



FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG

Landbruksavdelingen

Saksbehandler: Alf Einar Fornes

Deres ref.:
Vår ref.: 2003/5407

Vår dato: 28.11.2003
Arkivnr.: 420.0

Landbruksdepartementet
Postboks 8007, Dep
0030 OSLO

Landbruksdepartementet	
Saksnr.: 2003 / 03189	Doknr.: 26
Mottatt: 02 DES 2003 ASR/JSK	
Saksbeht.: OAF	420
Kopi:	Fokr:

Forslag til jordskiftemidler i byer, tettsteder og hytteområder-høring

Viser til oversendt rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet vedr. forslag til jordskiftemidler i byer, tettsteder og hytteområder – "urbant jordskifte".

Av rapporten framgår at arbeidsgruppen blant annet foreslår en prøveordning med en ny type utenomrettslig mekling, kalt *arealmekling*, som et virkemiddel i byer, tettsteder og hytteområder. Meklingen tar sikte på enighet om prinsipper, planarbeid og gjennomføring av vedtatt plan. Administrering av meklingen foreslås lagt til jordskifterettene.

Likeså foreslår flertallet at jordskifte innføres som et virkemiddel i byer, tettsteder og hytteområder, - om fordeling av arealverdier og kostnader innenfor planområdet. Bakgrunnen for dette er at Planlovutvalget foreslår at kommunen skal kunne kreve felles planlegging for flere eiendommer i bestemte soner. (Private planer følger i stor grad grunneiers eiendom, mens det i byer og tettsteder ofte er behov for å planlegge og eventuelt bygge ut flere eiendommer under ett).

Arbeidsgruppens flertall mener for øvrig at jordskifteretten i dag ikke har tilstrekkelig kompetanse i byer og tettsteder og at det særlig vil være behov for kompetansehevingstiltak innenfor verdsettingsfaget.

Arbeidsgruppens mindretall (Stensrud) uttrykker at arbeidsgruppens mandat er å foreslå virkemidler med sikte på god arealutnyttelse og deling av fordeler og ulemper ved tiltak på eiendommer i byer og tettsteder. Dette innebærer at virkemidlene bør være, praktiske, enkle, koste lite, ikke være tidkrevende samt ivareta rettssikkerheten. Nevnte forhold vurderes av mindretallet ikke å bli ivaretatt ved flertallets forslag. Blant annet vises til at jordskiftedommerne er eksperter

- i å tilrettelegg for rasjonelle driftsenheter innenfor jord- og skogbruk, å
- 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.

Jordskiftedommerne har etter mindretallets vurdering minimal befatning med byer og tettsteder da deres arbeid har vært knyttet til LNF-områder. Jordskifterettene mangler nødvendig juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse til å lede vurderinger og verdsettelse

av eiendommer i byer og tettsteder. De er lokalisert, bemannet og skolert for landbruket. Deres arbeid er primært knyttet til ubebygde arealer og ikke til bebygde.

Mindretallet viser også til at formålet med jordskifte er å skape gode driftsenheter når eiendommer på landet er blitt vanskelige å "nytte på tenleg måte etter tid og tilhøve". Jordskifteloven inneholder, etter mindretallets vurdering, virkemidler til bruk mellom private parter. Poenget er ikke å frata noen fast eiendom. Jord skal byttes mot jord, ikke penger.

Ekspropriasjon medfører, som hovedregel, avståelse av areal mot pengeoppgjør. Dette er et virkemiddel for det offentlige.

Jordskifte er etter mindretallets vurdering en slags ekspropriasjonsartet naturalerstatning. Innføring av jordskifte i byer og tettsteder i Norge vil derfor, etter mindretallets oppfatning, være en dramatisk lovendring. Da er ikke lenger problemstillingen for jordskifteretten å gjøre urasjonelle jord- eller skogeiendommer i LNF-området driftsøkonomiske.

Avslutningsvis anfører arbeidsgruppens mindretall at 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. Fordeling av total gevinst eller nytte ved slike makeskifter reiser kompliserte spørsmål i forhold til norsk ekspropriasjonsrett.

Fylkesmannens vurdering:

Jordskifte har tradisjonelt vært en tidkrevende prosess. Dette vurderes også å bli tilfellet dersom jordskifte skal nyttes som et virkemiddel i byer og tettsteder. Jordskifteretten vurderes også pr. i dag å mangle erfaring/kompetanse til å kunne gjennomføre "urbant jordskifte" før de blant annet tilføres kompetanse innen verdsettingsfaget. Disse forhold taler, i utgangspunktet, og etter fylkesmannens vurdering, mot jordskifte som et virkemiddel i byer og tettsteder for gjennomføring av arealplaner.

Fylkesmannen finner også å ville vise til at jordskifterettens framtid pr. i dag ikke er endelig avklart. Blant annet er kjent at Den norske Dommerforening har reist prinsipielle innvendinger mot jordskifterettene som særdomstoler, og tilrår at de omdannes til forvaltningsorganer. Det vurderes da ikke som logisk å tilføre jordskifterettene nye store oppgaver før Stortinget har behandlet NOU-en og tatt stilling til prinsippsspørsmålet. – Etter det en kjenner til vil imidlertid Stortinget i møte 11.12.03 ta standpunkt til jordskifteverket framtidig.

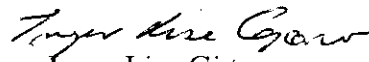
Tidsaspektet vurderes å være av vesentlig betydning i saker i byer og tettsteder slik at der jordskifte måtte bli krevd for gjennomføring av planer må dette ha som konsekvens at slike saker må prioriteres. Dette vil selvfølgelig måtte skje på bekostning av andre saker, dersom ikke jordskifterettene ble tilført økt kapasitet. Dette vurderes også av fylkesmannen å kunne ha en negativ konsekvens for de som måtte vente på å få behandlet sin sak av tradisjonell karakter for jordskifteretten.

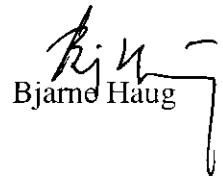
Når det gjelder arbeidsgruppens forslag om en frivillig utenomrettslig arealmekling har ikke fylkesmannen noe å anføre til en slik ordning. Det er registrert at denne er basert på frivillighet og at denne ordningen kan initieres av kommunen og skal være et forum for informasjon og diskusjon for å finne fram til hensiktsmessige løsninger m.v. Arealmeklingen er registrert å ha som mål å sikre enighet om prinsipper, planarbeid og gjennomføring av

vedtatt plan. En slik "ordning" vurderes likevel å kunne etableres uten at de er lagt til, eller eventuelt administrert av jordskifterettene.

Under henvisning til ovenstående frarår fylkesmannen en ordning med "urbant jordskifte". Saker knyttet til god arealutnyttelse og fordeling av fordeler og ulemper ved tiltak på eiendommer i byer og tettsteder vurderes best å kunne bli ivaretatt ved de ordinære domstoler.

Med hilsen


Inger Lise Gjerv
fylkesmann


Bjarne Haug

Saksbehandlers telefon: 74 16 82 13