

Landbruksdepartementet,
Postboks 8007 Dep,
0030 Oslo.

Landbruksdepartementet	
Nummer: 031 2189	Dokument: 32
Mottatt: 02 DES 2003	ASR/ASL
Saksbehandler: JAF	720
Opplyst:	Avsluttet:

Høringsuttalelse til "Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – "urbant jordskifte".

Innledning

De viktigste tiltakene som blir foreslått i rapporten, er en avklaring og en utvidelse av jordskiftelovens geografiske virkeområde samt arealmegling og rettsmegling som prøveordning.

Den tidligere rapporten "Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder" viser tydelig at det er behov for å kunne ta i bruk jordskiftelovens virkemidler i urbane strøk i langt sterkere grad enn i dag. Vi er enige i denne analysen, og støtter derfor forslaget fra flertallet i arbeidsgruppa om å foreta en tilpasning av jordskifteloven nå for å møte behovet. Forslaget forutsetter en harmonisering av enkelte bestemmelser i plan- og bygningsloven og jordskifteloven. Dette fordi det er foreslått at plan- og bygningsmyndighetene kan gjøre vedtak eller gi bestemmelser som er nødvendige for å kunne gjøre bruk av virkemidlene i jordskifteloven. Dessuten må virkemidlene synliggjøres for de som kan ha nytte av dem.

Ideelt sett kunne en ønske at disse lovendringene ble tatt opp i forbindelse med den kommende store revisjonen av jordskifteloven for å unngå mer "lapping" på gjeldende lov. Vi mener likevel at forslaget til endringer i jordskifteloven er så viktige at de bør behandles så snart som mulig.

Nedenfor følger våre merknader til en del av de foreslåtte endringene i jordskifteloven.

Jordskiftelovens geografiske virkeområde

Det råder i dag en viss usikkerhet med hensyn til jordskiftelovens geografisk virkeområde. Arbeidsgruppas forslag klargjør lovens virkeområde på en bedre og mer oversiktlig måte enn i gjeldende lov.

Nytt tredje ledd i § 1 slår fast at loven gjelder for hele landet med slik avgrensning for sakstypene som framgår av kap. 1. Den geografiske avgrensingen når det gjelder bruksordning og sams tiltak (§§ 35 bokstav h og 34 a) foreslås tatt bort. Arbeidsruppas forslag innebærer således en betydelig utvidelse av lovens geografiske virkeområde. Alle virkemidlene i jordskiftelovens § 2 vil således i utgangspunktet kunne benyttes i byer og tettsteder.

Det er ikke foreslått endringer i det geografiske virkeområdet for skjønn og kombinerte saker etter § 6. Vi er enige i at dette spørsmålet tas opp ved den store lovrevisjonen.

Ny § 2 A – forsøksordning med arealmegling.

Begjæring om arealmegling blir nye arbeidsoppgaver for jordskifterettene. Bestemmelsen er ment å kunne anvendes for å legge til rette for samarbeid om planlegging og/eller gjennomføring av plan innen et utbyggingsområde. Selv om andre enn jordskiftedommere kan oppnevnes til meglere, er det jordskifteretten som skal administrere ordningen. En forutsetter at de jordskifterettene som blir berørt av pørveordningen, får tilført nødvendige personalressurser og nødvendig kompetanseheving på området.

Ny § 12 a om forsøksordning med rettsmegling.

En har ingen innvendinger mot en slik forsøksordning. Jordskifterettene har bred erfaring med megling i tvister i jordskiftesaker. En viser til § 17 om tvister i gjeldende jordskiftelov der det framgår at jordskifteretten først bør prøve megling i saken før det blir tvistebehandling. Etter dagens lovgiving er det også anledning til å inngå rettsforlik i et saksforberedende rettsmøte under forutsetning av at alle berørte parter har fått lovlig innkalling til møtet. Jordskifterettene praktiserer da også megling i saksforberedende rettsmøter der rettsformannen finner dette formålstjenlig eller partene ønsker det.

Forholdene skulle således ligge godt til rette for å innføre rettsmegling som en prøveordning ved jordskifterettene.

Om andre foreslåtte endringer.

§ 2 ny bokstav h.

Vi støtter forslaget som innebærer at jordskifteretten kan fastsette fordeling av arealverdier og kostnader der kommunen gjennom vedtatte plan-bestemmelser har stilt krav om det eller partene har avtalt at fordeling skal foretas. Forslaget blir sett i sammenheng med forslag til ny bestemmelse i plan- og bygningsloven om at kommunen kan sette krav om fordeling av arealverdier og kostnader innenfor planområdet. Denne bestemmelsen har sammenheng med at Planlovutvalget foreslår at kommunen skal kunne stille krav om felles planlegging for flere eiendommer.

Dette betyr i praksis at der kommunen i bestemmelsene til detaljplan eller områdeplan etter plan- og bygningsloven har satt krav om fordeling av arealverdier og kostnader innen planområdet, kan utbygging ikke skje før fordeling som nevnt blir foretatt.

Vi mener det er viktig at grunneierne blir orientert om nevnte nye bestemmelser både i plan- og bygningsloven og i jordskifteloven, dersom de blir vedtatt. Kommunene må derfor i sitt første møte med parter i plansaker gi slik informasjon. Vi støtter derfor arbeidsgruppas forslag om tillegg/endring av Planlovutvalgets forslag til ny § 12-4 andre ledd i plan- og bygningsloven som har slik ordlyd:

"Myndighetene kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, herunder vurdere planområdets avgrensning og kan bistå i planarbeidet. Myndighetene skal underrette om mulighetene for arealmekling og andre virkemidler i jordskifteloven."

§ 3 ny bokstav c.

Det er avklarende for vurderingen av fremmespørsmålet at det blir sett som vilkår for å fremme et krav at hver eiendom må få sin del av nytten i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde. Det er gjort unntak for nevnte vilkår i område med formål fritidsboliger, fritids- og turistformål og råstoffutvinning der disse arealene i det vesentlige er ubebygde, slik at kravet om å få sin del av nytten ikke gjelder hver eiendom.

§ 5 nytt andre ledd - krav om enighet for å kreve jordskifte etter § 2 for gjennomføring av detaljplan etter plan- og bygningslov.

Gruppen foreslår i § 5 nytt andre ledd, at når det gjelder jordskifte for å legge til rette for gjennomføring av detaljplan i byer og tettsteder, er det et vilkår at alle berørte parter er enige om å kreve jordskiftesak. Det er viktig å merke seg at kravet om enighet kun gjelder saker der det foreligger godkjent detaljplan. Vi kunne i utgangspunktet tenkt oss at kravet om enighet for å kreve sak ikke skulle gjelde for rene bruksordningssaker som går på organisering og ikke medfører investeringer. Dette vil imidlertid gjøre forslaget mer uoversiktlig og unødig detaljert. Vi støtter derfor det foreliggende forslaget.

Konklusjon.

Vår konklusjon er at det vil være meget positivt for samfunnet og grunneierne hvis jordskifteloven blir endret som foreslått. Jordskifterettens mangesidige kompetanse og erfaring innenfor jus, verdsetting, planfag, økonomi og tekniske fag vil utvilsomt komme til nytte innenfor byer og tettsteder i like stor grad som i rurale strøk.

1. desember 2003.

For jordskifterettene i Eidsivating


Oddvar Fjøsne

Terje Malm (s)