tradisjonelt gått lenger enn de ordinære domstolene i å få saken opplyst. Departementet finner i likhet med «Løkenutvalget» at dette nødvendigvis ikke er kritikkverdig. Departementet vil gå nærmere inn i denne problemstillingen ved totalgjennomgangen av jordskifteloven.

Departementet viser til Ot. prp. nr. 106 (2002–2003) og til NOU 2002: 9 når det gjelder jskl. § 20 a. Departementet vil i samsvar med dette ta paragra-

fen opp til bred vurdering i forbindelse med det bebudede moderniseringsarbeidet av jordskifteloven. Departementet mener likevel at «bestemmelsen om samråd» bør uttas straks. Det fremmes forslag i tråd med dette.

Departementet viser til at kritikken mot § 41 gjelder første ledd andre punktum. Bestemmelsen åpner for funksjonsblanding. Etter departementets oppfatning er planlegging etter plan- og bygningsloven en ren forvaltningsoppgave som skal ligge under politisk folkevalgte organer. Departementet slutter seg til innvendingene og foreslår at paragrafens første ledd andre punktum oppheves.

### 7.2.3 § 29a

Departementet er enig i at bestemmelsen framstår som uheldig ut fra uavhengighetsideene, og foreslår at § 29 a oppheves. Forslaget er ikke begrunnet i de miljøhensyn som bestemmelsen bygger på.



## 8 Endringer i andre lover

### 8.1 Arbeidsrapporten

---

Et flertall i arbeidsgruppen foreslår at det tas inn to nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Det første endringsforslaget lyder:

«Når arbeidet med detaljplan begynner, skal forslagsstiller, når denne er en annen enn planmyndigheten selv, legge planspørsmålet fram for planmyndigheten og andre berørte myndigheter i møte. Myndighetene kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, herunder vurdere planområdets avgrensing, og kan bistå i planarbeidet. Myndighetene skal underrette om mulighetene for arealmekling og andre virkemidler i jordskifteloven.»

Forslaget bygger på utkast til §12–4 annet ledd i NOU 2003: 14 «Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II., som lyder:

«Når arbeidet med detaljplan begynner, skal forslagsstiller, når denne er en annen enn planmyndigheten selv, legge planspørsmålet fram for planmyndigheten og andre berørte myndigheter i møte. Myndighetene kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet.»

Det andre endringsforslaget fra arbeidsgruppas flertall lyder:

«Krav om fordeling av arealverdier og kostnader med ulike felles tiltak innenfor planområdet.»

Flertallet foreslår dette inntatt som § 11–5 nytt nr. 13 i lovforslaget i nevnte utredning fra planlovutvalget.

Flertallet understreker i sine premisser behovet for å bli gjort kjent med bl.a. jordskiftelovens virkemidler, herunder arealmekling.

Når det gjelder forslaget om fordeling av arealverdier m.v., viser flertallet til at planlovutvalget foreslår at kommunen skal kunne stille krav om felles planlegging for flere eiendommer. Ved slik planlegging vil det etter flertallets mening ofte være behov for at arealverdier og kostnader med fellestiltak for-

deles mellom de involverte parter. Et eksempel kan være der utbyggingsområdet samles på én eiendom, mens de andre grunneierne får lagt ut sine arealer til friluftsområder. Et annet eksempel er der en plan utformes slik at noen må ta en vesenlig større andel av veier, grøntområder, lekeplasser o.l. på sine eiendommer, framfor de andre i området.

De fleste av høringsuttalelsene er positive eller har ingen merknader. Det vises for øvrig til høringsuttalelser under kap. 2.4.

### 8.2 Departementets merknader

---

Departementet slutter seg også til arbeidsgruppas flertall om at planmyndighetene får hjemmel til å sette vilkår om fordeling av arealverdier og kostnader med ulike fellestiltak. Departementet viser til begrunnelsen til arbeidsgruppas flertall under kap.7.1. Departementet viser til at det ligger til kommunestyret å gi slike bestemmelser. Dersom kommunen gir bestemmelser om fordeling, vil det ligge til de berørte grunneiere å foreta fordelingen gjennom avtale. Oppnås det ikke enighet, vil et annet alternativ være voldgift. Et tredje alternativ vil være jordskifteretten. Dersom jordskifteretten skal forestå fordelingen, eventuelt etter forutgående arealmekling, forutsetter dette enten enighet eller 2/3 flertall blant grunneierne, som må eie minst 2/3 av arealet. Sistnevnte alternativ gjelder for de tilfeller kommunen har gitt bestemmelser om fordeling.

Departementet foreslår at kommunen gis hjemmel for å kunne sette krav om fordeling i reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved at det tas inn et nytt femte punktum i § 26 første ledd i plan- og bygningsloven.

Departementet mener at flertallets forslag om plikt for private planforslagsstillere om å legge planspørsmålet fram for planmyndigheten m.v., best kan vurderes av Miljøverndepartementet i forbindelse med endringsprosesser i tilknytning til plan- og bygningsloven.

## 9 Økonomiske og administrative konsekvenser

Proposisjonen inneholder flere forslag som har administrativ og økonomisk betydning. Særlig gjelder dette forslagene om å lovfeste gjeldende rett med hensyn til jordskiftelovens stedlige virkeområde samt å innføre nye sakstyper. I sum vil det synliggjøre jordskifterettens rolle i byer og tettsteder på en helt ny måte, og en må derfor regne med en økning i saksmengden som er noe større enn det de helt nye sakstypene i seg selv representerer. Det er grunn til å merke seg at flere kommuner er godt informert om hva lovendringene kan innebære, og at dette i seg selv kan føre til en økt bevisstgjøring om de nye mulighetene.

### 9.1 Økonomiske konsekvenser

Etter en gjennomgang av de henvendelser om slike saker som er kommet til jordskifterettene, mener en at det vil dreie seg om en økning på 30 ordinære jordskiftesaker pr år. Det innebærer en netto kostnad på i størrelsesorden 3,6 millioner kroner.

Arealmekling er en helt ny sakstype. Det er ganske store forventninger til hva slik mekling kan føre til. Rettsmekling er trolig den virksomhet som det er mest nærliggende å sammenligne med. Det er begrenset hvor mye tid som skal legges ned i hver sak med arealmekling. Det begrenser også kostnadene. Det er vanskelig å tenke seg at dette vil beløpe seg til mindre enn to årsverk til en kostnad av om lag 1,2 millioner kroner. Saksomkostningene ved rettsmekling reguleres av § 8 i rettsmeklingsforskriften. Partene betaler saksomkostningene, mens lønnskostnadene til dommer dekkes over ordinær driftsbevilgning.

Departementet tar sikte på å foreslå at det innføres samme kostnadsdekningsregler som for rettsmekling, men med unntak for de tilfeller jordskiftedommer er arealmekler. Det innebærer at partene i arealmeklingen finansierer meklingskostnadene med unntak av lønnskostnadene til dommer. Kostnadene med de to årsverka foreslås dekket ved gebyrøkning.

Det midlertidige kompetansebehovet for jordskiftedommere er på ca. 3 millioner kroner. Dette foreslås dekket gjennom en omprioritering innen jordskifterettens ordinære kompetansebudsjett.

I sum utgjør dette en varig rammeøkning på om lag 4,8 millioner kroner. Dette foreslås dekket ved økning av partsgebyret med 2,5 millioner kroner og med økning av grenselengdegebyret med 2,4 millioner kroner. I sum utgjør dette om lag 4,8 millioner kroner. Med den usikkerhet som ligger i slike anslag, må dette sies å tilsvare merutgifter på ca 4,8 millioner kroner. Dekningen vil skje ved at partsgebyret, som i dag er 1,5 ganger rettsgebyret økes til 1,8 ganger grunngebyret. Dette gir 10 000 parter x 0,3 x 845 kroner = 2,5359 millioner kroner. Videre foreslås grenselengdegebyret som i dag er 2 ganger rettsgebyret pr. påbegynt 500 meter økt til 2,7 ganger rettsgebyret. Årlig klarlegges, innmåles og merkes ca. 2000 km. grenser. Dette gir 2000 x 1,4 x 845 kroner = 2,4700 millioner kroner. Departementet vil fremme budsjettforslag i samsvar med dette.

I denne sammenheng finner en det formålstjenlig å minne om at en sak for jordskifteretten skal utløse en privatøkonomisk gevinst og at bedre bruk av knappe arealer i byer og tettsteder innebærer betydelige samfunnsmessige økonomiske innsparinger (kapasitetsutnyttning av vei, vann, kloakk og annen infrastruktur). Departementet viser for øvrig til «Silkose-trapporeten», «Rødsmoen-rapporten» og Rapport Fylkesmannen i Vestfold-NLH 1994, «Ve-gjordskifte effekt og framdrift».

### 9.2 Administrative konsekvenser

Den forventede økte saksmengde vil kreve økt tilførsel av ressurser, tilsvarende ca. 8 årsverk. På grunn av økt ressurstilgang antas ikke den forventede økte saksmengde å få negative konsekvenser for øvrige saker når det gjelder saksbehandlingstid m.v. I det pågående arbeid med en totalgjennomgang av jordskifteloven vil departementet legge betydelig vekt på saksbehandlingsregler og rutiner som generelt vil føre til en mer kostnadseffektiv og tidsbesparende jordskifteprosess. Behovet for kompetanseheving for så vidt gjelder lovforslagene er behandlet ovenfor. De midlertidige kompetansehevende tiltakene vil være særlig innrettet mot de to nye sakstypene som er foreslått under lovens § 2. Tiltakene vil være av rettslig, økonomisk og teknisk art.

### **9.3 Andre konsekvenser**

---

En kan ikke se at lovforslagene vil ha likestillingsmessige eller andre konsekvenser.

## 10 Til de enkelte paragrafer

### *Til § 1 a*

Det vises til kap. 3

### *Til § 2 første ledd bokstav h*

Bestemmelsen gjelder både ved fordeling av arealverdier og ved fordeling av kostnader ved fellestilltak.

Når det gjelder byggeområde, vises det til plan- og bygningsloven §§ 20–4 nr. 1 og 25 første ledd nr. 1, jf. Ot. prp. nr. 56 (1984–85). Det vises videre til kap. 4.2.4.

Når det gjelder selve fordelingen og utloddingen, vises det til §§ 3 bokstav b, 28 annet og tredje ledd og § 29 a. Fordelingen av kostnader som utløses ved realiseringen av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, reguleres av § 42 og kap. 8 i jordskifteloven.

### *Til § 2 første ledd bokstav i nr. 1 og 2*

Når det gjelder byggeområder vises det til plan- og bygningsloven §§ 20–4 nr. 1 og 25 første ledd nr. 1. Med nytt byggeområde i denne sammenheng menes: Område som i godkjent plan etter plan- og bygningslovens kap. VI eller VII er vedtatt brukt som byggeområde, men uten at utbygging etter planen er påbegynt. Dette kan imidlertid bety at det kan ligge noen bygninger fra før i planområdet.

Avbøting av ulemper ved ulike private felles tiltak, som f.eks. boligveier, lekeplasser, parkeringsplasser, som utløses ved realisering av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, skjer ved bruk av virkemidlene i § 2.

Det vises til kap. 4.3.4.

### *Til § 3 bokstav b*

Med «verdauken» menes netto verdiøkning. I henhold til § 1 a første ledd skal slik verdiøkning beregnes for hele skiftefeltet. Denne framkommer ved å summere nettobidraget til hver enkelt eiendom. Den enkelte eiendom skal ha andel av totalgevinsten ut fra sitt bidrag. Det vises til kap. 4.4.3.

### *Til § 5*

Annet ledd første punktum regulerer kravet til kvalifisert flertall i de tilfeller kommunen har stilt vilkår

om fordeling i medhold av plan- og bygningsloven § 26 første ledd femte punktum. Med «det området» menes den del av reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen som omfattes av kommunens vedtak (vilkår) om fordeling. Når vilkårene i første punktum er oppfylt, kan jordskiftesak om fordeling fremmes for nevnte del av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Når kommunen ikke har stilt vilkår om fordeling, knytter enighetsvilkåret seg til jordskiftekravet. Jordskiftesak om fordeling kan bare omfatte de som har krevd jordskifte.

Tredje og fjerde ledd regulerer kravskompetansen i saker etter § 2 første ledd bokstav i. I saker etter § 2 bokstav i nr. 1 kan jordskiftesak ikke fremmes for andre enn de som har krevd jordskifte. I saker etter nr. 2 knytter 2/3-vilkåret seg til byggeområdet. Når vilkårene er oppfylt kan jordskiftesak fremmes for hele dette byggeområdet.

Bestemmelsen i fjerde ledd er inntatt for å hindre omgåelse av 2/3-regelen. «Bestemmende innflytelse» er et begrep som nyttes i selskapsretten, for eksempel lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper § 1–3. Det forutsettes at begrepet skal forstås på tilsvarende måte som i selskapsretten.

### *Til § 9 syvende ledd*

Bestemmelsen gjelder for sammensetningen av jordskifterett og jordskifteoverrett ved behandlingen av saker etter § 2 første ledd bokstavene h og i.

### *Til § 19 tredje ledd*

«Verdsetting» tas ut av bestemmelsen.

### *Til § 20 a*

Bestemmelsen gjelder for den rettsendrende delen av jordskifterettens saklige kompetanse, jf. § 2. Etter bestemmelsen plikter jordskifteretten å klarlegge om det foreligger nødvendige forvaltningsvedtak, f. eks. avkjørselstillatelser, som jordskifteplanen bygger på.

Innhenting av opplysninger fra forvaltningen må skje i en betryggende prosessform, bl.a. ved at forvaltningen anmodes om å komme med opplysninger i skriftlig form eller ved å redegjør for saken i rettsmøte.

*Til § 25 tredje ledd*

Uten at partene er enige kan ikke jordskifteretten endre kravet om geografiske avgrensing av saker etter § 2 bokstavene h og i. Dette gjelder både i spørsmål om utviding og innskrenking av jordskiftefeltet.

*Til § 26 første ledd tredje punktum*

Jordskifteretten kan i saker etter § 2 h bokstavene h og i ikke endre jordskiftekravet uten at partene er enige.

*Til § 28 andre og tredje ledd*

Andre og tredje ledd er spesialregler for sakstypene § 2 bokstavene h og i.

Andre ledd gir den enkelte part et rettskrav på å få sin prosentvise andel av den netto nytteverdi som jordskifteretten må skape i henhold til § 1 a første ledd. Den prosentvise andelen framkommer ved å beregne netto nytten som eiendommen til den enkelte part bidrar med sett i forhold til samlet netto nytteverdi i skiftefeltet.

Tredje ledd første punktum regulerer prinsippet for verdsetting i saker etter § 2 bokstav h. Etter denne bestemmelsen skal hele jordskiftefeltet verdsettes som utbyggingsretter. På denne måten klarlegges bruttonytten i hele skiftefeltet, og til den enkelte part. Individuelle forhold, som: ulemper, jordskiftekostnader, investeringskostnader ved felles tiltak, vedlikeholdskostnader beregnes og fordeles i henhold til gjeldende rett.

Tredje ledd annet punktum, som gjelder for saker etter § 2 bokstav i, fastslår at beregningen av nytteverdien i jordskiftefeltet skal skje i samsvar med gjeldende rett (utenfor realsameie), jf. § 1 første ledd. Dette medfører at det er verdiøkningen i skiftefeltet som følge av jordskiftevirkemidlene i § 2 som skal legges til grunn.

Det vises til kap. 5.3.3.

*Til § 29 a*

Gjeldende § 29 a foreslås opphevet, jf. kap. 7.2.3.

Paragrafen gjelder bare for saker etter § 2 bokstav h.

Første ledd gir parter, som har en netto verdian del, jf. § 28 andre ledd og tredje ledd første punktum, som får tildelt en eller flere hele utbyggingsretter, rett til å få disse utlagt på en nærmere bestemt måte. «Så langt råd er» skal utbyggingsrett utlegges på egen eiendom eller inntil egen eiendom. Et vilkår for at en kan få tildelt utbyggingsrett

på egen eiendom er at vedkommende reguleringsplan eller bebyggelsesplan forutsetter slik arealutnyttelse på den bestemte eiendommen. Dersom dette vilkåret ikke er oppfylt vil vedkommende få tildelt sine rettigheter, tomter, på andre eiendommer. Jordskifteretten skal da, « så langt råd er» legge den inntil egen eiendom. «Så langt råd er» åpner for at jordskifteretten kan utøve nødvendig skjønn i tilknytning til hvilke eiendom utbyggingsretten skal legges til. Det vil være behov for skjønn bl.a. når to eller flere eiendommer har samme geografiske nærhet til en utbyggingsrett. Det samme gjelder når tildelingen forutsetter spesielt kostnadskrevende fellestiltak mv.

Det er kommunen som legger ut utbyggingsretter, tomter i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Jordskifteretten forestår verdsettingen og tildelingen av tomtene. Jordskifteretten er også delingsmyndighet, jf. kap.10. Når vilkåret om å få tildelt en eller flere tomter er oppfylt, regulerer paragrafens første ledd hvor de berettigede skal få tildelt tomt.

Andre ledd er en prioritetsregel for de tilfeller at flere eiendommer får andeler i en utbyggingsrett. Den eiendom som har størst andel i retten, kan kreve å få den utlagt i henhold til bestemmelsene i første ledd. Dersom den som har størst andel ikke gjør krav på dette, får den som har nest størst andel slik rett o.s.v.

Tredje ledd er en oppløsningsrett for de tilfeller flere eiere får andel i utbyggingsretten. Jordskifteretten kan, dersom partene er enige, oppløse det personlige sameiet. Jordskifteretten vil da overføre eiendommen til eneeie. Dette skjer ved at utbyggingsretten overføres mot et pengevederlag fastsatt av jordskifteretten som del av saken. Jordskifteretten vil være delingsmyndighet, jf. lovens kap. 10.

Det vises for øvrig til kap. 5.4.3.

*Til § 34 a og 35 h*

Bestemmelsene gjøres gjeldende for hele landet, jf. § 1 a. For øvrig gjøres det ingen endringer i gjeldende rett.

*Til § 35 bokstav j*

Bestemmelsen, som gjelder for private fellestiltak, er en presisering av gjeldende rett, jf. § 35 første ledd. Det stedlige virkeområde blir utvidet til å gjelde for hele landet, jf. § 1 a.

*Til § 89 b*

Andre ledd i bestemmelsen bygger på tvistemålsloven § 99 a andre ledd. Det vises forøvrig til kap. 6.

*Lov 14. juni 1985 om plan- og bygningslov*

*Til § 26 første ledd femte punktum*

Vilkår om fordeling kan gjelde hele eller nærmere bestemte deler av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

skrift om rettsmekling og arealmekling. Det er derfor behov for å ha mulighet for å sette de ulike endringer i kraft til forskjellig tid.

Landbruks- og matdepartementet

t i l r å r :

*Til ikrafttredingbestemmelsen*

Departementet ønsker at endringene kan settes i kraft så hurtig som praktisk mulig. Det er imidlertid behov for informasjonsarbeid. Videre vil departementet trenge nødvendig tid i arbeidet med for-

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endringer i jordskifteloven m.v.

---

**Vi HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i jordskifteloven m.v. i samsvar med et vedlagt forslag.

---

## Forslag til lov om endringer i jordskifteloven m.v.

### I

I lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven) vert det gjort følgjande endringar:

Ny § 1a skal lyde:

*Lova gjeld for alle eigedomar dersom ikkje anna følger av lova her eller andre lover.*

§ 2 første ledd ny bokstav h og i skal lyde:

- h) fordele arealverdiar og fordele kostnader ved ulike sams tiltak innafor byggeområde etter §§ 20–4 nr.1 og 25 nr.1 i plan- og bygningslova.*
- i) omforme eigedomar og rettar på grunnlag av utenlege eigedomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningslova i område som gjeld:*
  - 1. eksisterande byggeområde,*
  - 2. nytt byggeområde.*

§ 3 bokstav b skal lyde:

- b) for eigedomar som omfattast etter § 2 første ledd bokstav h og i, utan at kvar eigedom får sin del av verdauken i skiftetfeltet*

§ 5 nytt andre til femte ledd skal lyde:

*Sak etter § 2 første ledd bokstav h kan berre krevjast når alle eigarane som blir omfatta av jordskiftesaka, er samde om det. Når det er fastsett vilkår om fordeling i medhald av plan- og bygningslova § 26 første ledd femte punktum, kan sak etter § 2 første ledd bokstav h likevel krevjast når eigarane av minst 2/3 av eigedomane er samde om det og arealet deira utgjør minst 2/3 av arealet innanfor byggeområdet. Kravet kan då omfatte heile byggeområdet.*

*Sak etter § 2 første ledd bokstav i nr. 1 kan berre krevjast når alle eigarane som skal omfattast av jordskiftesaka, er samde om det.*

*Sak etter § 2 første ledd bokstav i nr. 2 kan berre krevjast når eigarane av minst 2/3 av eigedomane er samde om det og arealet deira utgjør minst 2/3 av arealet innanfor byggeområdet. Kravet kan då omfatte heile byggeområdet.*

*Ved fastsetjing av talet på eigarar i andre ledd andre punktum og fjerde ledd reknast eit foretak ikkje med, dersom ein annan eigar av areal innanfor byggeområdet har avgjerande innverknad over det.*

§ 5 noverande andre til sjuande ledd vert sjuande til ellefte ledd.

§ 9 nytt sjuande ledd skal lyde:

*I sak etter § 2 første ledd bokstav h og i skal halvparten av jordskiftemeddommarane nemnast opp frå utvalet av skjønnsmenn etter lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 14.*

§ 9 noverande sjuande til niande ledd vert åttande til tiande ledd.

§ 19 tredje ledd skal lyde:

*Departementet gir nærare reglar om oppmåling og kartlegging.*

§ 20a skal lyde:

*Når ein skifteplan må grunnast på offentlege vedtak, må slike vedtak ligge føre når retten treff avgjerd om skifteplanen.*

§ 25 nytt tredje ledd skal lyde:

*For at saker etter § 2 første ledd bokstavane h og i skal få ei anna avgrensing av skiftetfeltet enn det som går fram av jordskiftekravet, må partane vere samde.*

§ 25 noverande tredje ledd vert nytt fjerde ledd.

§ 26 første ledd tredje punktum skal lyde:

*Skal kravet i saker etter § 2 første ledd bokstavane h og i endrast, må partane vere samde.*

§ 28 nytt tredje og fjerde ledd skal lyde:

*I sak etter § 2 første ledd bokstavane h og i skal det skiftast slik at kvar eigedom får sin del av verdauken.*

*I sak etter § 2 første ledd bokstav h skal skiftegrunnlaget fastsetjast på grunnlag av dei eigenskapane eigedomen har til utbyggingsføremål. I sak etter § 2 første ledd bokstav i skal skiftegrunnlaget fastsetjast på grunnlag av den verdauke som bruken av verkemidlane i § 2 første ledd bokstavane a – g gir.*

§ 28 noverande tredje ledd vert nytt femte ledd.

§ 29 a skal lyde:

*I sak etter § 2 første ledd bokstav h, skal netto ver-*

*dauke så langt råd er, leggest ut som heile utbyggingsrettar på eller inntil eigen eigedom.*

*Dersom verdauken for ein eigedom berre utgjer ein del av ein heil utbyggingsrett, skal større delhavar gå framfor mindre når det gjeld retten til å få utlagt utbyggingsrett etter første ledd.*

*Når partane er samde, kan jordskifteretten overføre areal mot vederlag i pengar i slike høve som nemnt under annet ledd.*

§ 34a første ledd skal lyde:

Jordskifteretten kan skipe sams tiltak i samband med utnytting og bruk av *eigedomar*.

§ 35 bokstav h skal lyde:

h) fastsette reglar for sams bruk av sand- og grustak, vassrettar, og sams bruk i samband med rekreasjons- og *turistformål*.

§ 35 ny bokstav j skal lyde:

j) *fastsette reglar for sams bruk i samband med drift og vedlikehald av vegar, parkeringsområde, leikeplassar, grøntområde m.v.*

§ 41 første ledd andre punktum vert oppheva.

§ 74 første ledd skal lyde:

For jordskiftesak, grenseingangssak og rettsutgreiingssak behandla ved jordskifterett skal ein betale 5 gonger rettsgebyret i *inngangsgebyr* og 1,8 gonger rettsgebyret pr. part (partsgebyr). Ved grensemerking skal det betalast 2,7 gonger rettsgebyret pr påbegynt 0,5 km (grenselengdegebyr).

Etter § 89 a skal nytt kapittel 11 A lyde:

### **Kap 11 A. Mekling**

§ 89 b skal lyde:

*Kongen kan gi nærare forskrift om arealmekling som forsøksordning i utvalde kommunar. Kongen kan gi forskrift om forsøksordning med utvida mekling i jordskifterettane (rettsmekling).*

*I forskrifta kan det gjevast reglar om kva sakstypar som skal vere omfatta av forsøksordningane og i kva saker det skal bli vurdert om arealmekling eller rettsmekling skal setjast i verk, om kven som skal leie slik mekling, om teieplikt og vitneforbod for arealmeklaren og rettsmeklaren og partane, om partane sitt ansvar for kostnadene ved meklinga og om gjennomføringa av meklinga elles m.m.*

## II

I plan og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77 vert det gjort følgjande endring:

§ 26 første ledd nytt femte punktum skal lyde:

*Det kan i bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelsesplan stilles krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innanfor planområdet i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd.*

## III

### **Ikrafttreding**

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset. Kongen kan sette i kraft dei enkelte føresegner til ulik tid.