



MASTEROPPGAVE

Urbant Jordskifte med fokus på fordeling av arealverdier og felles kostnader

Urban land change

Øystein Andersen

Master areal og eiendom

Fakultet/Institutt/program

Avdeling for Ingeniør og vitenskap

Veileder (fylles ut etter avtale med veileder)

Innleveringsdato 03.06.2022

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12-1.

FORORD

Denne masteroppgaven er utført på Høgskolen På Vestlandet, Institutt for bygg og anleggsgfag, fagavdeling Areal og Eiendom. Studiet er en mastergrad som er utført over 2 år med avsluttende eksamen i masterprogrammet innen jordskifterettens praksis urbant jordskifte med fordeling av arealverdier.

Masteroppgaven har et omfang på 30 studiepoeng ledd i fullføring av mastergraden i areal og eiendom. Oppgaven er utført på deltid fra våren 2021 til 3. juni 2022. Veileder for oppgaven har vært Sjur Kristoffer Dyrkolbotn, Leiv Bjarte Mjøs og Børge Aadland.

Urbant jordskifte er i jordskiftesammenheng rettsendrende saksforhold og jordskifteretten former eiendom og vedtar arealverdier og felles kostnader.

Interesse verdsetting av fast eiendom har undertegnede hatt siden 1983, da jeg fikk interesse for taksering av fast eiendom.

Jeg vil takke for god veiledning fra Sjur Kristoffer Dyrkolbotn.

Øystein Andersen

Master- student

Sammendrag

Hovedtema for oppgaven er verdsetting av arealverdier og felles kostnader, såkalt urbant jordskifte. Jordskifteretten har fått kompetanse til fordeling av arealverdier og felles kostnader, etter jordskifteloven 1979. de nye bestemmelsene ble innført med Ot. prp nr 78 i 2007. I gjeldende jordskiftelov 2013 med tre bestemmelser §§ 3-30, 3-31 og 3-32. Hovedtrekkene i bestemmelsen fra eldre lov vedrørende urbant jordskifte ble videreført, mens tapsgarantien ble erstattet med at hver enkelt part i saken skal sikres en netto skiftegevinst, Metoder er følgelig at det utføres to verdsettinger, en uavhengig av plan og en etter ny plan.

Formålet med urbant Jordskifte er at en skal unngå saker med ekspropriasjon i lange og kompliserte prosesser for retten med ekspropriasjon, jordskifteretten har tradisjon for å utføre både jordskifte og transformasjoner i rurale og urbane strøk.

I et regulert område oppstår det verdiforskyvinger i form av at noen arealer blir veier, parker og felles utomhus areal, mens andre arealer får bygget ut til bolig og næringsareal. En slik fordeling, gir alle i planområdet som er omfattet av fordeling, andel i de planskapte verdier ved at partene får tildelt utbyggingsretter og ikke penger.

Når områder blir transformert til ny bebyggelse i områdeplan eller detaljplan til bolig- og næringsformål, oppstår kompliserte bindinger mellom eiendommer som innebærer at fordeling må utføres av jordskifteretten, da det er kompliserte forhold i jordskifteområdet med utbygging som å løses. Det trengs teknisk og juridisk bistand for å rette på uklarheter og inngå avtaler som partene kan enes om for utvikling av den nye reguleringsplanen.

Abstract

The main theme of the thesis is the valuation of land values and common costs, so-called urban land change.

The land subdivision court has been given competence to distribute land values and common costs, according to the Land Subdivision Act 1979. The new provisions were introduced with Ot. prp no. 78 in 2007. In the current Land Transfer Act 2013 with three provisions §§ 3-30, 3-31 and 3-32. The main features of the provision from the older law regarding urban land change were continued, while the loss guarantee was replaced by each individual party in the case being guaranteed a net change gain,

Methods are consequently that two valuations are performed, one independent of plan and one according to a new plan.

The purpose of urban land subdivision is to avoid cases of expropriation in long and complicated processes before the court with expropriation, the land subdivision court has a tradition of carrying out both land subdivisions and transformations in rural and urban areas.

In a regulated area, value shifts occur in the form of some areas becoming roads, parks and common outdoor areas, while other areas are expanded into residential and commercial areas. Such a distribution gives everyone in the planning area that is covered by the distribution a share in the planned values by the parties being allocated development rights and not money.

When areas are transformed into new buildings in the zoning plan or detailed plan for residential and commercial purposes, complicated ties arise between properties which means that distribution must be carried out by the land subdivision court, as there are complicated conditions in the land subdivision area with development to be resolved. Technical and legal assistance is needed to rectify ambiguities and enter into agreements that the parties can agree on for the development of the new zoning plan.

Innholdsfortegnelse

FORORD	2
SAMMENDRAG	3
ABSTRACT	4
1.0 INNLEDNING	7
1.1 OM JORDSKIFTERETTEN	8
1.2 URBANT JORDSKIFTE	8
2.0 PROBLEMSTILLING	10
2.1 PROBLEMSTILLING	10
2.2 EN SKJEMATISK FRAMSTILLING	10
2.3 HENSIKT MED URBANT JORDSKIFTE	11
2.5 AVGRENSING AV OPPGAVEN	13
3.0 TEORI	14
3.1 INNLEDNING	14
3.2 HISTORIKK	14
3.3 JORDSKIFTERETTENS ERFARING MED FORDELING AV VERDIER	18
3.3.1 KOMPETANSE.....	18
3.4 NÅR EIENDOM BLIR VANSKELIG Å BRUKE	19
3.4.1 VILKÅR OM ALLE FÅR ANDEL SOM OMFATTES AV JORDSKIFTE	20
3.5 REGLENE I JORDSKIFTELOVEN AV 2013	20
3.6 HVA FORSTÅES MED VERDSETTING § 3-15 PÅREGNELIG BRUK	20
3.7 JORDSKIFTERETTENS HAR KOMPETANSE ETTER § 3-30, 2013	21
3.7.1 JORDSKIFTELOVEN § 3-31	22
3.7.2 JORDSKIFTELOVEN § 3-32	23
3.8.1 STATUS FØR PLANEN BLE VEDTATT	24
3.8.2 HVILKE FORHOLD ENDRES I PLANEN?	24
3.8.3 HVORDAN BLIR DET NYE PLANOMRÅDET?	25
3.8.4 HVORDAN BLIR DET NYE PLANOMRÅDET?	25
3.9 EKSEMPEL PÅ VERDSETTINGSMETODE	26
3.9.1 NETTO SKIFTEGEVINST	27
4. METODE	28
4.1 INNLEDNING	28
4.2 UNDERSØKELSENS DESIGN	28
4.3 JURIDISK METODE	28
4.4 CASE STUDIER	29
4.5 VERDSETTINGSMETODE JORDSKIFTERETTEN PRAKISERER	30
4.6 VERDSETTINGSMETODE TOMTER TIL UTBYGGINGSFORMÅL	31
4.7 DATAGRUNNLAG	32
5.0 CASE ANALYSE	34
5.1 INNLEDNING	34
5.2.1 NOEN FAKTA OPPLYSNINGER	34
5.2.2 LOVTEKTSTEN	36
5.2.2 KONSEKVENS VED FLYTTING AV VEI	40
5.2.3 PÅBEROPING AV PARKPRINSIPPET	41
5.2.4 BUFFERAREALET	43
5.2.4 DRØFTING	43
5.3 RESERVATVEIEN 4 OG 8 – CASE 2	46
5.3.1 VERDSETTING AV BESTÅENDE BYGG VED JORDSKIFTE	46
5.3.2 Fakta dokumentasjon kart for sak case 2	48

5.3.5 Ankene fra reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS.....	50
5.3.6 TAPSGARANTIEN.....	51
6. FUNN.....	56
6.1 INNLEDNING.....	56
6.2 DRØFTING CASE 1.....	57
6.2.1 DRØFTING.....	57
6.3 DRØFTING CASE 2.....	58
6.3.1 FORTSETTE VIRKSOMHETEN I LOKALENE PÅ EIENDOMMEN.....	59
6.3.2 RIVE BYGNINGENE OG GJENNOMFØRE UTBYGGINGEN SELV.....	59
6.3.3 EKSPROPRIASJON.....	59
6.5 AVVIK I VERDSETTINGSMETODER.....	60
6.6 GJELDENE BRUK, NY BRUK OG TILTAKSKART.....	61
6.7 TILTAKSKART.....	62
6.8 TAKSTNUMMER VED TILSTAKSSKJØNN.....	62
6.9 OPPSUMMERING.....	63
7 KONKLUSJON.....	64
7.1 INNLEDNING.....	64
7.2 ÅRSAK TIL CASE 1, FLYTTING AV VEI OG FRIAREAL.....	64
7.3 VURDERING AV BYGNINGER BLIR BEHOLT I EKSISTERENDE PLAN.....	65
7.4.RIVING OG GJENNOMFØRING AV EIERNE SELV.....	66
7.5 KUNNE PLANARBEIDET VÆRT UTFØRT BEDRET.....	66
7.6 HENSIKTEN MED URBANT JORDSKIFTE.....	67
7.7 VIDERE ARBEID.....	67
REFERANSE.....	68

1.0 INNLEDNING

Når ny reguleringsplan blir vedtatt får utbyggingstomtene til byggeformål økt planverdi. Disse planverdiene medfører at det er ulike verdier i byggeområde og tomtene som er funksjoner av utbyggingstomtene, får ikke andel i utbyggingsverdiene, uten at det er gjort vedtak om at verdier skal fordeles av jordskifteretten. Det er gitt føringer jordskiftelova 2013 kapittel 5, § 3-30, § 3-31 og § 3-32 om hvordan denne verdiforskyvingen skal utføres. For å rette på ulikhetene, foretas utjevning av verdiene, slik at alle i planområdet som er funksjon av utbyggingstomtene en forholdsvis andel av utbyggingsverdiene i form av utbyggingsretter. Eiendommer som utgjør vei og parkanlegg før planen og som blir beholdt med samme bruksfunksjon, får ikke andel i planskapt verdier.

Tema i denne oppgaven er å studere hvordan jordskifteretten skal fordele planskapt verdier etter en reguleringsplan er vedtatt. Planen må inneholde bestemmelser om at arealverdier skal fordeles etter plan og bygningslova jf § 12-7, nr 13, som sier at arealverdier og felles kostnader skal fordeles av jordskifteretten i samsvar med jordskiftelova § 3-30.

Det er flere kriterier som må oppfylles for at en skal få andel i den merverdi som planen gir. Det framgår av jordskifteloven § 3-31 om hva som legges til grunn for at en part skal få andel i planskapt verdier og hvordan retten skal verdsette dette. Jordskifteretten skal foreta en verdsetting av arealverdier før det urbane jordskiftet gjøres med beregning av inngangsverdier for hvert part skal ha, hensyntatt unntaksbestemmelsen i siste punktum av § 3-31 at en må justere inngangsverdien med et fradrag for hva som ikke egner seg til utbyggingsformål. Hva som er egnet til utbyggingsformål er et sentralt tema som ikke bare går på grunnforhold, men også studier av endringer fra gjeldende utforming og bruk til vurdering av grunnforhold som må være analysert med en geologisk rapport. Når det avdekkes at grunnforhold, må slike forhold bringes videre, slik at de geologiske rapporter medfører at verdiforholdene kan verdsettes for hver enkelt eiendom. Ved urbant jordskifte skal det settes to verdier, en før planen ble vedtatt og en verdi etter ny plan. Når grunnen ikke kan bygges på uten verdijustering, må en foreta justeringer.

1.1 OM JORDSKIFTERETTEN

Jordskifteretten har tradisjonell oppgave å fordele arealverdier i rurale områder i jordbruksområder. Slik omfordeling av arealverdier er det bare jordskifteretten som gjør og metodene og hensikten med slik omfordeling av arealverdier, er at hver teig som ligger i et områdes som omfattes av omfordeling av teigblandingene skal få bedre og mer hensiktsmessig samlede jordarealer som gir bedre driftsforhold i jordbrukeren. Dette er rettsendrende saksforhold som jordskifteretten har tradisjon å gjøre.

1.2 URBANT JORDSKIFTE

Med planskapt verdier, menes at verdier som skapes som følge av planen medfører at planen gir merverdier. Hva som menes med merverdier, er at det er planens salgbare arealer med fradrag for utbyggingskostnader. Jordskifteretten har en annen beregning enn å vurdere salgssinntekter med fradrag for anleggskostnader. Metoden er mer lik parkprinsippet, der en gir arealverdier av grunnen, ut fra påregnelig utnyttning av tomten og sammenligner andre objekter ut fra strøkspris som en finner i området rundt, eller liggende steder med samme type utbygging og bebyggelse. I motsetning til urbant jordskifte har jordskifteretten hatt oppgaver med verdsetting av jordbruksareal med teigblanding og senere samlet areal som lå uhensiktsmessig til i et jordskifteområde, slik at det ble mer rasjonell drift på gårdene ved å samle arealene i klynger. Denne praksisen med verdsetting ønskes videreført i ny jordskiftelov. Grunnlagene er å gi jordskifterettene nye oppgaver med transformasjon av utbyggingsområder, slik at forettingsplaner og gjennomføring går lettere. Idag er ekspropriasjonslignende løsninger omstendelige og krever mye tid til hver enkelt sak.

Men fordeling av verdier er betinget av at et areal er egnet til utbyggingsformål og at endringene i planen før og etter at planen er vedtatt, viser vesentlige forskjeller for at en part skal kunne få andel i planens netto planskapt verdier.

Det er utbyggere som har interesser i å få fastsatt de planskapt verdiene og felles kostnader som planen medfører, mens jordskifterettens oppgave er å høre partenes forklaringer på hvordan en tolker planene, verdiene som skapes og deretter fastsetter jordskifteretten de planskapt netto verdiene.

1.3 JORDSKIFTERETTEN

Jordskifteretten er en særdomstol som har røtter tilbake til 1274, Magnus Lagabøters landlov. Loven ble videreført i Christian 4s norske lover av 1603 og Christians 5's Norske lov av 1687. Den første norske jordskiftelov ble vedtatt i 1821, og ble erstattet av ny lov igjen i 1857. Kilde snl. No Store Norske leksikon.

Konflikter i Jordbruksområder kan skape uklare driftsforhold for bønder, noe som igjen gir dårlig avkastning. For å dempe konflikter måtte konfliktene løses på minnelig måte og da var jordskifteretten virkemiddel for å dempe konfliktene.

Jordskifteretten har en noe annen saksbehandling enn de ordinære domstolene som kanskje gjør den mer tjent for å dempe konflikter og sørge for at folk i nærområdet, kan være naboer også etter at jordskifteretten har avgjort sakene. Det som er forskjellig fra ordinær domstolsbehandling i tingrett og lagmannsrett, er at jordskifteretten presenterer løsningene før retten treffer sin beslutning. Dette finner en i jordskiftelova 6-21, 2.ledd.

Er det tvister som skal løses, vil tvisteloven § 20-1.

2.0 PROBLEMSTILLING

Denne masteroppgaven tar for seg problemstilling med verdsetting av planskapt verdier i et utbyggingsområde.

Hvordan jordskifteretten fordeler arealverdier og felles kostnader for alle i planområdet som skal bygge ut i et planområde, er viktig å forstå når en skal legge til grunn også verdsetting av fast eiendom etter f. eks tomtebelastningsmetoden.

Jordskifteretten setter verdier uavhengig av hva som skjer i jordskifteområdet etter at jordskifteretten er ferdig med sin saksgjennomgang.

Verdsetting av fast eiendom er basert på skjønn, enten en utfører det som profesjonell eller ved verdsetting sett fra Jordskifteretten.

2.1 PROBLEMSTILLING

For at en skal finne svar på oppgavens hovedoppgave, fordeling av planskapt netto verdiøkning, må en definere problemstilling som kan gi en rasjonell forklaringsmodell som er vitenskapelig dokumenterbar.

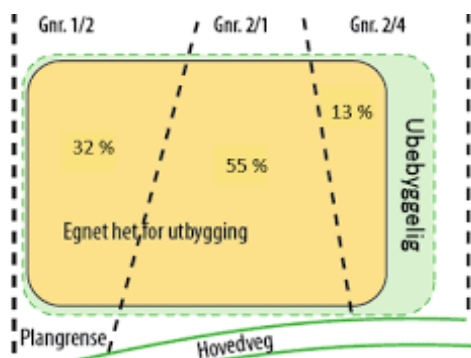
Det reiser seg to verdsettingsspørsmål i denne typen saker:

1. Verdsetting uavhengig av uavhengig av plan.

2. Verdsetting etter ny reguleringsplan

2.2 EN SKJEMATISK FRAMSTILLING.

Det settes da to verdier en uavhengig av plan og en etter ny plan. En ser også på hva som egner seg til utbyggingsformålet og legger dette inn i beregningene. Videre tar en stilling til arealenes gjeldende bruk for planen ble vedtatt og ny bruk, hvordan en klassifiserer arealene ut fra egnethet, er en egen metode.



Figur 1. Kilde: ¹

Fordeling av arealverdier før planen ble vedtatt er en slik modell som er vist over. Hvert part får sine areal vurdert og de areal som er i planområdet, verdsettes før ny plan ble vedtatt.

¹ Lærebok Innføring i Jordskifte, Per Kåre Sky og Øystein Jacob Bjerva

Med egnethet til utbyggingsformål forstås areal som i planen er avsatt til utbyggingsformål. Se figur 1 over. Illustrasjonen viser tre grunneiere har valgt å regulere et området til utbyggingsformål i et bymessig område. Reguleringsplanen har avgrenset eierforhold med tre eiendommer, det grønne areal i ytre del av planen er ubebyggelig. Før situasjonen angir hva som er egnete arealer til utbyggingsformålet. Etter situasjonen i ny reguleringsplan, viser at det i planfeltet kan bygges næringslokaler og boliger. Området har ingen infrastruktur før planen ble vedtatt. Etter situasjonen viser ny fortetting som gir økt planskapt verdi. Hensikten med fordeling av planskapt verdier er å utjevne verdien som skjer på utbyggingstomtene, mens de øvrige areal som er vei, parkareal, parkering og andre funksjoner i planen, får tildelt utbyggingsretter i forhold til verdiene uavhengig av plan.

2.3 HENSIKT MED URBANT JORDSKIFTE

Når reguleringsplaner er vedtatt vil det være eiendomsendringer og andre rettigheter med transformasjonene som må løses mellom de nye eiendommene. Eiendomsforholdene før planen ble vedtatt og etter ny plan er endret for alle eiendommene. Hensikten med urbant jordskifte er da å rette på den nye eiendomssituasjonen og vedsette arealverdier og felles kostnader etter nytte.

Utbyggingstomtene til bolig og næring, bidrar til at verdiene kommer på disse tomtene, mens tilstøtende tomter blir funksjoner av utbyggingstomtene i form av vei, parker og friareal.

Denne verdiforskyving fordeles på partene i jordskifteområde etter eierskap de hadde før planen ble vedtatt. Tilstøtende tomter som er funksjon av utbyggingstomtene, mottar verdier etter en fordelingsnøkkel fra egenskapene de har og verdimessig før planen ble vedtatt, Etter ny plan mottar så hver part en forholdsvis andel av de planskapt verdiene som utbyggingstomtene gir.

Etter jordskiftelova 1979, var det § 2 bokstav h som ga bestemmelsen, mens i ny jordskiftelov er det bestemmelsen i jordskiftelova av 2013, § 3-30, § 3-31 og § 3-32 som har bestemmelser om verdsetting og fordeling av planskapt verdier.

De materielle vilkår for urbant jordskifte er at kommunen må ha vedtatt at arealverdier skal fordeles samtidig som reguleringsplanen blir vedtatt. Etter § 3-30 har jordskifteretten kompetanse til å verdsette og fordele arealverdier. Bestemmelsen sier også at planbestemmelsen må inneholde at verdier skal fordeles etter plan og bygningslova § 12-7 nr 13. Det er enten hele planen eller deler av planen som skal verdsette mht fordeling.

At verdier skal fordeles med de øvrige i planområde som har støttestrukturer til utbyggingstomtene, er at de som har eiendommer som blir vei, parkareal og parkeringsareal, da får en andel av utbyggingsverdiene som skjer på utbyggingstomtene.

Hver part i jordskifteområde til fordeling, får en forholdsmessig andel av planverdiene ut fra to forhold, egnethet til utbyggingsformål og en forholdsvis andel av verdiene som var i planområdet før planen ble vedtatt.

I denne avhandlingen legges mer vekt på juridisk metode, enn på vitenskapelig metode. De to metodene er anvendt for å finne ny viten om slike saker. I oppsummeringen av avhandlinger legges det opp til å komme med råd som kan bedre uklarhetene som har oppstått i en sak og hvilke modeller en må ha, vil bli skissert. Dette må dreie seg om planprosess, prosjektutvikling og den endelige ferdige planen. Disse tre fasene utarbeide reguleringsplan, med tilhørende planbestemmelser, samt samhandle arealverdier før og etter at planen skal ha verdsetting mht de planskaptede verdier og felles kostnader.

For jordskifteretten er oppgaven å se på helheten, men også gjøre de jordskiftetekniske metodene som gjør at partene blir tjent med avgjørelsen som partene skal forholde seg til etter at saken er endelig avgjort.

Metodene for denne type verdsetting blir kort beskrevet og skissen til verdsetting angis da i eget avsnitt. I tillegg anbefales å lese utfordringer og prising av boligtomter som Advokatfirma Prosjekt juss og Holte Prosjekt og utførte en rapport² for Regjeringen i 2005. omfatter sålede.

I bestemmelsen som har tre vurderingskriterier for å fastsette andel i inngangsverdiene som partene skal ha, er det innført unntak om en part kan ha andel i planskaptede verdier, ut fra egnethet på tomten til utbyggingsformål. I domsanalysen som er undersøkt, er det sentralt at egnethet til utbyggingsformål som angir om en får andel i planfeltets utbyggingsretter.

² https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/tid/2005/0006/ddd/pdfv/260150-econ_rapport_300605.pdf

Og etter grunnloven kan en ikke frata eiendom uten erstatning, dvs grunnloven § 105. denne bestemmelsen gjelder hvis en må ta fra private eiendom om en skal bygge veg, skolebygg eller andre offentlige bygg.

Meningen med skissen er å vise at arealer som er ubebyggelig, er i området og når planen er privat, kan en kanskje vurdere å løse inn arealene.

Innenfor feltet er det avsatt utbygging av boliger innenfor det gule feltet, mens det areal som ikke egner seg til utbyggingsformål er det grønne arealet.

Hensikten med fordeling av planskapt verdiøkning, er at noe av arealer i planen blir avsatt til veier, grønne arealer som parker, utomhusareal til boliger. Når disse arealene har fått tildelt

utbyggingsarealer som salgbare areal til næring og boliger, kan en verdsettes de totale verdiene og beregne felles kostnader for hele feltet, dvs veier, vann og avløp, samt annet felles infrastruktur som belysning, fiber ol. Det gis stort sett oppgjør i forma av utbyggingsretter og ikke som pengevederlag. Dette etter bestemmelsen i § 3-31 og § 3-32. det som er viktig og får fram er om noe av arealer ikke egner seg til utbyggingsformål, vil disse arealer ikke kunne få andel i de planskapt verdiene. Verdsettingsmetode er ut fra boniteterer, dvs netto avkastning om verdiene er positive. Blir det negative, kan jordskifteretten ikke fordele planskapt netto verdiøkning.

2.5 AVGRENSING AV OPPGAVEN

Oppgaven begrenses til konkret to forhold, verdsetting av arealer i en framtidig plan for framtidig ny arealplan og uavhengig av et bestemt arealformål og verdsetting av de samme arealene gitt i en reguleringsplan som gir arealene et bestemt formål.

Men siden dette er en masteroppgave med 30 studiepoeng

er det foretatt studier av to saker i jordskifteretten og høyesterett sin dom for Kilen Syd saken.

Videre gjennomgås faglitteratur som inngår i studiet arealøkonomi på Høgskolen på Vestlandet, fagboken Verdsetting av fast eiendom skrevet av professor Sølve Bærug på NMBU. Det er gjort litteraturstudier inne Eiendom og Juss, (referer bok)

3.0 TEORI

3.1 INNLEDNING

I 2007 ble det innført nye jordskiftevirkemidler for urbant jordskifte i jordskifteloven av 1979. Disse er beskrevet nærmere i Ot.prp nr 78 (2004-2005) Om endring av jordskiftelova.

Loven trådte i kraft 1. januar 2007 etter at Stortinget vedtok loven den 12. mai 2006. Grunnlaget for den någjeldende³ jordskiftelovens regler om fordeling av planskapte verdier ble lagt gjennom denne lovendringen. Her fikk jordskifteretten kompetanse til å vedta omfordeling av arealverdier i et planområde. Det ble bestemt at det måtte foreligge en planbestemmelse om at arealverdier og felles kostnader som angår utbyggingsområdet skal fordeles. Uten at kommunen på forhånd hadde vedtatt en slik planbestemmelse ville jordskifteretten med andre ord ikke kunne behandle saken. Dersom kommunen bestemmer at det skal skje en fordeling av planskapte verdier og felles kostnader, kan det dreie seg om hele det nye planområdet eller et geografisk avgrenset areal i den nye vedtatte reguleringsplanen. Det er kommunen som bestemmer den geografiske avgrensningen, som jordskifteretten skal legge til grunn til sitt arbeid med saken.

Bakgrunn for innføring av de nye jordskiftevirkemidler var at en ville ha planendring i fortettingsområdet bedre gjennomført. Og i 2002 nedsatte Landbruksdepartementet en arbeidsgruppe som ble ledet av Lagdommer Trond Magne Movik og de lagde en arbeidsrapport⁴. I 2004 igangsatte departementet arbeidet basert på denne rapporten som het

Ot.prp nr 78(2004-2005). Om endringer i jordskifteloven mv.

Hovedtrekkene i lovforslaget var § 2, bokstav h og bokstav i, men en rekke andre lovbestemmelser ble tilført.

I det etterfølgende går gjennom endel historikk, teori og rettskilder vedrørende saksområdet dette dreier seg om.

3.2 HISTORIKK

Fordeling av planskapte arealverdier 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 planskapte verdier og kostnader og lovet ble opphevet da plan- og bygningsloven ble vedtatt 14. juni 1985. Årsaken til at Strand og Fjellplanloven ble opphevet, var at fordelingsnemnda sin avgjørelse ikke kunne ankes videre, da vedtaket var endelig⁵. Reglene om fordeling av utbyggingsverdier ble ikke videreført i revidert plan- og bygningsloven.

³ Jordskiftelova 2013, nr 100 Lov om fastsetjing og endring av eiendoms- og rettshøved på fats eigedom.

⁴ Rapport: Forslag til jordskiftevirkemidler i byer og tettsteder, urbant jordskifte.

⁵ Bindende avtale om fordelingsordning, jf arbeidsrapport side 61, Grunneier må bli enig om fordeling, og det finnes ikke muligheter for tvungen gjennomføring, slik man hadde i fjell og strandloven.

Urbant jordskifte regnes som et nytt begrep som omhandler planskapt verdiøkning som fordeling av planskapt verdiøkning etter vedtak med ny reguleringsplan.

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3.

Reguleringsplan kan utarbeides i sammenheng med kommuneplanens arealdel eller som egen planprosess.

3.1 1 INNFØRING AV NYE BESTEMMELSER I JORDSKIFTELOVA

Jordskifteloven fikk nye bestemmelser i 2007 med bestemmelsene § 2, med bokstav h og § 2 bokstav i. § 2 bokstav h har bestemmelser om å fordele arealverdier og felles kostnader som blir skapt som følge utbygginger som reguleringsplanen. Og §2 bokstav i gir bestemmelser om at jordskifteretten kan utføre kompenserende tiltak som følge av planen.

3.1.2 BESTEMMELSER SOM LIGNER PÅ JORDSKIFTELOVA § 2 BOKSTAV H.

Jordskifteretten har etter 1979 loven en bestemmelse om fordeling av utbyggingsverdier, § 41 om omsyn til planer etter plan og bygningslova, fellestiltak som trengs i forbindelse med planer og utjevning av utbyggingsverdier. Og dette kan utføres i selve skifteplanen ved overføring av utbyggingsretter eller i penger.

Jordskifteloven 1979 § 42 om å ta med i skifteplanen nødvendige investeringer

Disse bestemmelsen (§ 41 og § 42) har på mange måter overlappende bestemmelser med de nye jordskiftebestemmelsen i § 2 h om fordeling av arealverdier og felles kostnader etter tiltak som skjer i forbindelse med vedtatte planer som er avgjort i samsvar med utbygging av bygg og anlegg.

Men bestemmelsene har føringer på hvilke økonomisk stilling partene i område har og etter § 42 siste ledd, bemerkes at om det er uråd å skaffe midler eller investeringer av andre grunner ikke lar

seg gjennomføre på jordskiftetiden, kan jordskifteretten likevel legge forholdene til rette for at tiltakene kan gjennomføres senere.

I motsetning til dette til § 2 h, som ikke har slike forbehold om utsettelse, er disse to § 41 og § 42 på mange måter innenfor samme tema, fordeling av arealverdier og felles kostnader. Men bestemmelsen etter § 2 h skal utføres med en gang, mens bestemmelsen etter § 42 kan utsettes.

3.1.2 FORARBEID

De nye bestemmelsene som skal innføres er grundig gjennomgått i arbeidsrapport som ble utarbeidet forut for ot.prp nr 78, om de nye jordskiftevirkemidlene i byer og tettsteder.

Arbeidsrapporten ble utarbeidet med ledelse av lagdommer Trond Movik. Det er flertallets innstilling som departementet i proposisjonen, men mindretallets innstilling ble også drøftet. Hensikten med innføring av de nye bestemmelsene var at det skulle bli lettere å gjennomføre transformasjoner i byer og tettsteder med innføring av jordskiftevirkemidler om urbant jordskifte, dvs fordeling av arealverdier og felles kostnader.

De nye bestemmelsene ,1979, § 2 h, har rettsvirkning at de kan gi partene frist for å gjennomføre tiltakene i samsvar med tiltak § 31 og § 32. Forarbeidet viser spesielt til kapittel 3.3 om jordskifte og ekspropriasjon. Der jordskifte og ekspropriasjon har likhetstrekk. Likhetstrekkene er også nevnt Jordskifte er en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning. Dette framkommer i bok om Statsforvaltningen i Norge⁶, Johs Andenes, side 366.

Jordskifteretten kan etter 1979 lova også vedta frist for gjennomføring av tiltak, jf bestemmelsen § 91. Saker som angår tvangsgrunnlag etter eldre jordskiftelov, angår offentlig jordskifte og rettsutredning og i grensesaker. Når avgjørelsene er endelig kan tiltak settes i gang etter lov av 1. juni 1917 nr 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker §§ 53, 55 og 57 som jordskifteretten har holdt etter jskl 1979 § 6.

Jordskifte er bytte av jord mot jord, grensesak, bruksordning, løsning av tvister jf jordskiftelova 1979 § 1.

Tolkning av dette er at fastsettelse av fast eiendoms rettsforhold, er at vedtak av en domstol som jordskifteretten er, er på mange måter å ta over styringen av eiendomsforholdene og analysere disse i rettslig forstand, slik at alle hensyn blir ivaretatt. Det å endre f. eks eiendomsgrenser, bruksordning

⁶ Johs. Andenæs, Statsforfatningen i Norge, niende utgave ved Arne Flifiet, Oslo 2004 s. 366: «Jordskifte er en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning; eieren må gi fra seg en del av sin jord mot vederlag i annen jord.

av etablert vei til fordel for andre som ikke har rettighet i et jordskifteområde, er en form ekspropriasjonslignende tiltak som ligner på å ta fra eiendom og endre bruken, er ekspropriasjon. At oppgjør ikke skjer i form av penger og en bytter jord mot jord, så sier dette i seg selv at endringene er en rettslig omdisponering av eiendomsforholdene for alle i et jordskifteområde. Noen må avgi sin eiendom og bytte den mot annen eiendom.

Andre får ny grense mot annen eiendom en tidligere ikke hadde. Det er dette som Andenæs betegner som ekspropriasjon mot naturalerstatning. En form for oppgjør ved bytte av jord mot annen jord, eller eiendomsgrunn mot eiendomsgrunn. Dette skjer i alle eiendomssaker, enten det er ekspropriasjon som stat og kommune gjør og private. Forskjell mellom ekspropriasjon for statlig og kommunal virksomhet, når eiendom skal avstås, er at vederlagsloven om full erstatning er nedfelt i grunnloven § 105. Tapet som oppstår som følge av reguleringsplanen, skal gjøres opp i form av penger og hvordan disse utføres, er etter vedertalslova § 5, bruksrett, markedsverdi eller penger til gjenkjøp. Det er den høyeste av disse tre som skal dekkes. I privat ekspropriasjon, dekkes markedsverdien av eiendommen.

Ved jordskifte er disse bestemmelsene satt til side, slik at det er den økonomiske verdien av grunnen, dvs avkastningen som er avgjørende. Det må skapes en netto skiftegevinst som ikke bare gjelder en grunneier. Men alle som jordskiftet omfatter. Denne netto skiftegevinsten er et vesentlig element i jordskiftesaker og den skal øke formuen til en part og den framtidige avkastningen av eiendommen. Ut fra disse to forhold, ekspropriasjon og jordskifte, er da jordskifte og ekspropriasjon forklart. Innstillingen som departementet kom med, er flertallets innstilling som sier at jordskifteretten skal verdsette den samlede verdiøkningen som den nye vedtatte reguleringsplanen fører til.

Ved urbant jordskifte settes det to verdier, en før skiftet, uavhengig av plan og en etter ny plan. Disse verdien som settes før og etter ny plan, fordeles på antall oppsittere som har eiendom som deltar i utbyggingen av området. Det angår kun de som har egnete eiendommer til utbyggingsformålet og ikke eiendommer som enten bevares med hensyn til etablerte veier eller parkanlegg som før plan er offentlige og videreføres i ny reguleringsplan. En opplisting av alle mulige forbehold er ikke uttømmende å nevne, da slike forhold må sees på i hvert enkelt tilfelle, avhengig av sakstype og områdets betydning før og etter et jordskifte.

Utgangspunktet skal jordskifteretten verdsette netto skiftegevinst og den er netto formues- og inntektsøkning som jordskiftet medfører, jf ot.prp nr 78 side 21.

Når en skal verdsettes netto skiftegevinst i et urbant jordskifte, må en vite hva som er verdien før skiftet. Den finner en ved å verdsettes grunnen ut fra slik tomten framstår i sin nåværende form og skjønne på omsetningsverdien. Verdiøkningen som kommer, er den som framgår av den vedtatte reguleringsplanen i byggeområdet. De felles kostnader som angår utbyggingsverdiene må også inngå verdsettingen, dvs summen av alle kostnader som har med vei, vann, avløp, fiber og annen infrastruktur. Differansen mellom den verdsatte verdien etter ny plan og før plan, er da en netto skiftegevinst.

3.3 JORDSKIFTERETTENS ERFARING MED FORDELING AV VERDIER

Det som er vilkår, er at det skapes en netto skiftegevinst etter §2 mellom partene. Jf forarbeide⁷t s 21, dette vilkår ble beskrevet at dep på følgende måte. *alle jordskiftesakene uavhengig av sakstype, at det må skapes en netto verdiøkning i jordskiftefeltet mellom partene. Summen av brutto verdiøkning, minus summen av ulempene og kostnadene for skiftefeltet samlet sett må være positiv for at jordskiftesak kan fremmes.*

Disse bestemmelsene går tilbake til lov av 1882 og ble gjennomgått i revisjon av 1979 loven ot.prp nr 56(1978-1979).

3.3.1 KOMPETANSE

Jordskiftelova 1979 § 5, sier hvem som har kompetanse til å kreve sak for jordskiftesak. De som kan kreve jordskiftesak etter § 2, første ledd, er det de som er part i jordskiftesak er enig i at jordskifteretten kan ta saken. Når det er vilkår om fordeling etter plan og bygningslova § 11-8 bokstav e eller § 12-7 nr 13, kan sak etter § 2 først ledd bokstav h kreves når:

2/ 3 av eiendommene i område er enig i det og arealene utgjør minst 2/3 av areal som er omfattet av a. område med bebyggelse og anlegg, b. areal i samsvar med plan etter plan og bygningslova omfatter felles tiltak som skal tjene området.

Om jordskiftelova 1979 § 5 nytt annet ledd.

Den nye bestemmelse i § 5 annet ledd sier departementet side 24, sitat: *de øvrige virkemidler i jordskifteloven også gjelder i områder hvor det foreligger endelig godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan.* Den nye bestemmelsen knytter seg til jskl § 2 bokstav (h), og det vises til § 5 annet ledd, sitat: s 24, *når det gjelder fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak.*

Departementet sier at fordeling av arealverdier kan kreves som ren fordelingssak eller kreves sammen med andre virkemidler.

⁷ Ot. Prp nr 78, 21,

De nye bestemmelser i gjeldende jordskiftelov 2013, § 1-5 hvem som kan kreve sak. Det tilstrekkelig at en part har en utjenlig situasjon og kan kreve at jordskifteretten tar stilling til saken. I saken som angår fordeling av arealverdier og felles kostnader, vil det være at jordskiftesaken skal omfatte alle i planområdet som er vedtatt til fordeling av arealverdier og felles kostnader. Dvs jordskiftelova §3-30 og § 3-31, 3-32.

3.4 NÅR EIENDOM BLIR VANSKELIG Å BRUKE

Når eiendommer blir vanskelig å bruke som følge av ny reguleringsplan, kunne jordskifteretten 1979 etter § 2 bokstav (i) rette på forholdene

- 1) eksisterende byggeområde
- 2) nytt byggeområde.

Denne bestemmelsen er gått ut og er erstattet med i gjeldende jordskiftelov 2013, § 3-2, utjenlig eiendomsforhold.

Endring av eiendomsgrenser og uheldig deling av eiendom som gjør at eiendommen blir vanskelig å bruke. En må da endre eiendomsstrukturen på de eiendommene som får uhensiktsmessige endringer. I slike sakstyper vil jordskifteretten rette på utjenlige eiendomsforhold som oppstår når reguleringsplanen gjør det urasjonelt eller vanskelig å bruke.

De nye bestemmelsene ordner på eiendommer som etter ny plan blir delt slik at eiendommene i planfeltet blir utjenlig å bruke som følge av vedtak etter plan og bygningslova.

Og bestemmelsen omfatter eksisterende område for bygning og anlegg. Og nytt område for bebyggelse av anlegg.

I begge disse to sakstypene, vil jordskifteretten rette på de utjenlige forhold som har oppstått som følge av den nye reguleringsplanen.

1979brukes etter endring i eksisterende område. F.eks delt eiendomsrett, blir slått sammen teiger, slik at de etter endring, har sammenhengende eiendom, men ville av grunner fortsatt skal brukes.

Jordskifteretten vil da måtte rette på disse etter denne bestemmelsen. Her kunne for eksempel også i denne sakstypen, må grunneiere være enig i saken.

Jordskifte med urbant jordskifte som skjer i forbindelse med verdsetting og fordeling av arealverdier og felleskostnader, kan jordskifteretten rette på slike forhold etter jordskiftelova § 3-2 som del av selve saken.

3.4.1 VILKÅR OM ALLE FÅR ANDEL SOM OMFATTES AV JORDSKIFTE

Det er satt begrensninger på etter § 3 bokstav b at jordskifte ikke kan fremmes ute at hver eiendom får sin del av verdiøkningen. Her vil jordskifteretten måtte gå gjennom de forutsetninger som jordskifte gjelder, dvs at skiftegevinsten blir positiv og at de som kravet omfatter, får sin forholdsmessige andel av skiftegevinsten, dvs andel av de planskapede verdiene. Hvordan en kommer fram til at det klart blir gevinst og andeler beregnes forholdsmessig. Jordskiftelova § 3-32, 1. ledd. sier at hver part skal ha en netto skifteverdi slik det følger av § 3-31 andre punktum.

3.5 REGLENE I JORDSKIFTELOVEN AV 2013

Jordskifteloven av 2013 ble endret som følge av flere forhold som går på forenkling av lovverket og sikre en bedre saksbehandling av jordskiftesaker.

Bestemmelsen om urbant jordskifte finnes i jordskifteloven av 2013, kapittel 5.

Og bestemmelsen er jordskifteloven §§ 3-30, 3-31 og 3-32. De enkelte bestemmelsene hva kan vi se nedenfor.

Jordskifteloven § 3-30

Gjeldende jordskiftelov ble endret Prop. 101L(2002-2013) Lov om fatsetjing og endring av eiendoms og rettshøve på fast eiendom.

De nye jordskiftebestemmelsene ble videreført fra 1979, der også urbant jordskifte med i ny jordskiftelov, men samtidig tok departementet ut endel bestemmelser om enighet blant grunneierne og forhold som 2/3 enighet blant grunneierne som jordskifte omfattet.

De nye bestemmelser er nå endret, slik at enighet for partene i jordskifteområde ikke er nødvendig for å kreve sak for jordskifteretten.

3.6 HVA FORSTÅES MED VERDSETTING § 3-15 PÅREGNELIG BRUK.

Etter ny jordskiftelov skal jordskifteretten verdsette eiendom ut fra påregnelig bruk.

Det framgår av forarbeidet Prop 101L side 432.

Ved jordskifte skal jordskifteretten verdsette det som kommer i bytte etter påregnelig bruk. I forarbeidet er denne bestemmelsen referert til når jordskifteretten skal verdsette med fordeling av netto planskapt verdiøkning § 3-31. Jordskifteretten skal indentifisere det som skal byttes. Og i vurdering av påregnelig bruk kommer frem av planbestemmelsen. Det som er verdiøkningen, er utbyggingstomtene får som følge av reguleringsplanen gir ny utnytting.

De øvrige tomtene vil ikke få utbygging og da vil de motta verdier fra utbyggingstomtene i det området som bygges ut.

3.7 JORDSKIFTERETTENS HAR KOMPETANSE ETTER § 3-30, 2013

Etter bestemmelsen har jordskifteretten fått kompetanse til å verdsette netto verdiøkning mellom eiendommen som omfattes av en reguleringsplan. Denne fordelingen utføres når planmyndighetene har med hjemmel i pbl § 12-7, nr 13 inneholder i planbestemmelse om dette.

Bestemmelsen § 3-30 angår at jordskifteretten har fått kompetanse til å fastsette netto planskapt verdiøkning. Dette er en egen sakstype som ikke omfattes av kapittel med romertegn I til III. Om dette henvises det til s 437 i Prop. 101 L. (2012-2013).

De materielle vilkår for verdsetting av netto planskapt verdiøkning er at kommunen må ha inntatt at jordskifteretten kan vedta å fordele netto planskapt verdiøkning. Det må framgå av planbestemmelsen at kommunen må ha stilt krav om fordeling og planbestemmelse sammen med plankartet om det geografiske område til fordeling. Det framgår av plan og bygningslova § 12-7 nr 13 om dette at jordskifteretten skal fordele arealverdier og felles kostnader og at bestemmelsen er inntatt i planbestemmelsen.

Det som menes med fordeling av planskapt netto verdiøkning, er at utbyggingstomtens verdiøkning utjevnes på tomter i planen som er funksjon av utbyggingstomten. Denne verdsettingen foretas i hvert enkelt tilfelle mot andre eiendommer som enten parkareal, lekeareal og veiareal.

Forarbeidet inneholder de samme tema som blir omtalt i Ot.prp nr 78. Men i Prop. 101L presiseres mer om hvilken type tomter dette kan dreie seg om. Det er utbyggingstomtene som får den høyeste verdiøkningen og er dermed de som skaper netto planskapt verdiøkning som fordeles på de andre eiendommene som tjener som funksjoner av utbyggingstomtene. Parkbelter, areal til teknisk infrastruktur og parkeringsareal ol. Hva som er egnete areal til utbyggingsformål og ikke er egnet til utbyggingsformål, er spørsmål også om en beholder allerede etablert infrastruktur til veier, parker ol. Beholdt infrastruktur og bruken av dem før og etter en ny plan, kan innebære at slike areal ikke kan ha andel i planskapt verdiøkning. Bruken før og etter ny reguleringsplan kan bli definert ikke å bidra til planskapt verdiøkning, selv om de på mange måter utgjør et samfunnsnyttig bidrag før og etter ny plan. Det vises til Kilen Syd dom som høyesterett avsa dom i 2019, s 1159-A jf (51) til (69). Her konkluderer at beholdt vei som er offentlig med mindre justeringer, har samme bruksfunksjon før og etter jordskifte og av den grunn ikke har krav på andel i planskapt verdiøkning. Kommer inn på disse forholdene i case-delen kap 5 og drøfting kap 6. Andre forhold som ikke er omtalt, er om det må

betales et anleggsbidrag for utvidet bruksrett i vei, vann og avløp som kommunen må investere i, når ny bebyggelse kommer i et område. Dette er forhold som drøftes senere.

Kilen syd dommen ble det slått fast hvordan retten skal tolke loven og høyesterett kom fra til at vilkår om at kommunen ikke kunne få andel i de planskapt verdiene, slik forholdene var før og etter ny reguleringsplan, både når det gjaldt vei som kommunen mistet og friareal som i den nye planbestemmelsen gikk fra en type friareal til annet friareal som lekeareal og utomhus areal. Begge disse var i planen vedtatt skulle være offentlig areal.

3.7.1 JORDSKIFTELOVEN § 3-31

Hvordan jordskifteretten skal verdsette samlet netto planskapt verdiøkning framgår av bestemmelsen i § 3-31. det gjøres tre verdsettinger.

De nye bestemmelsen er at jordskifteretten skal:

- verdsette samla planskapt netto verdiauke i området for fordeling.
- verdsette dei delane som kvar part skal ha av verdiauken.
- verdsette alle eigedommane ut frå eigenskapane dei har til utbyggingsformål og uavhengig av kva som går fram av reguleringsplanen.

Merknader til § 3-31 , 2013 loven, gjeldende rett,

1.ledd : Det framgår av denne bestemmelsen at det er den samlede netto verdiøkning som skal verdsettes til fordeling, enten det gjelder hele planområdet eller bare en avgrenset del av planen til fordeling.

Verdsettingen skal ta hensyn til hver part i skiftetfeltet og den enkelte skal ha av verdi før skiftet.

Verdien en kommer fram til en sum hver andelshaver har ut fra eigenskapene eiendommen har som utbyggingstomt eller som funksjon av utbyggingstomten. Og det legges til grunn at arealene som vei og parkanlegg før og etter ny plan, er bevart. Hvis dette er tilfelle, vil den eller disse ikke få andel i planskapt verdiøkning. I motsatt fall vil areal som etter ny plan har ny bruksfunksjon som ikke stemmer med tidligere bruk, skal de også ha andel i netto planskapt verdiøkning.

2. ledd: Hver part sin verdiøkning skal verdsettes.

Dette forstås av alle som har areal som etter ny plan ikke er like den bruken som var før planen ble vedtatt, skal ha verdsatt sitt areal som gir netto planskapt verdiøkning. Hver part vil da måtte få en individuell verdsetting.

3.ledd: I tillegg skal jordskifteretten verdsette ut fra egenskapene som til utbyggingsformål og uavhengig av hva som framgår av reguleringsplanen. Hva som er uavhengig av reguleringsplanen, er at den eldre reguleringsplanen skal sees bort fra. Dette ble vedtatt av Forarbeidet i prop. 101 L (2012-2013) omtaler også disse på side 189 og 437. Og gjennomgangen er basert på de samme prinsipp som var vedtatt i jordskifteloven av 1979 med innføring av nye bestemmelser i 2007, § 2h og i.

Det var 1979 lova sier at hver eiendom etter bestemmelsen § 28 tredje ledd som skal ha sin del av verdiøkningen. Og verdsettingen skal så langt råd er, skje etter jordskiftelova § 29 a, første ledd legges ut som hele utbyggingsretter på eller inntil egen eiendom. Det er prioritet om verdiøkningen bare utgjør en del av en utbyggingsrett vil prioritet mellom eiendommene i andre ledd. Her sier en at den som har den største eiendommen i skiftefeltet, får denne utbyggingsretten. Men her kommer også inn om partene er enig, kan et beløp betales ut i penger. Jf høringsregel § 3-20. I fordeling av netto planskap verdiøkning, er det nytten skal være større enn ulempene en får med jordskifte ved at det skapes en skiftegevinst. Tapsgaranti er da ikke tema i slik saker og bestemmelsen § 3-18 gjelder ikke for slike saker.

På side 438 fremgår det hvordan jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning.

3.7.2 JORDSKIFTELOVEN § 3-32

3-32 (Jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiauke slik at kvar eigar får den delen av den planskapte netto verdiauken som følgjer av [§ 3-31](#) andre punktum.

Ordlyd i loven:

§ 3-32. Korleis jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiauke *Jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiauke slik at kvar eigar får den delen av den planskapte netto verdiauken som følgjer av [§ 3-31](#) andre punktum.* Jordskifteretten skal ved fordeling etter første ledd, så langt råd er, tildele ein part utbyggingsrettar på eller inntil eigedommen parten har. Når ein part får tildelt ein utbyggingsrett som ikkje ligg på eigedommen parten har, følgjer eigedomsretten den tomta som utbyggingsretten gjeld.

Dersom planskapt netto verdiauke berre utgjer ein del av ein utbyggingsrett, har delhavaren med størst del av utbyggingsretten, rett til å krevje heile utbyggingsretten tildelt til seg. Dersom ingen av delhavarane krev utbyggingsretten tildelt til seg, blir den tomta som utbyggingsretten gjeld, eit

sameige mellom delhavarane. Tek ein delhavar over etter første punktum, skal andre delhavarar få oppgjer for planskapt netto verdiauke i pengar

3.8 VERDIENDRING SOM FØLGE AV PLAN

Nye planer kan medføre store endringer i arealverdier innenfor planområdet, og omfordeling av slike verdier mellom eiendommer. Dette reiser særlige problemstillinger en kan treffe på i et urbant jordskifteområde, som det er behov for egne regler om. En rekke praktiske spørsmål kan oppstå, som gjør at man alltid må ta stilling til følgende:

- 1) Status før planen, hvordan se planområdet ut før planendring?**
- 2) Hvilke forhold endrer seg i planen?**
- 3) Hvordan blir det nye planområdet?**

De enkelte punkter går jeg gjennom i egne avsnitt

3.8.1 STATUS FØR PLANEN BLE VEDTATT

Analyse av området før planen ble vedtatt, er endel av saksområdet for jordskifteretten å avklare. Her vil partene komme med sine bevis og retten vil kontrollere disse før saken blir tatt opp til behandling.

Områdets kart blir sammenholdt med ny plan.

Generelt vil førstatus i planen med hensyn til eiendomsgrenser, areal på hver tomt som er i planområdet være av interesse for fordeling av de planskapte verdier etter ny plan. En må foreta en klassifisering av området og få info om grunnforholdene. Hva skal bebygges og hva skal holdes utenom. Hvordan beholdes etablert infrastruktur og hvordan blir den nye infrastrukturen?

3.8.2 HVILKE FORHOLD ENDRES I PLANEN?

Planendringene er et av elementene som må studeres i kartet. Hvert område blir markert og avgrenset med skavur, grensegang og finne areal som skal endres, flyttes til nærmeste teig og slås sammen.

Hvilke areal som vil være beholdt, vil være avhengig av bruken før og etter ny plan. Endringer i planen på dette område kan ha betydning for både felles kostnader mht til behov for omlegging av ny veg, flytte vegen et annet sted som følge av behov for areal til ny bebyggelse og behov for rørgater som inneholder vann, avløp, strøm og fiber.

3.8.3 HVORDAN BLIR DET NYE PLANOMRÅDET?

Det nye planområdet vil være utgangspunkt for verdsetting etter ny plan.

Her vil byggeareal i planen bli nødvendig å studere nærmere. Det vil fremgå hva som er byggeareal, formål med hvert planområde, eiendommens ytre rammer som BYA, BRA og byggehøyde.

Arkitektonisk utseende er uvesentlig, det samme er byggetekniske krav. Planbestemmelsene vil ha en meget sentral plass i dette analysearbeidet.

Dette betegnes som påregnelig bruk og angir de areal som skal brukes i planen for framtidig utbygging. Det er i denne fasen en fastsetter eiendommens totale planskapt verdi etter ny plan.

Videre vil den nye infrastrukturen komme inn her, rekkefølgebestemmelsene har liten betydning, men to forhold her må studeres. Det ene er trase for vei og det andre trase for vann, avløp. Strøm og fiber. Disse to vil være nødvendig å fordele etter nytte.

I byer og tettsteder skjer utbygging ofte i allerede bebygde områder og da oppstår spørsmålet om hvordan dette skal løses av jordskifteretten med hensyn til innløsning i område som er vedtatt til fordeling av verdier og kostnader som er adressert til både de planskapt verdier som skal fordeles og kostnader som angår de enkelte byggeområder i utbyggingsområdet. En får utbyggingsretter på planskapt verdier pr grunneier, beregnet ut fra eierskapet en har før planen ble vedtatt og kostnader fordeles etter nytte. I dette settingen forutsettes at alle har krav på planskapt verdier ut fra eierskapet en har før planen ble vedtatt og at utbyggingsverdier gis i form av utbyggingsretter.

3.8.4 HVORDAN BLIR DET NYE PLANOMRÅDET?

Det nye planområdet vil være utgangspunkt for verdsetting etter ny plan.

Her vil byggeareal i planen bli nødvendig å studere nærmere. Det vil fremgå hva som er byggeareal, formål med hvert planområde, eiendommens ytre rammer som BYA, BRA og byggehøyde.

Arkitektonisk utseende er vesentlig og sammen de byggetekniske krav til bygningene.

Planbestemmelsene vil ha en meget sentral plass i dette analysearbeidet.

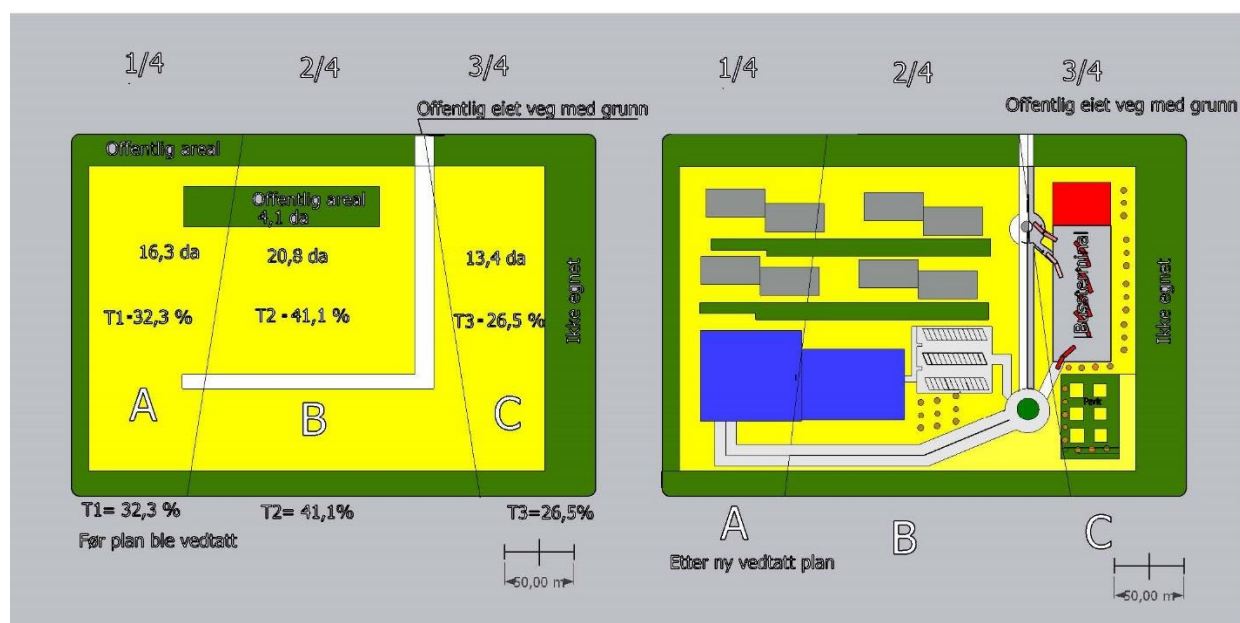
Dette betegnes som påregnelig bruk og angir de areal som skal brukes i planen for framtidig utbygging. Det er i denne fasen en fastsetter eiendommens totale planskapt verdi etter ny plan.

Videre vil den nye infrastrukturen komme inn her, rekkefølgebestemmelsene har liten betydning, men to forhold her må studeres. Det ene er trase for vei og det andre trase for vann, avløp. Strøm og fiber. Disse to vil være nødvendig å fordele etter nytte.

I byer og tettsteder skjer utbygging ofte i allerede bebygde områder og da oppstår spørsmålet om hvordan dette skal løses av jordskifteretten med hensyn til innløsning i område som er vedtatt til fordeling av verdier og kostnader som er adressert til både de planskapt verdier som skal fordeles og kostnader som angår de enkelte byggeområder i utbyggingsområdet. En får utbyggingsretter på planskapt verdier pr grunneier, beregnet ut fra eierskapet en har før planen ble vedtatt og kostnader fordeles etter nytte. I dette settingen forutsettes at alle har krav på planskapt verdier ut fra eierskapet en har før planen ble vedtatt og at utbyggingsverdier gis i form av utbyggingsretter.

3.9 EKSEMPEL PÅ VERDSETTINGSMETODE.

Verdsetting av planområde som endres fra tilfelle, krever egen en beskrivelse og analyse.



Figur 3.2. Et tenkt tilfelle der området i kommunedelplanen er avsatt til bolig og næring, skisse til venstre. Eier av teig gnr1 bnr 4, har 16,3 da, mens gnr 2 bnr 4, har 20,8 da av areal og resten på gnr 3 bnr 4 med restareal 13,4 da .

Figuren over viser to tilfeller. Figur til venstre viser situasjonen med en ubebygget område som tenkes utbygget til nye boliger og et næringsareal bussterminal.

Det er tre eiere. Teig A med gnr 1 bnr 4 og er i kommunedelplanen avsatt til boligområde sammen med naboareal Gnr 2 Bnr 4 Teig B og Teig C gnr 1 bnr 5 er kommunal eiet areal og planen avsatt til trafikkterminal, bussterminal. Vurderingstema her er om de tre skal ha andel i planskapt verdier eller om kommunens areal som er bussterminal ikke skal ha noe?

Offentlig anlegg i denne situasjonen er klart tale for blir finansiert med kommunale midler, Høyesterett sin dom, er begge tilfelle, bruksmessig både bruksareal som bidrar til spørsmål om en

skal ha andel i planskapt verdier. Det er som kjent ulovlig å kreve at private skal legge til investeringer i sosial infrastruktur. Når det gjelder bussterminal, er anlegget et areal som er både næringsareal, da kommunens innbyggere som ikke har egen bil, skal kunne reise med transportmiddel til og fra både handlesenteret og boligene. Men og offentliges oppgave er å tilrettelegge for at innbyggerne skal ha et service tilbud med både skole og buss.

Ny vedtatt reguleringsplan gir for de samme områdene, ny fortetting i bykjernen med boliger, næring og bussterminal. Den eldre veien som betjente et industriområde, er beholdt og eies av kommunene. Kommunen ser det som en fordel at innbyggerne bruker minst mulig bil fram og tilbake til jobb og har i planen fått godkjent et kollektivknutepunkt med bussterminal.

I ny vedtatt reguleringsplan er arealene i bebyggelsesplan vedtatt til fortetting med boliger, næring, bussterminal og et butikksenter.

3.9.1 NETTO SKIFTEGEVINST

Ved urbant jordskifte, går jordskifte ut på at en skal får en netto skiftegevinst, denne tematikken om netto skiftegevinst beskrives som en vederlagsprinsipp i læreboken, Ekspropriasjon, Endre Stavseng, s 178. Selv om en ikke sier dette direkte at urbant jordskifte er en form for vederlag etter vederlagslova, (oreigningslova), er på mange måter jordskifte, en form for ekspropriasjonslignende inngrep, der en får oppgjør i form av utbyggingsretter og ikke penger direkte. Den andre tematikken, er at det skilles mellom ekspropriasjon etter vederlagslova, der en ved ekspropriasjon skal ha full erstatning etter § 105 i grunnloven. Der den som mister sin eiendom får erstattet tapet som følge av den nye reguleringsplanen sier at eiendommen ska få en annet bruk, enn gjeldende bruk, mens en ved jordskifte, skal både øke formuen og øke inntektene hvor hver part i et urbant jordskifte. Uten at det skapes en netto skiftegevinst for hver part, kan jordskifteretten ikke gjennomføres sak etter jordskiftelova § 3-31.

4. METODE

4.1 INNLEDNING

I dette kapitlet beskrives framgangsmåten for de metodiske valg som er brukt i denne forskningsoppgaven.

De metodiske valg og vurderinger som jeg har anvendt for å forstå hvordan jordskifteretten skal verdsette fast eiendom i områder som skal transformeres til utbyggingsområde.

Sann og riktig kunnskap for å verdsette fast eiendom i forbindelse med fordeling av planskapt verdier, er denne oppgavens hovedspørsmål og hvordan en anvender de juridiske metoder for å oppfylle både hensynet til samfunnet og den enkelte part, er viktig for å gi verdsettingen legitimitet. Det finnes to ulike kunnskapssyn innen forskning. Det er å studere den fysiske verden, som ting, objekter og materielle konstruksjoner og den andre mellom mennesker, hvordan en behandler og oppfatter den menneskelige fenomener. De to ulike retningene som dette dreier seg om er innen den fysiske verden, er positivismen og den andre er hermeneutikken.

Denne metoden å tolke de to *ulike syn på kunnskap, teoridannelse og metoder* (Thomassen, 2006, s 44).

4.2 UNDERSØKELSENS DESIGN

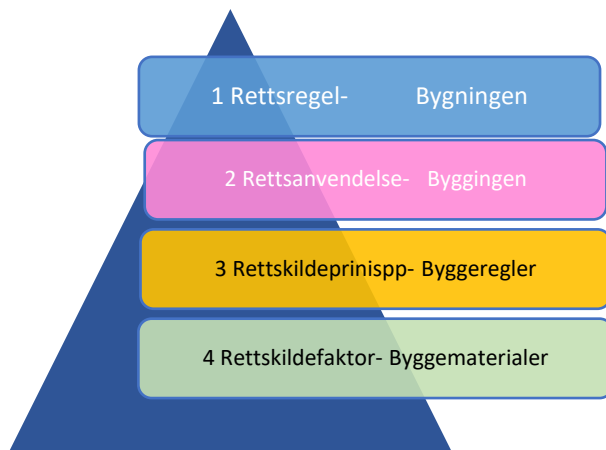
For å finne svar på hovedspørsmål om hvordan en skal verdsette planskapt verdier må forståelsen for de bestemmelser som anvendes for å ha riktig utgangspunkt for å sette en verdi som er forståelig og gir grunnlag for riktig lovanvendelse.

Det rettslige fundamentet som retten skal bygge verdsettingen på, vil da være av avgjørende betydning for å underbygge at alle sider av saken medvirker til en korrekt avgjørelse.

4.3 JURIDISK METODE

Opgaven som denne type sorterer under, anvendes juridisk metode for å svare på hovedspørsmålene om verdsetting av verdier i et regulert området der bestemmelsene om fordeling av netto planskapt verdier etter jordskiftelova §§ 3-30, 3-31 og 3-32.

Vi ser på hhv forarbeid, lovbestemmelsen, avgjørelsen som er gjort i jordskiftesaken, da særlig høyesteretts dom i Kilen Syd i Tønsberg Kommune. Her var hovedspørsmålene verdsetting av planskapt verdier, basert på at en part hadde vei og friareal som inngikk i planene, mens for den andre parten var spørsmål om erstatning ved ekspropriasjon vs verdsetting av planskapt verdier, der bygningsmassen var satt til null.



Figur 1 Rettskildelæren, hvordan en kommer fra rettskildefaktor til rettsregel. Figuren er laget på bakgrunn av notat fra nettstudier fra UiS, Juridisk metode, 1.11.2021, youtube video.

Trekanten symboliserer hvordan rettsregel og de enkelte hendelser i tekstboksene er juridiske metoder domstolen legger opp til for å komme fram til en rettsregel eller bestemmelse.

Punkt 1; Øverst i pyramiden er bestemmelsen, her er selve rettsregelen for det urbane jordskifte som f.eks er § 2, h og § 2 i.

Punkt 2; Under konstruksjon av bygget anvender en rettskildeprinsippet og de kan være hentet fra tidligere dommer, rettsanvendelser, faglitteraturen som omtaler samme tema som fører fram til en analogi for rettsregelen. Dvs annen praksis på samme område retten tar stilling til.

Punkt 3 : Under vegs må en ha byggeregler som er bestemmelsene for hvordan en kommer fram til rettsreglene, dvs rettskildeprinsippet.

Punkt 4: Hvordan en kommer fram til rettsregelen, da må en se gjennom forarbeidet som er byggematerialene som kalles rettskildefaktorene.

Innen hovedforhandlinger prosederer advokater med disse metodene og retten skal ta stilling til ulike forhold som skal lede til en avgjørelse som ligger innenfor tidligere rettspraksis og sammenholde dette med hvordan retten skal tolke saksforholdene i gjeldende rett. Dette er juridisk teori og metode.

4.4 CASE STUDIER

Caseanalyse er en metode som går ut på å studere enkelthendelser eller finne årsak til at noe.

I caseanalyse ser jeg på tema som angår Tønsberg Kommune sin sak og Reservatveien 4 og Reservatveien 8.

Caseanalyse er en måte å gå gjennom en sak på, når en skal studere hvordan f.eks høyesterett foretar en gjennomgang av en dom.

Høyesterett foretar analyser og vurderinger i sammenheng hvordan retten skal tolke og utføre sin dommergjerning, de lege feranda, om hvordan dommen bør tolkes, de setia feranda ⁸ om hvordan dommeren bør tolke retten.

Høyesterett har også som oppgave å komme med presedens for saker som kan ligne på samme type tema eller saksområde. Høyesterett kan komme med utsagn som kan bidra til å oppklare og gi føringer på rettspolitiske spørsmål, ala parkprinsippet og eller innføring av andre saksforhold om rettstillstanden og om andre saksområder som politikerne ikke har tatt avgjørelser om i Stortinget. Om caseanalysen og dommen rettmessig signaleffekt og danne presedens for andre tilsvarende saker som angår urbant jordskifte og bestemmelsen.

4.5 VERDSETTINGSMETODE JORDSKIFTERETTEN PRAKISERER

Jordskifteretten anvender et stort sett skjønn ved verdsetting av tomter jf ⁹. Verdien som settes må på samme måte som verdsetting etter tomtebelastningsmetoden være etterprøvbar for å forstå sammenhengen. Mens sakkyndige verdsetter byggene som oppføres ut fra lovlig hva som kan bygges på hver tomt, utjevner jordskifteretten verdiene på utbyggingstomtene.

For næringseiendommer verdsettes fast eiendom ut fra påregnelig leie og kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold. Når netto avkastning er fastsatt anvender en en yield rente som settes ut fra nominell rente, fratrukket inflasjon og tillagt risiko for at en ha leietakere som skal betjene leien, objekt risiko og markedsrisiko. Yield og rentefastsettelse som anvendes ved verdsetting av fast eiendom må ha relasjon til eiendommens beliggenhet, standard og markedsituasjonen i området. En hovedforutsetning for verdsetting av tomtens verdi, må være at planbestemmelsen inneholder hva som lovlig kan bygges på eiendommen og at verdsettingen er innenfor gitte toleransegrenser. Hva som er toleransegrenser, er at verdiene må være markedsrelatert og kan etterprøves. På samme måte sier læreboka i innføring i Jordskifteretten at verdsettingen må være etterprøvbar.

4.5.1 SAKKYNDIGE VERDSETTINGSMETODE

Verdsettingsmetode for tomtebelastning er at en ser på salgsverdi av bruksareal som angår areal som er boligareal eller leieareal til næring. Hovedprinsipp er at en verdsettes salgspriser på hhv næring og boliger ut fra en realistisk salgspris. Bruksareal som er boligareal må konstrueres, da en ikke kan brukebruksareal som er satt i reguleringsplanen. Grunnet til denne forskjellen, er at det er primærareal i boligen som selges, sammen med gangareal i hver etasje. Statistikk på boligareal er p-rom(p-rom=primærareal). For næringslokaler er det ofte at leieareal og fellesareal i senter og

⁸ Master i juss, Bård Sverre Tuseth og Nikolai K Winge, s69,

⁹ Innføring i Jordskifteretten, kapittel 10, side 186, 1. avsnitt.

kontorlokaler har samme leie, men her vil en også måtte fastsette leie på kun leiet areal og ikke fellesareal. Grunnen til denne forskjell, er at fellesareal har felles vask, vedlikehold.

Det som fastsetter ved utbyggingsverdier er en markedsverdi som er satt i forbindelse før salg av eiendommen. Taksering er således skjønn og ikke matematikk. Men når jordskifteretten utfører dette, skal verdiene i planområdet verdsettes ut fra flere forhold.

Det settes verdi før planen ble vedtatt og etter ny plan.

Disse to verdiene tar utgangspunkt i planen som er for området og det settes verdi før planen ble vedtatt.

<i>Post</i>	<i>Tekst</i>	Pris, pr m2, sbra	Pris, kostnad, pris pr m2 sbra.	
<i>S BRA</i>	Salgs av leiligheter,	62 000		
	Kostnad			
	Byggekostnader,		32 500	Fra byggeregnskap.
	Andel vei		1 000	
	Andel vann		600	
	Andel avløp		600	
	Prosjektutvikling		700	
	Byggeledelse/ prosjektleder		900	
	Opparbeidelse av fellesareal.		600	
	Byggelån		400	
	Salgskostnader av Sbra. 2		1 240	Sum 6040
	Sum kostnad			
	Netto til deling		38 540	Grunneier,
			23 460	Rest av 62000-38540
		62 000	62 000	
	Risiko og neddiskontering		15 416	40% av sum netto verdi
	Rest til fordeling		8 044	23 460
	Halvpart dekningsbidrag		4 022	1/2 av post 8044
	Halvpart rest tomt		4 022	

Tabell 1 tomtebelastningsmetoden, her en illustrasjon på tomtebelastningsmetoden.

4.6 VERDSETTINGSMETODE TOMTER TIL UTBYGGINGSFORMÅL

Det er foretatt flere utredninger for Regjeringen som omfatter analyse av hvilke metode som kan anvendes for å lage statistikk på omsatte tomter til boligutvikling. Utviklingstomter som selges, har ofte to uavhengige verdsettinger som utføres, før eiendommen legges ut for salg.

Hvilke metoder som er den mest rasjonelle og riktige å anvende, er det delte meninger om.

Det er slik at salg av tomter, er ofte spørsmål på hva som kan bygges på en eiendom og antall salgbare bruksareal til bolig eller næring. Da anvender en tomtebelastningsmetode som

utgangspunkt. Econ Analyse utføre sammen med Holte Prosjekt en utredning¹⁰ for regjeringen i 2006. Det er referert til en annen analyse som er laget av Byggforsk og Asplin Viak¹¹.

Econ og Holte snakker om tomtebelastningsmetoden, mens Byggforsk Asplan Viak, *snakker om Residualmetoden synes å være dominerende når tomtekjøper kalkulerer hvor mye som kan betales for tomten*. Men metoden gir ikke noen entydig verdi ut fra forhold som en ikke kan forutse skje i et utbyggingsområde. Begrunnelse for dette, er at entrepriseavtaler vanligvis ikke er avtalt før bygging skjer. Det er frøst når bygningene og utomhusanlegg er designet en kan innhente anbud og skrive kontrakter på alle utføringsarbeidene, en kan vite hva en sitter igjen med etter at arbeidene med utbygging med bygninger og utomhusanlegg, er ferdig utført.

Utfordringene er å få tak i saksgangen og lage en generell metode å verdsette planskapt verdier etter parkprinsippet. Denne metoden fordrer at en må ha et statistisk materiale og at det er mulig å anvende prisdata ut fra de eiendommer som er omsatt i område som kan sammenlignes med samme type problemstilling en har med verdsetting av planskapt verdier.

I verdsetting utenfor jordskifteretten anvendes andre metoder som tomtebelastningsmetoden. Denne bygger på påregnelig bruk av de utbyggingspotensialer som kan komme på en eiendom som er vedtatt bygget ut etter ny reguleringsplan.

4.7 DATAGRUNNLAG

Datakilder som denne oppgaven bygger på er analyse av dom avsagt av høyesterett, Kilen Syd 2019, arbeidsrapport om urbant jordskifte og Ot. Prp nr 78 om endring av jordskifteloven, tidligere jordskiftelov 1979 og gjeldene jordskiftelov av 2013 med forarbeid Ot.prp nr 101 L.

Østensjødommen RT-1977, s 24, går gjennom tema parkprinsippet og hvilke betydninger vedtatt reguleringsplan skal ha for verdifastsettelse ved ekspropriasjon. Dommen som ga parkprinsippet betydning for verdsetting av eiendommer som blir ekspropriert til utbyggingsformål, sier hvilke metoder som anvendes ved verdsetting av tomter. Det er således strøksprismetoden som anvendes. Der prisene som fastsettes et en tomt er regulert til utbyggingsmål, eller parkareal får en utjevnet pris basert på samme metode som urbant jordskifte. Men i motsetning til erstatning ved

¹⁰ https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/tid/2005/0006/ddd/pdfv/260150-econ_rapport_300605.pdf, lest 30.01.2021

¹¹ https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/tid/2005/0006/ddd/pdfv/260151-byggforsk_rapport_290905.pdf, lest 30.01.2021

ekspropriasjon er jordskifte og erstatning ved bytte av jord, basert på noen tilleggsvilkår. Og ved urbant jordskifte skal en sitte igjen med en netto skiftegevinst etter en justering av inngangsverdien til verdsettingstidspunktet, sakens dato og hva som kommer i planområdet med hensyn til felles kostnader. Når den planskapt verdien er satt, skal erstatningen gis i form av utbyggingsretter. Ved ekspropriasjon gis utbetaling i form av penger.

Hovedfokus er verdsetting av planskapt netto verdiøkning og metoder retten legger til grunn for verdsetting av de planskapt verdier og felles kostnader.

Datagrunnlaget er da omfattende, men ikke desto mindre legges fokus på sentrale tema på hovedtrekkene som forarbeid og lovanvendelse legges opp til.

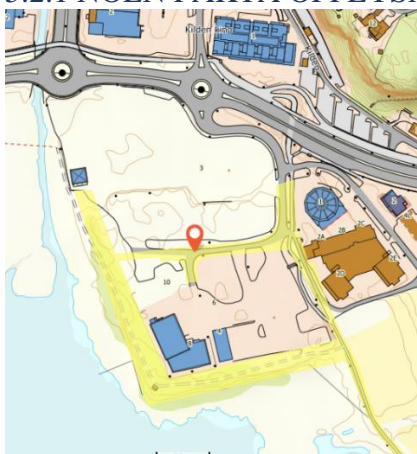
5.0 Case analyse

5.1 Innledning

I dette avsnittet går vi gjennom de vurderingene som høyesterett tok for seg i saken Kilen Syd Sak 2019-1152 A.

Vi ser på de problemstillingen denne oppgaven har reist og sammenligner endel av dette med hvordan høyesterett kommer fram til sin avgjørelse.

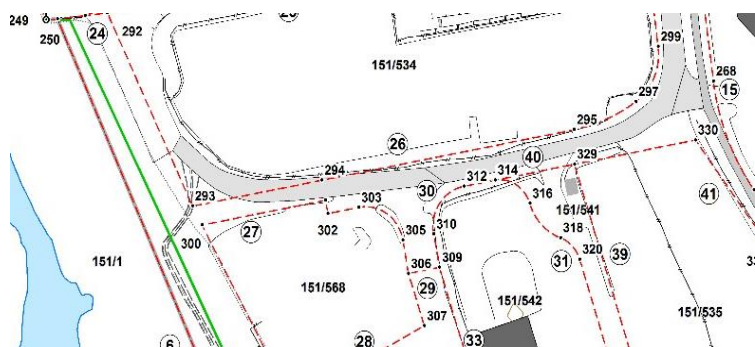
5.2.1 NOEN FAKTA OPPLYSNINGER



Figur 5.1 Kart over planområde. Eiendommen til kommunen er vist i gult under her:

Øverst og til venstre i Figur 5.1 ser man den delen av kommunens eiendom som var veiareal. Dette arealet inngår delvis i utbyggingsplanen, som vist i Figur 5.2

Det som kommunen eier, er markert med gult i planfeltet. Dette areal er slik i planområdet før ny reguleringsplan ble vedtatt. Området som den nye planen omfatter, er tidligere industriområde som er avviklet. Det er to virksomheter igjen i området. De kommunale eiendommene som utgjør veigrunn og parkareal som ligger langs med området, er et bufferareal og har i tidligere plan ikke hatt annen funksjon enn å være friareal.



5.2. Veiarealet, Kart over vei som er saken for høyesterett.

I det vesentlige er veien som er omtalt for Tønsberg Kommune denne veien. Denne veien er i ny reguleringsplan vedtatt fjernet og erstattet med en ny vei som skal være eiet privat, men formål skal være offentlig. Jf plansbestemmelsen i saken¹²



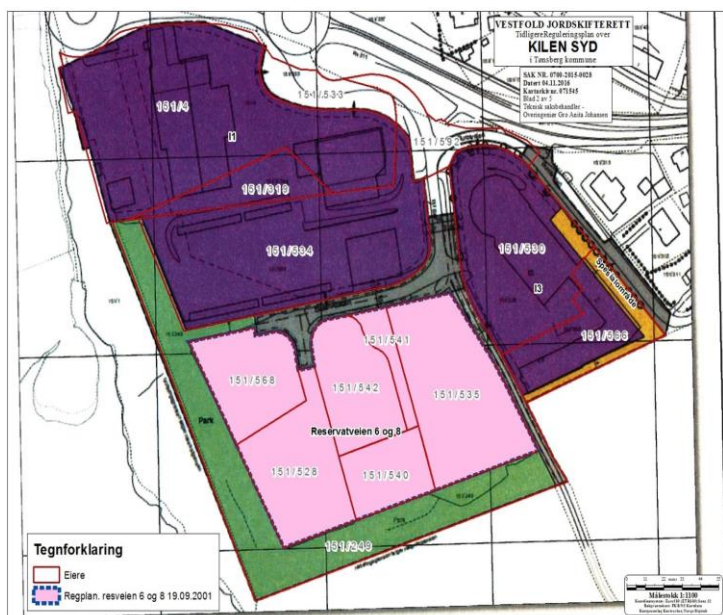
Figur 5.3 Kart over vei som ønskes andel i planskapt verdier.

Den nye veien kan sees i reguleringsplanen her, der jordskifteretten har lagt over det nye plankartet. Rekkefølgebestemmelsen er at den nye veien skal etableres før utbygging utføres.



Figur 5.4 PLANKARTET VEDTATT 2014 OG ENDRET 2015, ETTER GJELDENE STATUS, KILDE TØNSBERG KOMMUNE, GNR 151 BNR 4 F. FL.

¹² [Reguleringsbestemmelser \(tonsberg.kommune.no\)](http://reguleringsbestemmelser.tonsberg.kommune.no), lest 1.09.2021



Figur 5.5 Eldre utgått reguleringsplan. Her vises vei med grå farge og parkareal som grøntareal

Saken reiser spørsmål om en grunneier som er kommunal skal ha andel i planskapt verdiøkning etter jordskiftelovens regler når de har grunn som er veiareal og friareal. Er tidligere regulering til offentlig vei og friareal grunnlag for å nekte andel i planskapt verdier når arealet omreguleres? Spiller det noen rolle om eieren er offentlig eller privat?

Høyesterett kom fram til at anken som kom fra Tønsberg Kommune, som krevde andel i planskapt verdier for blant annet offentlig veigrunn, måtte forkastes. Begrunnelsen var at man også etter den nye planen ville ha behov for areal til tilsvarende formål, og at arealet før den nye planen ble vedtatt ikke kunne bebygges. Hvordan Høyesterett begrunner dommen er sentral for å forstå dommen og for å sette dette inn i et rettslig kontekst som kan gjelde andre tema innenfor verdsetting av fast eiendom.

5.2.2 LOVTEKTSTEN

Bestemmelsen som førstevoterende legger til grunn er jordskiftelova § 2 bokstav h med henvisning til plan og bygningslova § 11-7 og § 12-5 nr 1.

At disse virkemidlene vises til, er for å sette de sammen med de materielle vilkår som er utgangspunktet for at en skal ha legalitet for bestemmelsen om fordeling av arealverdier og felles kostnader. Uten henvisning til plan og bygningslova, §11-7 og § 12-7, nr 1, gir dette grunnlag for de materielle vilkår.

At grunnen som kommunen eier er park og veiareal før planen har betydning med egnethetsvurdering. Vei og friareal som er i området blir videreført i ny plan og etter bestemmelsen i

jordskiftelova § 3, bokstav b, skal hver part i jordskifteområdet sikres en plangevinst når jordskifte skjer etter bestemmelsen i § 2 h. Dvs fordeling av arealverdier.

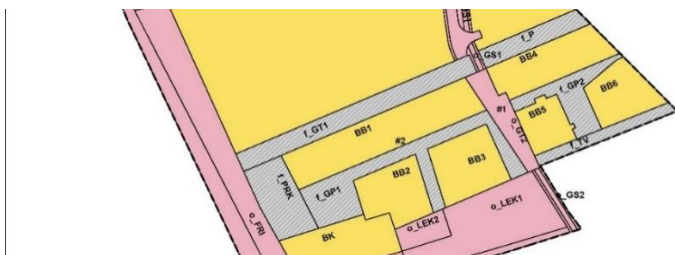
Vei og friareal er på mange måter medvirkene til at planen kan fungere med flytting av eksisterende vei, men friareal ligger som en buffersone langs Presterød. Vei etter eldre plan har ikke betydning, da den eldre reguleringsplanen er opphevet. Agder Lagmannsrett utfører her et jordskifte, der eldre vei erstattes med ny vei. Veien bruksmessige funksjon er den samme og arealene er den samme, eneste forskjell er at veien som er offentlig, blir erstattet i ny plan. Veien skal være fellesvei for både næringscenteret og boligområdet.

Den eldre reguleringsplanen jf, fugur 5.5 over er fra 1983 og 2001, viser at planen regulert til industri, lager, forretning og transport. I 2001 ble søndre næringsområde, hvor Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS, har sine eiendommer, regulert til industri/lager med kontor og forretningsdrift.

Ny reguleringsplan ble vedtatt 2014, jf figur 5.4.

Det framgår av planbestemmelsen at formålet med den nye planen, er at det åpner opp for ny bruk og næringsutvikling ved at det skal etableres spesialbutikker og næring som ikke ligger i sentrum av byen, Tønsberg.

Når ny reguleringsplan blir vedtatt, vil den nye planen være førende for ny bruk og eldre bruk som vei og friareal får nye plasseringer og bruksmessige funksjoner.



Figur 5.6 ny felles vei, f_GT1, jf plankart Eierform planid 0704 20100032, grå skavert farge er fellesveier.



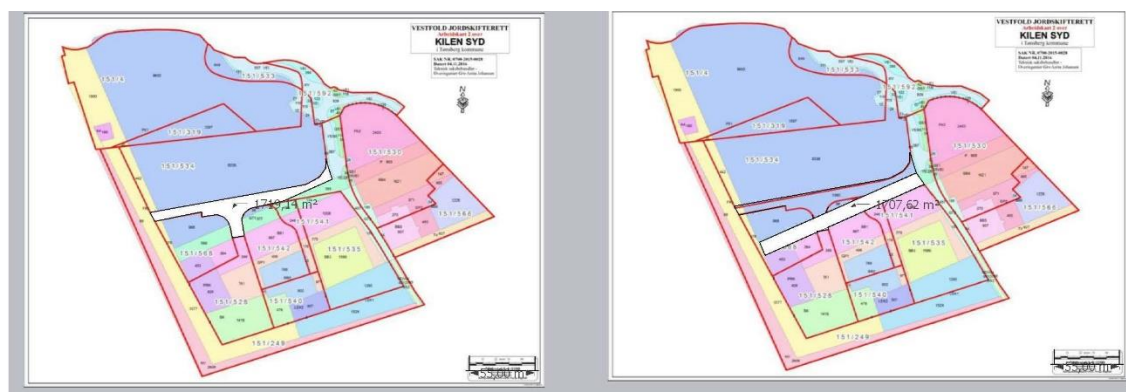
Figur 5.7 eldre kart og nytt kart lagt over, Kilde Agder Lagmannsrett beskrivelse.

Den eldre veigrunnen, blir igjen som del av nytt næringsareal og ny privat fellesvei kommer i et nytt område.

Det etableres ny privat vei et stykke unna den nedlagte veien. Etter planbestemmelsen, skal veien som etableres på nytt ha et offentlig formål. Som vi ser skal veiarealet brukes til felles privat vei i samsvar med planbestemmelsen § 4 betegnet med f_GT1. Nytt veiareal er det samme som areal planområdet, før veien blir vedtatt.

Arealene, konferer fugur 5.4 over. Det beskrives bare areal som omfattes av den nye planen til fordeling, dvs FK1, BK, BB1-BB6, jf planbestemmelsen § 10. Andre areal i planen er offentlig friareal 0_FRI, felles parkareal, f_PRK, felles gateareal, f_GP1, Felles privat vei er f_GT1 som erstatter kommunal vei.

Den nye planen angir følgende bruk at FK1 skal være næringsområde med ulike forretninger, BK er kombinert næring i 1.etg og bolig i øvrige etasjer. BB1-BB6 er boligområder som tillater bolig. Arealet som tidligere var brukt til offentlig til vei, blir næringsareal i FK1. Denne omlegging av etablert kommunal vei til privat felles vei, sier førstevoterende gir samme bruksformål. Omlegging av vei som flyttes noe i etablert bruk, gir ikke andel i planskapt verdier, da en ikke kan bygge på veien.



Figur 5.8 Kart planimitrert for vei før og etter ny plan. Areal før er ca 1719 m², mens areal etter ny plan er ca 1708 m². Nøyaktighet +/- 07 %. Slik at avgitt areal og mottatt areal er det samme. Nytt areal som erverves er på bnr 568 med 595 m², , bnr 542 med 349 m², bnr 541 med 541 m². Areal som erverves er på eiendommer på mottatt areal inneholder eiendom som må omformes til ny eiendom..

Det som er faktum, er at den nye reguleringsplanen, opphever eldre vei, og arealet som var vei er omdannet til næringsformål. Veiareal får et nytt formål og etter tolkning av bestemmelsen, vil veien har en ny bruksformål. Og bruksfunksjonen er næringsareal, FK1.

I denne situasjonen med endring av areal fra offentlig vei til privat vei, er det da to ulike bruksfunksjoner som endrer seg? At kommunal vei blir lagt ned for å tjene ny funksjon, næringsareal og ny felles vei, skal tjene nytt formål, nemlig felles privat vei. Er dette da ny vei eller bare flytting av kommunal vei. Den eldre kommuneveien var i veien for nytt næringsenter og ble flyttet til ny plass lengre syd.

Høyerett mener dette er samme vei, men ulik eierskap, men ellers samme bruk.

Planer som er vedtatt, er bindende for alle tiltak som skal skje i planen. Om det skulle være noen forskjell om det er offentlig eiet vei eller privat vei, er da ikke sikkert det har noen betydning.

Veiarealet lå innenfor det området der kommunen hadde bestemt at det skulle skje fordeling av planskapt verdier. Areal som tidligere var kommunal vei, blir FK1, dvs nytt næringsareal.

Ubebyggelig veiareal blir bebyggelig areal. Slik sett kan en stille spørsmål om dette skulle gi andel i planskapt verdier. Om veien før var privat og ny vei flyttes for å gi plass til næringsenteret på FK1, vil det avgitte areal være egnet til utbyggingsformålet.

Spørsmålet ble om arealet gav rett på andel av denne verdien eller ikke. Omlegging av veien frigjør jo etter kartet nytt byggeland til næringsformål. Etter plankartet utgjør det et forholdsvis stort areal. Dette vurderte lagmannsretten ut fra at siden veiareal skal tjene det samme formål som før og at en ikke kan bygge på vei, da den ikke er egnet til utbyggingsformål, men argumenterte også for at siden kommunen er en offentlig etat som skal gi service til innbyggerne, vil det være i strid med at kommunen skal tjene på å flytte veien til fordel for nytt næringsenter.

I introduksjonen av avgjørelsen tar Lagmannsretten opp at del av areal som kommunen eier, bnr 533 som er på 1719 m², blir en del av næringsarealet FK1. Og kommunen mener at dette gir andel i de planskapt verdiene med dette arealet. Men når det kommer til veiareal som utgjør del av areal til vei, gnr 151 bnr 249, er det dette som er problematiske i saken. Den gamle reguleringsplanen ble opphevet ved at ny reguleringsplan ble vedtatt, slik at ny vei som flyttes, ikke gir noe verdi, selv om arealet på det veiareal som flyttes noe, også blir endel av FK1, næringsarealet.

Areal som er uegnet til utbyggingsformål, blir del av næringsarealet for FK1 og da er etter bestemmelsen arealet etter at kommunal vei er flyttet, egnet til utbyggingsformålet.

Ny vei flyttes noe syd, sier Lagmannsretten og skal tjene felles gatetun, f_GT1 og det etter reguleringsplanen skal etableres gangforbindelse til naturserervatet. Lagmannsretten sier at den viktige forskjellen fra offentlig vei, er følgelig at kommunen slipper vedlikeholdet, av den nye veien.

Lagmannsretten argumentet for at vei og friareal holdes utenom planskapt verdier som handler om egnethet for utbygging.

Formålet med bestemmelsen om andel i planskapt verdiøkning, er at areal som i planen før ble vedtatt, ikke har noen bruksfunksjoner som ligner på den bruken som kommer i ny vedtatt reguleringsplan.

Det som er hoverformålet med bestemmelsen, er at eiendommer i ny vedtatt plan blir funksjon av utbyggingstomten i form av vei, parkareal og utomhusareal. Dette skjer ikke med de areal som kommunen eier.

Friareal og vei, har en allment formål. De skal tjene felleskapet og når det ikke skjer noe med areal med hensyn til bruken, skal de ikke ha andel av planskapt verdier. I motsatt fall skal vei og nye avsatte areal i ny reguleringsplan, ha andel i planskapt verdier fordi de tjener et nytt formål i den nye planen. re

5.2.2 KONSEKVENNS VED FLYTTING AV VEI.

Ny vei kommer som følge av ny plan, dvs den ikke var i planområdet før og kommunen hadde et areal som skulle bli utbyggingsformål, eller som funksjon av utbyggingsområdet.

Det som skjer ved flytting av vei, er at det ledige areal går til grunneier som er nærmest.

Dette følger av både jordskifteloven 1979, § 29 bokstave (a) skal grunnen som blir frigjort etter vegen er flyttet, blir arealet tillagt den eiendommen som er nærmest. Det framgår ikke direkte dette, men arealene som tidligere var vei, blir ledige areal. I denne forstås da at arealene blir automatisk tillagt eiendommen som er nærmest.

Hvis arealet var et friareal som etter ny plan hadde blitt liggende i utbyggingsområde, vil dette arealet bli omdisponert til annet sted, slik at vilkår for friareal på det aktuelle området, da ville blitt byggegrunn. I dette tilfelle kan det da stilles spørsmål om friarealet før planen var ubebyggelig, mens etter ny plan ble byggbart. Eldre infrastruktur som betjener på samme måte de nye funksjonene i ny plan, gir da ikke noe endringer, dvs beholdt infrastruktur som på mange måter gir samme bruken

som før planen, er da ingen endring. Om veien må dimensjoneres opp, slik at kostnader med at veien skal tåle tryngre biler pga økt akseltrykk, er da ikke noe tema her, da kostnader med etablering av den nye veien, tas av utbyggerne.

Hovedformålet med fordeling av arealverdier og felles kostnader er at tilstøtende eiendommer tjener utbyggingstomtene med nye areal til veier, parker, parkering og lekeareal.

5.2.3 PÅBEROPING AV PARKPRINSIPPET

Ankegrunnlaget til Tønsberg Kommune, om rettsanvendelsen, subsidiert over saksbehandlingen i form av mangelfull begrunnelse.

Frøstevoterende går gjennom oppbyggingen av bestemmelsen fra arbeidsrapport til odelstingsproposisjonen.

Den nye bestemmelsen som skal gjelde for fordeling av arealverdier og felles kostnader, er gitt i jordskifteloven § 2 bokstav h. Det er i tillegg innført tilleggsvilkår i jordskifteloven § 3 , bokstav b, om at hver part som deltar skal ha en forholdsvis andel av de planskapt verdiene, for hver part i jordskiftesaken. Dette er den såkalte skiftegevinsten som jordskifteretten minimum skal oppfylle. Og oppfylles ikke denne, skal jordskifte for den parten ikke gjøres. Egnethet til utbyggingsformål for tomten som inngår i planens funksjonsvurdering, innebærer at hver eiendom må ha et formål om utbyggingsgrunn.

De gies lik pris på alle eiendommen ut fra prinsipp om at utbyggingstomtene får en høyere verdi, mens omkringliggende tomter, får mindre verdi, fordi de tjener felleskapet som en funksjon av utbyggingstomtene i planfeltet. Det er dette som er analogt med urbant jordskifte, planskapt verdiøkning. Men forskjellen mellom parkprinsippet og urbant forskifte, er at det i tillegg skal skapes en netto skiftegevinst. I motsetning til ekspropriasjon, er da urbant jordskifte noe mer. Den netto skiftegevinsten, skal sikre at alle i planfeltet tilføres en forholdsmessig andel av denne skiftegevinsten som en utjevnet pris som utbyggingstomtene nødvendigvis får som følge av at de bygges ut og dermed får en forholdsvis stor verdiøkning. Den utjevnete netto planskapt verdien, gies så som utjevnet pris på de øvrige tomtene som blir funksjon av utbyggingstomtene i form av utbyggingsretter. Ut fra prinsippet om at arealenes funksjon før planen ble vedtatt, gies det utbyggingsretter, om den tidligere bruken ikke er like eller noe forskjellig, som før planen ble vedtatt.

I ankegrunnlagte, hevdet Tønsberg Kommune at den uansett måtte anvende parkprinsippet og at dette er det samme virkemilder som ivaretar jordskifteloven 1979, § 2 bokstav (h). Denne bestemmelsen går ut på at alle som har egnete areal til utbyggingsformål, skal få andel i verdiøkningen, uavhengig av hva de er regulert til.

Sett i relasjon til at arealbruken før planen er den samme som etter ny plan gir samme arealbruk, og arealene som er i området også tjener et allment formål.

Tønsberg kommune var uenige fordi lagmannsrettens har brukt feil rettsanvendelse, subsidiert over saksbehandlingen i form av mangelfull begrunnelse ved å bruke den tidligere reguleringsplanen, bortsett fra endel av areal som ga utbyggingsrett på bnr 533 med areal 633 m². Tønsberg Kommune av jordskifteloven § 28 fjerde ledd og § 2 første ledd, bokstav (h), etter plan og bygingslova § 12-5 nr 1. Som omhandler bestemmelse av bebyggelse og anlegg. Kommunen mener at eiendommer faller inn under reguleringsformål sitat, (15), side 5, *bebyggelse og anlegg- med dagens vei- og dels skal betjene disse områdene*. Og kommunen mener at andre eiendommer med de samme funksjoner innen skiftefeltet er godkjenskervet andel i netto verdiøkning.

Hvilke eiendommer som har vei som blir endret som følge av planen, sies det ikke noe om.

Det er heller ikke påvist fra Tønsberg Kommune, hvilke formål disse eiendommer er endret fra.

Kommunen hevder også at friområde, er en forutsetning for tett bebyggelse som planen legger opp til på de øvrige eiendommene.

Høyesterett kom til at siden vei og friareal tjener de samme formål som før planen, har kommunen ikke krav på andel i planskapt verdier. Vei kan en ikke bygge på og friareal ligger som er buffer langs planområdet. Boligenes utomhusareal er oppfylt med hensyn til utomhusareal og at balkonger på boligene også ivaretar dels krav til utomhusareal.

....

Hovedgrunnen til at veiarealet ikke gav rett til planskapt verdier ser ut til å ha vært .at vei kan en ikke bygge på og veien tjener den skal tjene det samme formål som før planen ble vedtatt og friareal ligger som en buffersone mot naturreservatet og det er utenkelig å bygge på der. ... Dette tyder på at .kommunen har misforstått forståen og hensikten med hovedbestemmelsen at alle i jordskiftefeltet skal sikres en netto skiftegevinst etter jordskiftelova § 3, bokstav (b) som sier at alle skal sikres en netto skiftegevinst og arealer som er ubebyggelig etter

5.2.4 BUFFERAREALET

Arealet i gult i Figur 5.1 omfatter i tillegg til veiareal en del ubebygde areal i randsonen mot omkringliggende friområder. Dette arealet inngår delvis også i utbyggingsplanen og området for fordeling av planskapt verdier. Spørsmålet var om dette arealet gir rett til andeler av disse verdiene.

Lagmannsretten vurderte dette ut fra at arealet som ligger som en buffer mot våtmarskområdet. Og av den grunn ikke egner seg til utbyggingsformålet, det framgår også av tomtens hensynsoner at arealene i planen er markert som friareal.

Tønsberg kommune var uenige fordi arealene som vei og friareal vil betjene arealene som funksjon av utbyggingstomtene.

Lagmannsretten sier i sin avgjørelse, at friområdet er etablert med hensyn til almenheten. De skal være buffer mot naturvernområdet.

Høyesterett kom til at vei og friområdet regnes som offentlig formål, ikke kan bygges på, jf dom¹³ side 10 og av den grunn kan kommunen ikke ha andel i planskapt verdier. ...

5.2.4 DRØFTING

Hva kan vi lære av Kilen Syd når det gjelder vurderingstemaet egnethet for utbyggingsformål?

Høyesterett fremhever to forhold med vei og friareal at de verken kan bygges på eller bidra til noen andel i planskapt verdier. Det er dyktige advokater som prosedere saker for retten.

Argumentasjonene en underliggende årsak som kan ligne på at kommunen mister avstått areal uten å få noen erstatning for verditapet av veiareal, det at en bidrar med vei som enten er innenfor planfeltet eller at veien fra fylkesveien og inn i feltet, er tema, kan ikke bidra til noe planskapt verdier. Veiene er offentlig vei. Planen som er laget er i sin helhet privat og alle kostnader som planen medfører, koster av utbyggerne. Det er dette som jordskifteretten behandler. Det er kompliserte eiendomsløsninger som skjer i planfeltet, jf Figur 5.4. Det at den eldre reguleringsplanen er opphevet, har ikke betydning. Det er ingen kobling mellom eldre reguleringsplan og ny reguleringsplan, annet at parkarealene som ligger som et bufferareal mot Presterød, og da har ikke planendringene for kommunen bidrat til å opprettholde samme situasjon som før planen. Men at vei og parkareal bidrar til at planen kan gjennomføres, er tydelig, men endringen som planen gir, gir ingen planskapt verdier.

¹³ HR-2019- 1152-A Dom kilen syd.

Førstevoterende viser både til forarbeidet, faglige uttalelser og konkret det at vei ikke kan bygges på og av den grunn er ikke egnet areal til utbygginformål. Areal til park som kommunen mener skal omfattes av planen med planskapt verdier, ligger som bufferareal.

Det er lite rettspraksis på denne type tema som angår at en legger om en vei og areal som er igjen blir utbyggingsareal til næring.

5.2.5 SKOLE

Lagmannsretten og Høyesterett mente at hvis kommunen hadde avsatt areal i planen der det skulle oppføres en skole etter eldre reguleringsplan,(bidrat med skole,) skulle de hatt andel i utbyggingen med utbyggingsretter. Men på hvilket grunnlag skulle kommunen ha andel i planskapt verdier, når en bidrar med skole? Det er forbud mot sosial finansiering i utbyggingsavtaler. Selv om urbant jordskifte ikke har de samme bestemmelsen om utbyggingsavtaler, kan dette tolkes at en kunne innføre sosial infrastruktur som del av et urbant jordskifte. Det gis ikke andre verdier enn utbyggingsretter. Men utbyggingsretter for utbygger, er at de får utbetalt andel i planens verdier, mens skole som eies av det offentlige som kommunen, ville gi utbyggingsretter som gir redusert kostnader til infrastruktur, mens de planskapt verdien for en skole vil være relativ høyere om en plasserte skole i utbyggingsområder for utbyggerens hånd. Skole og boliger hører sammen, det gjør også trafikksentraler med buss, bane og jernbane. Merverdier på både skole og bybane, er at utbyggere i Bergens området er villig å betale mye for å få rettigheter å regulere og senere bygge ut langs bybanen i Bergen. Slik sett kan offentlig anlegg og bolig/næringsområder levere gode bolig og skole sammen. Dette er tilfeller for et prosjekt, planbestemmelser ¹⁴ og plankart ¹⁵ i Bergen, Steinsvikvegen 272 mfl.

Det offentlige som kommune og stat, ha som oppgave å finansisere skoler, barnehage ol. Det kan tolkes som om lagmannsretten og høyesterett mener at hvis de i utbygging av områder som har behov for skole og barnehage, skal utbygger finansiere dette gjennom utbyggingsavtalen. Riktignok gir skoler og barnehager, merverdi i boligprosjekter og av den grunn bidrar kommunen med slike anlegg i nye planer. Men på selvstendig grunnlag, det at en mener hvis kommunen, bidrar med bruksareal til skole, ville kommunen fått utbyggingsretter. Det kan tenkes dette er en metode og at skole i seg selv gir planskapt verdiøkning. Men etter gjeldende rett kan en ved verdsetting ved ekspropriasjon av privat eiendom, ikke ta med verdier som er utført av det offentlige, hvis de er

¹⁴ [Reguleringsbestemmelser.pdf \(windows.net\)](#), lest 2.06.2022,

¹⁵ [arealplaner.no | 61010000 > Planbehandlinger](#) lest 2.06.2022

utført innenfor 10 år for inngrepet. Nå har vi ikke en slik situasjon i det nye planfeltet, så tema er vel ikke nødvendig å utdype mer?

Førstevoterene vise til lagmannsrettens avgjørelse om at vei og friområde er holdt utenfor jf avsnitt 64, kan karakteriseres som innskrenket tolkning. Kommunale anlegg som vei og friareal skal tjene allmennhetens interesser, ikke bare virksomheter og beboere i den framtidige planområdet. Begge anlegg, vei og friareal var i planområdet og når de forblir i området, er det ikke noe nytt som skjer, noe ombygging av jord og plasseringer er sentralt i jordskiftesaken som dette, men når en bare bytte og flytter litt, vil de samme bruksmessige funksjonene opprettholdes og det er da eiendommer som før og etter i planen ikke gir noen merverdi. Det som kommunen slipper, sier førstevoterende, er det framtidige vedlikeholdet. Veien som lages pånytt utføres som fellestiltak og eldre vei, fjernes av utbyggerne.

Før anken forkastes, gjentar førstevoterende grunnlaget for parkprinsippet og at den metoden er på mange måter lik urbant jordskifte med unntak av at parkprinsippet er en utjevnet strøkspris, mens urbant jordskifte skal sikre en netto skiftegevinst for hver part i planområdet, jf avsnitt 68. Tønsberg Kommune pååberoper seg parkprinsippet ut fra tolkning av bestemmelsen jordskifteloven 1791 § 2, bokstav h. De mener alle som har eiendom til utbyggingsformål får andel i verdiøkning, uavhengig av hva arealene er regulert til. Dette er forvidt korrekt, men arealen før planen er vei, og veien flyttes til annet sted, men da blir veien felles privat vei, kostnader ligger på utbyggerne siden planen er privat. Førstevoterende fremhever så jordskifteloven § 28 som er kriterien, da det for kommunen menes bestemmelsen § 28, 4. Ledd. når sak dreier seg om jordskiftelova 1979, § 2 bokstav h, Skal skiftegrunnlaget fastsettes på bakgrunn av egenskapene eiendommen har til utbyggingsformål. Og vei har ikke egenskaper til utbyggingsformål i denne planen.

Ut fra dette forkastes anken til kommunen.

5.3 RESERVATVEIEN 4 OG 8 – CASE 2

5.3.1 VERDSETTING AV BESTÅENDE BYGG VED JORDSKIFTE

Problemstillingen som Høyesterett tar stilling til, er hvordan en skal ta stilling til bestående bygninger på eiendommer som inngår i tema, urbant jordskifte.

Det som var problemstillingen ved anke, var at isteden for å få andel i planskapt verdier, ble begge eiendommer påført et tap, selv om de kunne fortsette sin virksomhet på hver sin eiendom. (når de kunne fortsette sin virksomhet og senere foreta utbyggingen.)

Det er en midlertidig situasjon, slik Agder Lagmannsrett ser det, Men tidsakspektet er for høyesterett med avgjørende. Inntil de to eiendommene, Reservatveien 4 og Reservatveien 8 har funnet ut om de skal rive, er situasjonen uløst også for de nærmeste eiendommene.

Tapet var et utlegg som gjaldt andel felleskostnader. Og når det ikke er stilt andre krav en at en skal bidra med felleskostnader og samtidig fortsette sin virksomhet og senere velge om en vil gjennomføre tiltakene med transformasjon på egen eiendom, vil formålet med utlegg vs det å avvikle virksomheten og flytte til annet sted, medføre at det skapes en usikkerhet i planfeltet. Når velger en å gjennomføre både flytting og bygging av nytt bygg på egen eiendom. Slik sett vil det skje en verdiforskyvning som kommer på et senere tidspunkt og er de øvrige i planområdet ferdig med utbyggingen, vil både planen og vilkår for jordskiftesak med fordeling av planskapt verdier, bli uforholdsmessig, slik at en ikke får andeler med utbyggingsretter slik retten har fastsatt. Utbygging av slike områder, krever samhold og at utbygging skjer i riktig rekkefølge. Også både i forhold til rekkefølgekrav i planbestemmelsen og i forhold til at det må synkroniserte utførelser, slik at prosjektet med utvikling av planen, kan se ut som et nytt transformasjonsområde. Dvs ingen gjenstående arbeider av betydning, når anlegg er tatt i bruk.

Hvordan en kommer frem til riktig valg, må partene bli enig om og ha en strykur på utbyggingen. Når prosjektet er ferdig utbygget, vil en kanskje se at det skulle være andre løsninger, men dette kan rettes opp med søknad og oppfyllelse etter at anlegget har vært i drift noen år.

Når en skal verdsettes fra jordskifteretten stårsted, er det partenes løsning på om en skal fortsette i egne lokaler som er det sentralte, eller om en skal la andre overta og bygge ut. Denne løsningen kan

være avgjørende for arealøkonomien i prosjektet. Om det bli plussverdier eller om en kan se at kostnader ikke er avdekket.

Høyesterett tar ikke stilling til disse forhold for partene, men ser på de juridiske vurderinger som lagmannsretten har lagt til grunn og deretter tolker de ulike vurderingene som er viktig å få avklart.

Og hvordan en skal verdsette eiendom med påstående bygninger, når en har problemstilling transformasjon av et industriområde til nytt boligområde med næringsformål, kontor og blandet næring som ikke ikke passer i bymessig område. Det vil si at området skal inneholder næringer som ikke passer i bykjernen av Tønsberg Kommune, jf § 1 i plansbestemmelsen¹⁶.



Figur 5.6 eksisterende eksisterende planområde før ny plan. Kilde, Gunnar Viken, domskonferanse 2019.

Tomt er på ialt 1897 m², Reservatveien 8 AS.

Reservatveien 4 AS har tomt på 1404 m², den er bebygget med et næringsbygg på 537 m². Bygget har et verkstedsbygg og kontor over to etasjer.

Den delen som er markert med kryss, ligger utenfor planområdet og som i ny plan skal bli grøntareal.

Fra avgjørelsen¹⁷ hentes sitat: side 1.

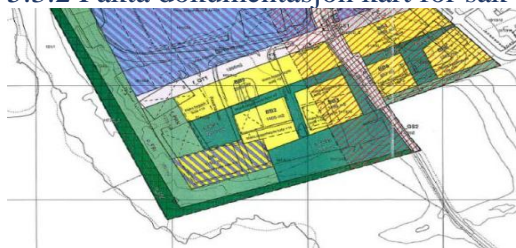
Sitat: Lagmannsretten mente eiendommenes egnethet for utbygging er et mer relevant utgangspunkt. Med gjeldende plan mente lagmannsretten det var riktig å redusere verdien for arealene regulert til forretning og kontor. Lagmannsretten mente fordeling av planskapt

¹⁶ Hensikten med planen er å legge til rette for en transformasjon av området i tråd med Områderegulering for Kilen. Planen åpner for etablering av ett nytt handelssenter mot FV 311. Handelssentret skal forbeholdes arealkrevende handelskonsepter, som vanskelig kan innpasses i bysenteret. Videre legger planen til rette for etablering av boliger, kontor og nye friområder og sikrer bevaring av viktige naturverdier

¹⁷ Agder Lagmannsrett, 2018, LA-2017-111634

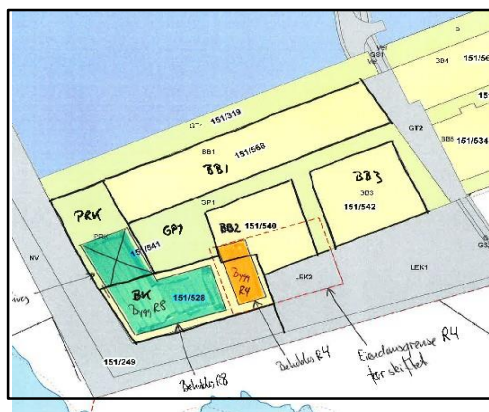
netto verdiøkning er noe annet enn ekspropriasjon. Disse vurderingene ble gjort ut fra at de sakkyndige hadde høyere verdier og de sprikte så pass mye.

5.3.2 Fakta dokumentasjon kart for sak case 2.



Figur 5.7, Kilde, Tønsberg Kommune¹⁸, Reservatveien 4 AS, har en bygning med ialt 537 m². Hele dette bygget vil måtte vike plass til fordel både for BK og delvis BB2, slik eiendommen med bygg må rives og omkringliggende tiltak skal kunne utføres.

Planfeltet BK, som omfatter Reservatveien 8 AS og Reservatveien 4, får ialt på tre etasjer med 1890 m² pr etasje. Gir BRA= 5670 m². Reservatveien 4 AS sin eiendom blir sammenslått med bnr 528.



Figur 5.8 sak angående gnr 151 bnr 541, festnr 1 og gnr 151 bnr 528, festnr 1
Kilde domskonferanse Gunnar Viken, tema tatt opp etter høyesteretts dom 2019-1152A.

Lagmannsretten vedtok å opprette gnr 151 bnr 541, festnr 1 ved Reservatveien 8, avgjørelse side 30¹⁹, grunnet at dette arealet ligger i ny plan som friareal. Og del av Reservatveien 4 har fått gnr 151 bnr 528, festnr 1 som følge av at arealet kommer inn i BB2. Opprettelsen på denne måten skyldes at arealene er midlertidig opprettet som følge av matriklene må rengjøres for heftelser som følger med fra hovedeiendommene. Dette er bare en teknisk måte å gjøre matrikkelføring på og er metoder etter matrikkellova. Nye eiendommer vil slette disse teigene, som sammenføres med de nye grunnarealene.

¹⁸ [IsyGISGeoInnsyn \(tonsberg.kommune.no\)](https://www.tonsberg.kommune.no), lest 15.05.2022.

¹⁹ Etablering av ny matrikkelenhet – gnr. 151 bnr. 528 fnr. 1

5.3.3 ANKENE

Anken som Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS, hadde til høyesterett, var at partene mente at en enten om en rev bygningene eller beholdt de slik de var, ble påført tap i stedet for en netto skiftegevinst i samsvar med kraven i jordskifteloven 1979, § 3, b.

Agder Lagmannsrett fastsatte verdier uavhengig av plan og de planskapt verdier for begge eiendommen, jf tabell 1 side 18, verdier etter tabell 2, side 18. Forholdstall, verdier etter ny plan tabell 3, side 21, og kostnader tabell 4.

Tabell 6, angir verdifordeling av området etter forholdstall fra før plan.

I planendringene som skal utføres medfører at begge eiendommene med påstående bygg må vike plass. Reservatveien 8 skal ha et nytt bygg som strekker seg inn i Reservatveien 4. Og situasjonen før er at begge eiendommer med påstående bygg har fått fastsatt planskap verdiøkning, jf tabell 7- 10 Agder Lagmannsrett.

Reservatveien 4:

Her var verdiene før planen ble vedtatt	kr 4.564.700 og
Verdi etter ny plan	kr 11.934.000

Reservatveien 8 fikk:	før verdi	kr 7.902.800
	Verdi etter ny plan	KR 16.124.500

5.3.4 ANKEBEHANDLINGEN

Førstvoterende starter med spørsmålet er hvordan man skal ta hensyn til påstående bygninger når det skal vurderes om den aktuelle løsningen sikrer de berørte grunneierne en andel i plangevinsten, jf avsnitt 73, side 11, HR dom 2019- 1152-A.

Ut fra dette skal en fastsette en eiendoms verdi om en skal dokumentere en planskapt verdi, når en velger å gjennomføre utbyggingen i egen regi. Ankegrunnlaget for Reservatveien 4 og Reservatveien 8 er at de ikke blir tilført noen planverdier, men i stedet blir påført et tap. Dette hevdes om bygningene blir revet eller ikke, så ville de ikke ha noe andeler i planen. Et slikt argument kan ikke være riktig. Gjennomfører en utbygging selv, vil en komme bedre ut enn om en lar være å gjennomføre tiltakene. Dette fordi lagmannsretten har lagt til grunn at del av bygningene kommer på utsiden av eiendommen. Lagmannsretten opprettet for Reservatveien 8 AS og Reservatveien 4 to

festenummer, jf side 30 lagmannsrettens avgjørelse, gnr 151 bnr 541 festnr 1, Reservatveien 8 og bnr 528 festnr 1.

Skal planen utenfor eiendommene gjennomføres, må deler av bygningene på Reservatveien 4 og Reservatveien 8 rives. En har ikke rettslig grunnlag for å pålegge en slik løsning, men dette kan bli tilfelle om planen for BB2 skal gjennomføres. Del av grunnen ved bnr 528 står i areal som BB2 skal ha bygning på. Men bygningene blir såpass skadet, at de må rives. Riktignok kan en si at da har på krav på erstatning, pga av del av bygning som ikke kan beholdes etter ny plan, må eksproprieres og restbygningen som står igjen. Resterende bygningen kan ikke brukes, slik det opprinnelig var godkjent.

Bygningene kan ikke brukes videre og løsningen må da være at en selv finner ut at en kan gjennomføre tiltakene for så å hente ut gevinstene.

Det har Lagmannsretten fastsatt og utover det kan en legge til grunn metoder for salg av bruksareal og innhente anbud på nytt bygg. Men fordeling mellom Reservatveien 4 og Reservatveien 8, samt område BB2, vil være nødvendig å få løst.

Men på Reservatveien 8 vil ca 700 m² av bygget forsvinne til utbyggingen, og på Reservatveien 4, vil ca 500 m² forsvinne. Det blir ca halvparten igjen til virksomheten. De to bygningene vil heller være bedre å ekspropriere fremfor å fortsette driften.

Da er spørsmålet hva en må betale av hhv bruksverdien, salgsverdien eller gjenkjøpsverdien. Lagmannsretten har ikke informasjon om ekspropriasjonsverdier på byggene som står på eiendommen.

Ut fra dette kan en tolke at tema om ekspropriasjon ikke har vært drøftet.

Det er da nærliggende å tolke at utfallet av saken for Reservatveien 4 og Reservatveien 8 er å rive og gjennomføre tiltakene.

5.3.5 Ankene fra reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS.

Skiftegrunnlaget § 28, fjerde ledd skal fastsettes ut fra egenskapene eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål. Egenskapene til utbyggingsformål er at hver part får andel i de planskapede verdiene, basert på en forholdsmessighet, basert på eiendommens andel i planen, før planen ble vedtatt.

Førstevotende viser til lagmannsrettens vurdering at det må fastsettes to verdier, en uavhengig av gjeldende plan og den andre verdien etter ny reguleringsplan.

Det som kommer inn som et tilleggsmoment er at jordskifte ikke kan gjennomføres, om kostnadene og ulempene blir større enn nytten som hver eiendom får, dvs netto skiftegevinst må være større etter jordskifte, enn før. Og etter jordskiftelova § 3, bokstav a. At det i saker etter jordskiftelova § 2 bokstav h, kommer tilleggsvilkår at hver eiendom skal sikres en verdiøkning jf § 3, bokstav b. sitat²⁰, s 11, *For å sikre at vilkårene i § 3 er oppfylt, blir det i tillegg nødvendig å sjekke ut at ikke verdien med den bruken partene gjør av eiendommen uavhengig av gjeldende plan er høyere enn med ny reguleringsplan. Lagmannsretten mener at vilkårene for Reservatveien 8 AS er at de mottar så pass store verdier, at vilkårene etter § 3 b er oppfylt. Dette på sin side kommenteres av førstevotende må vær en feil tolkning av bestemmelsen og kommer til at lagmannsretten også ha sakt noe motstridende, jf avsnitt 79, at det derimot er tallmaterialet for svakt og usikkert for stor for å fastslå at det er gunstigere å rive bygningene og endre eller avvikle virksomheten enn å drive videre. Begrunnelsen som lagmannsretten kommer til gjelder begge eiendommene.*

5.3.6 TAPSGARANTIEN

Førstvoterende kommer inn på at ingen skal lide tap. Spørsmålet er viktig å svare på, da dette er et vilkår som må dokumenteres er oppfylt før jordskiftesak gjennomføres. Oppnår en ikke at det skapes en netto skiftegevinst, skal jordskifteretten ikke behandle saken for denne parten eller for dens saks skyld partene og de omkringliggende eiendommer må gjennomfør ekspropriasjon.

Dokumentasjon på at virkemidlene for at ingen skal lide tap ved jordskifte, fremgår av gjennomgangen som førstevoterende kommer inn på i kapittel (75). Forarbeidet til innføring av de nye jordskiftevirkemidlene ble gjennomgått av høyesterett med henvisning til ot.prp nr 78 side 6, der det heter at § 3 bokstav b kommer i stedet for § 3 bokstav a når jordskifte skal skje i medhold av § 2 bokstav h. Og det er bare § 3 bokstav b som gir uttrykk for at sitat: (75) « *ansett § 3 bokstav b for å konsumere garantien mot tap i bokstav a. Jeg viser til side 23 i proposisjonen, der det om § 3 bokstav b heter at det «med andre ord ikke [er] tilstrekkelig at ingen lider tap» – det kreves at «hver enkelt eiendom kan få sin forholdsmessige andel av netto verdiøkning i området».*

Det at ingen lider tap ved jordskiftesak er sentralt i enhver jordskiftesak. Oppstår det at en part lider tap, skal saken avsluttes for den parten. Så skal en på den ene siden dokumentere at en ikke lider tap ved ekspropriasjon og deretter dokumentere at tapsgarantien er oppfylt, må de planskapt verdiene overstige fattsatte verdier utover det som allerede er fastsatt. Men gjennomfører en istedet riving og utbygging som del av tansformasjon, vil det etter en verdsettingsmetode som er utført, kunne dokumentere at utbygging viser seg å gi netto skiftegevinst som retten har fastsett som nedre grense. De sakkyndige rapportene viser høyere verdier enn retten har lagt til grunn og stemmer de

²⁰ HR- 2019- 1152 A.

vurderingene, kan en si at vilkår med å dokumentere at ingen lider tap, er tilstede. Begrunnelse som førstevoterende lag til grunn var at de kunne fortsette sin virksomhet og måtte legge ut kostnader til felles infrastruktur på vei, vann og avløp. Dette er kostnader som de etter planen ville få om de valgte å rive gjennomføre planendringene og rive bygningene samtidig med de øvrige partene i plansfeltet.

Mellom BB2 kr 1986.960 og andel felleskostnader kr 2328.138, sum utlegg kr 4.315.098.

Reservatveien 8 fikk: før verdi kr 7.902.800 og verdi etter ny plan kr 16.124.500,-

At en går i tap, er da et spørsmål. En går i tap om en ikke gjennomfører transformasjonene med en gang, da må en legge ut felleskostnader kr 2.328.138 og rivningskostnad kr 600.000, sum kr 2.828.1138. for Reservatveien 4 og Reservatveien 8. Lagmannsretten på sin side sier at verdiene som er satt, er for usikre og anvender egne tall.

Men velger en å gjennomføre tiltakene selv, vil en sitte igjen i frøste omgang med en utbetaling kr 7.018.902, eks differansen mellom salg av BRA 5690 m2. Hva dette gir, er ikke dokumentert annet enn i de sakkyndige vurderingene. Om de er reelle nok, burde en kunne få jut, mer enn hva jordskifteretten har lagt til grunn. Høyesterett sier også at ved å rive bygningene på begge tomtene, vil gevinsten bli forholdsvis stor. De verdiene er ikke underbygget, men bruksareal som kommer fra hhv BB2 og BK utvikling, er store.

Anken ble opphevet, da det ikke framgår at lagmannsrettens løsning for Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS oppfyller vilkårene i jordskifteloven § 3.

Førstevoterende sier i avsnitt 79 at det er to forhold i dommen som har motstridene tolkninger. *Reservatveien 8 AS mottar så store verdier at vilkårene i jordskiftelova § 3, 1979 er tilfredstillt, og på den andre side sier han at tallmaterialet er for svakt og usikkerheten for stor, til å kunne slå fast at det er gunstigere å rive bygningene og endre og avvikle virksomhet enn å drive videre.* Og forholdene angår Reservatveien 4 og Reservatveien 8. Det er nok det at det er forhold med avgjørelsene som er det sentrale her. Det er ikke utenkelig at det er uklart om det er bare den ene eiendommen som har marginene på sin side, mens Reservatveien 4 AS sin eiendom ikke kommer særlig godt ut, siden del av bygning må rives, planendringen BB2 medvirker til dette. Dessuten er arealen på bygningen i Reservatveien 4 betydelig mindre.

Planendringene som skjer på Reservatveien 8, er at bygningen kommer over på bnr 540, da grensen for bnr 528 skyves inn over bnr 540 som omfatter hele Reservatveien 4.

Førstevotrende går så over å tolke problemstillingene som tabell 7- tabell 10 viser.

Blandt annet sier førstevoterende at lagmannsretten fastsetter arealverdier og andeler i verdiøkning etter reguleringsplanen for hhv Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS uten at verdien av bygningene er medtatt. Og førstevoterende bemerker at begge eiendommene kan fortsette sin virksomhet Lagmannsretten til det er avklart om det blir avtale om salg eller ekspropriasjon. Og Lagmannsretten på denne måten viser at de er sikret en netto planskapt verdiøkning og ikke tap, slik jordskifteloven § 3 krever.

Førstevoterende drøfter videre dette i avsnitt 81 og sier på sin side de følger lagmannsretten tankegang.

så lenge begge grunneier kan drive videre virksomhetene på eiendommen, slik de har gjort, er de ikke påført noe tap i situasjonen uten jordskiftet. Den nye reguleringsplanen med ny tomteutforming som jordskifte gir, gir eierende en merverdi som de kan ta ut om de på et senere tidspunkt finner grunnlag for å bygge ut tomtene slik planen er.

Etter avsnitt 82 går så førstevoterende inn på en selve problemstillingen med de to forhold, at Reservatveien 4 og Reservatveien 8 skulle kunne fortsette sin virksomhet og samtidig dekke andel i felleskostnader med kr 2.000.000 som Reservatveien 4 med utforming av tomtene.

Dette er kostnader som de må betale for at omkringliggende eiendommer skal kunne omdannes. Ut fra dette konkluderer førstevoterende med at når de legger ut for at omkringliggende eiendommer kan utvikles og de fortsetter sin virksomhet, er de på denne måten påført en kostnad og ikke en investering, Dette forholdet med at de er påført en kostnad og utleggene er da heller slik at de er påført et tap som ikke medfører at de har mottatt noe planskapt verdier og i strid med vilkårene etter jordskiftelova § 3.

Det medfører også uklare forhold med hensyn til BB2, Reservatveien 6 ved at denne eiendommen må tilpasse seg og ikke kan utbygges slik planen gir muligheter til. Dette i seg selv gir en uklar situasjon også når en ser at arealene som ligger i friarealet på bnr 541 ikke blir opparbeidet. Dermed vil de påføre alle tre eiendommer tap som medfører at deler av området blir stående uten noen løsning før forholdene med Reservatveien 4 og Reservatveien 8 er løst. Dette er da i strid med bestemmelsen som er at alle skal sikres en netto skiftegevinst. Hver part skal ha en forholdsvis andel av etter bestemmelsen i § 3 b, når fordeling skal skje etter bestemmelsen i § 2 bokstav h.

Drøfting av Movik utvalgets²¹ arbeidsrapport side 47 som førstvoterende viser til. Det må antas at førstvoterende viser til avsnitt 5.4.3 Bruk av jordskifte i urbane områder og knyttet til utbygging. Spørsmålet er om bruk av jordskifte i urbane områder er innenfor jordskiftelovens hovedprinsipper og om det er forskjell fra å bruke virkemidler i rurale områder, at man i tvangstilfeller beveger seg over i ekspropriasjon. Dette tema er drøftet av Andenæs i Statsforvaltningen i Norge at jordskifte på mange måter er ekspropriasjon mot naturalerstatning, jf side 366, imidlertid er vi nå over i forhold som må føre til ekspropriasjonsvedtak om da ikke de to eiendommen selger frivillig. Men en konsekvens av det ene om salg eller ekspropriasjon, er at de planskapt verdiene som er satt, blir feil. Da lagmannsretten ikke ha verdsatt bruksverdien, gjenanskaffelsesverdien eller markedsverdien, slik som det skal gjøres etter lov om ekspropriasjon, § 4.

I dette tilfelle er Reservatveien 4 og Reservatveien 8 as sine eiendommer i et område som medvirker til at omkringliggende eiendommer må hensynta dette som lagmannsretten har vedtatt. Løsningen som er vedtatt skaper en uklar situasjon.

²¹ Movikutvalget rapport, 184334- Jordskiftevirkemidler
Det finnes ingen kilder i gjeldende dokument.

Løsningen som skisseres i arbeidsrapporten og reelle hensyn taler for at en må ekspropriere eiendommene for at planen skal kunne gjennomføres. Grunnlaget for ekspropriasjon, er argumentasjon at bygningene kommer i strid med planutvikling av areal som er avsatt til offentlig formål, dvs

Areal GP1 og PPK. vil dette bringe opp spørsmålet om en ha en situasjon der grunneiere ha en løsning som er uklart. Eneste løsning slik lagmannsretten så det, så må bygningene på de to eiendommene rives for å få planskapt verdier, ellers er løsningen at de kan fortsette sin virksomhet i lokalene, noe som ikke bare påfører de tap selv også skaper en uklar situasjon for naboeiendommen. Vilårene for dette, er at ingen i dette område er dokumentert noe netto skiftegevinst som viser at vilårene for de er oppfylt etter jordskifteloven § 3.

Hva verdien av eiendommen er etter hhv bruksverdi, penger til atkjøp eller markedsverdi, er ikke satt i forbindelse med saken for lagmannsretten. Om det vedtas ekspropriasjon, vil dette bli en ny kostnad som må fordeles på alle i planområde. Og verdinedgangen som ikke er hensyntatt, kan igjen bringe de planskapt verdier over i at det ikke skapes en netto skiftegevinst etter jordskifteloven § 3. Dette omtaler således førstevoterende i avsnitt 84 og avsnitt 85 og førstvoterende sier at lagmannsrettens avgjørelse må oppheves, fordi jordskifteloven § 3 ikke er oppfylt.

6. FUNN

6.1 INNLEDNING

Dette kapittel vil ta for seg de hovedfunn og utfordringer som urbant jordskifte omfatter.

Hvilke problemstillinger som kan oppstå og løsningsmetoder både for jordskiftet og transformasjonene i planområdet.

1. Case 1 egnethet

Egnethetsvurdering til utbyggingsformål og utfordringer om beholdt infrastruktur med vei og parker og gjenbruk i ny reguleringsplan.

2. Case 2, verdsetting av eiendom med påstående bygninger

Verdsetting av bestående bygninger i transformasjonsområder.

Hovedproblemstilling med denne masteroppgaven er å analysere metoder for verdsetting av planskapt verdier i et område som er vedtatt til fordeling etter planbestemmelsen. Det utføres to verdsettinger.

1. En verdsetting uavhengig av plan

2. Verdsetting etter ny plan.

Formålet med disse to utgangspunkt er at en for det første skal beregne verdien av hver part sin andel i planområde til fordeling av arealverdier og felles kostnader. Det sentrale er at de eiendommer som bidrar med areal i planen og som er funksjon av utbyggingstomtene i planfeltet, skal ha vesentlig forskjell i bruk etter ny plan, enn de har før planen. Beholdt infrastruktur og friareal, gir ikke andel i planskapt verdier etter gjeldende rett. Derne skal verdien etter ny plan verdsettes ut fra utbyggingsverdiene som den enkelte tomt får etter den nye reguleringsplanen. Når en har verdsatt alle verdier etter ny plan, beregnes hva hver enkelt part og grunneier skal ha av arealverdier og felles kostnader etter nytte. De utbyggingsverdier en får på utbyggingstomtene utjevnes på den enkelte eiendom som bidrar i planområdet med vei, park og parkeringsareal. Dette er bestemmelsen etter jordskiftelova § 2 bokstav h og i. Denne bestemmelsen kobles opp mot jordskiftelova § 3 bokstav a og bokstav b. Gjeldene jordskiftelov 2013, har bestemmelsen om arealverdier og felles kostnader i § 3-31 om verdsetting og § 3-32 om fordeling.

Ved gjennomgang av case 1 og case 2 kunne en kanskje ha to underproblemstilling, hvordan vurdere egnethet til utbyggingsformål og hvordan verdsette eiendom med bestående bygninger når en skal dokumentere at det er nødvendig å ha en netto skiftegevinst. Slik jordskifte skal dokumentere.

6.2 DRØFTING CASE 1

Case 1 i kapittel 5 tar for seg problemstilling om grunneier som er kommunal skal ha andel i planskapt verdier når de bidrar med vei og parkareal som allerede er i planområdet.

Kommunen anker saken på bakgrunn av lagmannsretten har tolket feil og anvendt feil rettsanvendelse i saken sett ut fra at kommunen bidrar med både vei og friareal.

Høyesterett konkluderer etter en grundig gjennomgang at beholdt vei og friareal fra området, ikke gir andel i planskapt verdier, da veien som er i området skal tjene det samme formålet etter ny plan som før planen ble vedtatt. Hovedbegrunnelse var at vei og friareal blir beholdt i ny plan og utenkelig at en kan bygge på vei og friareal.

At vei og parkareal ikke har andel i planskapt verdier som følge av at tidligere bruk og ny bruk er den samme.

Det som ikke er nevnt, er hvordan en skal erstatte offentlig vei, da den på det ene tilfelle var regulert til vei i eldre reguleringsplan og overgangen fra kommunal vei til privat felles vei f_GT1. Det framgår ikke av utredningsarbeidet eller noen utbyggingsavtale om at den kommunale veien skal bli privat fellesvei og at den kommunale veien ikke skal erstattet av den kommunale veien. Dette ble avklart frøst når saken kom for Jordskifteretten, lagmannsretten og Høyesteretts avgjørelse.

6.2.1 DRØFTING

Hvis kommunen skulle ha hatt andel i planskapt verdier, måtte de etter mitt syn eiet en eiendom som skulle bygges ut på samme måte som de øvrige grunneierne i planfeltet, formål å skaffe boliger til sine innbyggere på samme måte som utbyggere skal delta og fordele arealverdier og felles kostnader.

En alternativ vurdering høyesterett sier er om kommunen hadde bidratt med skole, skulle de ha hatt andel i de planskapt verdiene. Skole er offentlig anlegg. Det er i strid med bestemmelser om utbyggingsavtaler å kreve at utbygger dekker infrastruktur²² til offentlig anlegg, jf byggesaksforskriften § 18.1 i utbyggingsavtaler kan en ikke kreve at kommunen pålegger utbygger å finansierer skoler, barnehager.

²² [Forskrift som forbyr sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler er vedtatt \(regjeringen.no\)](#)

Etter ny jordskiftelov, gjelder ikke den såkalte tapsgarantien ved bestemmelsen i jordskiftelova § 3-31 og § 3-32. Materielle vilkår for jordskifte etter bestemmelsen §3-2, § 3-3 og § 3-18 gjelder ikke for urbant jordskifte. Men hver part skal sikres en skiftegevinst, slik at bestemmelsen § 3-31, siste ledd som heter at *jordskifteretten skal verdsette alle eigedommane ut frå eigenskapene dei har til utbyggingsformål og uavhengig av kva som framgår av reguleringsplanen*. Dersom det viser seg at en part ikke får andel i planen etter denne bestemmelsen, skal de ikke delta i planskapte verdier, dvs om det viser seg at verdiene etter netto planskapt verdi blir negativ.

Når en skal knytte disse to problemstillingen opp mot de funn som er gjort, der det er både forhold som går på egnethet i planer med beholdt vei og parkanlegg i ny plan og hvordan dette skal håndteres av jordskifteretten og verdsettingsmetoder.

Høyesterett forkastet Tønsberg Kommune sin anke på bakgrunn av flere forhold med blant at areal til vei og friareal var i område før planen ble vedtatt og kom i samme områder i ny reguleringsplan. Veien ble riktignok flyttet noe offentlig areal skal tjene allmenhetens interesse.

6.3 DRØFTING CASE 2

Case 2 omfatter en vurdering av hvordan en skal verdsette etter ny plan bestående bygninger og hvordan en skal håndtere forholdet med at det skal skapes en netto skiftegevinst utover en eventuell verdsetting basert på ekspropriasjon.

Høyesterett opphevet Lagmannsrettens avgjørelse om at Reservatveien 4 og Reservatveien 8 kunne fortsette virksomheten og mente at de også var påført kostnader. Lovhenviingen var jordskifteloven § 1979 § 3. bokstav a og b.

Ved transformasjon har en tre valg for en grunneier som er omfattet av en reguleringsplan.

1. Fortsette virksomheten i lokalene på eiendommen.
2. Rive bygningene og gjennomføre utbyggingen selv
3. Velge å la andre overta og enten selge frivillig eller få verdsatte eiendommen og bli ekspropriert av de som ønsker å gjennomføre transformasjonene.

6.3.1 FORTSETTE VIRKSOMHETEN I LOKALENE PÅ EIENDOMMEN

Velger en å fortsette virksomheten på hhv Reservatveien 4 og Reservatveien 8, vil de areal som ligger utenfor eksisterende bebyggelse, dvs på bnr 541, festnr 1 og bnr 528 festnr 1 komme i konflikt med både areal (gjelder bnr 541, festnr 1) som skal være friareal og tjene et offentlig formål etter planbestemmelsen. Bygningen som ligger på dette areal utenfor egen eiendom må rives og det areal og bygg som står det må eksproprieres. På tilsvarende måte vil bnr 528, festnr komme i konflikt med regulert område BB2. Skal reguleringsplanen gjennomføres, slik som vedtatt, må begge bygninger rives. De blir ubrukelig å bruke.

6.3.2 RIVE BYGNINGENE OG GJENNOMFØRE UTBYGGINGEN SELV

Velger grunneierne av Reservatveien 4 og Reservatveien 8 å rive og bygge selv, vil de to ha krav på andel i planfeltet, slik som Agder Lagmannsrett har fastsatt. Bygningenes verdi settes til null og tomten rydder for installasjoner i grunnen, vei og infrastruktur på tomten. I denne situasjonen oppstår det etter gjennomgang av saken for Lagmannsretten ingen uklare forhold. Og skiftet som fastsatt viser at det gis en netto skiftegevinst.

6.3.3 EKSPROPRIASJON

Velge å la andre overta og enten selge frivillig eller få verdsatte eiendommen og bli ekspropriert av de som ønsker å gjennomføre transformasjonene.

Det foreligger ikke i saken noen verdsetting av verken hele eiendommen før planen ble vedtatt på hhv Reservarveien 4 og Reservarveien 8. Det framgår av verdier som er satt av HHV de sakkyndige i saken at det er den eldre reguleringsplanen som er lagt til grunn i begge verdsettingene. Verdi uavhengig av plan er ikke satt. Det er bare Jordskifteretten som har gjort en slik verdsetting. Men bygningsmassen er ikke verdsatt annet en rivningskostnader for begge oppførte bygg. Om rivningskostnaden er reell eller bare et grovt skjønn, vites ikke.

6.4 PARKPRINSIPPET OG LIKHETSTREKK TIL URBANT JORDSKIFTE

Førstvoterende sier at urbant jordskifte og parkprinsippet har likhetstrekk i anken til Tønsberg Kommune, anken forkaster.

Parkprinsippet er ment å bli brukt ved ekspropriasjon av fast eiendom, der en utjevnet verdi enten en skal ha erstatning for avstått areal til bolig, parkareal eller parkeringsareal.

6.5 AVVIK I VERDSETTINGSMETODER

De sakkyndige takstmenn har verdsatt ut fra tidligere planer. Jordskifteretten Agder Lagmannsrett verdsetter uavhengig av noen planer. Og den andre verdsettingen etter ny plan. Det fremgår av verditaksten til både Prosjektforum AS og Ber Analyse, at den tidligere reguleringsplanen er verdsatt, men de har verdsatt verdien er etter ny plan.

Metoder for å fastsette arealverdier i plan er noe annerledes enn de sakkyndige. I enhver sak som retten skal behandle, anvendes skjønn og en vurderer dette opp mot reelle hensyn. Dvs om verdien som settes kan verifiseres å være riktig satt. Hva som er riktig verdi er at de må være på en nivå som både hensyntar den såkalte netto skiftegevinsten og på den andre siden, at prosjektets økonomi ikke kommer en slik situasjon at utbyggingen medfører uriktig verdsetting. Det som gis er ikke pengeverdi, men utbyggingsretter for hver part som omfattes av jordskiftesaken.

Den andre er at verdsetting som er utført er basert på påregnelig bruk for deretter å gå gjennom en del forhold med risikovurderinger som kan skje i både utviklingene og mot selve usikkerheten i kostnader som kan komme på utbygging. Det er ingen detaljprosjektering som er utført og tilbud fra entreprenører er ikke gitt, ut fra den som er studert fra begge rapportene. På samme måte som Andreassen mener at disse verdiene kan gå i alle retninger med hensyn til verdi, er slike verdsettinger mer til orientering, enn rene simuleringer på salgsinntekter og utbyggingskostnader.

Det som er kjernen i verdsetting av tomter, er å vise hva netto tomteverdi blir. Hadde det blitt sagt at et slik prosjekt hadde utbyggingsavtaler solgte objekter med salgbare bruksareal, og en etter sa at prosjektet tåler maksimalt 8 % av salgsv verdien av brutto salg, kunne en kanskje ha hatt en bedre tilnærming. Det som retten legger til grunn er sin egen vurdering og sier samtidig at materialet er usikkert uten å vise til parkprinsippets priser for området.

Problemet med det, er at verdien som kommer fram før planen og etter ny plan, kan bli mindre, enn om en verdsetter ut fra uavhengig av noen planer. Dette fordi tidligere planer har en høyere utnyttning, enn status etter at planen før ble opphevet. Uavhengig av noen som helst planer. Nye vei kommer på ny plass. Kostnader med å legge om veien, vil være felleskostnader. Innløsning av arealet 53som kommunen eide, er da vedtatt at kommunen ikke

skal ha betalt verken i form av utbyggingsretter eller kostnader som er nedlagt i den etablert veien.

Konklusjon på markedsanalyse av utviklingseiendommer som er omsatt, er et vanskelig tema å finne sammenlignbare salg som ikke refererer seg til annet enn areal og solgt pris pr m². Det er mer regelen at eiendommer som skal utvikles forhandles frem en avtale om hva en får pr m² solgte tomt eller pr m² solgte bruksareal. Dette fordi det som regel er slik at en utvikler vil ha hånd om eiendommen, slik at det kan reguleres og utvikles eiendommer i egen regi. Og er det flere utbygger i samme område, inngår en avtaler om felles infrastruktur og ikke fordeler de planskapt verdiene med hverandre. Om det er boligbyggelag som erverver grunn til utbyggingsformål, er det mange ulike avtaler som inngås, f.eks om noen tomter blir mindre verd som følge av en utbygging, kan andre får bedre utnyttinger enn naboeiendommene. Det er min erfaring at hver eiendomsutvikler enten står på egne bein eller samarbeider om hovedproblemene i utbyggingsområdet.

Residual eller restverdimetoden er ofte eneste mulighet en har for å kunne finne ut hva egentlig en eiendom er. Men jordskifteretten legger slike metoder til grunn, da det er en risiko seg selv å verdsette på denne måten. Først er det usikkert hva salgsprisen på eiendommen er, dvs ut fra gjengs pris på leiligheter og for det andre kjenner en ikke byggets utførelse og da kan en heller ikke fastsette hva bygge kostnader blir, tatt i betraktning at slike data er lett tilgjengelig. Bygges kostnader kan en anvende Norsk Prisbok. Denne lages av Norconsult og de samler inn data fra entreprenører, rådgivende ingeniører. Metoden er at hvert byggeår har sin egen kostnad. Bygg som registreres er alt fra boliger, boligblokker med 4 etasjer og 7 etasjer, barnehager, omsorgsboliger, sykehus, lagerbygg, kontorbygg, kirker, barneskoler, ungdomsskoler, videregående skoler og høyskoler/universitet.

6.6 GJELDENE BRUK, NY BRUK OG TILTAKSKART.

De andre funn som er gjort angår det at en part oppfatter at de har en egnet eiendom, mens jordskifteretten, lagmannsretten og høyesterett konkluderer at arealene som før planen er vei og friareal og i ny plan blir den samme bruken, så har parten ikke krav på andel i de planskapt verdiene. Begrunnelsen er at offentlig areal skal tjene allmennheten og av den grunn, kan kommunen ikke kreve andel i de planskapt verdiene.

6.7 TILTAKSKART

Sist angår det alle parter, at det ikke er innlevert tiltakskart som viser hvilke endringer som skal omtales, men en går direkte inn på saken hovedproblemstilling, at en har krav på planskapt verdier ut fra situasjonen før og etter ny plan gir føringer på ny situasjon og av den grunn skal ha andel av de planskapt verdiene.

6.8 TAKSTNUMMER VED TILSTAKSSKJØNN.

Det er også slik at det kan oppstå situasjoner på at jordskifteretten må vedta grunnavståelse etter vedtak om at dette skal utføres som ledd i jordskiftesaken. Dette har jordskifteretten anledning til å gjøre etter jordskiftelova, når vedtak om dette er gjort av kommunestyret i forbindelse med plansaken. Det framgår av jordskiftelova 1979 § 6 jf 1. ledd ved offentlig tiltak og ved privat tiltak § 6. 3. ledd. Det er opp til partene å vedta at jordskifteretten kan holde skjønn i sammenheng med jordskiftesaken. I

I gjeldende jordskiftelov er det kapittel 5 som har virkemidler for jordskifterettens skjønn. Jordskifteretten kan holde skjønn i saker som angår ekspropriasjon etter ny jordskiftelov. Etter plan og bygningslova § 16-12 holder jordskifteretten skjønn etter lov om ekspropriasjon 1. juni 1917.

Jordskifteretten kan også holde avtaleskjønn etter § 5-5 som ikke er omfattet av § 5-4.

Det framgår av forarbeidet både til tidligere lov og gjeldende lov at jordskifteretten kan holde skjønn, når partene er enig i at skjønn skal holdes som del av jordskiftesaken.

Det framgår av forarbeidene i Prop 101L, (2012-2013) side 59. Side 263, sier departementet: *Jordskifteretten «held» ekspropriasjonsskjønnet ved tiltaksjordskifte når den er stadleg kompetent. Jordskifteretten har såleis eksklusiv kompetanse når skjønn blir halde samtidig med eller i samband med jordskifte innafor eit stadleg avgrensa område. Departementet meiner ein bør føre vidare den eksklusive kompetansen jordskifteretten har til å halde tiltaksskjønn i samband med jordskifte i den nye jordskiftelova.*

Departementet sier at i gjeldende jordskiftelov først ledd står det at jordskifteretten « held» ekspropriasjonsskjønn med det i andre setning kan retten helde erstatningsskjønn.

Om partene i saken da hadde hatt grunnlagene før retten ble satt, kunne det bli avholdt skjønn ved ekspropriasjon av bygninger på Reservatveien 4 og Reservatveien 8. Alternativt var at det var begjørt avtaleskjønn fra en av partene i planområdet som ville begjøre skjønn, dersom partene var enig i at bygningene på hhv Reservatveien 4 og Reservatveien 8 skulle rives til fordel for de grunneiernde som ønsket å løse ut disse to eiendommen.

Både tingretten og Jordskifteretten har parallell kompetanse til å holde skjønn, viser til Prop 101 L, side 263. sitat: *Når det i andre ledd står at jordskifteretten kan halde erstatningsskjønnet, så kan det tyde på at jordskifteretten og tingretten har parallell kompetanse. Departementet meiner jordskifteretten framleis skal ha kompetanse til å halde erstatningsskjønn ved offentlig regulering av eigarråvdelle når jordskifte blir halde i samband med slik regulering.*

6.9 OPPSUMMERING

Case 1

Tønsberg Kommune mente de hadde krav på andel i de planskapte verdier.

Det ble allerede i Vestfold Jordskifterett konkludert med at Tønsberg Kommune ikke hadde krav på planskapte verdier både for vei og for friareal. Men saken måtte til Høyesterett for å få en realitetsavgjørelse på at arealene som en kommune eier er offentlig formål og tjener allmennhetens interesse. Hovedargumentet er at slike areal som kommunen har ikke skaper nye løsninger ved at slike areal blir funksjon av utbyggingstomtene, når de er i planområdet før planen ble vedtatt.

Case 2

Her opphevet høyesterett Agder Lagmannsrett jordskifteavgjørelsen med begrunnelse at partene Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS hadde blitt påført kostnader ut fra at de begge kunne fortsette sin virksomhet og senere gjennomføre transformasjonen.

Dette at lagmannsretten hadde vedtatt et slikt utfall, bringer partene opp i en situasjon, der de kan bli liggende igjen i planområde som selvstendige eiendommer og BB2 og BK kan ikke gjennomføres, slik planvedtaket er.

Det var slik at saken skulle opp til ny behandling høsten 2021, men ble forlikt og rettsforlikt endte på at de fordelte arealverdier og felles kostnader. Men innsyn i rettsforliket er ikke tilgjengelig.

7 KONKLUSJON

7.1 INNLEDNING

Gjennomgang av case 1 og case 2 gir et overblikk av saksforholdet på hvordan planene og planbestemmelsene er tolket av partene, prosessfullmektigene og hvordan høyesterett har vurdert og tatt stilling til saksforholdene for to parter i planområdet Kilen Syd.

7.2 ÅRSAK TIL CASE 1, FLYTTING AV VEI OG FRIAREAL

Det at veien flyttes til nytt sted har hensikt å frigjøre areal til utbyggingen del av planområdet til næring. Næringsareal skal tjene byen Tønsberg med nye spesialbutikker som en ikke skal ha i sentrum. Hva konkret dette kan være? Hvitevare butikker, møbelhandlere ol. Og trafikk inn og ut av området blir ivaretatt med ny vei. Den nye veien flyttes til nytt sted for å gi plass til ny bebyggelse. Den nye veien vil tjene samme forhold som før. Og avgitt areal blir næringsformål og av den grunn vil næringsarealet ikke bli et usammenhengende areal om den kommunale veien hadde blitt værende i område.

Friareal vil uansett ikke endre plassering og vil ligge som en buffer langs presterød området. Tønsberg Kommune, fikk avvist anken med begrunnelse at det ikke kan dokumentert at vei ikke kan bygges på og friareal som allerede er i planområde er et bufferareal langs planområdet. Vei endres fra offentlig eiet veg til felles privat vei i planområdet²³. Problemstillingen for kommunen var at anlegg vei gikk fra offentlig eiet vei til privat fellesvei som ble definert etter planbestemmelsen som Samferdsel og infrastruktur. Om den tidligere veien var privat og den ble flyttet noen meter lengre syd for å gi plass til næringsareal, ville det stilt seg noe annerledes? Ut fra planbestemmelsen og plankartet, er det uklart hva som forstås med omleggingen? Vei som er kommunal eller statlig, har i denne saken medført til en uklar situasjon som har medført at kommunen som har vedtatt reguleringsplanen, er usikker på at veien skal erstattes, da den frigjør areal til næringsformål. Dokumentasjon er at veien som var har en verdi og ny vei som kommer er vedtatt skal være felles privat. Høyesterett sier også at kommunen slipper vedlikeholdet mer etter omleggingen. Men dette kunne ha stått i planbestemmelsen mer presist, at den kommunale veien omlegges og ny privat vei, erstatter den kommunale veien. Kostnader med ny vei betales av utbyggerne. Da ville formålet med ny vei, vært oppfylt.

Høyesterett konkluderer med at eiendommene som utgjør vei og friareal er offentlig eiet areal som i første omgang skal tjene allmennhetens interesse og tilfelle kommunen skulle ha andel i

²³ Plankart: Planid 0704 20100032 angir vei som fellesareal, f_GT1

planområdet, måtte de bidra med skole som gir bruksareal i planen, min vurdering er at de hadde hatt andel i planområdet, hvis de eide en tomt som var regulert til utbyggingsformål, bolig, kombinert med kontor og serviceanlegg. Der bolig var ment på leieforhold for personer som var blitt bostedsløse eller var i en vanskelig boligsituasjon med både enslige, eldre og familier.

7.3 VURDERING AV BYGNINGER BLIR BEHOLT I EKSISTERENDE PLAN

Problemstillingen med case 2 er at høyesterett opphevet avgjørelsen for at de to grunneiendommene Reservatveien 4 og Reservatveien 8 kunne fortsette sin virksomhet? Partene var påført tap ved at de måtte betale 2.000.000 til omforming av tomtene rundt, mens de kunne beholde bygningene og ta en beslutning om senere å gjennomføre tiltakene med plantransformasjonen. I ytterste konsekvens kan utbyggingsretten på Reservatveien 4 og reservatveien 8 gå til utbygger Kilen Syd AS som har den største utbyggingsretten og partene Reservatveien 4 og Reservatveien 8 miste bruksverdiene sine på bygningene. Jordskifteretten har satt disse til null, siden løsningen synes best at en velger å rive og bygge ut selv. Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS opphevet høyesterett lagmannsrettens avgjørelse der disse to grunneierne skulle kunne fortsette sin virksomhet og senere gjennomfører utbygging i egen regi. Ut fra dette grunnlag var de påført en kostnad ved at de til sammen måtte legge ut kr 2.000.000, i forbindelse med omforming av tomtene. Etter vilkår for nye planer, har de rettsvirkning for tiltak som skjer etter vedtatt plan, men det er ikke til hinder at en kan fortsettes sin virksomhet, om en ikke foretar seg noe annet enn å vedlikeholde bygningsmassen.

Istedenfor en investering, ble dette en kostnad for grunneierne, når de kunne fortsettes sin virksomhet. Og å bli påført kostnader og ikke netto skiftegevinst, er i strid med bestemmelsen i jordskifteloven av 1979, § 3 at hver part skulle sikres en netto skiftegevinst, når jordskifte skjer etter bestemmelsen 1979 § 2 bokstav (h). Spørsmålet som ikke ble besvart av høyesterett var at om part i området kommer i den situasjonen at en utbygging av området blir hindret, skal det kunne gjøres opp utbyggingsretter i form av penger. Dette skjer når utbyggingen som skulle skje, blir hindret av denne eiendommen. Det som ikke er besvart, er hva bruksverdien av bygningen er for hhv Reservatveien 4 og Reservatveien 8 er etter dagens bruk. Bruksverdi kommer ikke som et tillegg til planskapt verdier, men som en alternativ verdi for innløsning.

Etter ny jordskiftelov § 3-32 har departementet i forarbeidet til lova sakt noe om dette. Om partene ikke er enig om dette kan utbyggingsretten blir sameie for areal som ikke løses uten

bruk av ekspropriasjon. Jordskifteretten kan på den ene side velge å betale ut i form av penger til de to deltakerne Reservatveien 4 og Reservatveien 8 og gi utbyggingsretten til Kilen Syd AS eller at utbyggingsrettene på eiendommen blir sameie for arealene rundt, dvs BB1- BB2 og BB2. Etter planen skal BK være en eiendom gnr 151 bnr 528. Hvordan en løser nedgangen i bruksverdien for Reservatveien 4 og Reservatveien 8, er ikke fastsatt. Men jordskifteretten kan holde skjønn over verdier som ikke løses ved urbant jordskifte, når en i jordskiftesaken ser at planen blir vanskeliggjort ved at noen i planområdet ikke ønsker å være med i planutviklingen.

Spørsmålet som da oppstår om den som har den største utbyggingsretten, dvs Kilen Syd AS kan overta eiendommen ved å betale ut utbyggingsretter med tillegg av bruksverdien av bygningene? Dette ble ikke løst av partene eller i saken for høyesterett. Slik bestemmelsen er, så kan jordskifteretten vedta å betale ut penger på eiendom som må vike plass i planen. Men fastsettelse av bruksverdi av eiendom eller å fastsette planskapt verdier er to forskjellige tema. Man får ikke både planskapt verdier og bruksverdi av bygningen som må rives. I tilfeller innløsning, på bakgrunn av bruksverdi, vil fordeling av planskapt verdi bli lagt enten på de partene som vil påta seg utbygging av eiendommen som løses inn eller den som har den største utbyggingsretten, Kilen Syd AS

7.4.RIVING OG GJENNOMFØRING AV EIERNE SELV

Om en hadde valgt å flytte ut av lokalene og gjennomføre tiltakene med rivning og utbygging, måtte retten på sin side vedta hvordan fordeling mellom grunneierne av CASE Reservatveien 4 og Reservatveien 8 A skulle utføres. Tomtene har selvstendige gnr og bnr før jordskiftet, og etter planendringene, skal eiendommen gnr 151 bnr 528 omfatte hele bnr 540. Bnr 540 blir et nytt areal for BB2. Det som er uklart er hvordan en skal fordele utbyggingsverdiene for Reservatveien 4 og Reservatveien 8.

7.5 KUNNE PLANARBEIDET VÆRT UTFØRT BEDRET

Planene inneholder to elementer, det som er vist offentlig er plankartet og planbestemmelsene.

Når det er lite informasjon rundt andre forhold en plan bestemmer og plankartet. Hva kunne vært lagt til?

Det som kunne vært lagt til er at en må lage rekkefølgebestemmelser som inneholder utbyggingsavtaler. Veien som flyttes som følge av at grunnen under tidligere plassert vei, skal tjene nytt formål, næring i FK1, kunne vært ordnet med en utbyggingsavtale i tillegg. Denne kunne skissere at utbygger sammen med entreprenøren koster flytting av ny vei og jordskifteretten omformer planområdet, slik at den nye veiens plassering blir som vist på illustrasjonen, plankartet. Veien skal etter den er flyttet sammen være til offentlig formål og vedlikeholdet av veien skal kostes av sameiene i området gjennom driftsavtale. Det tinglyses en evigvarende vedlikeholdsavtale på grunneiendommene gnr 151 bnr 4, Kilen Syd AS, gnr 151 bnr 528, gnr 151 bnr 540 osv. Tinglyst avtale kan ikke slettes uten Tønsberg Kommune samtykke.

Friareal som ligger som bufferareal eies av kommunen og kommunen vedlikeholder arealene.

7.6 HENSIKTEN MED URBANT JORDSKIFTE

Hensikten med er at en skal unngå ekspropriasjon som tar tid og løse.

Hva er årsak til at saken kom til Høyesterett for case 1, Tønsberg Kommune og Reservatveien 4 og Reservatveien 8?

Det er laget to kart som viser hhv illustrasjon for ny utbygging i planområdet. Det er planbestemmelser som gir entydig hvordan areal og bebyggelse skal skje. Og eierforholdene som er satt i tilhørende skiftekart, viser hva som er offentlig anlegg og privat felles vei.

7.7 VIDERE ARBEID

Urbant jordskifte som virkemiddel er lite brukt og saksområdet er komplisert.

Det å lage reguleringsplaner med tilhørende planbestemmelser som omfatter urbant jordskifte, må være konsistente og entydige, slik at saksgangen i jordskiftesaken kan bli lettere å forstå og tolke planen, slik plankonsulentene og utbyggerne ønsker planen gjennomført.

REFERANSE

- [1] Per Kåre Sky, Kart og plan, 2007, om de nye jordskiftevirkemidlene, innføring av bestemmelsen § 2 h, i 2007. Lest våren 2021
- [2] Geir Stenseth. De nye reglene om «urbant jordskifte», (TFEI. 2007- 293)
- [3] Per Kåre Sky, Kart og plan, 2017, s 300-313. Fordeling av planskapt netto verdiøkning, innføring av ny jordskiftelov 2013, ikrafttred 2016.
- [4] Per Kåre Sky, Fredrik Holt, Rettspraksis, Fordeling av planskapt verdier. Kommentar til HR-2019-1152 AS.
- [5] HR-2019-1152 A,
- [6] BILLAG 2 Agder Lagmannsrett, sakkyndige rapporter, Verdivurdering jordskifte Kilen Syd.
- [7] Verdivurdering kilen syd. Billag 1-360482, Prosjektforum AS,
- [8] Rapport arbeidsrapport 184334- Jordskiftevirkemidler. Movik utvalgets rapport
- [9] Ot.prp Nr 78, om innføring av nye jordskiftevirkemidler.
- [10] Popr 101 L (2013-2014) Lov om fastsetjing og endring av eiendoms og rettshøve på fast eiedom mm.
- [11] R-2005-055 JHO Prising og transaksjoner av boligtomter.doc (regjeringen.no), lest 30.01.2021
- [12] https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/tid/2005/0006/ddd/pdfv/260151-byggforsk_rapport_290905.pdf, lest 30.01.2021
- [13] Statsforvaltningen i Norge, Bind 9. side 366 om jordskifte og ekspropriasjon
- [14] Masteroppgaven i juss, 2. utgave Bård Sverre Tuseth og Nikolai K Winge
- [15] Verdsetting av fast eiendom, Sølve Bærug, Universitetsforlaget.
- [16] Domsanalyse og domskritikk, via Allvit.no
- [17] Rettsgrunnlag og standpunkt, Nils Nygaard
- [18] [Reguleringsbestemmelser.pdf \(windows.net\)](#), lest 2.06.2022, eksempel på planbestemmelser med skole og bolig.
- [20] [Arealplaner.no | 61010000 > Planbehandlinger](#) lest 2.06.2022, eksempel på plan med skole og bolig.
- [21] [Forskrift som forbyr sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler er vedtatt \(regjeringen.no\)](#), lest 1.06.2022

