



Høgskulen
på Vestlandet

MASTEROPPGAVE

Uklare eiendomsforhold og gjennomføring av
reguleringsplan

Unclear property conditions and implementation
of zoning plans

May-Linn Engelsen Dalhaug

Areal og eiendom

Institutt for bygg-, miljø- og naturvitenskap

Veiledere: Leiv Bjarte Mjøs og Kristin Land

19. mai 2024

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

Sammendrag

Utgangspunktet for studien er uklare eiendomsforhold og hvilken betydning disse kan ha for gjennomføring av reguleringsplaner. Målet har vært å belyse de praktiske konsekvensene som kan oppstå ved bruk av dagens eiendomsregistre når reguleringsplaner skal gjennomføres.

Eiendomsforhold er i denne oppgaven definert som eiendomsstruktur, rettighetsstruktur og eierstruktur.

For å besvare problemstillingen er det definert tre delproblemstillinger. Disse tar for seg eiendomsutviklers erfaring med gjennomføring av reguleringsplaner i områder med uklare eiendomsforhold, hvordan arealplanleggere i kommunen forholder seg til uklare eiendomsforhold i forbindelse med private reguleringsplanforslag, og hvilke verktøy som ligger i dagens lovverk for å håndtere de uklare forholdene.

Det er gjennomført semistrukturerte forskningsintervjuer med tre private eiendomsutviklere og 4 kommunalt ansatte arealplanleggere. En juridisk studie har tatt for seg de aktuelle rettsregler som finnes i dagens lovverk. Målet med denne delen av studiet har vært å konkretisere hvilke verktøy som finnes for å bøte på de uklare forholdene.

Gjennom forskningsintervjuene kommer det frem at uklare eiendomsforhold bør ivaretas veldig tidlig i prosessen med regulering og eiendomsutvikling. Eiendomsgrenser lar seg som regel håndtere, men kan bli en utfordring om de klarlegges seint, og det viser seg at deler av planlagt utbygging er på naboens sin eiendom. Rettigheter fremstår som veldig vanskelig å skaffe oversikt over, og disse er helt nødvendige for å få tillatelse til utbygging. Eierforhold som avdøde hjemmelshavere og større personlige sameier fremstår som utfordrende å skaffe oversikt over. Dette er forhold som kan vanskeliggjøre tinglysing. I den juridiske studien kommer det frem at det er flere verktøy i dagens lovverk som kan håndtere uklare eiendomsforhold.

Funnene i studien indikerer at uklare eiendomsforhold kan få betydning for gjennomføring av reguleringsplan i form av økt tidsbruk, konflikt og kostnader. Dersom klarlegging av eiendomsforholdene utsettes, risikerer en at reguleringsplaner ikke lar seg gjennomføre som tenkt, og at de må endres. I noen tilfeller må forholdene avklares i retten, noe som fører med seg økt risiko, kostnader og tid.

Nøkkelord: Reguleringsplan, eiendomsgrenser, rettigheter, eierforhold, matrikkel, grunnbok og personlig sameie

Abstract

This study is about unclear property conditions and what impact these may have for the execution of zoning plans. The objective is to illuminate the practical implications of relying on current property registers during zoning plan implementation in Norway. Property conditions in this thesis includes property structure, rights structure, and ownership structure.

In order to answer the research question, three sub-questions have been prepared. These include property developers experience with zoning plan implementation in areas with unclear property conditions, municipal spatial planners' approach to unclear property conditions in private zoning plan proposals, and available tools in current legislation to handle the unclear conditions.

Semi-structured research interviews were conducted with three private property developers and four municipally employed spatial planners. A legal study has examined the legal regulations that exist to deal with unclear property conditions.

The research interviews address that unclear property conditions should be taken care of early in the process of regulation and property development. While property boundaries typically can be managed, they can still be challenging if the clarification are delayed, and it turns out that parts of the planned development are on the neighbor's property. Rights appear to be very difficult to get an overview of, yet they are necessary to get permission for development. Ownership structure, such as personal joint ownership and deceased title holders, can be challenging to get an overview of, and complicate property transfers and registration. The legal study reveals several tools to handle unclear property conditions.

The study's findings suggest that unclear property conditions can have an impact on the execution of a zoning plan, resulting in increased time, conflict, and cost. If clarification of property conditions is postponed, there is a risk that the plan cannot be carried out as intended and needs to be changed. In some cases, necessary rights need to be secured through the court system. Cost, time and risk may increase as a result.

Keywords: Zoning plan, property boundaries, rights, ownership, cadaster, land registry and personal joint ownership

Forord

Å skrive masteroppgave har vært et spennende arbeid. I perioder også krevende, men slik er prosessen. Denne oppgaven har vist at det er mange forhold aktørene må ta tak i, knyttet til eiendomsforhold og utvikling av eiendom. Noen må ha den riktige kunnskapen, og denne utdannelsen er viktig. Da jeg begynte med skrivingen var utgangspunktet mitt de uklare grensene i matrikkelen og hvilke praktiske konsekvenser dette ville få for realisering av plan, men det viste seg fort at det ikke er der skoen trykker. Slik ble oppgaven en helt annen enn hva jeg hadde sett for meg. Det har gjort arbeidet veldig interessant, og jeg håper masteroppgaven min kan tilføre noe. Tusen takk til dere som har stilt opp på intervjuer. Uten dere hadde det ikke blitt noen oppgave. Jeg setter veldig stor pris på at dere har tatt dere tid og vist deres engasjement for tema!

Foreleserne jeg har hatt på Høgkullen på Vestlandet må også få en takk. Det er mange av dere som har delt av sine kloke tanker og påvirket retningen på oppgaven min. En spesiell takk rettes til veilederne mine Leiv Bjarte Mjøs og Kristin Land. Dere har respondert raskt om jeg har hatt noe på hjertet, gitt nyttige tilbakemeldinger og vært gode støttespillere under arbeidet.

Takk til mine tidligere kollegaer i Bjørnafjorden kommune for gode innspill og refleksjon. Og en kontorpult når det har vært behov for å komme seg ut av huset.

Tusen takk familie som har stilt opp med hytter som skrivestue. Det har vært enestående.

Den største takken må likevel rettes til gjengen min, som har vært en enorm støtte gjennom hele studieløpet. Miko, du har fått meg ut på tur, og det er gjerne da de gode ideene har kommet. Tusen takk til Linas, Frøya og Edvin, som har vært tålmodige og gitt meg gode ord og klemmer. Selv om dere syns mest synd på meg som må jobbe med skole «hele tiden», kan det jo hende dere også vil gjøre det samme en dag. Steinar, du har vært en klippe, gitt meg støtte og oppmuntring, og tatt deg av hus og hjem i hektiske perioder. Uten deg hadde ikke dette gått.

God lesing!

Lysekloster, mai 2024
May-Linn Engelsen Dalhaug

Innhold

1.	Innledning.....	1
1.1	Bakgrunn for valg av tema.....	1
1.2	Tidligere studier.....	2
1.2.1	Doktorgradsavhandlinger.....	2
1.2.2	Masteroppgaver.....	4
1.3	Problemstilling og avgrensning.....	5
1.4	Disposisjon over oppgaven.....	6
2.	Teori.....	7
2.1	Innledning.....	7
2.2	Eiendomsforhold.....	7
2.2.1	Eiendomsstruktur.....	7
2.2.2	Rettighetsstruktur.....	16
2.2.3	Eierstruktur.....	20
2.3	Rammer i plan- og bygningsloven.....	25
2.3.1	Reguleringsplan.....	26
2.3.2	Planprosessen.....	29
2.3.3	Gjennomføring.....	30
2.3.4	Eksisterende eiendomsforhold og reguleringsplan.....	33
2.3.5	Juridiske rammer – Forvaltningsloven.....	35
2.4	Jordskifterettens kompetanse.....	36
2.4.1	Rettsendrende saker etter kapittel 3.....	36

2.4.2	Rettsutgreiing, grensefastsettelse og annet etter kapittel 4.....	39
2.4.3	Skjønn og andre avgjørelser etter kapittel 5	40
3.	Metode	41
3.1	Innledning	41
3.2	Forforståelse	41
3.3	Valg av metode og forskningsdesign	42
3.3.1	Kvalitativ metode.....	42
3.3.2	Juridisk metode.....	42
3.4	Kvalitative forskningsintervju.....	42
3.4.1	Tematisering.....	43
3.4.2	Planlegging.....	44
3.4.3	Gjennomføring av intervjuer	46
3.4.4	Transkribering.....	47
3.4.5	Analyse.....	47
3.4.6	Verifisering.....	48
3.4.7	Rapportering.....	49
3.5	Juridisk metode.....	49
3.5.1	Identifisering av det primære rettsgrunnlaget.....	50
3.5.2	Fortolkning av rettsgrunnlaget.....	50
3.5.3	Rettskilder.....	50
3.6	Etiske problemstillinger	50
3.6.1	Personvern.....	51

4.	Resultater.....	51
4.1	Innledning	51
4.2	Eiendomsutviklers erfaring med gjennomføring av reguleringsplan i områder med uklare eiendomsforhold.....	52
4.2.1	Eiendomsstruktur	52
4.2.2	Rettighetsstruktur.....	54
4.2.3	Eierstruktur.....	57
4.2.4	Oppsummering	59
4.3	Hvordan kommunalt ansatt arealplanlegger forholder seg til uklare eiendomsforhold i sammenheng med private reguleringsplanforslag	60
4.3.1	Eiendomsstruktur	60
4.3.2	Rettighetsstruktur.....	63
4.3.3	Eierstruktur.....	65
4.3.4	Saksbehandling	65
4.3.5	Oppsummering	67
4.4	Hvilke verktøy som finnes i dagens lovverk for å håndtere uklare eiendomsforhold i sammenheng med gjennomføring av reguleringsplan	68
4.4.1	Eiendomsstruktur	69
4.4.2	Rettighetsstruktur.....	71
4.4.3	Eierstruktur.....	73
5.	Drøfting.....	76
5.1	Innledning	76
5.2	Delproblemstilling 1: Hvilke erfaringer har eiendomsutvikler med uklare eiendomsforhold	

og gjennomføring av reguleringsplan?	76
5.2.1 Uklare grenser kan håndteres	76
5.2.2 Nødvendige rettigheter må sikres	80
5.2.3 Uklare eierforhold kan hindre utvikling.....	83
5.2.4 Konklusjon	86
5.3 Delproblemstilling 2: Hvordan forholder kommunalt ansatt arealplanlegger seg til uklare eiendomsforhold i sammenheng med private reguleringsplanforslag?.....	87
5.3.1 Eiendomsgrenser bør klarlegges i sammenheng med planarbeidet	87
5.3.2 Rettigheter er et privatrettslig anliggende, men viktig for gjennomføring.....	91
5.3.3 Uklare eierforhold kan føre til manglende varsling.....	93
5.3.4 Konklusjon	93
5.4 Delproblemstilling 3: Hvilke verktøy finnes i dagens lovverk for å håndtere uklare eiendomsforhold i sammenheng med gjennomføring av reguleringsplan?.....	94
5.4.1 Konklusjon	94
6. Avslutning	96
6.1 Konklusjon.....	96
6.2 Implikasjoner av funn.....	97
6.3 Forslag til videre arbeid	98
Referanser	99
Forarbeider og utredninger	104
Lov og forskrift	106
Rettsavgjørelser	107

Tabelliste

Tabell 3-1: Eksempel på empirinær koding etter SDI-metoden.....	47
Tabell 4-1: Oversikt over virkemidler i lovverket knyttet til eiendomsstruktur.....	69
Tabell 4-2: Oversikt over virkemidler i lovverket knyttet til rettighetsstruktur.....	71
Tabell 4-3: Oversikt over virkemidler i lovverket knyttet til eierstruktur.	73

Figurliste

Figur 2-1: Begrepet eiendomsforhold består av eiendomsstruktur, rettighetsstruktur og eierstruktur.7	
Figur 2-2: Norges eiendomsregister består av matrikkel og grunnbok.....	11
Figur 2-3: Eiendomsregistreringens historie fra 1900 frem til i dag. Forenklet gjengitt etter Kartverkets tidslinje for eiendomsregistrering (Kartverket, 2015).	11
Figur 2-4: Tegnforklaring i matrikkelkartet (Norgeskart, 2024).	13
Figur 2-5: Oversikt over antall matrikkelenheter med fiktive grenser (Kartverket, 2024a).....	14
Figur 2-6: Antall matrikkelenheter uten teig, fordelt på fylke (Kartverket, 2024a).	14
Figur 2-7: Illustrasjon av stegene i planprosessen (Bergen kommune, 2024).	29
Figur 2-8: Saker etter kapittel 5 i jordskifteloven kan deles i to kategorier. Inndelingen får betydning for prosessreglene (Bjerva et al., 2023, s. 379).	40
Figur 3-1: Intervjuundersøkelsens syv stadier (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 137).....	43
Figur 4-1: Oppsummering av funn som kom frem i intervju med eiendomsutviklere.....	59
Figur 4-2: Oppsummering av funn som kom frem i intervju med arealplanleggere.....	68

Vedlegg

Vedlegg 1 – Meldeskjema SIKT

Vedlegg 2 – Meldeskjema – vurdering

Vedlegg 3 – Informasjonsskriv til intervjuedtakere

Vedlegg 4 – Intervjuguide eiendomsutvikler

Vedlegg 5 – Intervjuguide arealplanlegger

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for valg av tema

For noen år siden holdt jeg en oppmålingsforretning hvor arealet for en vedtatt reguleringsplan skulle deles fra en større eiendom. Eksisterende grenser som planen lå inntil, var ikke oppmålte med koordinatfestede grenser, men utgangspunktet var gamle utskiftningsforretninger og skylddelinger. Naboene som grenset til planen, var ikke fornøyde med at det nå skulle komme mange nye boliger tett på deres landlege eiendom. Resultatet av oppmålingsforretningen ble at partene ikke ønsket å komme til enighet om grensene, selv om merkene i marka var funnet og tvilen i utgangspunktet var liten. Oppmålingsforretningen ble en omkamp om planen.

Arealplaner legger rammer for fremtidig arealbruk, og er førende for vedtak i byggesaker og annen saksbehandling. Reguleringsplaner er juridisk bindende og skal ivareta en ønsket utvikling i et område. Et inntrykk fra egen praksis og eiendomsteori (se for eksempel Bertelsen (1999), Holth (2014) og Holsen (2022)) er at uklare eiendomsforhold bør ivaretas allerede i planfasen av et prosjekt for å unngå utfordringer med gjennomføring.

I Norge i dag kan man i prinsippet planlegge uten å ta hensyn til eiendomsgrensene eller eierforhold til eiendommen som reguleres. Det er også en kjent sak at matrikkelen inneholder feil og mangler. Det er interessant å se nærmere på hvilke praktiske konsekvenser uklare eiendomsforhold kan føre til i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplaner og hvordan eiendomsutvikler opplever og håndterer dette. Videre hvordan uklare eiendomsforhold ivaretas i arealplanleggingen og hvordan kommunens planavdeling forholder seg til de uklare forholdene. Om arealplanlegger i kommunen har et bevisst forhold til de ulike utfordringene utvikler kan stå overfor når planen skal gjennomføres er også interessant å finne svar på.

Eiendomsutviklers erfaring er verdifull, da de er aktører som følger prosessen fra erverv av tomt til gjennomføring av prosjekt og reguleringsplan. Arealplanleggere får hånd om mange reguleringsplaner og kan si noe om hvordan uklare eiendomsforhold ivaretas i reguleringsfasen.

Det er gjort tidligere studier som tar opp i seg både konsekvenser av og forslag til forbedring av uklare eiendomsforhold, samt matrikkelens kvalitet. Jeg har likevel ikke lykkes i å finne utviklers perspektiv med et mer praktisk fokus på hvilken betydning dagens systemer rundt eiendom kan føre til når planer skal realiseres.

1.2 Tidligere studier

1.2.1 Doktorgradsavhandlinger

Ramsjord (2014): Doktorgradsavhandlingen til Ramsjord (2014) handler om eiendomsdannelse i bytransformasjon. Han finner blant annet at jordskifte bygger på mer effektive koordineringsprosedyrer, noe som kan bidra til å redusere transaksjonsbehov og transaksjonskostnader, sammenlignet med «det kommunale brukerregimet». Der opereres det gjerne innenfor en fragmentert kommunal organisasjon og rammeverk (s. 80). I det kommunale regimet skjer omforming av eiendomsforholdene gjennom sekvenser av enkeltoperasjoner, via flere avdelinger i kommunen (Ramsjord, 2014, s. 81). I «jordskiftebrukerregimet» ligger det til rette for en koordinert transformasjon av eiendoms- og rettighetsstrukturer, som kan bli mer effektivt for brukerne (Ramsjord, 2014, s. 81). Utbyggerne trenger bare forholde seg til jordskiftedomstolen, men det kan bli en lengre prosess som igjen kan føre til økte kostnader (Ramsjord, 2014, s. 79).

Ramsjord (2014) finner at begge brukerregimene er utsatt for usikkerhet og koordineringsproblemer på grunn av fragmenterte institusjonelle rammer. Dette gjelder blant annet håndtering av begrensede retter i fast eiendom og koordinering mellom transaksjoner. Det konkluderes med at det tilsynelatende er et stort potensial for reduksjon av transaksjonskostnader og økt prosesseffektivitet, både i jordskifteretten og kommunen. Det trekkes imidlertid frem at å benytte jordskiftevirkemidler i bytransformasjon er unntaket. I de fleste tilfeller vil prosjektene løses i det kommunale systemet, og fokus på forbedringer bør ligge her (s. 81).

I de to systemene er det ulikt hvordan oppmåling, registrering og koordinering mellom transaksjoner under eiendomsdannelsen håndteres (Ramsjord, 2014, s. 95). I casene der jordskifteretten ble brukt, ble de ytre grensene for transformasjonsområdet raskt klarlagt. Rettskraftige grenser mot tilstøtende eiendom fremheves som en betydelig fordel som reduserer risiko og mulige transaksjonskostnader for utbygger og fremtidige eiere (Ramsjord, 2014, s. 93).

Håndtering av begrensede rettigheter, pengeheftelser, pant og servitutter gir opphav til store transaksjonskostnader i begge systemene, og det etterlyses løsninger for å håndtere disse forholdene på en måte som reduserer transaksjonskostnadene (Ramsjord, 2014, s. 118).

Transformasjonsprosjektene må ha kostnadsdekning, og transaksjonskostnader må i det lange løp betales av sluttbrukerne (Ramsjord, 2014, s. 111).

Ramsjord (2014) trekker også frem at de institusjonelle rammene for eiendomsdannelse, plan- og utviklingskontroll og arealadministrasjon er preget av manglende koordinering. Det er mange ulike

departement som forvalter lov- og forskriftsverket, og de ser ikke ut til å samarbeide i tilstrekkelig grad (s. 117).

Gammelmo (2018): I sin doktorgrad har Gammelmo (2018) undersøkt om kommunens saksbehandling av søknad om endring av fast eiendom oppfyller evalueringskriterier for forsvarlig saksbehandling. Hun trekker frem utfordringer med kommunens selvstyre og at det er ulikheter mellom kommunene. Noe av utfordringen med dette gjenspeiles i forskjeller og utfordringer ved saksbehandling. Herunder bemanning, nødvendig fagkompetanse og manglende veiledning (s. 327). Hun presiserer at det kan være hensiktsmessig med tilpasninger i kommunene basert på geografi og innbyggertall, men stiller også spørsmål ved om kommunens samfunnsansvar er tjent med ulikheter og at små enheter tar avgjørelsene. Søkers tilbud bør ikke avhenge av om kommunen besitter høy eller lav fagkompetanse og om den enkelte saksbehandler er løsningsorientert og gir god veiledning eller ikke (Gammelmo, 2018, s. 328).

Hun foreslår videre et kvalitetssikringssystem som et bidrag for at kommunene skal gjennomføre forsvarlig saksbehandling av søknader om endring av fast eiendom. Dette systemet skal bidra til at saken flyter gjennom prosessen fra søknaden sendes inn, til grensemerket er satt ut og endringene er matrikkelført og tinglyst. Hun trekker frem forhold som kan bidra til en mer forsvarlig saksbehandling, herunder å inkludere eiendomslandmåler i interne møter og saksforberedelser, avklare rettigheter som kan være til hinder for endring, og avklare om det er behov for oppmåling av eksisterende grenser før det gis tillatelse (Gammelmo, 2018, s. 331).

I en stadig mer digital forvaltning kan matrikkelen som grunnlag for saksbehandling være en utfordring i områder med feil og mangler. Matrikkelinformasjon om eksisterende eiendomsgrenser kan ikke alene danne grunnlag for om en søknad skal godkjennes eller ikke, og kommunene kan gjennomføre forbedringer av matrikkelen. Slik kvalitetsheving kan gjennomføres som en del av saksbehandlingen, men det kan også gjøres allerede i planfasen (Eget arbeid, 2023; Gammelmo, 2018, s. 320).

Trygstad (2021): Trygstad (2021) retter i sin doktorgradsavhandling fokus på matrikkelføring av jordskiftesaker. Hun avdekker i sin studie at noen jordskiftesaker blir feilførte eller ikke ført innen fristen, mens andre ikke blir matrikkelført i det hele tatt (s. 77). Hun trekker frem at forholdet mellom matrikkelregelverket og jordskifterregelverket har ikke vært tilstrekkelig koordinert på enkelte områder. Hun presiserer videre at forholdet mellom disposisjonsprinsippet og matrikkelføring kan være en potensiell årsak til problemer med registrering av eiendomsgrenser (Trygstad, 2021, s. 121). Jordskifteretten har ikke anledning til å utvide en sak om grensefastsetting

av eget tiltak, og noen saker fra jordskifteretten må føres med hjelpelinjer. Disse er ikke virkelige grenser og baserer seg i stor grad på matrikkelførers skjønn. Konsekvensene av manglende matrikkelføring av jordskiftesaker kan være flere. Hun trekker frem at planlegging, utbygging og bruk av fast eiendom kan bli utført på feil grunnlag, og at usikkerhet knyttet til matrikkelen kan føre til kostbare saker for domstolen (Trygstad, 2021, s. 122).

Akerhaugen (2023): Akerhaugen (2023) belyser i sin doktorgrad at veginformasjonen i matrikkelen svært ofte avviker fra de reelle forholdene «i marka». Problemene kan spores tilbake til at veg- og gategrunn i liten grad ble registrert i eiendomsregistrene før 1980. Som et resultat av dette mangler dagens matrikkelkart mye veginformasjon, særlig om grensene (s. 13). Matrikkelen brukes av mange som ikke har kunnskap om at systemet ikke er rettslig troverdig. Dette kan føre til feil arealinformasjon i salgsoppgaver og konflikter mellom vegmyndighet og private grunneiere (Akerhaugen, 2024, s. 10).

1.2.2 Masteroppgaver

Moen (2023): Moen (2023) undersøker i sin masteroppgave hvilke muligheter og behov utbygger har til å benytte jordskifteretten for å gjennomføre arealbytte etter jordskiftelovens § 3-4 for å tilpasse eiendomsgrenser til reguleringsplan. Studien hennes konkluderer med at det vil være situasjonsavhengig, og at muligheten til å benytte jordskifteretten vil være begrenset. Dette fordi vilkårene i jordskifteloven må være oppfylt, og det må være arealer som kan byttes. Alternativ løsning er kommunal behandling som i utgangspunktet er bedre kjent og har kortere saksbehandlingstid (s. 89).

Bjøre-Glesne (2019): I Bjøre-Glesne (2019) sin masteroppgave konkluderer hun med at dødsbo er en utfordring i dagens samfunn, og at det er privat skrifte som skaper utfordringer. Utfordringene oppstår fordi det ikke er tinglysingsplikt i Norge, og det er ingen frist for hvor lenge et dødsbo kan ligge uoppgjort. Konsekvensen av dette kan være dødsbo med flere generasjoner med arvinger, som igjen kan føre til at matrikkel og grunnbok ikke samsvarer med de faktiske forholdene. Dette er noe som videre kan gå utover planlegging og utbygging av eiendom, og avdøde hjemmelshavere er en utfordring for aktører som ikke har tilgang til Folkeregisteret. Tiltak på eiendommen kan skje uten at arvinger blir opplyst, noe som svekker rettssikkerheten. Etter hvert kan det kan også bli krevende å forholde seg til et stort antall arvinger (s. 114). I noen tilfeller blir det for krevende å spore opp arvingene, og respondenter forteller at de må resignere (Bjøre-Glesne, 2019, s. 100).

Andreassen (2022): Andreassen (2022) konkluderer i sin masteroppgave med at manglende organisering av personlige sameier, samt sterk tilknytning til eiendommen kan føre til konflikter og uenigheter (s. 95). Han finner også at sameierne ikke er klar over ulike måter for oppløsning, og arv planlegges ikke. Noe som vil føre til enda flere sameiere for en eiendom i fremtiden (Andreassen, 2022, s. 90).

1.3 Problemstilling og avgrensning

På bakgrunn av tema for oppgaven er det utarbeidet en hovedproblemstilling og tre delproblemstillinger. Hovedproblemstillingen er følgende:

Hvilken betydning kan uklare eiendomsforhold ha for gjennomføring av reguleringsplan?

For å besvare denne, velger jeg å se på tre delproblemstillinger:

1. Hvilke erfaringer har eiendomsutvikler med gjennomføring av reguleringsplan i områder med uklare eiendomsforhold?
2. Hvordan forholder kommunalt ansatte arealplanleggere seg til uklare eiendomsforhold i sammenheng med private reguleringsplanforslag?
3. Hvilke verktøy finnes i dagens lovverk for å håndtere uklare eiendomsforhold i sammenheng med gjennomføring av reguleringsplan?

Oppgaven avgrenses ved å ta utgangspunkt i Sevatdal et al. (2023, s. 2) sin definisjon av «eiendomsforhold» som eiendomsstruktur, rettighetsstruktur og eierstruktur. utfordringer i forhold til de ulike strukturene vil sees på i sammenheng med gjennomføring av reguleringsplan («ordinær» utbygging av bolig eller næring, oppgaven går ikke inn reguleringsplaner og utbygging der forhold til andre sektorlover kan bli et tema). Privat eiendomsutviklers perspektiv blir undersøkt sammen med kommunalt ansatt arealplanlegger sin tilnærming til tema.

1.4 Disposisjon over oppgaven

Kapittel 1 gir en oversikt over bakgrunn for valg av tema og tidligere studier, samt problemstilling og avgrensning.

Kapittel 2 gir en oversikt over de teoretiske og juridiske rammene for studien. Det er også sistnevnte som danner grunnlag for å besvare den tredje delproblemstillingen.

Kapittel 3 er metodekapittelet som gir en oversikt over vitenskapsteoretisk tilnærming og metodene som er brukt for å besvare problemstillingene, samt vurderinger av studiens validitet, reliabilitet og etiske utfordringer.

Kapittel 4 presenterer funnene fra de kvalitative forskningsintervjuene og den juridiske studien.

Kapittel 5 drøfter og gir en konklusjon på de tre ulike delproblemstillingene. Dette gjøres ved hjelp av studiens empiri og presentert teori.

Kapittel 6 gir en konklusjon på oppgavens hovedproblemstilling og sier noe om implikasjoner av funnene. Kapittelet gir også forslag til videre forskning.

2. Teori

2.1 Innledning

Teorikapittelet vil danne det teoretiske grunnlaget som er nødvendig for å forstå problemstillingen, drøfting av funnene og betydningen av disse. Oppgavens tredje delproblemstilling krever en oversikt over juridiske virkemidler. Derfor gir kapittelet også en oversikt over de juridiske rammene rundt eiendomsforhold og hvordan de kan ivaretas i forbindelse med gjennomføring av plan. Lover, forarbeider og utredninger legger et viktig grunnlag for å forstå teorien, forskningsspørsmålet og dagens praksis.

2.2 Eiendomsforhold

Begrepet «eiendomsforhold» blir løselig brukt for å karakterisere en eiendom og rettighetsforholdene til fast eiendom (Sevatdal et al., 2023, s. 2). Sevatdal et al. (2023, s. 2) presiserer innholdet i begrepet og gir det tre elementer: eiendomsstruktur, rettighetsstruktur og eierstruktur. Figur 2.1 illustrerer dette.

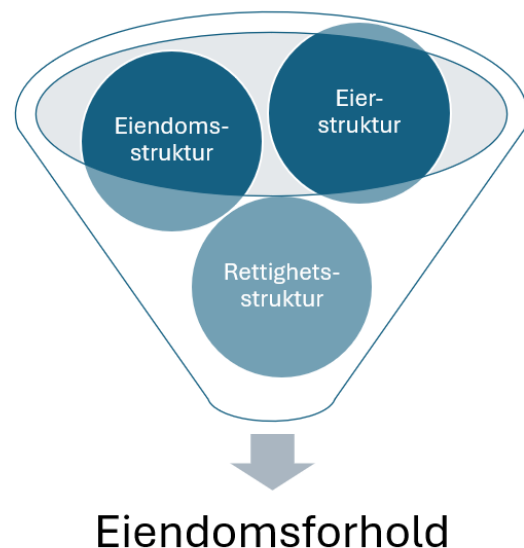
Det er ikke alltid de offentlige registrene forteller hele sannheten om eiendomsforholdene. I Norge har vi avtalefrihet, og det er ikke tinglysningsplikt for rettigheter i eksisterende eiendom. I forbindelse med eiendomsutvikling kan ønsket

om å unngå dokumentavgift eller skattemessige tilpasninger gjøre at fremstillingen i registrene ikke stemmer overens med faktisk situasjon om rettigheter i eller rådighet over eksisterende eiendom. Det er ganske vanlig at det er forskjell mellom «reelle» og «formelle» eiendomsforhold (Ramsjord, 2014, s. 44).

2.2.1 Eiendomsstruktur

Landarealet i Norge er underlagt eiendomsrett og delt inn i grunneiendomsenheter.

Grunneiendommen kan være en selvstendig eiendom, eller del av et realsameie. Et realsameie er



Figur 2-1: Begrepet eiendomsforhold består av eiendomsstruktur, rettighetsstruktur og eierstruktur.

eiendom der flere eiendommer er medeiere. Dette kan være både jordsameier eller andre typer realsameier (Mjøs, 2021, s. 74).

En grunneiendom består av en eller flere teiger. Teigen er en geometrisk figur på jordoverflaten, og er den fysiske «byggesteinen» objektregisteret bygger på (Mjøs, 2021, s. 74). Til grunneiendommen hører hus og faste installasjoner, herunder skog og avling på rot. Når skogen er hogd, huset revet eller avlingen høstet, regnes dette som løssøre og følger ikke med (Mjøs, 2021, s. 77). Teknisk infrastruktur som veger eller ledninger av ulike kategorier, regnes som løssøre. Dette er sammenhengende konstruksjoner over, under eller på annen eiendom. Disse må henge fysisk sammen, men tilhører ikke nødvendigvis eiendommen de krysser (Mjøs, 2021, s. 84). Løssøre er en sammensatt kategori, og noen typer løssøre har egne registre (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 34). Det er likevel bare formuesgoder av en viss verdi som kan forsvare omkostningene ved et registersystem (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 610).

Eiendomsstruktur gjelder egenskaper ved eiendommen. Dette kan være størrelse, form eller antall teiger. Eiendom oppfattes som et fysisk objekt, og eiendomsstruktur handler om egenskaper ved dette objektet (Sevatdal et al., 2023, s. 2). På et kart kan eiendomsstrukturen vise eiendommens romlige avgrensning, og slik kan eiendommen også være markert i terrenget (Røsnes, 2021, s. 21).

Fast eiendoms utstrekning

Fast eiendom er normalt en enhet med eget gårds- og bruksnummer, og er vanligvis undergitt privat eiendomsrett. Det gjelder også eiendom som er i offentlig eie (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 83). Med til eiendommen hører det som er i grunnen og fast og varig bundet til den. I horisontalplanet er avgrensningen gitt ved eiendomsgrenser, som er tenkte linjer markert med for eksempel streksymbol på kart og merker i terrenget (Sevatdal, 1989, sitert i Mjøs, 2021, s. 74).

Grensefastsettingen mellom eiendommer i Norge har historisk sett vært lite nøyaktig, og grensetvister har lenge vært et kjent fenomen. Usikkerhet rundt eiendomsgrenser skaper konflikt, og som resultat kan de omtvistede arealene bli dårlig utnyttet (NOU 1988:16, s. 16).

Yttergrenser er grenser mellom areal underlagt privat eiendomsrett og areal underlagt andre rettsregler, som for eksempel sjøgrunn. Disse er i utgangspunktet regulert i allmenne rettsregler, og kildegrunnlaget er et annet enn når en skal finne frem til nabogrenser på land (NOU 1988:16, ss. 15-16). Yttergrenser blir ikke videre behandlet i denne oppgaven.

Basert på oppgavens problemstilling og funn i intervjuene, er fokus i det videre grenser mellom eiendommer på land. Mellomgrenser i sjø og vassdrag blir ikke ytterligere behandlet.

Grenser mellom naboer følger av det rettsgrunnlaget grensen er fastsatt ut fra. Ut fra en tolkning av stiftelsesgrunnlaget, ordlyd og andre tolkningsmomenter som kart og merker i terrenget, kan grensen finnes (NOU 1988:16, s. 18). Gjennom tidene har det vært ulike måter å fastsette eiendomsgrenser på. I den enkelte sak må det derfor undersøkes konkret hvordan og når grensen ble fastsatt (NOU 1988:16, s. 19).

Rettslig grunnlag for eiendomsgrenser

Ved opprettelse av ny fast eiendom, enten gjennom fradeling eller arealoverføring, har partene normalt avtalt seg imellom hvor stort areal som skal overføres eller opprettes som ny eiendom (NOU 1988:16, s. 18). I Lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering (matrikkelloven) § 33 tredje ledd, står det at det ved opprettelse av ny matrikkelenhet eller arealoverføring skal holdes oppmålingsforretning, og at de nye grensene skal merkes i terrenget i samsvar med tillatelse etter Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

En oppmålingsforretning kan tolkes som en privatrettslig avtale om grenser der den har til hensikt å avklare grensene mellom to eller flere eiendommer. Protokoll fra forretningen, merking og måling danner i utgangspunktet grunnlag for avtalen (Aadland, 2011, s. 145). Bertelsen (1999, s. 66) skriver at avtaler om grenser er innenfor formueretten, og reglene i Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) kommer til anvendelse for eventuelle private avtaler i forbindelse med kartforretning.

Eiendomsgrenser kan også være fastsatt i et jordskifte. Det betyr at jordskifteretten har fastsatt grensene som i fremtiden skal gjelde mellom eiendommene, og eldre rettsgrunnlag oppheves (NOU 1988:16, s. 19). Jordskifteretten kan også fastsette grenser for fast eiendom som egen sak etter § 4-2 i Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m. (jordskifteloven). Jordskifteretten merker og koordinatfester grenser som blir fastsatt i jordskifte og ved dom (Jordskifteloven, 2013, § 6-29).

Grenser kan være fastlagt gjennom rettsavgjørelser i de ordinære domstolene, eller private avtaler uten oppmålingsforretning. Disse innebærer ingen merking og måling av grensene (Aadland, 2011, s. 128).

Dersom deler av en eiendom eksproprieres, blir ekspropriasjonsvedtaket det rettslige grunnlaget for de nye eiendomsgrensene mellom hovedbruket og parsellen som er ekspropriert. Hvis det skal skje en formell hjemmelsoverføring, må eiendommen i slike tilfeller matrikuleres etter reglene i matrikkelloven (Mo, 2016, s. 226).

Hevd, alders tids bruk og ekstinksjon kan også være grunnlag for eiendomsgrenser (Mo, 2016, s. 226), men blir ikke videre behandlet her.

Eiendomsdannelse og eiendomsregistrering

Røsnes (2014, s. 32) definerer eiendomsdannelse som en «fellesbetegnelse på ulike typer tiltak som enten skaper ny fast eiendom som fysiske eiendomsenheter eller retter relatert til slik eiendom». Eiendomsdannelse krever en egen søknadsprosess etter plan- og bygningsloven, herunder også vurdering etter Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven) ved behov. I tillegg kommer en egen prosess for eiendomsregistrering etter matrikkelloven og tinglysing. I forbindelse med eiendomsdannelse kan man treffe på saksbehandlere fra ulike etater med egne fagtradisjoner, noe som kan føre til manglende helhetstenkning (Dyrkolbotn, 2021, s. 240). Dagens regelverk åpner også for stor variasjon i praksis mellom kommunene (Dyrkolbotn et al., 2020, s. 3). Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) foreslår å innføre «eiendomsomdanning» som en egen sakstype i matrikkelloven. Denne vil i så tilfelle gå ut på å samle opprettelse og sammenslåing av matrikkelenheter, arealoverføring og grensejustering i en sak. Mange enkeltendringer kan skje i en operasjon, og omstrukturering av transformasjonsområder blir enklere (KMD, 2021, s. 8).

I Norge er eiendomsregisteret todelt, og består av grunnbok og matrikkel, illustrert i figur 2.2. Grunnboken er et rettighetsregister og inneholder informasjon om eier, rettigheter og heftelser for en eiendom (Bergsholm, 2019, s. 55). Matrikkelen er et register over eiendomsobjekter (Røsnes, 2021, s. 22). Eiendomsregistrering kan ifølge Sevatdal et al. (2023, s. 7) være mange aktiviteter. Herunder eiendomsdannelse som deling eller sammenslåing av eiendom, tildeling av matrikkelnummer, oppmåling, kartlegging og innføring i matrikkel eller grunnbok.



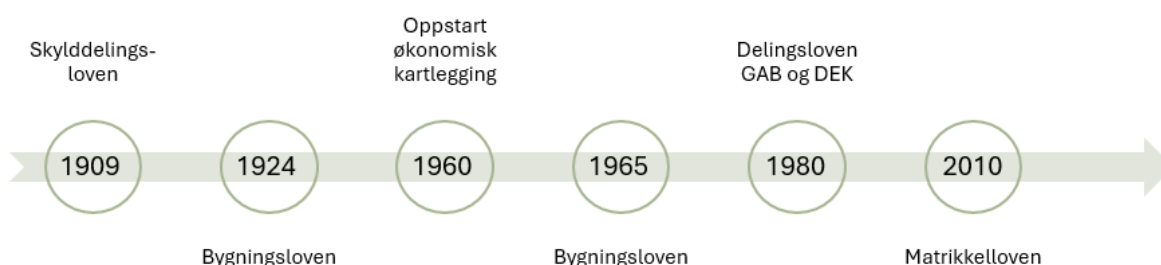
Figur 2-2: Norges eiendomsregister består av matrikkel og grunnbok.

Litt bakgrunnshistorie om norsk eiendomsregistrering

I Norge var det ulike ordninger for oppmåling og deling av eiendom på landet og i byene frem til delingsloven trådte i kraft i 1980.

Med bygningsloven av 1924 ble det innført generell oppmålingsplikt i byene, både ved salg av fast eiendom og for byggegrunn (Mjøs, 2021, s. 113). Bygningsloven av 1965 gjaldt for hele landet, og hadde krav om oppmåling i tettbygde strøk (Mjøs, 2021, s. 115). På landet gjaldt skylddelingsloven av 1909. Selv om skattesystemet da var gått fra eiendomsskatt til inntektsskatt, innebar loven et skylddelingssystem. Fokus var likevel på utføring av grensemerking i marka. Lekmenn utførte skylddelingen, og det skulle formuleres et dokument med beskrivelse av delelinjer, retningsangivelse og grensemerker (Mjøs, 2021, s. 112).

Delingsloven ble innført i 1980, og hele landet falt inn under det samme systemet som krevde nøyaktig oppmåling (Mjøs, 2021, s. 120). Tidslinjen i figur 2.3 gir en forenklet illustrasjon av eiendomsregistreringens historie i Norge fra 1900 og frem til i dag.



Figur 2-3: Eiendomsregistreringens historie fra 1900 frem til i dag. Forenklet gjengitt etter Kartverkets tidslinje for eiendomsregistrering (Kartverket, 2015).

I 1964 ble det vedtatt at det skulle etableres et økonomisk kartverk. Dette skulle være et

landsomfattende kartverk, og det skulle dekke de viktigste planleggings- og prosjekteringsoppgaver. Kartleggingen var mulig med fotogrammetri fra fly, og grensepunkter ble signalisert med hvite signalplater (Haraldstad, 2013, s. 257). Det var grunneierne selv som skulle signalisere egne grenser. Det varierte i hvilken grad denne jobben ble tatt på alvor, og noen ganger var det bare eiendom på en side av grensen som var representert når grensene ble påvist (Haraldstad, 2013, s. 262). Mange grenser ble ikke signalisert i det hele tatt (Haraldstad, 2013, s. 257). Ifølge Leiknes og Mjøs (2021, s. 142) kan veldefinerte eiendomsgrenser fra økonomisk kartverk i målestokk 1:5000 være nøyaktig innenfor en ramme på 2 til 4 meter.

Da delingsloven ble innført, ble også objektregisteret GAB (grunneiendom, adresse, bygning) innført, sammen med krav om kart- og oppmålingsforretning for nye grunneiendommer. Krav om oppmåling i forbindelse med hjemmelsoverføring falt bort. Utover på 1980-tallet ble det arbeidet med å etablere et sammenhengende eiendomskart. DEK (digitalt eiendomskart) har dannet grunnlaget for dagens matrikkelkart (Mjøs, 2021, s. 120). For områder utenfor tettbygd strøk, stammer grensene i DEK, i stor grad fra den økonomiske kartleggingen (Haraldstad, 2013, s. 262). Bertelsen (1999, s. 77) presiserer at eiendomskart/-register ikke er tillagt rettslig troverdighet.

Matrikkelen

Dagens matrikkel er et register over alle faste eiendommer i Norge, herunder bygninger, boliger og adresser (Matrikkeloven, 2005, § 3 a). Matrikkeloven (2005) § 4 presiserer at matrikkelen skal inneholde opplysninger som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom. Hensikten med matrikkeloven er at den skal «sikre tilgang til viktige egedomsopplysninger, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register» (Matrikkeloven, 2005, § 1). Den skal også sikre at alle grenser og eiendomsforhold blir klarlagt (Matrikkeloven, 2005, § 1).

Matrikkelen bygger på tidligere GAB og DEK, og påliteligheten til informasjonen avhenger dermed av når og hvordan eiendommen er registrert. Dersom eiendomsforholdene er usikre, eller det er uenighet, må en stort sett tilbake til stiftelsesdokumentene for å finne ut hva som er gjeldende situasjon. Avtalen stiftelsesdokumentene gir uttrykk for er stort sett gjeldende mellom grunneierne, men de kan lovlig inngå nye avtaler om grenser og retter. Slik avtale trenger ikke godkjenning i en offentlig forretning for å gjelde mellom partene (Mjøs, 2021, s. 120). Påliteligheten i matrikkelkartet svekkes av partenes avtalefrihet og mulighet til å justere eiendomsgrenser uten at det holdes ny forretning (Bertelsen, 1999, s. 80). Haraldstad (2013, s. 262) viser til at det er viktig at de som skal jobbe med eiendomskartet er bevisst på hvordan grensene er fastlagte.

Matrikkelkartet

Matrikkelkartet er tilgjengelig via internett i ulike løsninger. Sammen med kartet er det tegnforklaringer som viser punkter, grenselinjer og hjelpelinjer med angivelse av nøyaktighet. Slik tegnforklaring er illustrert i figur 2.4. Lys grønn farge angir «nøyaktig måling», og det er en vanlig oppfatning at disse grensene er korrekte. Det trenger likevel ikke være den grensen partene anser som riktig og er innforstått med (Leiknes & Mjøs, 2021, s. 154).

Den historiske utviklingen frem mot dagens matrikkel, har hatt betydning for hvilken kvalitet den har og hvilke feil og mangler den inneholder. Den økonomiske kartleggingen hadde mange feilkilder, og det kan forventes bedre kvalitet av eiendomsgrenser som er registrert fra målebrev. Ved registreringer i DEK kan det likevel være gjort feil, og grenser kan være uteglemt (Leiknes & Mjøs, 2021, s. 143). Ved oppmålingsforretning kan grenser måles opp og kartlegges på feil måte, disse vil likevel ha informasjon om god kvalitet i kartet. En oppfatning av at eiendomsgrenser fastsatt i reguleringsplan er juridisk bindende kan også føre til utfordringer i tilfeller der det oppstår avvik fra plankartet. I slike tilfeller kan det være naturlig at grunneierne har tilpasset seg det som er praktisk og fornuftig (Leiknes & Mjøs, 2021, ss. 143-144).

Trygstad (2021) trekker frem at jordskiftesaker ikke alltid blir matrikkelførte, eller at de kan bli feilførte i matrikkelen (s. 77). Avhandlingen hennes finner også at bruksrettsgrenser i noen tilfeller ble definert som eiendomsgrenser (Trygstad, 2021, s. 122). Veiinformasjon i matrikkelen kan også ofte avvike fra de reelle forholdene (Akerhaugen, 2024, s. 13).

I matrikkelkartet finnes også eiendommer som bare er registrert med fiktive grenser, og andre som ikke er registrert med grenser i det hele tatt (Leiknes & Mjøs, 2021, s. 146). Per 1. april 2024 er det registrert omtrent 240 000 eiendommer i Norge med fiktive eiendomsgrenser. Av disse har ca. 108 000 kun fiktive grenser, mens de resterende 132 000 bare har noen fiktive grenser. Det er også registrert ca. 77 000 matrikkelenheter som ikke har grenser i kartet (Kartverket, 2024a). Figur 2.5 og 2.6 viser status for henholdsvis matrikkelenheter med fiktive grenser og matrikkelenheter uten teig per 1. april 2024.



Figur 2-4: Tegnforklaring i matrikkelkartet (Norgeskart, 2024).

Bestående matrikkelenheter med fiktive grenser			
Uttreksdato:	01.04.2024		
	04:33:55		
Fylke	Kun fiktive	Noen fiktive	Totalt
Sum	108093	132497	237314

Figur 2-5: Oversikt over antall matrikkelenheter med fiktive grenser (Kartverket, 2024a).

Antall bestående matrikkelenheter uten teig (ikke seksjoner)	
Uttreksdato:	01.04.2024 04:33:55
Fylke	Antall
Sum	76547
03 OSLO	1028
11 ROGALAND	2860
15 MØRE OG ROMSDAL	5407
18 NORDLAND	8121
21 SVALBARD	11
31 ØSTFOLD	4531
32 AKERSHUS	3968
33 BUSKERUD	6471
34 INNLANDET	13516
39 VESTFOLD	1472
40 TELEMAR	3704
42 AGDER	6714
46 VESTLAND	8395
50 TRØNDEL	6160
55 TROMS	2210
56 FINNMARK	1979

Figur 2-6: Antall matrikkelenheter uten teig, fordelt på fylke (Kartverket, 2024a).

Juridiske rammer – matrikkelloven

Når nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven foreligger, er det matrikkelloven som regulerer hvordan oppmålingsforretninger skal gjennomføres og registreres (Faafeng et al., 2023, s. 66). Hovedregelen i matrikkelloven er det skal gjennomføres oppmålingsforretning når en ny grunneiendom skal føres i matrikkelen. Det samme gjelder for opplysninger om arealoverføring, grensejustering og klarlegging av eksisterende grense (Matrikkelloven, 2005, § 6 første ledd, bokstav a og d). Matrikulering kan kreves av den som har grunnbokshjemmel som eier (Matrikkelloven, 2005, § 9 første ledd, bokstav a). Den som har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon eller som er kjent som eier etter rettskraftig avgjørelse i domstolene kan også kreve matrikulering (Matrikkelloven, 2005, § 9 bokstav b og c).

Kommunen er lokal matrikkelstyresmakt og har ansvaret for å gjennomføre oppmålingsforretninger

og føring av matrikkelen (Matrikkelloven, 2005, § 5 a). Oppmålingsforretning skal etter matrikkelloven gå ut på «å klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med påstandane til partane og framlagde dokument, og elles bringe fram opplysningar og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing» (Matrikkelloven, 2005, § 33 første ledd, første punktum). Matrikkelloven (2005) § 10 første ledd presiserer at det er tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-2 som danner grunnlag for opprettelse av ny grunneiendom, anleggseiendom eller festegrunn i matrikkelen. Jordskifteretten kan bestemme opprettelse av ny matrikkelenhet, og denne kan matrikkelføres (Matrikkelloven, 2005, § 10 femte ledd).

Arealoverføring og grensejustering

Areal kan overføres mellom tilgrensende matrikkelenheter, uten at arealet opprettes som egen matrikkelenhet (Matrikkelloven, 2005, § 15). Siden det er hjemmelshaver som kan kreve arealoverføring, må eventuelle arvinger få tinglyst hjemmel før vedkommende kan rekvirere matrikkelføring i eget navn (KMD, 2020, s. 40). Rekvisisjon av arealoverføring eller grensejustering skal signeres av registrert eier til de matrikkelenhetene som får endret grense (Matrikkelforskriften, 2009, § 23 (7)).

For at en arealoverføring skal kunne matrikkelføres, må det foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven, konsesjoner for det aktuelle arealet, pantefrafall og erklæring om overdragelse av eiendomsrett (Matrikkelloven, 2005, § 15). Dersom arealoverføringen gjelder matrikkelenhet som ligger i sameie, må alle som har hjemmel til sameiet gi samtykke til overføringen (Ot.prp.nr.70 (2004–2005), s. 183). En arealoverføring skal som hovedregel tinglyses (Matrikkelloven, 2005, § 24), og det skal betales dokumentavgift (Matrikkelforskriften, 2009, § 33 (7)). Dyrkolbotn et al. (2020, s. 69) finner at arealoverføring er en endringstype man helst vil unngå å bruke i transformasjonsområder. Det representerer ingen forenkling og er et dyrt verktøy.

Arealoverføring er ny sakstype etter matrikkelloven, og når større arealer skulle overføres etter delingsloven, var praksis å opprette egne enheter som tilleggsarealer. Partene måtte etter opprettelsen sørge for hjemmelsovergang og sammenslåing av enhetene. Dette ble ikke alltid gjort, og det finnes matrikkelenheter som står oppført med tidligere hjemmelshavere, i noen tilfeller lever ikke disse lenger (Gammelmo, 2024).

En grensejustering er i prinsippet justering av en ulagelig grense (KMD, 2020, s. 76), og overføring av et mindre areal mellom tilgrensende matrikkelenheter. En slik justering kan skje uten at det hentes inn erklæring om pantefrafall, men den må være i samsvar med annen lovgivning (Matrikkelloven,

2005, § 16). Matrikkelforskriften (2009) § 34 presiserer areal- og verdigrenser for justeringen. Dersom vilkårene ikke er oppfylte, kan ikke forretningen gjennomføres som grensejustering. Etter gjeldende regelverk kan ikke grensejustering gjennomføres før eventuelle arvinger har sikret seg grunnbokshjemmel til eiendommen (KMD, 2020, s. 78).

Klarlegging av eksisterende grenser og retter

Matrikkelføring av klarlegging av eksisterende grenser, punktfeste og stedbundne retter, kan kreves av den som har grunnbokshjemmel som eier eller fester, eller staten, statsforetak, fylkeskommune eller kommune (Matrikkelloven, 2005, § 17).

Matrikkelforskriften (2009) § 36 legger til at utover de som er nevnt i lovens § 17, kan de som kan sannsynliggjøre at de eier, fester eller har stedbunden rett i fast eiendom som berøres av den aktuelle grensen også kreve klarlegging. Dette gjelder også klarlegging av grenser for matrikkelenhet av eldre type. Ved klarlegging av eksisterende grense, skal det holdes oppmålingsforretning (Matrikkelloven, 2005, § 6 første ledd, bokstav d). Oppstår det tvist om en grense, skal det komme frem av grunnlaget for matrikkelføringen at partene ikke kom til enighet (Matrikkelloven, 2005, § 33).

For klarlegging av stedbundne retter, er det bare geografiske opplysninger som skal føres i matrikkelen. Registrering av retten må skje ved tinglysing, og bestemmelsen omfatter alle varige rettigheter, også servitutter. Landmåler skal bidra aktivt med å rydde i rettsforholdene. Det er normalt tilstrekkelig at vedkommende undersøker grunnboksblad og spør om det er andre ikke-tinglyste retter som skal overføres til utskilt enhet (Prop. 148 L (2016–2017), s. 78). Utover dette er det partene selv som må dokumentere og avklare rettighetsforholdene (Prop. 148 L (2016-2017), s. 79).

2.2.2 Rettighetsstruktur

Rettighetsstruktur i begrepet eiendomsforhold handler retten noen har til en eiendom, og den rettslige posisjonen en person har i forhold til eiendommen. Dette kan for eksempel bety at vedkommende er innehaver av en bruksrett eller leierett, at eiendommen er eid i sameie eller eneeie (Sevatdal et al., 2023, ss. 2-3).

Eiendomsrett

Eiendomsretten er negativt utformet, som vil si at den gir alle beføyelser som ikke er særskilt unntatt (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 43). Eierbeføyelser kan deles inn i faktisk rådighet og rettslig rådighet, og begge disse kan igjen være positive og negative. Det vil si at eieren har rett til å bruke og utnytte eiendommen og kan nekte at andre bruker og høster av den (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 42). Eier kan selge eller pantsette eiendommen, og har den juridiske rådighet over eiendommen. Eier kan også hindre andre i å disponere rettslig over eiendommen, og har i utgangspunktet total eksklusiv rådighet over eiendommen sin. Det er likevel med en rekke modifikasjoner. Dette kan være i form av lovreguleringer eller rettigheter tredjeperson har. Når en begrensning i rådigheten faller bort, vil eier få igjen dette rådighetsfeltet, og eiendomsretten kan dermed ses på som fleksibel (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 43).

Avtale eller arv er som regel grunnlaget når eiendomsrett overføres fra en eier til ny eier. Erverv av eiendomsrett kan også skje ved tvangssalg, ekspropriasjon eller forkjøpsrett (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 63).

Begrensede rettigheter

På en eiendom kan det ligge rettigheter som gir rettighetshaveren faktisk og/eller juridisk rådighet over eiendommen (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 65). Innehaver av en begrenset rettighet eller rettighetshaver har en rettslig beskyttet interesse i et formuesgode, uten at denne er eier. Slike rettigheter er positivt avgrenset, og stiftelsesgrunnlaget må tolkes for å kunne fastlegge innholdet og omfanget av rettigheten. Denne type rettigheter kan erverves på ulike måter og ha en rekke rettsvirkninger (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 44). Det finnes flere typer begrensede rettigheter. Her vil servitutter og forbud mot rettslige disposisjoner omtales videre.

Forbud mot rettslige disposisjoner

Forbud mot rettslige disposisjoner vil si at eiendommen påheftes rettslige forbud. Dette kan være deleforbud eller forbud mot salg eller pantsettelse (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 69). Når det tinglyses forbud mot salg eller pantsettelse, kalles det urådighet (Kartverket, 2022).

Det er ganske vanlig at private tiltakshavere etablerer rettslige konstruksjoner som alternativ til full eiendomsrett. På den måten kan de unngå kompliserte byråkratiske prosesser og dokumentavgift.

Urådighetserklæringer, i kombinasjon med ugjenkallelige fullmakter er eksempler på dette (Dyrkolbotn, 2021, s. 240).

Servitutter

En servitutt er en partiell bruksrett (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 68). Den gir en særrett over en annens eiendom, og tilkommer en begrenset krets av personer. Positive servitutter gi rett til «einskild bruk», og kan typisk være veiretter eller rett til å legge vann- og kloakkledninger gjennom grunnen på naboeiendommen. Negative servitutter vil si «å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand» (Lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttloven), § 1). Negative servitutter legger bånd på den faktiske rådigheten (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 69), og kan for eksempel være at en eier er underlagt en form for byggeforbud eller forbud mot en viss virksomhet på eiendommen (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 205).

Juridiske rammer - Servituttloven

Servituttloven gjelder rettigheter over annen fast eiendom, men avtale går foran reglene i loven (Servituttloven, 1968, § 1). Servitutter er ofte basert på avtale mellom partene og er et privatrettslig forhold som det skal sterke grunner å gripe inn i. Servitutter eksisterer gjerne over lag tid, og på et tidspunkt er det ikke sikkert de lenger er hensiktsmessige (Reusch, 2023).

Hovedregelen i servituttloven (1968) § 5 er at partene kan kreve bruken flyttet eller nærmere fastlagt når den nye etableringen er like god for motparten som før. Dersom det er mye om å gjøre for en av partene, kan vedkommende få omskiping selv om løsningen ikke blir like god for motparten. Fordelen må være «monaleg større» enn tapet for den andre (Servituttloven, 1968, § 6 første ledd).

Dersom en rett er klart mer til skade enn gagn, kan den avskipes. Betingelsen er at misforholdet ikke kan rettes opp i etter §§ 5 eller 6. Det skal i slike tilfeller gjøres opp med vederlag i jord, retter eller penger (Servituttloven, 1968, § 7 andre ledd). Det er jordskifteretten som tar avgjørelser etter §§ 5 til 7, og jordskiftelovens § 5-7 gjelder for behandlingen i jordskifteretten (Servituttloven, 1968, § 18).

Grunnbok og tinglysing

Grunnboken er et «tinglygingsregister for fast eiendom» (Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing

(tinglysningsloven), § 4). Tinglysning foregår ved at et dokument registreres i grunnboken (Tinglysningsloven, 1935, § 5). Så lenge ikke annet er bestemt ved lov, kan det bare tinglyses dokumenter som «går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett som har til gjenstand fast eiendom» (Tinglysningsloven, 1935, § 12).

En registerenhet i grunnboken er en eiendom med eget bruksnummer (NOU 1982:17, s. 27). Falkanger & Falkanger (2022, s. 613) presiserer at dette gjelder alle matrikkelenheter og borettslagsandeler. Grunnboken inneholder informasjon om hjemmelsopplysninger, heftelser og grunndata for den enkelte enhet (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 615).

Tinglysing endrer ikke forholdet mellom partene, og en avtale som ikke er tinglyst, vil også være bindende. Formålet med tinglysing er å gi beskyttelse mot andre rettsstiftelser (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 623).

Grunnboken er tillagt rettslig troverdighet. Det vil si at den som innretter seg etter det som står i grunnboken ikke skal lide tap, og Staten har erstatningsansvar i en viss utstrekning. At det som står i grunnboken er korrekt, handler om den positive troverdigheten til grunnboken. Grunnboken har også negativ troverdighet, som i utgangspunktet vil si at den gir opplysninger om alle rettsforhold (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 652).

[Tilgang på informasjon i grunnboken](#)

Eiendomsregisteret kan forstås som Norges infrastruktur for eiendomsinformasjon (Ot.prp.nr.70 (2004–2005), s. 87). Elvestad et al. (2021, s. 158) peker på at en slik benevnelse betyr at det er avgjørende at informasjonen i registeret er lett tilgjengelig for brukerne.

Når nye eiendommer opprettes, må eksisterende servitutter på hovedbruket aktiv slettes dersom de ikke skal følge med over på den nye enheten. På denne måten kan grunnboken inneholde informasjon om servitutter som ikke lenger er aktuelle (Elvestad et al., 2021, s. 154). Partene må selv sørge for at aktuelle rettigheter hefter på riktig matrikkelenhet etter en arealoverføring (Faafeng et al., 2023, s. 238).

Elvestad et al. (2021, s. 157) peker på at for å skaffe oversikt over tinglyste servitutter på en eiendom kan det være nødvendig å gjennomgå alle dokumenter for eiendommen. Noe som kan bli svært tidkrevende i større områder og føre til store transaksjonskostnader i form av informasjonsinnhenting. De foreslår at grunnboksinformasjon kan gjøres lettere tilgjengelig for

brukerne gjennom for eksempel kategorisering og presisering av innholdet av servitutten i grunnboken, at det opprettes en direkte kobling til dokumentet gjennom grunnboksbladet, samt krav om fornying og stedfesting av servitutter (Elvestad et al., 2021, ss. 152, 154-155 og 157).

Dyrkolbotn et al. (2020, s. 84), sier også at områder med uklare rettighetsforhold kan føre til behov for avklaringer av hva som gjelder, og anskaffelse av nødvendige samtykker. De peker videre på et behov for utredning av hvordan disse forholdene kan håndteres mer effektivt enn i dag.

Juridiske rammer – tinglysingsloven

Dersom dokumentet gir uttrykk for en rettshandel, kan det bare tinglyses dersom utstederen har grunnbokshjemmel eller hjemmelshaver samtykker (Tinglysingsloven, 1935, § 13). Det er den som grunnboken utpeker som eier som har grunnbokshjemmel. Det kan også være den som godtgjør at rådigheten har gått over til seg ved eiers død (Tinglysingsloven, 1935, § 14). Tinglysingsloven stiller ikke krav om at erverv av fast eiendom, eller rettigheter knyttet til denne, skal tinglyses (Rt-2005-1647 (22)).

Dersom en heftelse har falt bort eller er åpenbar opphørt, skal den slettes av registerfører (Tinglysingsloven, 1935, § 31). Når det tinglyses bevis for, eller den berettigede samtykker til det, skal en heftelse slettes fra grunnboken (Tinglysingsloven, 1935, § 32). Opplysninger i grunnboken er gitt «positiv troverdighet» etter tinglysingsloven (1935) § 27.

Dersom en matrikkelenhet tilhører en annen enn den som står oppført med grunnbokshjemmel, kan den som utøver eierrådigheten få grunnbokshjemmel. Vedkommende må skriftlig erklære å være eier og sannsynliggjøre at vedkommende har vært eier i minst 20 år (Tinglysingsloven, 1935, § 38a).

2.2.3 Eierstruktur

Eier av fast eiendom kan være både fysiske og juridiske personer. Eiendommer kan være eid i eneeie eller i sameie mellom flere, og flere ulike aktører kan ha eiendomsrett til fast eiendom, herunder fysiske og juridiske personer (Bergsholm, 2019, ss. 33-34).

Røsnes (2021, s. 21) definerer eierstruktur som hvordan areal i et område fordeler seg på eiere. Sevatal et al. (2023, s. 46) sier at eierstruktur handler om egenskaper ved eieren av en eiendom.

Jeg har valgt å legge tingsrettslig sameie under kapittelet for eierstruktur, men det kunne også hatt

en naturlig plass under rettighetsstruktur (Sevatdal et al., 2023, s. 46). Som Falkanger og Falkanger (2022, s. 136) poengterer, faller flere tilfeller under tingsrettslig sameie, og deltakerne er ulike. Sameie som «eierstruktur» kan blant annet få betydning for tinglysing av hjemmelsovergang og hvordan en eiendom håndteres.

Personlig sameie

I et tingsrettslig sameie har flere den samme faktiske og juridiske råderetten over et sameieobjekt (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 130). En sameier kan være både en person og et selskap, men også annen sammenslutning (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 131).

Sameier kan oppstå på ulike måter, og et sameieobjekt kan være så mangt. Ofte oppstår sameier på bakgrunn av en form for avtale, men det kan også oppstå på grunn av arv eller gave (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 132). Noen sameier er også tilfeldige og kan oppstå uten at det var hensikten (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 133).

Der det er flere rettighetshavere til samme rettighet, oppstår en situasjon som er beslektet med sameie, og sameielovens regler får stort sett tilsvarende anvendelse (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 131).

Realsameier er når en sameieandel ligger til en eiendom. Dette kan for være typiske jordsameier, der utmarksarealer eies av flere gårder. Fellesområder som veier og parkeringsplasser som ligger til vanlige boligeiendommer er også realsameier (Bergsholm, 2019, s. 127). Fokus videre i oppgaven er personlige sameier.

Juridiske rammer – sameieloven

Så lenge ikke annet er avtalt eller følger av andre rettsforhold, gjelder sameieloven når to eller flere eier noe sammen, slik at deres rett er regnet i parter etter delings- og forholdstall (Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameieloven), § 1). Det er ikke alltid eiendomsretten er felles, det kan også gjelde en særlig tinglig rett, som beiterett eller jaktrett (NUT 1959:4, s. 5). Partene skal i utgangspunktet ha lik part hver, hvis ikke det er grunnlag for noe annet (Sameieloven, 1965, § 2). Alle sameierne har rett til å bruke sameietingen slik den er tiltenkt eller vanligvis brukt. Men også til annet som passer med tid og tilhøve (Sameieloven, 1965, § 3).

Et flertall i sameiet kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse av sameietingen i samsvar med den den der tiltenkt eller skikket til, men vedtaket kan ikke gå ut på å avhende hele eller deler av tingen (Sameieloven, 1965, § 4). Bergsholm (2022, § 4) påpeker at reglene om flertallsvedtak må sees i sammenheng med mulighetene for jordskifte. Flertallet i sameiet kan også sette et styre til å ta seg av styring og utnyttelse av sameietingen (Sameieloven, 1965, § 6).

[Avhending og oppløsning etter sameieloven.](#)

En sameier kan avhende sin part, helt eller delvis, til den vedkommende ønsker (Sameieloven, 1965, § 10 første ledd). Medeierne vil i så fall ha forkjøpsrett etter § 11.

Dersom en av sameierne ønsker å løse opp sameiet, har de rett til det etter det er gitt varsel med rimelig frist (Sameieloven, 1965, § 15). Hva som er en «rimelig frist» er ikke bestemt, men Sivilbokutvalget presiserer at «medeigarane bør ha krav på ei rimeleg områdstid» (NUT 1959:4, s. 13). Høyesterett viser i HR-2016-386-A til at det er et vesentlig hensyn at en sameier skal kunne komme seg ut og få frigjort sin kapital, og at regelen om oppløsning er grunnleggende og nøye overveiet. Oppløsningsretten er en sikkerhetsventil mot det man kan komme opp i, for eksempel at samarbeid skjærer seg (avsnitt 39).

Dersom det er lagt andre premisser i «avtale eller andre rettshøve» (Sameieloven, 1965, § 1 andre ledd), kan ikke oppløsning etter § 15 kreves. I mange tilfeller kan oppløsning være den eneste muligheten en sameier har til å komme seg ut, men det er også mulig å «gå fra det heile» (NUT 1959:4, s. 20). I RG-2002-536 handlet saken om et gavebrev som overdro en andel av et sameie til 6 nieser. Dette betinget at mottaker og deres rettsetterfølgere ikke kunne kreve sameiet oppløst etter sameieloven § 15. En av gavemottakerne mente hun ikke var bundet av dette, men fikk ikke medhold av tingretten.

Hvis et sameie skal oppløses, er hovedregelen at sameietingen skal deles. Kan den ikke det, skal den selges gjennom namsmyndighetene etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven (Sameieloven, 1965, § 15 andre ledd). Tvist om hvorvidt sameiet kan oppløses, avgjøres av domstolene (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 195). Jordskifteretten har ikke slik kompetanse etter § 3-7 (Bjerva et al., 2023, s. 180).

Dersom en naturaldeling ikke kan gjennomføres uten skade, eller at delingstillatelse ikke blir gitt, må tingen selges, og sameierne får sine forholdsmessige deler av vederlaget (Bergsholm, 2022, § 15). Eventuell deling av fast eiendom må formaliseres med oppmålingsforretning for de nye enhetene, og

disse må føres inn i matrikkel og grunnbok (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 197).

Hvem representerer sameiet?

I vanlige tingsrettslige sameier er det ingen regulering av hvem som representerer sameiet. Et slikt sameie er ikke å regne som en juridisk person, og utgangspunktet er at samtlige sameiere må samtykke for å disponere over den sameide eiendommen. Unntaksvis kan et valgt styre ha fått denne myndigheten, men en signatur fra et styre vil bare godtas av tinglysingsmyndigheten dersom det er lagt ved dokumentasjon på at styret disponerer over sameietingen (Kartverket, 2024b, s. 27).

Formalisering av eierskap

Eiendomsdannelse og overdragelse av eiendomsrett er ikke de eneste mulighetene for endring av eierstatus for en fast eiendom. Når en eier dør eller et foretak ikke lenger eksisterer, endres også eierskapet. Oppdatering av informasjon om hjemmelshaver kan bli komplisert når fysiske eiere dør. (Mjøs & Røsnes, 2021, s. 309). Dom i det ordinære rettsapparatet er et annet alternativ for å få formalisert eiendomsrett. De ordinære domstolene trenger ikke sørge for registrering av rettsavgjørelser for eiendomstvister i matrikkel eller grunnbok, og partene må selv kreve dette (Mjøs, 2021, s. 122).

Jordskifteretten kan omforme eiendommer og rettigheter etter reglene i jordskifteloven, med tilhørende oppmåling og rapportering til matrikkel og grunnbok. Formalisering av eierskap kan også gjøres ved krav etter tinglysingsloven § 38a. Denne regelen kan ikke gi eierskap til del av matrikkelenhet, men hel eiendom (Mjøs, 2021, s. 122).

Arv og arveoppgjør

Arvinger kan velge hvordan et skifte skal gjennomføres. Dersom gjenlevende ektefelle overtar disposisjonsretten til det den førstedøde eide, uten å føre over verdi til arvingene, sitter vedkommende i uskiftet bo. Arvingene kan overta et uskiftet bo, og slik sett vil ikke eierskapet bytte eierform. Når flere overtar eiendom fra en hjemmelshaver, går eierskapet over til å bli et personlig sameie. Dersom hjemmel ikke blir overført, kan navnet til den avdøde bli stående, og arvingene er ikke nødt til å oppgi en som skal representere sameiet offisielt (Mjøs & Røsnes, 2021, s. 310). Et bo der «intet er foretatt» er et såkalt flytende dødsbo (Rt-2011-1078).

Juridiske rammer – Arveloven

Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte (arveloven) gjelder fordeling av arv etter loven eller testament. Den gjelder også dødsfallsbehandling og skifte av dødsbo (§ 1). Hvordan arv skal fordeles er regulert i lovens § 3. Arvelaters slektninger og eventuelt ektefelle har rett til arv etter loven. Annen fordeling kan fastsettes ved å opprette et testament. Når en person er død skal boet skiftes etter reglene i arvelovens kapittel 12 til 17 (Arveloven, 2019, § 3 andre ledd). Skifte av dødsbo reguleres i arvelovens tredje del. Skiftemyndigheten er tingretten (Arveloven, 2019, § 83).

Privat skifte

Når vilkår for et privat skifte er oppfylt, utstedes en skifteattest. Denne skal opplyse om hvem som er arvinger i boet (Arveloven, 2019, § 118). Boet skal skiftes innen rimelig tid, og på en måte som ivaretar arvingene og rettighetshaveres interesser. Det er den eller de som mottar skifteattesten som gjennomfører skiftet (Arveloven, 2019, § 119). Bestemmelsen lister opp en rekke oppgaver som skal eller normalt bør utføres. Paragraf 119 bokstav k sier at det bør sørges for omregistrering i offentlige registre og at det bør sørges for tinglysing ved overføring av fast eiendom. Det ikke fastsatt noen generell frist for når et bo må være skiftet, men det skal skje «innen rimelig tid» (Prop.21 L (2020-2021), s. 9).

Uskiftet bo

Når en ektefelle dør, kan den gjenlevende overta felleseiet uten at det skiftes (Arveloven, 2019, § 14).

Offentlig skifte

Arvelateren kan bestemme ved testament at boet skal skiftes offentlig. Dette er bindende for arvingene (Arveloven, 2019, § 128). Offentlig skifte skjer ved tingretten og det oppnevnes en bostyrer som gjennomfører skiftet på tingrettens vegne, jf. §§ 149-157 (Arveloven, 2019, § 134). Dersom fast eiendom skal overføres fra boet til en arving, skal retten eller bostyreren sørge for tinglysing av overføringen (Arveloven, 2019, § 165).

Landbrukseiendom

Felles for både offentlig og privat skifte er at dersom det inngår landbrukseiendom av en viss størrelse, eller del av slik eiendom i dødsboet, må det tinglyses ny hjemmelshaver for denne innen tre år fra arvelaters død (Arveloven, 2019, § 99a). Plikten gjelder også der en sameieandel i slik landbrukseiendom inngår i dødsboet (Prop.21 L (2020-2021), s. 19).

Bestemmelsen ble tilføyd i Lov 18. desember 2020 om endringer i arveloven (landbrukseiendommer i dødsbo mv.). Bakgrunnen for endringen var at det i enkelte fylker er et problem at dødsbo bli liggende uoppgjort i lang tid. Noe som kan bli spesielt uheldig når landbrukseiendom inngår i boet, og driften av eiendommen blir lidende. Når en eiendom ligger i dødsbo, kan arvingene ha ulike interesser og det kan være vanskelig å bli enige om tiltak. Negativ påvirkning på omkringliggende eiendommer kan innebære at det er vanskelig å vite hvem man skal henvende seg til. Det kan bli spesielt aktuelt der det er behov for samtykke til utvikling eller deltakelse i felles prosjekter. Bli eiendommen liggende i dødsbo over lang tid, forverres ulempene. Det kan også oppstå flere dødsbo på eiersiden ved dødsfall blant arvingene (Prop.21 L (2020-2021), s. 9).

Tinglysing av hjemmelsovergang

Dersom rådigheten over eiendommen skal anses som gått over til arvingene, må hjemmelsklæring tinglyses (Tinglysingsloven, 1935, § 14). Borgarting lagmannsrett kom i RG-2012-257 til at arvingene ikke fikk tinglyst dokumenter der de disponerer over eiendommen før hjemmelsklæringen var tinglyst.

Ved et privat skifte må skifteattesten sendes Kartverket sammen med skjema om hjemmelsklæring. Alle arvingene skal signere hjemmelsklæringen. Ved offentlig skifte overfører bostyrer avdødes eiendommer direkte fra avdøde til de nye eierne med et skjøte. Bostyrerbenevnelsen sendes sammen med skjøtet til Kartverket. Dersom den gjenlevende ektefelle eller samboer skal overføre hjemmel til seg, skal vedkommende ved uskifte sende uskifteattest sammen med skjema om hjemmelsklæring til Kartverket (Kartverket, 2023).

2.3 Rammer i plan- og bygningsloven

For å fremme ønsket samfunnsutvikling og arealbruk, er planlegging et politisk styringsredskap der plan- og bygningsloven er sentral. I kommunen er kommunestyret øverste planmyndighet. I samsvar

med lovens regler har kommunestyret ansvar for å vedta en planstrategi og arealplaner (Pedersen et al., 2018, s. 102). Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling, og planlegging etter loven skal gi grunnlag for vedtak om vern og bruk av ressurser. Dette gjøres ved å bidra til samordning mellom statlige, regionale og kommunale oppgaver. Byggesaksbehandling skal videre sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og vedtak (Plan- og bygningsloven, 2008, §1). Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) gjelder (Plan- og bygningsloven, 2008, § 1-9).

Planmyndigheten kan gi bestemmelser om utforming av arealer, og bestemme hvordan fremtidige byggetomter skal se ut (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-7). Arealplaner griper ikke inn i eksisterende forhold som er lovlig etablert, men sier noe om hva som er lovlig etter et planvedtak. Planens rettsvirkning er begrenset til det offentligrettslige, og griper ikke inn i underliggende privatrettslige forhold, som for eksempel eiendomsgrenser (Holth, 2014, s. 189).

2.3.1 Reguleringsplan

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser. Dette skal angi bruk vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-1 første ledd), og avklarer hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet (Ot.prp.nr.32 (2007–2008), s. 228). Det kreves reguleringsplan for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, men også for andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-1 tredje ledd). Hva som er et «større bygge- og anleggstiltak» beror på en konkret vurdering (Ot.prp.nr.32 (2007–2008), s. 228).

Det er kommunen som er ansvarlig for at det blir utarbeidet reguleringsplan (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-1 tredje ledd). En reguleringsplan kan være områderegulering eller detaljregulering. Områderegulering utarbeides normalt av kommunen, men det kan også overlates til private (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-2). Detaljregulering kan fremmes av private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter, og de har rett til å få kommunens behandling av og standpunkt til regulerings spørsmålet (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-3).

Plankart og kartgrunnlag

Det går frem av plan- og bygningslovens § 2-1 at kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert, offentlig kartgrunnlag for de formålene som plan- og bygningsloven omhandler.

Kartgrunnlaget skal blant annet legge grunnlaget for utarbeidelse og vedtak av reguleringsplaner (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), s. 177). Kartgrunnlaget skal blant annet gi oversikt over bebyggelse, vegger, adresser og eiendomsgrenser. Det presiseres at kommunen må påse at kartgrunnlaget er oppdatert slik at «vedtak fattes på korrekt faktagrunnlag» (Ot.prp.nr.113 (2001–2002), s. 31). Det offentlige kartgrunnlaget er en del av den geografiske infrastrukturen i Norge, og kommunen kan pålegge forslagsstiller til plan om å utarbeide nødvendig kartgrunnlag tilpasset foreslått plan eller tiltak (KMD, 2018, s. 8).

Kommunen kan kreve at planen skal leveres i digital form (Kart- og planforskriften, 2009, § 7), og basiskartet i arealplan skal ha identiske eiendomsgrenser som i matrikkelen (Kart- og planforskriften, 2009, § 10).

Dersom det er nødvendig for å ta stilling til forslaget, kan kommunen kreve at den som fremmer planforslag skal fremskaffe geodata (Kart- og planforskriften, 2009, § 6). Krav om dette fordrer at det offentlige kartgrunnlaget ikke er nøyaktig nok til å kunne ta stilling til forslaget. Varsel om slikt krav bør gis i oppstartsmøtet hos kommunen, og kravet krever begrunnelse (KMD, 2018, s. 15). Holth (2024) mener nødvendighetskravet må forstås som en vid adgang for kommunene til å stille krav til kartgrunnlaget.

I Ot.prp.nr.113 (2001-2002) (s. 30) presiseres det at Miljøverndepartementet ikke inkluderte forslag om kommunens anledning til å kreve klarlegging av eiendomsforholdene der det er nødvendig, men at dette ville følges opp i forbindelse med arbeid med matrikkelloven. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018, s. 16) legger til grunn at det vil være i partenes interesse å rekvirere oppmålingsforretning i de tilfellene det er behov for å avklare uavklarte grenser eller fremskaffe eiendomsinformasjon som mangler. Kommunen bør oppfordre partene til dette, men kan også gjennomføre oppmålingsforretning på eget initiativ etter matrikkelloven § 17. Bertelsen (1999, s. 79) viser til at kommunene i svært liten grad har benyttet seg av retten til å rekvirere oppmålingsforretning i forbindelse med arealplanleggingsoppgaver.

Bestemmelser, rekkefølgekrav og opparbeidelsesplikt

Det kan gis bestemmelser i en reguleringsplan (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-7). Paragrafen lister opp hvilke forhold det kan gis bestemmelser om, blant annet grad av utnytting (nr. 1), funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (nr. 4), trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (nr. 7) og krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen (nr.

10).

Målet med bestemmelsen om rekkefølge i § 12-7 nr. 10, er å sikre samspeilet mellom helhetlig arealplanlegging og det enkelte tiltaket. Det kan gis bestemmelse om rekkefølge og krav til tidspunkt for når boliger og fellestiltak som skole, lekeareal eller sykkel- og gangvei skal være ferdig (Myklebust, 2024). Etter plan- og bygningsloven (2008) § 12-4 andre ledd kan ikke tiltak være i strid med planens formål og bestemmelser, og virkningen av en rekkefølgebestemmelse er at søknad om byggetillatelse må avslås inntil tiltaket er utført (Pedersen et al., 2018, s. 340). Rekkefølgekrav og opparbeidelsesplikten etter kapittel 18 har en del til felles (Pedersen et al., 2018, s. 340). Opparbeidelsesplikten etter § 18-1 lister opp en rekke infrastrukturtiltak som må være opparbeidet før grunn kan bebygges (Plan- og bygningsloven, 2008, § 18-1). Opparbeidelsesplikt blir ikke videre behandlet her, men de samme utfordringene som kan oppstå knyttet til gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og nødvendige rettigheter gjelder også for opparbeidelsesplikten.

Endring av reguleringsplan

Reglene for utarbeidelse av ny plan gjelder også ved endring av plan. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-14).

Rettsvirkning

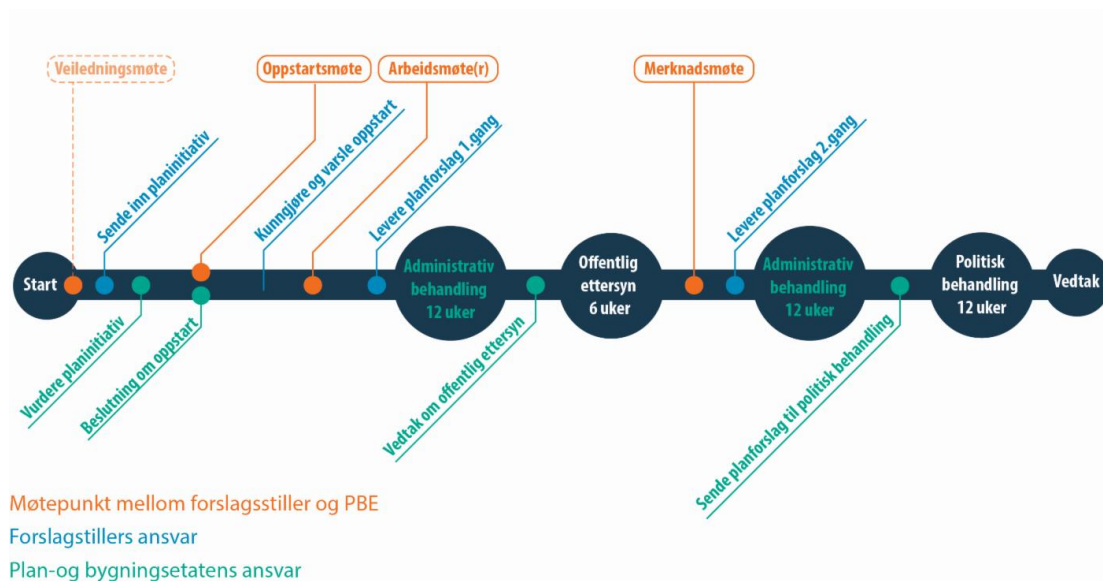
Rettsvirkningen av en reguleringsplan er at den fastsetter fremtidig arealbruk for et område (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-4). Arealformål i en reguleringsplan kan blant annet være bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønstruktur (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-5). Tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser. En reguleringsplan er også grunnlag for ekspropriasjon etter lovens kapittel 16 (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-4). Ønskede tiltak som ikke er i samsvar med reguleringsplan kan ikke lovlig gjennomføres uten dispensasjon eller planendring. Grunneier pålegges likevel ingen plikt til å gjennomføre vedtatt plan på sin eiendom (Holth, Hvordan kan arealplaner påvirke fysisk utforming av eiendom?, 2014, s. 186).

Alle endringer i arealbruk skjer i spenningsfeltet mellom reguleringsrett og eiendomsrett. I noen tilfeller er den offentlige reguleringsretten så sterk at ekspropriasjon blir gjennomført for å realisere planer, mens i andre tilfeller kan den private eiendomsretten hindre realisering av planlagt

utbygging. Dette kan være fordi det oppstår så mye motstand at det blir vanskelig politisk å gjennomføre, eller det kan være mangel på interesse eller økonomi fra grunneiers ståsted. Noen eiere vil bidra og ønsker utbygging, andre vil motarbeide, og virker dermed som motkrefter (Børud, 2018, s. 177).

2.3.2 Planprosessen

Fra planforslag til vedtatt plan tar det flere måneder. Figur 2.7 er Bergen kommune sin fremstilling av planprosessen, og denne illustrerer de ulike milepælene i forbindelse med utarbeidelse og vedtak av reguleringsplan (Bergen kommune, 2024).



Figur 2-7: Illustrasjon av stegene i planprosessen (Bergen kommune, 2024).

Oppstartsmøtet

Målet med oppstartsmøtet er at kommunen og forslagsstiller skal skape en felles forståelse for planarbeidet, samt forsøke å avklare forhold som kan vanskeliggjøre den videre planprosessen (Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), 2022, s. 51).

Kommunens vurdering av planinitiativet vil ta utgangspunkt i overordnede rammer for planområdet, herunder kommuneplanen og eventuelle områdereguleringer (KDD, 2022, s. 52). For å gi utdypende veiledning, bør andre etater i kommunen delta på oppstartsmøtet dersom planen berører deres fagområde (KDD, 2022, s. 51). Et viktig punkt i oppstartsmøtet er å avklare om kommunen vil anbefale forslagsstiller å gå videre med planarbeidet eller om kommunen vil stoppe planinitiativet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd (KDD, 2022, s. 55). Hvilke temaer som skal

gjennomgås i oppstartsmøtet, er gitt i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 (KDD, 2022, s. 52).

Varsling

Når planarbeid igangsettes, skal dette varsles til berørte offentlige organer og andre interesserte, samt registrerte grunneiere, festere, andre rettighetshavere og naboer som berøres direkte. Når det varsles oppstart og ved kunngjøring av reguleringsplan, skal avgrensningen av planområdet gis (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-8).

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer skal, når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-10). I «så vidt mulig» ligger det at det ikke skal være særlig byrdefullt å finne adressen til rettighetshavere (Tyrén, 2023).

Siden rettspraksis har utledet at negative servitutter kan slettes gjennom regulering, innebærer det at rettighetshavere av negative servitutter har et særlig krav på varsel. Forvaltningslovens § 16 tredje ledd bokstav b innebærer at kommunen ikke undersøkelsesplikt utover grunnboken (Pedersen et al., 2018, s. 302).

2.3.3 Gjennomføring

Byggesak

Når en plan skal gjennomføres, og det skal gjøres tiltak etter § 20-1 (herunder oppføring av bygning eller anlegg, bruksendring, anleggelse av veg og parkeringsplass og opprettelse av eiendom eller arealoverføring), må det sendes søknad om byggetillatelse (Plan- og bygningsloven, 2008, § 20-2). Denne kan sendes sammen med planforslaget (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-15). Dersom det skal opprettes ny grunneiendom eller eksisterende eiendomsgrenser skal endres, må det gjøres slik at tomtene er egnet for bebyggelse, og det ikke oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan (Plan- og bygningsloven, 2008, § 26-1). Det er de som er nevnt i matrikkelloven § 9 som kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, anleggseiendom eller endring av grenser (Plan- og bygningsloven, 2008, § 21-2 sjetten ledd).

Tillatelse kan gis på vilkår, og kommunen kan sette vilkår om at det blir holdt oppmålingsforretning

dersom det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene tiltaket gjelder for (Plan- og bygningsloven, 2008, § 21-4 sjette ledd bokstav a) og b)). Dersom en grense ikke lar seg avgjøre gjennom oppmålingsforretning fordi den er omtvistet, må kommunen vurdere saken ut fra andre bestemmelser i plan- og bygningsloven (Ot.prp.nr.70 (2004–2005), s. 200).

Varsling

Som hovedregel skal naboer og gjenboere varsles før søknad sendes inn. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates (Plan- og bygningsloven, 2008, § 21-3 første ledd). Kommunal- og distriktsdepartementet (2022) presiserer at det er mulig å unnlate nabovarsling der mottaker av varselet er død, og dødsboet eller boets adresse ikke fremgår av matrikkelen.

Vei, vann og avløp

Før det kan godkjennes opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning, må det sikres bortledning av avløpsvann og forsvarlig adgang til drikkevann og avløpsvann. Rettighet til å føre vann- eller avløpsledning over annens grunn, eller knytte seg på felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar (Plan- og bygningsloven, 2008, §§ 27-1 og 27-2). Byggetomten må også sikres lovlig atkomst før opprettelse eller endring. Enten via veg som er åpen for alminnelig ferdsel, eller ved tinglyst dokument eller på annen måte tilfredsstillende vegforbindelse som kommunen godtar (Plan- og bygningsloven, 2008, § 27-4).

Det er mulig å koble seg til eksisterende private vann- og avløpsanlegg. Eier av anlegget kan da kreve at den som blir tilknyttet betaler for utvidelser og forandringer som blir nødvendig. Eier kan også kreve refusjon. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn, og utgiftene til skjønnet bæres av den som blir tilknyttet anlegget (Plan- og bygningsloven, 2008, § 27-3). Dette kan altså gjøres uten ekspropriasjon, men dersom vedtak om tilknytning fattes uten at anleggseier aksepterer dette, er det i realiteten et ekspropriasjonsinngrep, og vurdering må gjøres etter prinsippene i Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom (oreigningslova) § 2 (Johnson & Løitegaard, 2024). Skjønn etter § 27-3 behandles av jordskifteretten (Plan- og bygningsloven, 2008, § 16-12).

Dispensasjon

Kommunen kan gi dispensasjon (Plan- og bygningsloven, 2008, § 19-4). Det kan gis varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i loven. Fordelene ved en dispensasjon skal være «klart større enn ulempene» og dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, kan ikke dispensasjon gis (Plan- og bygningsloven, 2008, § 19-2).

Ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan

For å ekspropriere kreves hjemmel i lov, og det skal utmåles erstatning (Bergsholm, 2019, s. 222). I plan- og bygningsloven defineres ekspropriasjon slik:

... når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn. (Plan- og bygningsloven, 2008, § 16-1)

For ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven, gjelder også oreigningslova (Oreigningslova, 1959, § 30 nr. 24). Dermed gjelder vilkåret i oreigningslova om at ekspropriasjonsinngrepet «tvillaust er til meir gagn enn skade» (Oreigningslova, 1959, § 2), også for ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven. Skjønn etter kapittel 16 i plan- og bygningsloven behandles etter skjønnspesialloven (Plan- og bygningsloven, 2008, § 16-12).

Med samtykke fra kommunestyret, kan en grunneier eller fester foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Herunder ekspropriasjon til oppfyllelse av opparbeidelsesplikt etter § 18-1, fellesarealer eller ekspropriasjon som er nødvendig for å tilknytte seg eksisterende private anlegg (Plan- og bygningsloven, 2008, § 16-5).

Paragraf 16-6 åpner for ekspropriasjon for å få hensiktsmessige tomter. Dersom ubebygde grunnstykker etter reguleringsplan ikke kan bebygges selvstendig, kan kommunen sette som vilkår at søkeren erverver mindre stykker ubebygde grunn for at tomten skal få en hensiktsmessig form eller grense, for å få byggetillatelse. Kommunen kan gi søker samtykke til å foreta nødvendig ekspropriasjon (Plan- og bygningsloven, 2008, § 16-6). I LB-2020-177601 gjaldt saken privat ekspropriasjon til bedre tomtearronding. Lagmannsretten kom i denne saken til at arealets beskaffenhet medførte at det ikke hadde noen bruksverdi eller verdi ved salg på det åpne marked, og erstatningen ble kroner 0,-. Lagmannsretten legger også til grunn at 10-års regelen for gjennomføring

ikke gjelder ved ekspropriasjon etter §§ 16-5 og 16-6.

2.3.4 Eksisterende eiendomsforhold og reguleringsplan

Planlegging kan skje uavhengig av eksisterende eiendomsgrenser, men god planlegging har også en side mot gjennomføring. Eksisterende eiendomsgrenser, og dermed eierinteresser, kan føre til at planer ikke lar seg realisere fordi eiere ikke klarer å komme til enighet. Det vil sjelden være i det offentlige interesse å realisere slike planer ved ekspropriasjon (Holth, 2014, s. 190). Å gjennomføre reguleringsplaner for fortetting og transformasjon, kan være krevende og ta tid. Gjennom hele planprosessen bør derfor kommunen tenke plangjennomføring og legge opp til et aktivt samarbeid med grunneiere, utbyggere og andre interesserte (KDD, 2024).

Den eksisterende eiendomsstrukturen vil ofte være viktig å legge til grunn i planarbeidet, og kan i mange tilfeller få betydning for realisering av planen (KDD, 2022, s. 145). Eiendomsstrukturen kan blant annet virke inn på utnyttelsesgrad og hva som må håndteres på de ulike matrikkelenhetene (KDD, 2022, s. 144). Reguleringsplanveilederen fra regjeringen sier at manglende eller usikre opplysninger om eksisterende eiendomsforhold som regel vil kunne håndteres etter hvert som planen blir realisert. Hjemmelshaver, eller den med slik disposisjonsrett, må selv velge hvilke tiltak etter matrikkelloven som skal benyttes for å gjennomføre planen (KDD, 2022, s. 146).

Ofte kan det være hensiktsmessig å la en formålsgrense i planen følge eksisterende eiendomsgrense. Planen må ta høyde for at en eventuell klarlegging av eiendomsgrensen kan få en annen, mer nøyaktig stedfesting enn det som fremgår av plankartet. I utgangspunktet får ikke det betydning for den offentlig fastsatte formålsgrensen. Dersom det likevel er ønsket å opprettholde sammenhengen mellom formålsgrensen og den klarlagte eiendomsgrensen, må det redegjøres for i planbeskrivelsen (KMD, 2018, s. 26). Veilederen trekker frem at det kan være hensiktsmessig at administrasjonen gjør denne type oppdateringer etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd. Når eldre reguleringsplaner digitaliseres, kan det også gjøres tekniske tilpasninger til nytt basiskart uten at planen endres (Kart- og planforskriften, 2009, § 11). Det gjelder også samsvar med eiendomsgrenser (KMD, 2018, s. 26).

Det er gjerne i planfasen behovet for oversiktlige eiendomsforhold foreligger, mens når klarleggingen skjer i forbindelse med utbyggingsfasen kommer det på etterskudd i forhold til behovet (Bertelsen, 1999, s. 78).

Private rettigheter

Eksisterende lovlig bruk har prioritet foran en ny plan, og utgangspunktet er at en regulering ikke får innvirkning på private rettigheter. Denne bruken kan fortsette selv om den ikke er i samsvar med planen (Pedersen et al., 2018, s. 454). En rettighetshaver til en servitutt må tåle de samme begrensningene i rådighet som eieren til eiendommen. Dersom en eksisterende servitutt skal opphøres til fordel for realisering av planen, må rettigheten eksproprieres (Pedersen et al., 2018, s. 455)

Ifølge Pedersen et al. (2018, s. 454) er det en vanlig misforståelse å tro at en for eksempel en regulert vei over en eiendom, gir rett til å ta grunnen i bruk som vei. En regulering stifter ingen rettighet for andre, men endelig vedtatt plan kan danne ekspropriasjonsgrunnlag (Pedersen et al., 2018, s. 454). Plangjennomføring er avhengig av nødvendige rettigheter til de aktuelle arealene. Å ta utgangspunkt i utvikling uten tilstrekkelige rettigheter, er risikofyllt og ofte ikke gjennomførbart (Holsen, 2022, s. 141).

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur i grunnen utgjør en betydelig verdi (Prop. 110 L (2016-2017), s. 7). I 2021 trådte plan- og bygningsloven (2008) § 2-3 i kraft, og sier at eier av infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag skal dokumentere opplysninger om plassering og egenskaper ved denne, slik at den lar seg lokalisere på en effektiv måte. Kartverket har gitt ut en standard for hvordan ledningene skal registreres, og denne skal følges (Ledningsregistreringsforskriften, 2020, § 4).

Det er anleggseieren selv om bestemmer hvordan dokumentasjonen skal organiseres og vedlikeholdes, og kravene gjelder både private og offentlige eiere. Eventuelle «eierløse» ledninger som berøres av eget anlegg skal også omfattes av dokumentasjonen (Prop. 110 L (2016-2017), s. 53). Det er ikke nødvendigvis slik at ledningseier eier de fysiske ledningene og koblingene, eller grunnen ledningene ligger i (KMD, 2021, s. 11), og «forskriften begrenser ikke adgangen grunneiere eller andre rettighetshavere har til å sette vilkår for å ha ledninger på eller i egen grunn» (Ledningsregistreringsforskriften, 2020, § 3 sjette ledd). Lovforslaget om å etablere et sentralt ledningsregister ble ikke videreført (Prop. 110 L (2016-2017), s. 24).

2.3.5 Juridiske rammer – Forvaltningsloven

Etter forvaltningsloven skal saken være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Det er forvaltningsorganet som skal sørge for dette (Forvaltningsloven, 1967, § 17 første ledd).

Forvaltningsorganene har også en alminnelig veiledningsplikt innenfor sitt saksområde. Formålet med denne veiledningen er at parter og andre interesserte skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. Omfanget av veiledningen må tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet (Forvaltningsloven, 1967, § 11 første ledd).

«Veiledning» er mer konkret og tilpasset den enkelte sak enn «opplysning», men går ikke så vidt som «hjelp» eller «bistand». Den kan gis innhold etter behov og muligheter (Sandane, 1986, s. 555).

Forvaltningsorganet skal selv vurdere partenes behov for veiledning. Når sakens art tilsier det, eller en part ber om det, skal forvaltningsorganet gi veiledning om gjeldende lover og forskrifter og omstendigheter som kan få betydning for resultatet der det er mulig (Forvaltningsloven, 1967, § 11 andre ledd, bokstav a og b). Sandane uttrykker det slik:

Ofte vil det være påkrevet med opplysninger om rettsregler som folk har vanskelig for å finne frem til i de foreliggende samlinger av lover og forskrifter, eller det gjelder opplysninger om faktiske forhold som vedkommende ikke er klar over betydningen av, eller ikke i stand til å få gjort seg kjent med og bringe frem for forvaltningsorganet. (Sandane, 1986, s. 553)

I lovkommentaren til forvaltningslovens § 11 påpekes det at når forvaltningen opptrer hensynsfullt, vil dette kunne styrke tilliten over tid. Videre at veiledning indirekte kan bidra til at saken belyses bedre og at forvaltningen treffer riktige avgjørelser. Som igjen fører til å ivareta samfunnets interesser (Stub, 2021).

Forvaltningsskikk

God forvaltningsskikk er uskrevne normer. For å oppfylle sin rolle og ha tillit hos befolkningen må forvaltningen ivareta disse grunnleggende etiske verdiene. Verdiene er «saklighet, forutsigbarhet, habilitet, likebehandling, etterprøvbarhet, upartiskhet, tilgjengelighet, åpenhet, effektivitet og hensynsfullhet» (Fougner, 2020, s. 34).

2.4 Jordskifterettens kompetanse

Jordskiftelovens § 1-4 definerer hva det kan reises sak om i jordskifteretten. Den kan behandle krav om endring av eiendomsforhold og retter for å skape mer tjenlige forhold etter kapittel 3.

Jordskifteretten kan fastsette eiendomsforhold, retter og grenser etter kapittel 4, og behandle skjønn og andre avgjørelser etter kapittel 5 (Jordskifteloven, 2013, § 1-4).

Krav om sak for jordskifteretten kan settes frem av den som eier fast eiendom, den som har rettighet knyttet til fast eiendom eller av fester (Jordskifteloven, 2013, § 1-5 første ledd). Det er også mulig for offentlig styresmakt eller andre tiltakshavere med hjemmel til å ekspropriere til tiltak og anlegg å kreve jordskifte etter kapittel 3 (Jordskifteloven, 2013, § 1-5 tredje ledd).

Etter § 6-29 skal jordskifteretten merke og koordinatfeste grenser som blir fastsatt i jordskifte og ved dom. Når saken er rettskraftig, blir et utdrag av rettsboken tinglyst (Jordskifteloven, 2013, § 6-31).

2.4.1 Rettsendrende saker etter kapittel 3

Materielle vilkår

Dersom det foreligger utjenlige eiendomsforhold og minst en av eiendom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter tid og tilhøve, kan jordskifteretten holde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 i jordskifteloven. Jordskifteretten har ikke anledning til å gjøre andre endringer enn det som er nødvendig for å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene som partene tar opp i jordskiftet (Jordskifteloven, 2013, § 3-2). Det gjelder også dersom det er grunn til å regne med at minst en eiendom eller bruksrett blir vanskelig å bruke på tjenlig måte på grunn av et offentlig tiltak, herunder vedtatt reguleringsplan med tilhørende omsynssone (Jordskifteloven, 2013, § 3-2 første ledd andre og tredje punktum). Andre punktum gjelder også de tilfellene der det er påregnelig at vedtatt reguleringsplan fører til at eiendomsforholdene i planområdet blir utjenlig i forhold til planens formål (Prop. 101 L (2012-2013), s. 423).

Jordskifteretten kan bare holde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet (Jordskifteloven, 2013, § 3-3), og jordskifteløsningen kan ikke føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for noen bruksrett eller eiendom (Jordskifteloven, 2013, § 3-18). Jordskifteløsningen må være i samsvar med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk, og nødvendige offentlige tillatelser må foreligge når jordskifteretten tar avgjørelse om den endelige jordskifteløsningen. Jordskifteretten kan selv søke om de tillatelsene som

trengs for å iverksette jordskiftet (Jordskifteloven, 2013, § 3-17)

Virkemidlene i §§ 3-4-3-10

§ 3-4: Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Jordskifteretten kan gi eiendom og alltidvarende bruksrett ny utforming. Bruksretten må ligge til fast eiendom (ikke personlig bruksrett). Jordskifteretten kan også påby at eventuelle ledninger og lignende blir overført til ny eier, dersom det står på grunn som går i bytte (Jordskifteloven, 2013, § 3-4). I HR-2023-1053-A reiste eierne av en boligeiendom sak om arealbytte for jordskifteretten. Høyesterett kom til at det var mulig for rekvirenten å velge mellom å kreve jordskifte eller ekspropriasjon etter Lov 21. juni 1963, nr. 23 om veger (veglova) § 53. Det er ifølge høyesterett ingen holdepunkter i bestemmelsene eller lovforarbeider som tilsier at ekspropriasjon er eneste alternativ. Det kunne heller ikke forankres i Grunnloven § 105 eller legalitetsprinsippet (HR-2023-1053-A).

§ 3-5: Skiping av sameige

Etter bestemmelsen kan jordskifteretten etablere realsameier dersom det bøter på de utjenlige eiendomsforholdene på en bedre måte enn regler om sambruk etter § 3-8 ville gjort (Jordskifteloven, 2013, § 3-5). Forarbeidene trekker frem like eierforhold til infrastruktur som et eksempel som kan forenkle forholdet mellom partene (Prop. 101 L (2012-2013), s. 132).

§ 3-6: Oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer

Jordskifteretten kan, helt eller delvis, løse opp sameier og sambruk mellom eiendommer (Jordskifteloven, 2013, § 3-6). Personlig sameie er ikke omfattet av bestemmelsen, noe som fremgår av ordlyden «mellom eiendommer» (Prop. 101 L (2012-2013), s. 135).

§ 3-7: Deling av eiendom

Jordskifteretten kan dele og utforme eiendom med tilhørende bruksretter etter et fast forholdstall (Jordskifteloven, 2013, § 3-7). Bestemmelsen gjelder sameier som ikke er realsameie, og personlige sameier er omfattet av regelen. Det går ikke an å kreve sak mot seg selv dersom en ønsker å dele en eiendom (Prop. 101 L (2012-2013), s. 425). En eier kan for eksempel ikke kreve sak fordi en eiendom

skal deles i forbindelse med et arveoppgjør, da denne situasjonen ikke faller inn under § 3-2. Derimot kan en tenke seg at et uoppgjort dødsbo kan ligge i personlig sameie mellom arvingene, og de kan kreve sak (Bjerva et al., 2023, s. 182). I LG-2016-2166 ble deling av personlig sameie nektet. Samarbeidsproblemer i personlig sameier kan inngå i vurderingen av om en eiendom en utjenlig, men lagmannsretten sier videre at det alene ikke gir grunnlag for at eiendommen er vanskelig å bruke (LG-2016-2166).

Jordskifteretten må holde seg innenfor reglene i matrikelloven, plan- og bygningsloven og jordloven. Disse har krav om delingstillatelse (Prop. 101 L (2012-2013), s. 426).

§ 3-8: Regler om sambruk (bruksordning)

Regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer, kan endres eller gis av jordskifteretten etter § 3-8. Dersom det er særlig grunner for det, kan jordskifteretten også etablere sambruk og gi regler om sambruk der det ikke er sambruk fra før. Paragrafen åpner også for at jordskifteretten kan ordne forhold mellom eiere og bruksrettsnavere, og både avgrense bruk og gi regler om bruksmåte (Jordskifteloven, 2013, § 3-8).

§ 3-9: Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringer

I forbindelse med bruk av eiendommer eller bruksretter, kan jordskifteretten gi pålegg om felles tiltak og felles investeringer (Jordskifteloven, 2013, § 3-9 første ledd). Ofte vil felles tiltak bety at det er etablert eller skal etableres en sambruk, og kan gjelde bruksretter som vegrett, rett til å føre frem vann og kloakk eller annen infrastruktur (Bjerva et al., 2023, s. 196). Gulating lagmannsrett kom i LG-2023-73635 til at § 3-9 også gir hjemmel til innpåkjøp i eksisterende privat vei, så lenge vilkårene for jordskifte er oppfylt. Alternativ fremgangsmåte for innpåkjøp er etter veglova § 53.

§ 3-10: Etablering av lag og fastsetting av vedtekter

Når flere skal bruke eiendom eller har bruksrett, kan jordskifteretten etablere lag for drift og vedlikehold, og det skal etableres vedtekter for de lagene jordskifteretten etablerer (Jordskifteloven, 2013, § 3-10).

§§ 3-11 og 3-12: Omskipling og avløsning av servitutter

I tillegg til virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 kan jordskifteretten etter jordskifteloven (2013) §§ 3-11 og 3-12 endre eller avløse servitutter, både når de ligger til fast eiendom og der de ikke gjør det. Vilkåret er at servitutten må være til hinder for en god jordskifteløsning etter begge paragrafer.

§ 3-13: Eiendoms- og bruksrettsforhold

Eiendomsrettsforholdene og bruksrettsforholdene skal fastsettes slik de er, og jordskifteretten kan bygge på en felles enighet mellom partene (Jordskifteloven, 2013, § 3-13). Det presiseres i forarbeidene at jordskifteretten kan ta stilling til hvem som eier hva og hvilke rettigheter som hviler på eiendommene, samt hvor grensene går (Prop. 101 L (2012-2013), s. 430).

2.4.2 Rettsutgreiing, grensefastsettelse og annet etter kapittel 4

Jordskifteretten kan fastsette innhold i retter og eiendomsforhold som egen sak (Jordskifteloven, 2013, § 4-1). Det er tilstrekkelig at eiendoms- og rettighetsforholdene er uklare, og det er ikke nødvendig at det er tvist for at jordskifteretten skal kunne behandle en rettsutgreiing (Sky, 2022). Forarbeidene presiserer at jordskifteretten ikke kan fastsette hvem som er eier etter § 4-1, det kan gjøres etter § 3-13. Jordskifteretten kan likevel fastsette hvor mange sameiere et sameie består av, og hvilken andel de har (Prop. 101 L (2012-2013), s. 442).

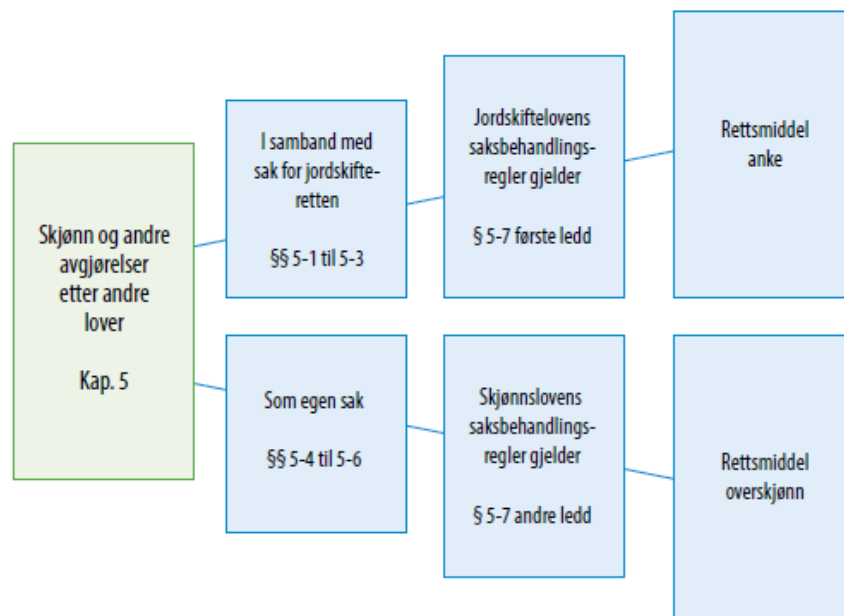
Etter § 4-2 kan jordskifteretten, som egen sak, fastsette grenser og retter for fast eiendom (Jordskifteloven, 2013, § 4-2). For at jordskifteretten skal ha kompetanse til å behandle saken, må grensen være uklar eller omtvistet (Bjerva et al., 2023, s. 361). Når det er tvist om en grense, kan det alternativt reises sak for tingretten (Prop. 101 L (2012-2013), s. 442). Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) § 1-3 sier at det kan reises sak om et rettskrav som det er et reelt behov å få avklart. Partenes tilknytning til kravet og dets aktualitet må vurderes.

Dersom det er tvist om grenser, eiendomsrett, bruksrett eller annet i sak om rettsutgreiing eller grensefastsetting, skal jordskifteretten avgjøre tvisten dersom en av partene krever det, og det trengs for å avgjøre saken (Jordskifteloven, 2013, § 4-4).

2.4.3 Skjønn og andre avgjørelser etter kapittel 5

Når jordskifteretten holder skjønn etter kapittel 5 i jordskifteloven, kan kompetansen deles inn i skjønn i forbindelse med sak for jordskifteretten og skjønn som egen sak, se figur 2.8. Om saken går som egen sak eller som sak for jordskifteretten, får betydning for saksbehandlingsreglene (Bjerva et al., 2023, s. 379). Skjønn som egen sak etter § 5-4 behandles etter skjønnsprosessloven (Jordskifteloven, 2013, § 5-7 andre ledd).

Jordskifteloven (2013) § 5-3 lister opp de lovene jordskifteretten kan holde skjønn etter i forbindelse med sak for jordskifteretten. Skjønnskompetansen er hjemlet i de enkelte lovene, herunder veglova (bokstav f), servituttloven (bokstav g) og plan- og bygningsloven (bokstav o).



Figur 2-8: Saker etter kapittel 5 i jordskifteloven kan deles i to kategorier. Inndelingen får betydning for prosessreglene (Bjerva et al., 2023, s. 379).

Tiltaksjordskifte

Definisjonen av tiltaksjordskifte finnes i jordskifteloven (2013) § 1-3 bokstav b), og er jordskifte som følge av iverksetting av offentlige og private tiltak (Jordskifteloven, 2013, § 3-2 første ledd andre punktum). I tiltaksjordskifte er det tiltaket som fører til utjenlige eiendoms- eller rettighetsforhold, og slike tiltak kan for eksempel være ved bygging av veg eller flyplass. Det er gjerne behov for både jordskifte og ekspropriasjon, og tiltakshaver er ansett som ekspropriant i slike saker (Bjerva et al., 2023, s. 86).

Skjønn etter veglova § 53

Etter veglova (1963) § 53 kan jordskifteretten gjøre vedtak om eiendomsinngrep i privat veg. Slikt inngrep kan være bygging, utbedring, vedlikehold og drift. Jordskifteretten kan også gi noen rett til å bruke en eksisterende vei, mot vederlag til den det går utover. Vilkåret for inngrep etter veglova § 53 er at det er klart «meir til gagn enn skade» (Veglova, 1963, § 53 første ledd).

3. Metode

3.1 Innledning

Kapittelet vil gi en oversikt over valg av forskningsdesign og metode. Fremgangsmåten for undersøkelsen vil beskrives, sammen med hvordan datamaterialet er analysert, vurderinger rundt reliabilitet, validitet og forskningsetikk.

Studien og datainnsamlingen er preget av min interesse for tema, men det ligger også en intensjon om å undersøke samspillet mellom lovgivningen og hvilke verktøy som ligger der for å kunne håndtere uklare eiendomsforhold i gjennomføringen av reguleringsplan. Andre tema innenfor studiet har blitt viet liten oppmerksomhet (Johannessen et al., 2016, s. 34).

3.2 Forforståelse

Med bakgrunn i min erfaring med arbeid etter matrikkeloven og med eiendomsgrenser, retter og oppmåling, har jeg en forforståelse med henblikk på tema for oppgaven og intervjuene (Dalland, 2020, s. 60). Jeg har mine tanker og faglige vurderinger om hvordan dette best kan ivaretas, og når i en reguleringsplanprosess jeg anser det som hensiktsmessig. Jeg har erfaring med uklare eiendomsforhold og har sett hvordan det oppstår konflikt mellom naboer når reguleringsplan skal gjennomføres. Denne erfaringen kan likevel ikke være styrende for undersøkelsen. Uklarheter trenger heller ikke bli problematisk i alle tenkte situasjoner der det er uklare eiendomsforhold. Mine erfaringer og oppfatninger preger min forforståelse, og jeg må være bevisst på hvordan dette kan påvirke forståelsen av observasjonene jeg gjør (Johannessen et al., 2016, s. 35). Intervjudeltakerne vil ha sin forforståelse med inn i intervjusituasjonen basert på deres bakgrunn og situasjon (Dalland, 2020, s. 84).

3.3 Valg av metode og forskningsdesign

Formålet med studien er å se nærmere på hvilken betydning uklare eiendomsforhold kan ha for gjennomføring av reguleringsplaner. Oppgaven tar utgangspunkt i en hovedproblemstilling og tre delproblemstillinger. Det er problemstillingen som styrer metodevalget, og det videre arbeidet styres av den valgte metoden (Johannessen et al., 2016, s. 54).

3.3.1 Kvalitativ metode

Deler av studien gjennomføres med en kvalitativ tilnærming fordi problemstillingene søker å forstå aktører i bransjen sine perspektiver på og erfaringer med uklare eiendomsforhold, noe som ikke kan tallfestes eller måles (Dalland, 2020, s. 54). I fenomenologisk forskning søker en å finne den underliggende meningen i en opplevd erfaring, og det er deltakerens perspektiv som skal løftes frem. Det er viktig å lytte til hva intervjudeltakerne har å si, samtidig som temaene for intervjuet blir gjennomgått. Derfor er det naturlig å følge en form for mal i intervjuene, slik at det er mulig å finne felles tema på tvers av intervjudeltakerne (Postholm, 2005, s. 79).

Det gjennomføres semistrukturerte forskningsintervjuer. Tilnærmingen med semistrukturerte intervjuer er fleksibel, og intervjudeltakerne vil få anledning til å uttrykke seg ganske fritt. Dette kan bidra til å gi en helhetlig forståelse av hvordan aktørene opplever uklare eiendomsforhold og betydningen det kan ha for gjennomføringsfasen av reguleringsplan (Eget arbeid, 2023; Grenness, 2020, s. 47).

3.3.2 Juridisk metode

Den siste delproblemstillingen har til hensikt å belyse hva som er gjeldende rett, og hvordan det er mulig å håndtere systemet rundt uklare eiendomsforhold og reguleringsplaner slik det er i dag. Slike rettsspørsmål besvares gjennom en rettsanvendelsesprosess som styres av rettskildeprinsipper og rettslig argumentasjon. Denne har forankring i rettskilder som lover, forarbeider, rettspraksis og oppfatninger i juridisk teori (Eget arbeid, 2023; Monsen, 2012, ss. 22, 25 og 30).

3.4 Kvalitative forskningsintervju

Kvale og Brinkmann (2018, s. 137) skisserer intervjuundersøkelsen som en lineær utvikling gjennom

syv faser. Figur 3.1 skisserer disse fasene. Denne tilnærmingen er fulgt i arbeidet med oppgaven for å skape en struktur og progresjon i arbeidet med forskningsintervjuene.

Intervjuundersøkelsens syv stadier	1. Tematisering
	2. Planlegging
	3. Intervjuing
	4. Transkribering
	5. Analysering
	6. Verifisering
	7. Rapportering

Figur 3-1: Intervjuundersøkelsens syv stadier (Kvale og Brinkmann, 2015, s. 137).

3.4.1 Tematisering

Tematisering viser til utarbeidelse av forskningsspørsmål og avklaring av teori om temaet som skal undersøkes. Hvorfor, hva og hvordan er sentrale spørsmål å stille seg i forbindelse med planleggingen av intervjuundersøkelsen (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 140).

Hvorfor, hva og hvordan

Studiens hvorfor er å finne svar på problemstillingen om hvilken betydning uklare eiendomsforhold kan få for gjennomføring av reguleringsplan. Intervjuundersøkelsen skal bidra til å svare på to av delproblemstillingene. Formålet med disse er å skaffe en innsikt i aktørenes erfaring og forståelse av tema. Siden det er menneskers erfaring med uklare eiendomsforhold og hvordan dette påvirker arbeidet deres, fremstår intervjuundersøkelse som en hensiktsmessig tilnærming.

Hva handler om å utvikle en begrepsmessig og teoretisk forståelse av fenomenet som undersøkes. For å kunne stille relevante intervju spørsmål er det nødvendig med kunnskap om temaet som skal undersøkes (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 141). Studiet i areal og eiendom har hatt en gjennomgående tverrfaglig tilnærming og gitt en bred forståelse av fagfeltet. Sammen med min praktiske arbeidserfaring som eiendomslandmåler i en kommune har dette lagt grunnlaget for min forståelse av tematikken.

Systematisk produksjon av ny kunnskap er en definisjon av vitenskap. For å forstå hvilket vitenskapelig bidrag studien gir, er det viktig å presentere eksisterende kunnskap om temaet (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 142). Tidligere publiserte masteroppgaver og doktorgradsavhandlinger er

gjennomgått for å skaffe en oversikt over tidligere forskning på tema og for å undersøke at emnet ikke har vært behandlet tidligere. Gjennomgang av tidligere forskningsarbeider har også bidratt til en oversikt over aktuell litteratur på området. Den teoretiske forståelsen av aktuelle fenomener er presentert i oppgavens teorikapittel, og det er dette som danner grunnlaget for den eksisterende kunnskapen om temaet. Med bakgrunn i denne kan intervjuene tilføre ny forståelse av tematikken og bidra til ny kunnskap (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 142).

Ny kunnskap hentes inn gjennom semistrukturerte forskningsintervjuer. Intervjudeltakerens erfaringer og oppfatninger kommer best til uttrykk når de selv får være med å bestemme hva som skal tas opp. Et intervju gir en friere tilnærming enn et strukturert spørreskjema ville gjort (Eget arbeid, 2023; Johannessen et al., 2016, s. 145).

3.4.2 Planlegging

Intervjuguide og pilotintervju

For å sikre at alle intervjuene dekket aktuelle tema, ble det utarbeidet en intervjuguide for eiendomsutviklerne og en for arealplanleggerne. Samtidig var det rom for å avvike fra denne dersom intervjudeltakerne tok opp andre tema eller perspektiver enn det jeg hadde tenkt på. Tema i begge guidene er omtrent de samme, men tilpasset aktørenes arbeidsområde (Bryman, 2012, s. 471; Eget arbeid, 2023). Intervjuguidene ligger som vedlegg 4 og 5.

Som en del av forberedelse til intervjuene ble det gjennomført ett pilotintervju med en kollega, ansatt som arealplanlegger i kommunen. Dette var en nyttig øvelse, og jeg fikk erfaring med omtrent hvor lang tid intervjuet ville ta. Pilotintervjuet ga også svar på om spørsmålene i intervjuguiden besvarte det jeg ønsket. Noen spørsmål ble flyttet på i guiden, og andre ble kuttet helt ut.

Utvalg

Det er intervjuet fire arealplanleggere, hvor to jobber i den samme kommunen. Videre er det intervjuet tre eiendomsutviklere som har erfaring med gjennomføring av reguleringsplaner i de aktuelle kommunene. At studiens utvalgsgrupper er fagpersoner har bidratt til kunnskap om hvordan uklare eiendomsforhold blir håndtert i praksis, og hvilken betydning disse får for aktørene når det gjelder gjennomføring av reguleringsplaner (Dalland, 2020, s. 80). Flere aktører ble vurdert som aktuelle for studien. Valget falt på eiendomsutvikler fordi det er en aktør som følger eiendommen og

prosessen helt fra ervervelse av eiendom og frem til siste ledd, som er gjennomføring av reguleringsplanen. Kommunalt ansatt arealplanlegger ble valgt da de kan fortelle noe om hvordan uklare eiendomsforhold ivaretas i forbindelse med planleggingen. De vil ha kunnskap om et stort antall reguleringsplaner og kan si noe om tendenser og egen opplevelse, uten at denne er styrt av kommersielle interesser.

Som beskrevet i kapittel 2.2.1 om eiendomsstruktur, avhenger påliteligheten til informasjonen i matrikkelen av når og hvordan eiendommen er registrert. I byene har de hatt regler for oppmåling lengre enn på landsbygden, og det var ønskelig å se på kommuner der uklare eiendomsgrenser kunne oppfattes som en utfordring. Derfor er ikke større byer inkludert. Små distriktskommuner har på den andre siden gjerne mer sårbare fagmiljø og større utfordringer med lovoppfyllelse enn større, mer sentrale kommuner (NOU 2023:9, s. 148). For å bli inkludert i studien måtte derfor arealplanlegger jobbe i en mellomstor kommune i Norge. Mellomstor kommune ble definert som 10 000-30 000 innbyggere. Dette intervallet er tilfeldig valgt. Kommunene måtte ha ulik geografisk plassering, i ulike landsdeler. Årsaken til at jeg ønsket geografiske spredning i intervjupersoner er det spesielt to årsaker til. Den ene var å unngå at etablert praksis i et område preger funnene. Den andre var at en i enkelte områder trolig vil oppleve en type utfordringer i større grad enn andre, noe som kan komme bedre frem når intervjudeltakerne er fra ulike steder.

Det er gjort et strategisk utvalg av intervjudeltakere. I kvalitativ forskning er snøballmetoden en form for strategisk utvalg, hvor det er tatt innledende kontakt med en liten gruppe mennesker som er relevant for forskningstemaet. Disse er brukt videre for å bli satt i kontakt med andre mulige intervjudeltakere (Bryman, 2012, s. 203; Eget arbeid, 2023). Jeg kontaktet først kommunene jeg ønsket å inkludere i studien. Alle de tre første jeg kontaktet var positive og stilte opp på intervju. For å finne aktuelle eiendomsutviklere i kommunene hadde jeg på forhånd undersøkt på google hvem som var aktører i kommunen og sett på hvem som solgte nybygg på finn.no. Jeg spurte også alle arealplanleggerne om de hadde forslag til hvilke kandidater som kunne være aktuelle. I noen tilfeller ble disse anbefalingene brukt, i andre ikke. Det var litt vanskeligere å få tak i eiendomsutviklere enn arealplanleggere, og ikke alle hadde tid eller kapasitet til å delta i undersøkelsen.

Jeg sendte ut henvendelse både på e-post og forsøkte å ringe alle aktuelle deltakere. Noen av intervjuene ble avtalt per e-post, og jeg hadde ingen muntlig kommunikasjon med vedkommende før selve intervjuet. I andre tilfeller ble tidspunkt for intervjuet avtalt da jeg ringte.

E-posten inneholdt et informasjonsbrev med informasjon om prosjektet, hva jeg legger i begrepet eiendomsforhold, forespørsel om vedkommende ville delta og praktiske opplysninger rundt

intervjuene. Det ble også opplyst i dette brevet om at deltakelse er frivillig, at opplysninger blir anonymisert, og hvilke rettigheter den enkelte intervjuperson har (se vedlegg 3).

Tidlig i rekrutteringsfasen (andre intervjudeltaker) ble det etterspurt tilgang til intervju spørsmålene i forkant av intervjuet. Jeg valgte å ikke sende ut spørsmålene, da jeg ønsket «spontane» svar og ikke at min intervjuguide skulle begrense intervjuet på noen måte. Jeg valgte imidlertid å inkludere et avsnitt med eksempler på spørsmål som deltakerne kunne bli stilt i informasjonsbrevet, og sendte en oppdatert versjon til den som allerede hadde mottatt brevet.

Utvalgets størrelse

I mange samfunnsvitenskapelige miljøer blir det sett med mistenksomhet på studier med få deltakere. Å analysere noen få tilfeller kan likevel gi rom for å være mer grundig og bidra til at forskningen blir mer håndterlig med tanke på tid og ressurser (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 149). Tidsaspektet har også vært en faktor i vurderingen av antallet intervjudeltakere i denne studien. Hensikten med kvalitative undersøkelser er likevel å få fylldige beskrivelser av et fenomen og ikke foreta statistiske generaliseringer (Johannessen et al., 2016, s. 116). Et utvalg på tre eiendomsutviklere og fire arealplanleggere er derfor vurdert som nok i denne studien, og intervjuene gir innsikt i intervjudeltakernes erfaringer.

Det kunne styrket studien å ha flere intervjudeltakere for å belyse tema fra flere personers ståsted. Samtidig vil loven om fallende utbytte slå inn på et tidspunkt, og flere intervjudeltakere er ikke nødvendigvis ensbetydende med en bedre studie (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 148). Det er stort sett de samme temaene som går igjen blant intervjudeltakerne, og mengden data som er hentet inn er derfor vurdert som tilstrekkelig.

3.4.3 Gjennomføring av intervjuer

Intervjuer ble gjennomført som digitale møter på Teams. Det gir ikke det samme bildet av personens kroppsspråk og nyanser i ansiktsuttrykk og gestikulering som ved et personlig møte, men er likevel en bedre løsning enn telefonintervju. Det er også en tid- og kostnadsbesparende metode, ettersom intervjudeltakerne satt i ulike steder av landet. Ett intervju ble likevel gjennomført på telefon, da dette var det mest hensiktsmessige for intervjudeltakeren.

Det ble gitt muntlig, informert samtykke i starten av intervjuene, og det ble gjort lydopptak av alle

intervjuene. Intervjuene ble gjennomført en til en og varigheten var mellom 29 og 60 minutter for de syv intervjuene, med gjennomsnittlig varighet på 46 minutter.

3.4.4 Transkribering

Etter intervjuene var holdt, ble de transkribert fortløpende. Lydfilen med opptaket ble først lagt inn i Word sin automatiske transkriberings-funksjon. Denne hadde likevel mangler, og materialet måtte gjennomgås manuelt. Resultatet var en ord for ord-transkribering. De syv intervjuene bestod totalt av 115 sider ferdig transkribert materiale.

Når uttrekk av det transkriberte materialet presenteres som sitater i teksten, er dette bearbeidet og gitt en mer skriftlig form. Muntlige tilleggsord og gjentakelser er fjernet, men det er etterstrebet å gjøre dette på en måte slik at ikke noe går tapt (Dalland, 2020, s. 96).

3.4.5 Analyse

For å analysere innholdet i intervjuene er det tatt utgangspunkt i Aksel Tjora sin Stegvis-deduktive-induktive metode (SDI-metode) (Tjora, 2021).

Koding

De transkriberte intervjuene ble i først kodet nært opp til empirien og utsagnene til intervjudeltakeren. Det vil si at en kode er noe intervjudeltakeren har snakket om, og den kan være et ord, en frase eller deler av en setning. Tabell 3.1 viser eksempel på en slik empirinær koding fra ett av intervjuene. At kodingen er empirinær i SDI-metoden skal bidra til at påvirkning av forventninger og teorier reduseres inn i analysen av datamaterialet (Tjora, 2021, s. 218).

Tabell 3-1: Eksempel på empirinær koding etter SDI-metoden.

Transkribert materiale	Empirinær koding
Men det er noe vi hele tiden gjennom hele prosessen må purre litt på da, det er det. Og så er det jo noen eiendomsgrenser som er litt viktigere for.. For planarbeidet enn andre, så vi	Eiendomsgrenser er noe vi hele tiden må purre litt på.

<p>følger ikke opp så tett hvis det er en grense mellom to grøntformål eller noe som ikke skal bygges ut. Men hvis det er noe de tenker skal bygges ut og det grenser mot en naboeiendom, så er det jo veldig viktig å få den på plass sånn at det blir sånn at de bare regulerer på sin eiendom. Hvis det er det som er intensjonen, så vi prøver å følge det opp så godt vi kan da. Det har vi egentlig gjort i mange år da.</p>	<p>Noen eiendomsgrenser som er viktigere for planarbeidet enn andre.</p> <p>Skal det bygges ut er det viktig å få på plass grenser mot naboeiendom.</p> <p>Hvis intensjonen er at de bare skal regulere sin eiendom.</p>
--	--

I neste steg ble de empirinære kodene gruppert etter innholdet i koden, og de kodene som hadde en tematisk sammenheng, ble satt sammen. Det er de tematiske grupperingene som, sammen med problemstillingen, har dannet grunnlaget for oppbygging av resultatkapittelet (Tjora, 2021, s. 229). Sitatuttrekk bidrar også til å få frem intervjudeltakernes synspunkter direkte.

3.4.6 Verifisering

Pålitelighet

Fremgangsmåten i prosjektet er åpent og detaljert fremstilt for å ivareta studiens pålitelighet. Det er blant annet lagt frem vurderinger om valg av intervjudeltakere, inkluderingsparametere og min forforståelse. Videre er rekrutteringsprosessen beskrevet, samt hvordan prosjektet er gjennomført og datamaterialet analysert. Alt dette er med på å styrke påliteligheten til studien (Johannessen et al., 2016, s. 232).

Validitet

Validitet i samfunnsvitenskapelig forskning handler om en metode egner seg til å undersøke det den skal undersøke (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 276). Intervju har vært en godt egnet metode for å belyse erfaringene eiendomsutviklerne har med gjennomføring av reguleringsplaner, og hvordan kommunens planavdeling forholder seg til uklare eiendomsforhold. At intervjuguiden er standardisert, sikrer at alle intervjudeltakere blir stilt spørsmål om de samme temaene. Det ble utført pilotintervju for å teste at spørsmålene svarte på det som var ønskelig å finne svar på.

I denne studien har jeg brukt to utvalg og ulike grupper av informanter, noe som kan bidra til å øke validiteten. Det er også valgt å bruke intervjudeltakere fra ulike steder i landet, i tre ulike fylker.

Generaliserbarhet

Studien har et lite antall intervjudeltakere, og deres opplevelse av tema vil alltid være unik ut fra erfaring og bakgrunn, noe som i seg selv kan tale imot en generell, statistisk generalisering (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 290). Samtidig er utvalget spredt geografisk, og intervjudeltakerne tar opp en del av de samme utfordringene på tross av geografisk avstand. Funnene baserer seg heller ikke bare på intervjudeltakernes opplevelser, men også hvordan lovverket er bygget opp og hvordan dagens system rundt uklare eiendomsforhold og gjennomføring av reguleringsplaner fungerer. Dermed kan en argumentere for at de utvalgte intervjudeltakernes erfaringer er noe andre i samme bransje kan kjenne seg igjen i. Det taler for en analytisk generalisering (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 291).

For noen tema er det ikke like stor sammenslutning mellom intervjudeltakerne, og det kan for eksempel bety at det ikke oppleves som et problem for flere, eller at det er geografiske variasjoner knyttet til det aktuelle tema. Flere studier rundt tematikken kan bygge opp under funnene i denne studien, og en kvantitativ tilnærming kan gi bedre indikasjoner på hvor representative funnene er og om det foreligger tendenser basert på geografisk plassering.

3.4.7 Rapportering

Resultatene av analyse av intervjuene presenteres i kapittel 4. Intervjudeltakerne presenteres med titlene eiendomsutvikler/utvikler og arealplanlegger/planlegger, samt tall for å skille de ulike.

3.5 Juridisk metode

Tilnærmingen i den juridiske studien var å ta utgangspunkt i de aktuelle utfordringene som kom frem av intervjuene med eiendomsutvikler og arealplanlegger, og finne måter å håndtere disse på gjennom juridisk metode. Monsen (2012, s. 19) betegner juridisk metode, eller rettsanvendelsesprosess, som en argumentasjonsprosess som gjennomføres for å besvare et rettsspørsmål. Denne prosessen deler han videre inn i to hovedsteg: identifisering av det primære rettsgrunnlaget og fortolkning av dette.

3.5.1 Identifisering av det primære rettsgrunnlaget

For å identifisere rettsgrunnlagene i denne studien, ble det gjort søk i aktuelle rettskilder for de ulike utfordringene på lovdata pro. Rettskildene er lagt frem fortløpende i kapittel 2. Resultatet av studien er presentert i kapittel 4, der hvert element i begrepet «eiendomsforhold» blir fremstilt i tabellform. Tabellene inneholder aktuelt rettsgrunnlag og rettskilder, og kort hva de sier om de ulike utfordringene knyttet til gjennomføring av reguleringsplan.

3.5.2 Fortolkning av rettsgrunnlaget

Ifølge Monsen (2012, s. 24), er det i mange tilfeller ikke nødvendig å gjøre en krevende analyse for å klarlegge den primære rettsregelen. I dette tilfellet oppleves det i stor grad slik. I den juridiske studien fremkommer det flere enkle slutninger direkte fra lovbestemmelser, og rettsregelen er en bokstavelig tolkning av lovteksten. Der lovbestemmelsen inneholder vage eller tvetydige ord, og det ble nødvendig med rettslig argumentasjon eller var aktuelt å anvende ulovfestet rett, ble dette gjort (Monsen, 2012, s. 25).

3.5.3 Rettskilder

En rettskilde er en argumentkilde som er legitim i rettslig argumentasjon (Monsen, 2012, s. 25). Monsen (2012, s. 30) trekker blant annet frem lov og forskrift, lovforarbeid og etterarbeid, lovformål og regelformål, høyesterettspraksis, andre myndigheters praksis og rettsoppfatninger i juridisk teori som slike kilder. Den juridiske studien tar utgangspunkt i aktuelle lover knyttet til de ulike elementene i eiendomsforhold, samt problemstillingene som intervjuene avdekket. Videre er relevante forskrifter gjennomgått, og forarbeider der det trengs for å presisere det som kan fremstå som uklart. Rettspraksis er lagt frem der det oppfattes at det kan tilføre noe, men i de fleste tilfeller i denne oppgaven, gir lov og forskrift, samt for- og etterarbeider direkte slutninger. Rettsoppfatninger i lovkommentarer og juridisk teori, er benyttet i noen tilfeller for å belyse et poeng.

3.6 Etske problemstillinger

Studien er gjennomført med utgangspunkt i NESH sine forskningsetiske retningslinjer (NESH, 2021) og HVL sine retningslinjer for behandling av personopplysninger (HVL, 2021).

3.6.1 Personvern

Det har vært nødvendig å hente inn personopplysninger, og prosjektet ble meldt til SIKT 9. januar 2024. Godkjenning ble gitt 31. januar (se vedlegg 1 og 2).

Informert samtykke

Som beskrevet i kapittel 3.4.3 har alle intervjudeltakere har blitt informert om formålet med studien og at deltakelse er frivillig. De har også fått informasjon om sine rettigheter til å trekke seg fra studien når som helst og at dette ikke vil føre til noen negative konsekvenser. Det er sendt ut et skriv (vedlegg 3) til alle deltakere med informasjon om hvordan studien vil gjennomføres, hvilke rettigheter de har til innsyn i materialet, hvordan data vil håndteres og kontaktpersoner ved eventuelle spørsmål. I starten av opptaket på hvert intervju, har hver av intervjupersonene sagt navnet sitt og at de samtykket til å bli med i studien.

Taushetsplikt og anonymitet

Det er en utfordring i kvalitative intervjuer at deltakernes utsagn skal presenteres i teksten (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 106). Intervjudeltakerne er lovet anonymitet (NESH, 2021, s. 23), og det presenteres ikke hvilke kommuner som har deltatt i studien. I teksten presenteres deltakerne med sin arbeidstitel arealplanlegger/planlegger og eiendomsutvikler/utvikler. De ulike deltakerne innenfor hver kategori er skilt fra hverandre med tall.

4. Resultater

4.1 Innledning

I dette kapitlet legges resultatene fra studien frem. Kapitlet er delt inn i underkapitler som gjenspeiler funn under de enkelte delproblemstillingene. Først blir eiendomsutviklers erfaring med gjennomføring av reguleringsplan i områder med uklare eiendomsforhold presentert. Deretter blir kommunalt ansatt arealplanlegger sitt syn på uklare eiendomsforhold lagt frem, samt hvordan dette ivaretas i saksbehandlingen. Til slutt er det gjort en sammenfatning av virkemidlene som ligger i lovverket.

4.2 Eiendomsutviklers erfaring med gjennomføring av reguleringsplan i områder med uklare eiendomsforhold

Med utgangspunkt i den første delproblemstillingen finner intervjuene at det er noen forhold utviklerne tar hensyn til når det planlegges utvikling av et område. I det videre er funnene delt inn i og kategorisert etter underkategoriene som ligger i begrepet eiendomsforhold (se kapittel 2.2).

4.2.1 Eiendomsstruktur

Eiendomsutviklerne trekker frem uklare eiendomsgrenser som noe som lar seg håndtere på den ene eller andre måten i forbindelse med utarbeidelse og gjennomføring av reguleringsplan. De opererer stort sett i områder med «grønne grenser». Er de i områder der grensene ikke er oppmålte, er de bevisste på feilmarginer knyttet til disse grensene og hva markeringene i matrikkelen betyr. Utviklerne forteller at de skaffer seg en oversikt over eiendoms grensene gjennom kart, ved oppmåling eller befarung, og eiendomsgrenser pleier ikke være en stor utfordring.

Klarlegging av grenser tidlig i prosessen

En gjennomgående oppfatning blant utviklerne er at det er viktig å skaffe oversikt over eiendoms grensene tidlig i prosjektet. Tilnærmingen de har er litt ulik. Utvikler 1 bruker ofte jordskifteretten til å klarlegge grenser og rettigheter i områder der det er uklart, og er konsekvent på å få uklare grenser oppmålt.

Utvikler 2 er opptatt av å skaffe oversikt og finner gjerne grensemerker i marka. Vedkommende kan også rekvirere oppmålingsforretning der det er uklarheter. De har dialog med berørt nabo og prøver å komme til enighet uten å belaste rettssystemet. Videre påpeker utvikleren at uklare eiendomsgrenser ikke er en utfordring de ofte står overfor, men at de gjerne håndterer slike situasjoner ved å regulere inn mindre avgjørende arealbruk langs de uklare grensene.

«En løser det ved å sette av til annen arealbruk. Det er ikke der du skal bygge, men det kan være grønnstruktur eller uteoppholdsareal, parkering eller lekeareal. Sånn at om grensen går der eller der får ikke så stor betydning» (Utvikler 2).

Utvikler 3 har opplevd utfordringer med eiendommer som ikke ligger i matrikkelkartet i en av kommunene vedkommende jobber. Dette fremstår som et stort problem, da det ikke er mulig å

skaffe oversikt over disse eiendommene så lenge de er uten geometri i matrikkelen. Vedkommende presiserer at eiendomsforhold bør være klarlagt når en plan vedtas, for å sikre mulighet for gjennomføring og minimere risiko for omregulering.

«Det er selvfølgelig ingen ting til hinder for at du regulerer på annen manns grunn da, hvis du ønsker det. Men en bør jo i planarbeidet være bevisst på at det er det en gjør og mulige konsekvenser av det» (Utvikler 3).

Eiendomsprosjektene har ofte små marginer i trange sentrumsområder, og klarlagte eiendomsgrenser er derfor viktig for best mulig utnyttelse av et område. Det fremstår som viktig at de riktige grensene er grunnlaget i planen, slik at prosjektet kan gjennomføres slik det er planlagt. Det kan bli behov for planendring dersom det viser seg at deler av prosjektet havner på eiendommen til en nabo som ikke ønsker utbygging.

Eiendomsgrenser og kunnskap blant «folk flest»

Utviklerne møter ulik kunnskap hos naboer og grunneiere, og det fremstår som en utfordring at «den vanlige mannen i gata» ikke har tilstrekkelig forståelse for hvordan eiendomskartet skal leses eller hvordan prosesser rundt reguleringsplaner og eiendom fungerer.

Utvikler 1 påpeker utfordringer med at folk er uenige i et grenseforløp, uten at de har oversikt på dokumentasjonen. Vedkommende viser til at de ikke opplever utfordringer med gjennomføring fordi de er tidlig ute med å klarlegge, selv om prosessene kan bli tyngre og mer konfliktfylte.

«Eiendomsgrenser er jo en kjempeutfordring. Folk tror at det man ser i kartet fra kommunen er korrekt. Folk forstår ikke forskjell på fargen på grensene» (Utvikler 1).

Konflikter kan bidra til å skape støy i forbindelse med gjennomføring, og dette er noe alle utviklerne har opplevd. Det som kommer frem som en fellesnevner er at eiendommer som gjerne har lagt ubebygd lenge i et nabolag, og fungert som lekeplass eller friområde, blir spesielt vanskelige og konfliktfylte når de skal bygges ut. Kommunikasjon, informasjon og involvering av naboer trekkes frem som viktig i slike tilfeller.

«Det har vi hatt stor suksess med, at vi har med kaffe og kanelboller på tomte, og lar alle få se tegninger og tanker og komme med sine spørsmål og avklaringer» (Utvikler 1).

Eiendomsgrenser og kommunen

Eiendomsutviklerne har prosjekter i flere kommuner og opplever ulik praksis mellom kommunene når det gjelder uklare eiendomsgrenser og hvordan de blir veiledet. Dette kan også variere fra saksbehandler til saksbehandler. Utvikler 2 viser til at det er et økt fokus på gjennomføring av plan også fra kommunen sin side, men at grenser ikke er noe de fokuserer spesielt på.

«Kommunen er nok ikke de som er lengst fremme i skoen når det gjelder eiendomsgrenser, i og med at du kan regulere på annen manns eiendom» (Utvikler 2).

Avklaring i rettssystemet

I intervjuene kommer det frem ulike erfaringer når det gjelder å bruke rettssystemet for å avklare eiendomsgrenser, men behovet for avklaring i retten fremstår generelt større for rettigheter. Utvikler 1 velger, som tidligere påpekt, konsekvent å bruke jordskifteretten, og opplever at det kan være fint å få inn en nøytral tredjepart for å få både grenser og rettigheter klarlagt.

Tid er trukket frem som en utfordring i rettslige prosesser, men det er positivt at jordskifteretten er en rimelig løsning. Utvikler 2 påpeker at de ønsker å unngå å belaste rettssystemet og forsøker å komme til enighet. Utvikler 1 mener en kunne unngått en del problemer knyttet til eiendomsgrenser dersom det ble klarlagt i forbindelse med eiendomsoverdragelse. På oppfølgingsspørsmål til utvikler 1 og 3 om eiendomsgrensene bør være klarlagt allerede i reguleringsplanfasen, svarer begge positivt på det.

«Jeg tenker det er en god ting. Jeg tenker det er en god ting å ha oversikt over eiendomsforholdene når en vedtar en reguleringsplan» (Utvikler 3).

4.2.2 Rettighetsstruktur

For eiendomsutviklerne fremstår rettigheter som vanskeligere å finne ut av og håndtere enn eiendomsgrenser. For å skaffe oversikt over rettigheter tar utviklerne utgangspunkt i grunnboken, men det kan også være nødvendig å gjennomgå tidligere fradelingsaker, byggesaker, gamle flyfoto og snakke med naboer i området.

«Det er jo en del detektivarbeid dette her. Det tar tid» (Utvikler 3).

Oversikt over rettighetsforhold

Det går igjen blant utviklerne at det er vanskelig å skaffe oversikt over rettighetsforhold. Spesielt der eiendommen er skilt ut fra en større, eldre eiendom med mye privat infrastruktur. Utvikler 2 sier at de har vært nødt til å bruke ekstra juridisk bistand for å klarlegge innholdet i rettigheter.

«Så kan det være vanskelig å få oversikt rett og slett. Over hvilke rettigheter har en her og hva gjelder» (Utvikler 2).

Utvikler 3 peker på systemet til Kartverket for å få tilgang til tinglyste dokumenter som vanskelig tilgjengelig. At en må bestille ett og ett dokument og at en i utgangspunktet ikke vet hva som står i dokumentene man bestiller, eller om en har bestilt riktig dokument før det dukker opp i posten, fremstår som lite effektivt.

«Du må legge inn bestillingsskjema for hvert enkelt dokument. Når de sender det ut, blir det sendt deg per post for de kan ikke sende det på e-post» (Utvikler 3).

Det er en gjennomgående oppfatning at oversikt over rettigheter må klarlegges tidlig i prosessen. Utvikler 1 og 3 har fokus på nødvendige rettigheter også før eiendommen erverves, da det ikke er lønnsomt å sitte på prosjekter som blir vanskelig å gjennomføre.

Utvikler 1 viser til at de legger mye jobb i å nøste i eiendommens historikk, og det er for å unngå problemer og konflikt i ettertid. Utvikler 1 og 2 har god erfaring med å benytte seg av urådighetserklæringer og rett til å kjøpe en eiendom. På den måten kan de kartlegge eiendoms- og rettighetsforhold før en eventuell reguleringsprosess.

«Vi prøver faktisk å inngå en opsjonsavtale med de som eier det. For å få kartlagt og gjort ting ... Men det er alvorlig med jobb» (Utvikler 1).

Servitutter som ligger på utviklingseiendommen, fremstår ikke som en veldig stor utfordring, men de kan skape ekstra arbeid i forhold til endring eller omskipling. Når servituttene ikke er stedfestet lar de seg lettere håndtere.

«Det er en utfordring det og, men det vi møter mest utfordringer med er dette med å sikre rettigheter for utbygging» (Utvikler 3).

Vei, vann og avløp og rekkefølgebestemmelser

Når utviklerne får spørsmål om hvilke utfordringer som kan oppstå i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplan, trekkes behovet for å ha nødvendige rettigheter frem, da dette er avgjørende for om prosjektet er realiserbart. Å sikre seg nødvendige rettigheter til vei, vann og avløp og eventuelle rekkefølgekrav for å kunne realisere reguleringsplan, anses som spesielt viktig.

Utvikler 2 forteller om rekkefølgekrav som skulle sikres gjennom ekspropriasjon, da de ikke hadde nødvendige retter for å gjennomføre kravet. Etter en tid skiftet det politiske styret i den aktuelle kommunen, og ekspropriasjon som forutsetning for gjennomføring bortfalt.

«Da hadde vi en plan som egentlig ikke var realiserbar, som bare var 2-3 år gammel. Så det er alltid høy risiko når en legger til grunn ekspropriasjon» (Utvikler 2).

Kommunen og rettigheter

Utviklerne opplever også forskjeller mellom kommunene når det gjelder private rettigheter. Dette kan gjøre det vanskelig å vite hva som kreves og hvilken dokumentasjon som må til i forbindelse med søknader. Utvikler 1 og 3 trekker frem klare retningslinjer og lik praksis som foretrukket. Utvikler 2 mener kommunene sitt fokus på gjennomføring av plan er større nå enn før.

«Sånn at de går jo mer og mer i retning av at de vil at de privatrettslige forholdene skal være avklart. Der det kommer i hvert fall fram der det kan være en konflikt da» (Utvikler 2).

I forhold til ekspropriasjon oppleves det også ulikheter mellom kommuner. En felles oppfatning er at kommunene ikke ønsker å ekspropriere til gjennomføring av plan. Utvikler 3 sier det kan være lettere å komme til enighet om nødvendige rettigheter i de tilfellene ekspropriasjon ligger som en reell trussel.

«Det en opplever andre steder er jo at gjerne kommunene åpner for bruk av ekspropriasjon, men de vil at man skal gjøre en ordentlig jobb i forkant med å komme til enighet. Og da kommer en gjerne til enighet, for da skjønner begge parter at hvis en ikke kommer til enighet, så går det til ekspropriasjon» (Utvikler 3).

Avklaring i rettssystemet

Alle utviklerne har vært med på tilfeller der det var behov for hjelp av rettsapparatet for å skaffe nødvendige rettigheter for å kunne gjennomføre planlagt utbygging. Utvikler 3 presiserer at det kan være nødvendig å bruke rettssystemet for å skaffe rett til vei, vann og avløp. Utviklerne påpeker at dersom en må i retten for å sikre nødvendige retter, vil dette være tidkrevende. Det vises også til at noen velger å betale dyrt for å skaffe seg de nødvendige rettene i stedet for å ta problemet gjennom rettssystemet. I et av intervjuene kommer det frem et eksempel der saken ble tatt til retten, hvor det i ettertid viste seg at det forelå en privat avtale som allerede bekreftet den retten de trengte.

Utvikler 3 oppsummerer forholdet til rettigheter på denne måten:

«Det er ikke manglende vilje det går på. Det er rett og slett at vi ikke klarer å finne ut av ting alltid» (Utvikler 3).

4.2.3 Eierstruktur

I noen tilfeller blir eierforhold utfordrende i forbindelse med reguleringsplanarbeid og gjennomføring. Utvikler 1 trekker frem eierforhold som en av de viktigste utfordringene med eiendomsforhold og reguleringsplaner for deres del. Utvikler 3 har også erfaring med at dette kan bli krevende, mens utvikler 2 har mindre erfaring med uklare eierforhold i forbindelse med realisering av plan. Vedkommende har vært borti døde hjemmelshavere for eiendom i sammenheng med nabovarsling, men det fremstår ikke som en stor utfordring.

Sameier og døde hjemmelshavere

I tilfeller der registrert hjemmelshaver er død, kan det være vanskelig og tidkrevende å skaffe oversikt over hvem som er eier. Utvikler 3 trekker frem en aktuell sak hvor dette var spesielt krevende.

«Den ene eieren er et firma, og de som kan forplikte det firmaet er døde. Sånn at da er det å finne noe der. De to andre er personer, begge er døde. Noen av arvingene er og døde, slik at det kommer arvinger av arvinger. Og fire av disse bor i USA. Så da er det bare å begynne» (Utvikler 3).

For utvikler 1 er det store personlige sameier som fremstår som den største utfordringen. Etter hvert som tiden går og nye generasjoner kommer til, blir eierne mange og eierandelene små. Utvikler 2

opplever ikke spesielle utfordringer i forhold til eierforhold, og peker på at eiendommens verdi kan ha betydning for om skiftene blir gjennomført. Utvikler 3 erfarer at uvitenhet eller forglemmelse også kan være årsak til at skifter ikke blir gjennomførte og at tilleggsarealer kan ligge igjen uten at eierforholdene er ryddet i, selv i tettbygde strøk.

«Spesielt der folk eier et lite tilleggsareal. De er gjerne flinke til å ordne opp i hjemmelsforhold på selve boligen sin, men så ligger gjerne garasjen på et eget gårds- og bruksnummer»
(Utvikler 3).

At eierforholdene er uklare og at det ikke er gjennomført skifte for eiendommer der hjemmelshaver er død kan føre til ulike problemer. Utvikler 3 påpeker at det kan bli vanskelig å få til tinglysing der registrert hjemmelshaver er død og eierforholdene er uklare. Utvikler 1 trekker frem at eiendommer med mange eiere kan bli et hinder for utvikling i et område. Begge viser til at disse forholdene blir vanskeligere å ta tak i etter hvert som tiden går.

Utvikler 1 etterlyser verktøy og reguleringer som gjør problemet med mange eiere håndterbart på en enkel måte.

Eierskap til tekniske anlegg og infrastruktur

I intervjuet med utvikler 3 kommer det frem at eierforhold til teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp kan være utfordrende. Å fremskaffe informasjon om hvem som eier disse kan være vanskelig. Oversikt over eierskap til slike installasjoner fremstår som avgjørende der en må skaffe nødvendige rettigheter til gjennomføring av plan. Utvikler 1 har også erfaring med at dette kan være utfordrende.

Utvikler 3 peker på at det er stort fokus på eierskap til grunnen, men at det er viktig for samfunnet at de tekniske anleggene blir ivaretatt på en ordentlig måte, og at eierne av disse blir ivaretatt.

«Så begynner da detektivarbeidet på hvem som har lagt ledningen, hvem som har kjøpt seg inn, hvem som bare har fått rettighet til å bruke, og hvem som eier ledningen» (Utvikler 3).

4.2.4 Oppsummering

Figur 4.1 illustrerer viktige poeng som kom frem i intervjuene og oppsummerer erfaringene eiendomsutviklere har med uklare eiendomsforhold når reguleringsplaner skal gjennomføres.



Figur 4-1: Oppsummering av funn som kom frem i intervju med eiendomsutviklere.

4.3 Hvordan kommunalt ansatt arealplanlegger forholder seg til uklare eiendomsforhold i sammenheng med private reguleringsplanforslag

I dette kapittelet presenteres resultatene som kommer frem av intervjuene med arealplanlegger i kommunene. Delkapittelet er delt inn på samme måte som kapittel 4.2, og resultatene presenteres kategorisert etter eiendomsforhold. I tillegg er saksbehandling tatt opp som et tema i intervjuene med arealplanleggerne, her blir blant annet veiledning og varsling belyst.

4.3.1 Eiendomsstruktur

Alle arealplanleggerne sier de kan komme borti uklare eiendomsgrenser i forbindelse med private reguleringsplanforslag. Planlegger 4 sier at eiendomsgrenser i utgangspunktet er et privatrettslig anliggende, men at det kan bli tema i planarbeid. Arealplanlegger 1 og 2 forholder seg til eiendomsgrensene slik de ligger i kartet, der de ulike fargene indikerer nøyaktigheten til grensene. I den samme kommunen har planavdelingen et internt kartlag som viser eiendommer som ikke har geometri i matrikelkartet. Dette er ikke åpent for innbyggerne, da det fremstår som usikkert.

Det er litt ulikt hvilken kjennskap arealplanleggerne har til kvaliteten på eiendomsgrensene i kommunen de jobber, men alle er likevel klar over at det finnes grenser av ulik kvalitet.

«Det hun på geodata sier, hun pleier å si at kartet er feil til det motsatte er bevist.. Så det er kanskje mitt inntrykk av kommunen som helhet da» (Planlegger 4).

Oppstartsmøte

Alle kommunene har som rutine at uklare eiendomsgrenser gjennomgås som et punkt i oppstartsmøtet. Arealplanleggerne har litt ulik tilnærming til hva de anbefaler forslagsstiller å gjøre med de uklare eiendomsgrensene. Arealplanlegger 2 ber om at det måles opp, planlegger 1 ser an hvor viktig den aktuelle grensen er for planen og ber eventuelt om at det gjøres en oppmåling, mens planlegger 4 adresserer at her er det noe forslagsstiller må ta tak i.

«Hvis vi ser at det er noen eiendomsgrenser som kan være litt avgjørende, så ber vi de om å få de innmålt, sånn at de blir klargjort. I hvert fall før planen er ferdig, men aller helst før den leveres inn da» (Planlegger 1).

Plangrunnlaget

Det er litt forskjellig hva arealplanleggerne legger til grunn som utgangspunkt for plankartet. Kommunene har ulik tilnærming i hvor langt de anbefaler eller eventuelt krever eiendomsgrensene klarlagt i forbindelse med reguleringsplanforslag. Planlegger 3 påpeker at kartløsningen deres (matrikkelkartet) er planleggingsgrunnlaget, mens planlegger 1 tar aktivt grep for at basiskartet til reguleringsplanen skal ha riktige grenser.

«Det er viktig at vi som jobber med planer griper fatt i dette helt tidlig. For det tar jo litt tid å få det i orden. Men i alle fall i løpet av planprosessen og aller helst før planen blir levert inn. Slik at de riktige eiendomsgrensene er i basiskartet til reguleringsplanen. Det er på en måte den ideelle løsningen» (Planlegger 1).

Planlegger 4 trekker frem at det er viktig å komme i gang med reguleringsprosessen, og at de riktige grensene kan komme på plass underveis. En måte å sikre at eiere blir varslet, er å varsle et større område enn strengt nødvendig.

«Det man ofte gjør, er jo at man gjerne bare tar litt godt i ved varsling om oppstart, sånn at man avklarer den endelige grensen etter hvert» (Planlegger 4).

Klarlegging av grenser

I forhold til klarlegging av grenser og i hvilken grad dette anbefales, har de ulike planleggerne litt ulik tilnærming. Arealplanlegger 1 presiserer at de følger tettere opp dersom grensen er avgjørende for planarbeidet, og de ønsker å sikre at det reguleres på egen tomt dersom det er intensjonen. Arealplanlegger 2 forteller at de har en del uklare grenser, og at nesten alle planforslag har eiendomsgrenser som må måles opp.

«Men det er jo fortsatt en del usikre grenser. Jeg føler i hvert fall i alle planer, har de noen grenser de må måle opp ... Så stiller vi krav om å gjøre det før første gangs behandling. Sånn at det ikke skal oppstå problemer seinere i prosessen. Så det er derfor vi stiller det kravet på det tidspunktet da» (Planlegger 2).

Planlegger 3 mener alle eiendomsforhold burde være kjent før en plan vedtas og at det er viktig at kommunen sterkt anbefaler klarlegging selv om de ikke har hjemmel til å kreve det. Planlegger 2 synes det bør kunne pålegges. Planlegger 4 sier at de ber om at det foretas en oppmåling dersom de ser at

avvikene er store. Og presiserer videre at om grensene har betydning for planen, må det være i tiltakshavers interesse å ha på plass, men at en løsning kan være å varsle et større område i de tilfellene det er usikkerhet.

Samtlige areaplanleggere mener eiendomsgrenser bør klarlegges som en del av reguleringsplanprosessen, men det betyr ikke at det må være i form av kommunal oppmåling. Det er også ulikt når i prosessen de tenker det er viktig å gjennomføre klarlegging av grensene, og planlegger 4 trekker frem at saken skal være så godt opplyst som mulig, og derfor er eiendomsgrenser like naturlig å klarlegge som andre uklarheter.

«Man vil jo egentlig bare komme i gang med reguleringsprosessen. Så vi vil ikke kreve at de finner ut av det. Det handler jo om å opplyse en sak og konsekvenser av et tiltak så godt som mulig også finne en løsning på eventuelle ting som må fikses. Og jeg tenker at det er en naturlig del av en planprosess hvis det er uklart, som alle andre uklarheter» (Planlegger 4).

Planlegger 1 trekker frem at det kanskje ikke er nødvendig med kommunal oppmåling, men at det er viktig at partene er enige på begge sider av grensen.

Klarlegging av grenser på kommunens initiativ

Basert på gjeldende kart- og planforskrift og matrikkelloven § 17, er det stilt spørsmål til arealplanleggerne om de tenker at det er aktuelt at kommunen på eget initiativ vil gjøre en klarlegging med hjemmel i matrikkelloven § 17 i planforslag der grensene er uklare. Alle arealplanleggerne svarer nei på dette spørsmålet.

Konsekvenser av feil eiendomsgrenser i planen

Dersom eksisterende eiendomsgrenser ikke stemmer overens med reguleringsplan trekker planleggerne frem ulike konsekvenser av dette. Arealoverføringer og ekstra kostnader for forslagsstiller, at deling av eiendom kan bli vanskelig å gjennomføre og usikkerhet i forhold til hvordan nye planer skal legges inntil en eksisterende plan der plangrense og eiendomsgrense ikke stemmer overens. Forholdet til naboen trekkes også frem som en mulig utfordring.

Planlegger 3 trekker frem at det er en risiko for at planens intensjon må vike, og dette må noen ta kostnaden og konsekvensen av. Vedkommende poengterer videre at man risikerer å få dårlige planer

som ikke lar seg gjennomføre. Planlegger 4 trekker frem konflikt som en mulig konsekvens, og at kommunen sin tillit kan svekkes dersom ikke privatrettslige forhold er ivaretatt.

«Det blir jo dårlig stemning. Ja, så får jo kommunen dårlig rykte» (Planlegger 4).

Samhandling med oppmålingsavdeling

Det er litt varierende i hvilken grad arealplanleggerne samhandler med oppmålingsavdeling der det er uklare eiendomsgrenser. Planlegger 2 har lav terskel for å samhandle i tilfeller der det er uklarheter. Planlegger 3 viser kunden til å ta kontakt med oppmålingsavdelingen der det er uklare eiendomsforhold, men har ingen direkte samhandling selv. Vedkommende mener det kunne vært hensiktsmessig å ha oppmåling inne på samhandlingsmøter, men dette gjør de ikke per i dag. Det er ingen av kommunene som har eiendomslandmåler med i oppstartsmøte der det er uklare eiendomsforhold.

4.3.2 Rettighetsstruktur

Når planleggerne får spørsmål om rettigheter, er utgangspunktet også her at dette er privatrettslig og noe forslagsstiller må ordne og skaffe oversikt over selv. Det kommer frem av intervjuene at rettigheter er noe arealplanleggerne har mindre kontroll på enn eiendomsgrenser, og at rettigheter kan være «vanskelig» og «tung materie».

«Det er veldig viktig at de planlegger noe de faktisk kan gjennomføre, men det er litt vanskelig med sånne private rettigheter» (Planlegger 2).

Det er bare planlegger 4 som undersøker grunnboken. Vedkommende sier det ikke er rett frem å finne ut av og ønsker seg en bedre tilpasset løsning.

Regulering på annen manns grunn

I den ene kommunen er arealplanlegger bevisst på at det bare reguleres på egen eiendom, dersom det er intensjonen. I et av intervjuene kom intervjudeltakeren inn på problemer knyttet til at man kan regulere på annen manns eiendom. Og forteller om en befaring som ble ubehagelig for alle som var til stede.

«Så kom grunneieren der da, og visste ikke at de hadde tenkt å rive huset hans og bygge boliger» (Planlegger 2).

Vedkommende presiserer at gjennomføring kan bli vanskelig dersom grunneier og forslagsstiller ikke er omforent om planene, eller har inngått nødvendige avtaler.

Gjennomføring

Planlegger 2 påpeker viktigheten av at planene lar seg gjennomføre. Arealplanlegger 3 presiserer at rekkefølgebestemmelser og andre tiltak som fastsettes i planen en forutsetning for at det skal bli en god løsning. Dersom det ikke foreligger nødvendige retter for å gjennomføre disse kravene og realisering stopper opp, fremstår det ifølge vedkommende som en dårlig plan.

«Om det viser seg at vi vedtar en plan uten å ha tatt hensyn til de faktiske eiendomsforholdene, kan det bety at noen av tiltakene krever grunnerverv eller at man får rettigheter på en annen eiendom. Om man ikke har tatt hensyn til det, er det ikke sikkert planen kan gjennomføres. Og da er den planen dårlig helt enkelt» (Planlegger 3).

Planlegger 1 presiserer at nødvendige rettigheter er viktig å få avklart så tidlig som mulig i prosessen. Gjennomføring er argumentet, og at det i den sammenheng må inngås gode avtaler.

«Så der er det jo viktig at det blir gjort gode avtaler i planprosessen, og det prøver vi å spørre om da. Selv om det er privatrettslig, så er det jo viktig for gjennomføring av planen» (Planlegger 1).

Planlegger 1 trekker frem at nødvendige private rettigheter må klarlegges så tidlig som mulig for å ivareta gjennomføring av planen. Viktigheten av private retter trekkes også frem av planlegger 2.

Planlegger 4 påpeker at private rettigheter kan bli et tema når planen skal gjennomføres.

«Det eneste er i fradelingsaker. Der det ofte går på veirett, og det er det veldig mye uklarheter i» (Planlegger 4).

Ekspropriasjon

Det er ingen av arealplanleggerne i denne undersøkelsen som har erfaring med at det har blitt gjennomført ekspropriasjon med vedtak fra kommunestyret for å gjennomføre private

reguleringsplaner i kommunen de jobber.

«Historisk sett har det ikke blitt gjort, men nå er det jo stort utbyggingspress på kommunen. Det virker som det er mange som vil flytte hit og til nabokommunene, noe som kan forandre situasjonen litt. At man ser at det er viktigere nå enn tidligere å få gjennom planer» (Planlegger 3).

At kommunene ikke gjennomfører ekspropriasjon, gjelder også der det har vært nødvendig til offentlig formål i form av rekkefølgekrav som skolevei og fortau.

4.3.3 Eierstruktur

Kompliserte og uklare eierforhold fremstår ikke som en veldig aktuell utfordring for arealplanleggerne. Planlegger 4 trekker frem jordsameier og felles eiendom som et kjennetegn i kommunen vedkommende arbeider. I den forbindelse kan det være uklarheter også knyttet til eierforholdene, og alle sameiene er heller ikke registrerte.

«Så er det gjerne veldig store arealer. Og da er det jo veldig uklart. Og noen har gjerne ikke registrert et sameie. Så dette er jo på en måte rettigheter og ting som har gått i arv i generasjoner» (Planlegger 4).

I noen tilfeller er registrert hjemmelshaver til en eiendom død, og det kan bli et tema i forbindelse med varsling. Se også kapittel 4.3.4 om uklare eiendomsforhold og varsling.

4.3.4 Saksbehandling

Planleggerne trekker frem at jo mer som er avklart, dess raskere blir planprosessen og jo mindre ekstra kostnader vil påløpe for forslagsstiller i ettertid. I verste fall risikerer en at planen ikke kan gjennomføres dersom eiendomsforholdene er uavklarte, og det kan bli aktuelt med planendring eller til og med en helt ny prosess. Noe som anses som lite stimulerende både for kommunen, forslagstiller og naboer. Det trekkes frem at det i et større samfunnsperspektiv er en ressurs som kunne vært benyttet på noe annet.

«Som man sier, det er godt med alt som er gjort. Det er godt med alt som er avklart. For det betyr i plansammenheng en raskere prosess» (Planlegger 4).

Veiledning

Alle planleggerne fikk spørsmål om gjennomføring av reguleringsplanen er et fokus i veiledningssituasjoner. Det kommer frem at det er litt ulikt fokus. To forteller at det er et fokus, mens to forteller at det ikke er et spesielt fokus for dem.

«Svaret blir i prinsippet nei på det. Det tenker jeg ikke så mye på, absolutt ikke til sammenligning med selve planleggingen som tar 99,9% av all hjerneaktivitet. Så svaret er nei. Det høres litt skremmende ut faktisk, men jeg må si det» (Planlegger 3).

Det trekkes frem at forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring, men at fokus på gjennomføring vil bli mer og mer aktuelt fremover. Det påpekes også at det ikke bare er eiendomsforhold som er relevante for gjennomføring, men at det er mange forhold som skal ivaretas. Rekkefølgekrav trekkes frem som spesielt viktig for gjennomføring av reguleringsplaner.

Jordskifteretten

Arealplanleggerne er lite kjent med jordskifteretten. Planlegger 3 har vist til jordskifteretten i et tilfelle som gjaldt en veirett, ellers er det ingen av de andre som har spesiell kjennskap til virkemidlene i jordskifteloven.

Varsling

Det kommer frem av intervjuene at uklare eiendomsforhold kan påvirke hvem som blir varslet i en sak. Den ene kommunen velger å gjerne varsle et litt større område, og sikrer seg på den måten. Andre forteller at ikke alle blir varslet alltid. I tilfeller der hjemmelshavere ikke lever, viser planlegger 1 til at de ikke har kapasitet til å nøste noe videre i dette, men at det gjerne var noe de gjorde tidligere.

«Før var vi gjerne litt flinkere.. Altså da snakker jeg om 15-20 år siden, så gjorde vi gjerne litt jobb og prøvde å finne ut av det, men det har vi ikke kapasitet til nå. Så da bare noterer vi i saken at det ikke er noen adresse og at vi har forsøkt varsling» (Planlegger 1).

Uklare eiendomsgrenser trekkes også frem som en mulig årsak til at ikke eier blir varslet. Det kommer ikke frem i noen av intervjuene at rettighetshavere varsles spesielt.

Hvordan ivareta uklare eiendomsforhold i reguleringsplanprosessen?

Arealplanleggerne trekker frem ulike måter å ivareta uklare eiendomsforhold på i forbindelse med private reguleringsplanforslag. Et poeng som trekkes frem, er at uklare eiendomsforhold bør klarlegges i forbindelse med en reguleringsplanprosess. Helst så tidlig som mulig. Det etterlyses en klarere lovhjemmel i forhold til dette.

«OK, loven skulle vært tydeligere her. Vi skal vedta planen og se vekk fra eiendomsforhold liksom? Det burde inngå i det generelle utredningskravet, tenker jeg» (Planlegger 3).

Ønsket om lett tilgang på informasjon er et annet poeng som kommer frem, spesielt i forhold til rettigheter innenfor et planområde. Hvilken kompetanse arealplanlegger har i forhold til eiendom og eiendomsforhold blir også trukket frem som noe å ha i bakhodet, da en vil se situasjoner med ulike «briller».

«Jeg tenker at hvilken bakgrunn man har er veldig viktig. Det sitter mange saksbehandlere rundt omkring i små kommuner der det er vanskelig å få tilgang på kompetanse» (Planlegger 4).

Rutiner og saksflyter trekkes frem som viktig for at alle hensyn blir ivaretatt i en planprosess, og at de emnene man selv ikke er stødig på, blir fanget opp gjennom å følge disse.

4.3.5 Oppsummering

Figur 4.2 oppsummerer poengene som kom frem i intervju med arealplanleggere og illustrerer hvordan de forholder seg til uklare eiendomsforhold.



Figur 4-2: Oppsummering av funn som kom frem i intervju med arealplanleggere.

4.4 Hvilke verktøy som finnes i dagens lovverk for å håndtere uklare eiendomsforhold i sammenheng med gjennomføring av reguleringsplan

Problemstilling 3 søker å finne verktøyene som ligger i dagens lovverk for å håndtere de uklare eiendomsforholdene når en reguleringsplan skal gjennomføres, og gi en oversikt over hva som finnes av virkemidler og hvor det eventuelt er mangler og «hull» i dagens system og lovverk.

Resultatet av den juridiske studien tar utgangspunkt i intervjuene med eiendomsutvikler og arealplanlegger og bygger naturlig videre på kapittel 4.2 og 4.3. De juridiske rammene som danner utgangspunktet for å besvare denne problemstillingen er presentert fortløpende i kapittel 2. Her er funnene oppsummert og presentert i tre ulike tabeller, kategorisert etter begrepene eiendomsstruktur, rettighetsstruktur og eierstruktur.

4.4.1 Eiendomsstruktur

Det kommer frem av intervjuene at uklare eiendomsgrenser håndteres på den ene eller andre måten i forbindelse med reguleringsplaner og gjennomføring av disse. Plan- og bygningsloven har ingen hjemmel for å kreve eiendomsgrenser klarlagt i forbindelse med reguleringsplanforslag, og det er mulig å regulere på andre sin eiendom. Både matrikelloven og jordskifteloven har virkemidler for å håndtere uklare eiendomsgrenser. Tabell 4.1 presenterer aktuelt lovverk knyttet til eiendomsstruktur og hvordan eiendomsgrenser kan håndteres i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplaner.

Tabell 4-1: Oversikt over virkemidler i lovverket knyttet til eiendomsstruktur.

Eiendomsstruktur		
Lov	Hjemmel	Hva sier bestemmelsen?
Plan- og bygningsloven	§ 20-1 bokstav m. § 20-4 bokstav d.	Opprettelse av ny grunneiendom, anleggseiendom eller arealoverføring er et søknadspliktig tiltak og er omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL.
	§ 12-14	Reguleringsplan kan endres. Samme prosess som for ny plan kreves. Mindre endringer kan delegeres til administrasjonen.
	§ 16-6 andre ledd andre punktum	Kommunen kan gi søker samtykke til å foreta nødvendig ekspropriasjon for bedre tomtearrondring og hensiktsmessige tomter i henhold til reguleringsplan.
	§ 21-4 sjettede ledd bokstav a) og b)	Bygge- eller delingstillatelse kan gis med vilkår om at det blir holdt oppmålingsforretning for å klarlegge grensene for matrikkelenheten(e) tiltaket gjelder for.
Kart- og	§ 10	Plankart skal ha de samme grensene som

planforskriften		matrikkelkartet
	§ 6	Kommunen kan gi begrunnet krav om fremskaffelse av geodata, der det trengs for å ta stilling til forslaget.
	Ot.prpr.nr. 113 (2001-2002), s. 30	Kommunen kan ikke kreve at forslagsstiller rekvirerer oppmålingsforretning for å klarlegge eksisterende eiendomsgrenser.
Matrikkeloven	§ 33	Oppmålingsforretning kan benyttes for å klarlegge grenser i tråd med partenes påstander og fremlagte dokument.
	§ 17	Hjemmel for klarlegging av eksisterende grenser. Kommunen kan også gjennomføre klarlegging på eget initiativ.
	§16	Grensejustering er justering av en ulaglig grense, og det er gitt areal- og verdigrenser for hva som kan overføres. Den innebærer ingen overføring av grunnbokshjemmel eller krav om pantefrafall.
	§ 15	Arealoverføring krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Før arealoverføring kan matrikkelføres, må det foreligge nødvendige erklæringer om overdragelse, pantefrafall og konsesjoner for arealet. Her er det ingen arealbegrensning.
Jordskifteloven*	§ 3-4	Arealbytte. Jordskifteretten kan utforme eiendom på nytt.
	§ 3-13	Grenser kan fastsettes som del av jordskifte.

	§ 4-2	Uklare eller omtvistede eiendomsgrenser kan fastsettes i sak for jordskifteretten.
	§ 6-29 § 6-30 § 6-31	Jordskifteretten merker og koordinatfester grenser og melder fra til matrikkelmyndigheten om resultatet av saken. Utdrag av rettsboken tinglyses.
Tvisteloven	§ 1-3	Det kan reises sak om rettskrav.

*Felles for alle saker etter kapittel 3 i jordskifteloven er at de materielle vilkårene må være oppfylte (se kapittel 2.4.1).

4.4.2 Rettighetsstruktur

Uklare rettighetsforhold fremstår som en stor utfordring for intervjudeltakerne. Dette er en viktig del av gjennomføring av reguleringsplaner, da plan- og bygningsloven stiller krav om ivaretatt rett til veg, vann og avløp. Rekkefølgekrav kan også bety at det er nødvendig med tilstrekkelige rettigheter til et område for å kunne gjennomføre disse. Tabell 4.2 presenterer aktuelt lovverk knyttet til rettighetsstruktur.

Tabell 4-2: Oversikt over virkemidler i lovverket knyttet til rettighetsstruktur.

Rettighetsstruktur		
Lov	Hjemmel	Hva sier bestemmelsen?
Matrikkeloven	§ 17	Oppmålingsforretning etter § 33 kan holdes for å klarlegge stedbundne retter. Det er bare opplysninger om geografisk plassering som kan føres i matrikkelen. Registrering av retten må skje ved tinglysing (Prop. 148 L (2016–2017), 2017, s. 78).

Jordskifteloven*	§ 3-4	Ny utforming av bruksrett som ligger til fast eiendom (ikke personlig).
	§ 3-5	Etablering av realsameie. For eksempel til felles infrastruktur.
	§ 3-6	Oppløsning av sambruk mellom eiendommer.
	§ 3-8	Jordskifteretten kan etablere sambruk mellom eiendommer og ordne forhold mellom eiere og bruksrettshavere.
	§ 3-9	Pålegge felles tiltak og investeringer. Kan gjelde bruksrett til vei, rett til å føre frem vann og kloakk (Bjerva et al., 2023, s. 196). LG-2023-73635: § 3-9 gir hjemmel til innpåkjøp i eksisterende privat vei.
	§§ 3-11 og 3-12	Jordskifteretten kan endre eller avløse servitutter, både som ligger til fast eiendom og de som ikke gjør det. Servituttene må være til hinder for en god jordskifteløsning.
	§ 4-1	Jordskifteretten kan fastsette innhold i retter der de er uklare. Det må ikke være tvist.
	Kapittel 5- f.eks. veglova	§ 53 i veglova gir hjemmel til innpåkjøp i privat vei.
Avtaleloven	§ 1	Det er opp til partene selv å bestemme hvordan de vil inngå en avtale.
Servituttloven	§ 1	Avtale eller særlige rettsforhold går foran loven.
	§ 5	En bruksrett kan kreves flyttet eller nærmere fastlagt.
	§ 6	En servitutt kan endres dersom fordelene er «monaleg større» enn tapet for motparten.

	§ 7	En rettighet kan avskipes dersom den er mer til skade enn gagn.
	§ 18	Omskipling og avskipping holdes som skjønn etter § 5-7 i jordskifteloven.
Tinglysingsloven	§ 27	Opplysninger i grunnboken har «positiv troverdighet».
	§ 32	Heftelser kan slettes dersom det foreligger bevis for eller samtykke til slettingen.
Plan- og bygningsloven	§§ 27-1, 27-2 og 27-4	Rettighet til å føre vann- og avløpsvann over annen eiendom, samt vegforbindelse, må være tinglyst eller sikret på annen måte kommunen godtar.
	§ 16-5	Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, vei, vann og avløp med mer.
	§ 27-3	Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg.

*Felles for alle saker etter kapittel 3 i jordskifteloven er at de materielle vilkårene må være oppfylte (se kapittel 2.4.1).

4.4.3 Eierstruktur

Eierforhold til en eiendom kan være sammensatt på mange ulike måter. Det fremstår i intervjuene som at det er døde hjemmelshavere og store personlige sameier som skaper de største utfordringene knyttet til eierstruktur. Oversikt over teknisk infrastruktur og eierskap til dette etterlyses. Tabell 4.3 presenterer virkemidler i lovverket knyttet til eierstruktur.

Tabell 4-3: Oversikt over virkemidler i lovverket knyttet til eierstruktur.

Eierstruktur

Lov	Hjemmel	Hva sier bestemmelsen?
Arveloven	§ 165	Offentlig skifte: Bostyrer sørger for tinglysing av hjemmeloverføring.
	§ 118	Privat skifte: Skifteattest skal opplyse om hvem som er arvinger i boet.
	§ 99a	For landbrukseiendom av en viss størrelse må det tinglyses ny hjemmelshaver innen tre år fra arvelaters død.
	§ 119 bokstav k RG-2012-257	Det <i>bør</i> sørges for overføring av fast eiendom. Hjemmelsklæring må tinglyses for å kunne tinglyse dokumenter.
	§ 14	Gjenlevende kan sitte i uskiftet bo.
Sameieloven	§ 15	Sameier kan selge sin andel eller kreve sameiet oppløst. Oppløsning av sameie kan skje gjennom frivillig oppløsning eller tvangsoppløsning.
Tinglysingsloven	§ 13	Dokument som gir uttrykk for rettshandel, kan bare tinglyses av den med grunnbokshjemmel.
	§ 14	Det er grunnboken som peker på hvem som er hjemmelshaver.
	§ 38a	Gir mulighet til å erklære hjemmel.

Plan- og bygningsloven	§ 2-3 Prop. 110 L (2016-2017), s. 24	Infrastruktur i grunnen skal registreres. Det er ikke etablert et ledningseierregister.
	§§ 12-8 og 12-10	I forbindelse med oppstart av planarbeid skal direkte berørte naboer og rettighetshavere varsles.
	§ 21-2 sjette ledd	De som kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, anleggseiendom eller endring av grenser, er de samme som er nevnt i matrikkellovens § 9.
	§ 21-3 (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022)	Ved plangjennomføring kan nabovarsling av unnlates dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen. Det gjelder også når registrert hjemmelshaver er død.
Matrikkelloven	§ 9	Matrikkelføring kan kreves av de som er nevnt i § 9.
	(Ot.prp.nr.70 (2004–2005), 2004-2005, s. 183)	Arealoverføring og grensejustering for matrikkelenhet i sameie, krever samtykke fra samtlige med hjemmel.
Matrikkelforskriften	§ 23 (KMD, 2020, s. 40)	For å fremsette rekvisisjon i eget navn, må arving få tinglyst hjemmel.
	§ 34 (KMD, 2020, s. 78)	Grensejustering kan ikke gjennomføres før eventuelle arvinger har sikret seg grunnbokshjemmel.
Jordskifteloven	§ 3-7	Kan dele eiendom i personlig sameie.

	§ 3-13	Skal fastsette eiendomsrettsforholdene slik de er.
	§ 4-4	Tvist om eiendomsrett kan avgjøres dersom det trengs for å avgjøre saken.

5. Drøfting

5.1 Innledning

Oppgaven har presentert teori og empiri som trengs for å drøfte forskningsspørsmålene og besvare hovedproblemstillingen for oppgaven. Dette kapittelet vil ta for seg drøfting av delproblemstilling 1 og 2 i egne kapitler. Konklusjon for delproblemstilling 3 har også sitt eget kapittel, men virkemidlene i lovverket blir belyst sammen med delproblemstilling 1 og 2 i kapittel 5.2 og 5.3, og problemene de kan bøte på.

5.2 Delproblemstilling 1: Hvilke erfaringer har eiendomsutvikler med uklare eiendomsforhold og gjennomføring av reguleringsplan?

5.2.1 Uklare grenser kan håndteres

Eiendoms grensene i Norge har ulik kvalitet, og feil knyttet til matrikkelkartet kan variere fra sted til sted. Dette er blant annet et resultat av den økonomiske kartleggingen og etterfølgende praksis (se kapittel 2.2.1). Når grensene i matrikkelen skal brukes som grunnlag for offentlig forvaltning og planlegging, fremstår det som en stor utfordring (Gammelmo, 2018, s. 320). Intervjuene med eiendomsutviklere finner likevel at eiendoms grenser stort sett lar seg håndtere. Enten gjennom kart, befarings eller klarlegging. En av utviklerne trekker også frem at mindre avgjørende arealbruk kan legges langs den uklare grensen.

Klarlegging av grenser tidlig i prosjektet

Det er en felles oppfatning blant utviklerne at det må skaffes oversikt over grensene tidlig i prosjektet, og at planleggingen bør ta utgangspunkt i de riktige grensene. På den måten kan

prosjektet gjennomføres slik det er planlagt. I sentrumsområder vil eiendomsprosjektene gjerne ha små marginer, og klarlagte grenser er viktig for å kunne utnytte et område best mulig. Gammelmo (2018, s. 320) påpeker at kvalitetsheving av matrikkelen og klarlegging av eiendomsgrenser kan skje i reguleringsplanfasen. Kommunal- og distriktsdepartementet (2022, s. 146) trekker på den andre siden frem at det i de fleste tilfeller vil være tilstrekkelig å håndtere usikre opplysninger om eksisterende eiendomsforhold etter hvert som planen realiseres, og at tiltakshaver selv må velge fremgangsmåte etter matrikkelloven. Imidlertid kan dette bli utfordrende der partene ikke er enige om grenseforløpet eller klarer å komme til enighet, og det fremstår ikke som en god løsning å utsette klarlegging av eiendomsforhold. Klarlegging av eksisterende grenser etter matrikkelloven (2005) § 17 og oppmålingsforretning etter § 33 går nemlig ut på å «klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med påstandane til partane og framlagde dokument» (Matrikkelloven, 2005, § 33). Med andre ord er man avhengig av enighet mellom partene når virkemidlene i matrikkelloven skal benyttes. Er partene uenige, vil grensene i utgangspunktet fremdeles være uklare eller omtvistet. Det kommer også frem av intervjuene en oppfatning om at «folk flest» har varierende og helst lite kunnskap og forståelse for eiendom, matrikkelkart og reguleringsprosesser, noe som også kan bidra til økt konflikt og usikkerhet hos naboer.

Kart- og planforskriften (2009) § 10 sier at basiskartet i plan skal ha de samme grensene som i matrikkelen. Der grensene i matrikkelen er feil, og klarlegging av disse utsettes til gjennomføringen av prosjektet, risikerer en at grenser og plan ikke lenger stemmer overens. Da kan det bli behov for planendring eller overføring av areal mellom eiendommer for å realisere planen. Begge deler vil medføre økte kostnader og tidsbruk. Å søke om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19 virker ikke vanlig blant utviklerne. En av årsakene til dette kan være at fordelene ved en dispensasjon skal være «klart større enn ulempene» (Plan- og bygningsloven, 2008, § 19-2 andre ledd), og i regulerte områder er gjerne disse vurderingene gjort allerede i planprosessen.

Hvis det blir nødvendig å endre eiendomsgrensene fordi plan og grenser ikke stemmer overens, eller tomtene ikke lenger er egnet for bebyggelse (Plan- og bygningsloven, 2008, § 26-1), kan det søkes om arealoverføring eller grensejustering (Matrikkelloven, 2005, §§ 15 og 16). For arealoverføring vil det være nødvendig med tillatelse etter plan- og bygningsloven, og det påløper dokumentavgift til staten (Matrikkelforskriften, 2009, §§ 8 og 16). Grensejusteringssak ved overføring av mindre arealer, kan gjennomføres uten tillatelse etter plan- og bygningsloven. Justeringen må likevel være i samsvar med reguleringsplan og ikke stride mot annet lovverk (Matrikkelloven, 2005, § 16).

Børrud (2018, s. 177) trekker frem at endringer i arealbruk vil ligge i spenningsfeltet mellom reguleringsrett og eiendomsrett. Videre sier hun at i de tilfellene grunneiere ønsker å motarbeide en

plan, kan den private eiendomsretten hindre realisering av planlagt utbygging. Å tilpasse eiendomsgrenser til planen gjennom arealoverføring eller grensejustering fremstår ikke som noe utviklerne pleier å gjøre. Det trekkes frem i intervjuene at naboen settes i en posisjon der vedkommende kan kreve mye penger for små arealer. Som følge av dette fremstår arealoverføring og eiendomsdannelse gjennom oppmålingsforretning som lite aktuelt, og planendring trekkes oftere frem av utviklerne som en løsning i tilfeller der det er behov for å justeringer. At arealoverføring bare benyttes der det er høyst nødvendig støttes også av funnene til Dyrkolbotn et al. (2020, s. 69).

Som Holth (2014, s. 190) peker på, har god planlegging også en side mot gjennomføring, og selv om det går an å regulere uavhengig av eiendomsgrenser, kan en slik tilnærming føre til at planer ikke blir realiserte. Utviklerne støtter også tanken om at klarlagte grenser i tidlig fase reduserer risiko inn mot gjennomføringen. De sier også at det ville være ryddig om eksisterende eiendomsgrenser var fastlagt i sammenheng med behandling av reguleringsplanen. En plan som ikke er rustet for gjennomføring, fremstår som lite hensiktsmessig, og at en vedtatt plan lar seg realisere bør være en selvfølge. Dessuten handler det også om ressursutnyttelse. At eksisterende eiendomsforhold ivaretas i forbindelse med planarbeidet, fremstår som viktig i den sammenheng. I forhold til eiendomsgrenser, kan en hevde at i alle fall grensene for omrisset av planen bør være klarlagt, slik at det foreligger tydelige rammer for planleggingen. På et så tidlig tidspunkt er gjerne situasjonen mindre betent med naboer enn lenger ut i planprosessen, og grenser får være grenser. Ramsjord (2014, s. 93) finner i sin studie av eiendomsdannelse i transformasjonsområder, at rettskraftige grenser mot tilstøtende eiendommer er en stor fordel som kan redusere risiko og mulige transaksjonskostnader.

Jordskiftelovens virkemidler

Jordskifteretten har virkemidler for å klarlegge eiendomsforhold der det er uklart eller omtvistet (Jordskifteloven, 2013, § 4-2), noe forvaltningen ikke har anledning til. Grenser kan også fastsettes som en del av jordskiftesak (Jordskifteloven, 2013, § 3-13).

Selv om jordskifteretten har anledning til å gjennomføre arealbytter (Jordskifteloven, 2013, § 3-4), ønsker ikke to av tre utviklere å ta grensesaker og plantilpasning til retten på grunn av tidsbruk. Ramsjord (2014, s. 81) trekker frem at jordskifteretten har løsninger som kan koordinere transformasjon av eiendoms- og rettighetsstrukturer. Dette kan være effektivt, men prosessen blir gjerne lengre og fører dermed til økte kostnader. Utfordringer med lang saksbehandlingstid ved jordskifte underbygges også av funnene i Moen sin masteroppgave (Moen, 2023, s. 89).

De materielle vilkårene i jordskifteloven må også være sikret for at jordskifteretten skal kunne behandle saken. Blant annet skal ingen av eiendommene lide tap (Jordskifteloven, 2013, § 3-18). Likevel kan en fordel med jordskifteretten være at de kan håndtere flere elementer samtidig i en og samme sak, og de kan ta avgjørelser der det er tvist. At de kan håndtere flere forhold, trekkes frem som en av årsakene til at den ene eiendomsutvikleren konsekvent bruker jordskifteretten. Da blir både grenser og retter klarlagt i et utbyggingsområde, gjerne før eller parallelt med reguleringsprosessen.

Eiendommer uten geometri i matrikkelkartet

I et av intervjuene trekkes det frem utfordringer med eiendommer som mangler geometri i matrikkelkartet. I forbindelse med søknader har ikke utvikler noen forutsetning for å skaffe oversikt over disse eiendommene.

Kartverket sin rapport presiserer at det er 77 000 eiendommer som ikke har geometri i matrikkelkartet per 1. april 2024. Rapporten indikerer også at det er en del eiendomsgrenser som ikke ligger i kartet i de to kommunene der dette ikke nevnes spesielt (Kartverket, 2024a). Utvikleren trekker frem at risikoen ved slike eiendommer til en viss grad bør hvile på eierne, som velger å ikke ivareta grensene for eiendommen sin. Samtidig er kommunen pålagt å ha et oppdatert, offentlig kartgrunnlag som kan legges til grunn for utarbeidelse og vedtak av arealplaner, bygge- og anleggstiltak. Kartgrunnlaget skal blant annet gi oversikt over eiendomsgrenser (KMD, 2018, s. 12). Å skaffe oversikt over eiendommer som ikke har geometri i matrikkelkartet fremstår som nødvendig i forbindelse med planarbeid og eiendomsutvikling. Både for å ivareta eiernes rettssikkerhet, men også for å redusere risiko og sikre gjennomføring av reguleringsplan i områder med slike eiendommer. For å avdekke eiendommer uten geometri i matrikkelkartet, trengs en kvalitetsheving av matrikkelen. Dersom det gjøres i forbindelse med planarbeidet, blir de eksisterende eiendomsforholdene ivaretatt i forbindelse med planleggingen, og en unngår potensielle konflikter og usikkerhet inn mot gjennomføring.

Ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplaner

Ekspropriasjon til tomtearronding for gjennomføring av reguleringsplan ligger som en hjemmel i plan- og bygningsloven, men er ikke trukket frem i intervjuene som et aktuelt virkemiddel. Det fremstår generelt som liten politisk vilje til å samtykke til ekspropriasjon i de aktuelle kommunene.

Dette støttes også av Holth, som sier at det sjelden vil være i det offentlige interesse å ekspropriere for å realisere private planer der partene ikke klarer å komme til enighet (Holth, 2014, s. 190).

5.2.2 Nødvendige rettigheter må sikres

Vanskelig å skaffe oversikt

Rettigheter i fast eiendom fremstår som veldig uoversiktlig for eiendomsutviklerne.

Eiendomsutviklerne undersøker grunnboken og hva som ligger av tinglyste rettigheter, men det kan også være nødvendig å nøste i eiendommens historikk og kommunale arkiver. I tillegg kommer avtaler som ikke er tinglyste, og naboer i området kan sitte på verdifull informasjon. Å skaffe oversikt over rettigheter fremstår som mye vanskeligere enn å håndtere uklare eiendomsgrenser. I noen tilfeller velger utviklerne å benytte seg av urådighetserklæringer. Da foreligger det et forbud mot rettslige disposisjoner for eier av eiendommen, og utvikler kan nøste i rettighetsforholdene på eiendommen, uten å sitte på den risikoen det vil være å eie den. Ønsket om å unngå dokumentavgift og skattemessige tilpasninger kan også være en motivasjon for å ikke ha hjemmel til utviklingseiendommen. Imidlertid vil dette også bidra til at eiendomsregistrene ikke stemmer, og at det er forskjell på reelle og formelle eiendomsforhold (Ramsjord, 2014, s. 44).

Opplysninger i grunnboken er gitt rettslig troverdighet (Tinglysingsloven, 1935, § 27). Det er likevel slik at når ny eiendom deles, vil de eksisterende servituttene på hovedbruket automatisk følge med over på den nye enheten. Derfor kan grunnboken i noen tilfeller inneholde informasjon om servitutter som ikke lenger er aktuelle, med mindre de aktivt blir slettet (Elvestad et al., 2021, s. 154; Tinglysingsloven, 1935, § 32). Å skaffe oversikt over hva som gjelder fremstår også som utfordrende i intervjuene. At uklare rettighetsforhold kan føre til tidkrevende arbeid for utbygger, støttes også av Dyrkolbotn et al. (2020, s. 84). De trekker frem at det i områder med uklare rettighetsforhold, kan bli behov for avklaring av hva som gjelder og anskaffelse av nødvendige samtykker. De peker videre på et behov for at myndighetene utreder håndtering av disse forholdene på en mer effektiv måte enn det man har i dag (Dyrkolbotn et al., 2020, s. 84).

I et av intervjuene trekkes det spesielt frem at systemet til Kartverket for å få tilgang til tinglyste dokumenter er vanskelig tilgjengelig. Elvestad et al. (2021, s. 151) sier at dersom informasjonen i grunnboken var lettere tilgjengelig vil profesjonelle aktører bruke mindre ressurser på informasjonsinnhenting, og private ville lettere få oversikt over tinglyste retter og heftelser. De mener også den tekniske løsningen bør utvikles, og at det bør etableres en direkte kobling til de tinglyste dokumentene når man trykker på de aktuelle heftelsene på grunnboksbladet (Elvestad et

al., 2021, s. 156). Enklere tilgang til tinglyste dokumenter vil trolig lette informasjonsinnhenting og ivareta rettighetshavere på en bedre måte. Samtidig er det avtalefrihet, og partene avgjør selv hvordan de vil inngå en avtale (Avtaleloven, 1918, § 1; Elvevold, 2024). Det er heller ingen tinglysningsplikt i Norge, noe som gjør at en total oversikt heller ikke er mulig å skaffe gjennom en slik løsning.

Rettighetens innhold

Stedbundne retter kan klarlegges etter matrikkelloven (2005) § 17, men klarleggingen handler hovedsakelig om geografiske opplysninger om retten (Prop. 148 L (2016–2017), s. 78). Partene må i utgangspunktet selv dokumentere og avklare rettighetsforholdene (Prop. 148 L (2016–2017), s. 79).

Det kan være vanskelig å forstå både hvilke rettigheter som foreligger og innholdet av eventuelle rettigheter. Flere av utviklerne har vært nødt til å bruke ekstra juridisk bistand for få klarlagt rettighetsforhold. Jordskifteretten kan etter jordskifteloven (2013) § 4-1 fastsette innhold i retter som egen sak. Det trenger ikke foreligge tvist i de tilfellene, og det holder at retten er uklar.

Ulik saksbehandling

Eiendomsutviklerne opplever ulik praksis mellom kommuner de arbeider i, og det etterlyses klare retningslinjer og lik praksis mellom kommunene, slik at det er mer forutsigbart hva som kreves i forhold til for eksempel rettigheter. Gammelmo (2018, s. 327) peker på at kommunens selvstyre kan føre til at det blir ulikheter mellom kommuner og noe av utfordringen med dette ligger nettopp i forskjeller i saksbehandling. Hun presiserer at søkers tilbud bør være uavhengig av fagkompetansen i kommunen, og om den enkelte saksbehandler er løsningsorientert og gir god veiledning eller ikke (Gammelmo, 2018, s. 328). Når forslagsstiller ikke vet hva som kreves og ikke kan forholde seg til ulike kommuner eller saksbehandlere på samme måte, kan nødvendige tilpasninger også virke inn på tidsbruk og forutsigbarhet i forbindelse med plangjennomføring.

Gjennomføring av rekkefølgekrav og rett til vei, vann og avløp

Å sikre rettigheter til vei, vann og avløp vil være helt nødvendig for gjennomføring av planen, og for å få tillatelse til deling og utbygging (Plan- og bygningsloven, 2008, §§ 27-1, 27-2 og 27-4). Det er også vesentlig å ha nødvendige retter til å gjennomføre rekkefølgekrav for en plan. Det er ikke alltid

nødvendige rettigheter lar seg inngå frivillig, og plan- og bygningsloven legger opp til at det i de tilfellene kan gjennomføres ekspropriasjon på bakgrunn av vedtatt plan.

Forutsetningen for at private kan ekspropriere til vei, vann og avløp etter plan- og bygningsloven (2008) § 16-5 er at det skal foreligge samtykke fra kommunestyret. Ekspropriasjon fremstår som en upopulær tilnærming fra politisk hold, selv om det er lite hensiktsmessig og dårlig ressursbruk at reguleringsplaner blir liggende urealiserte. En av utviklerne trekker frem at tilnærmingen til ekspropriasjon er ulik mellom kommuner, og der de åpner for bruk av ekspropriasjon er det gjerne lettere å komme til enighet, da ingen grunneier i utgangspunktet er tjent med en slik løsning. At kommunene har ulik praksis og holdninger i forhold til ekspropriasjon, kan føre til usikkerhet rundt gjennomføring der nødvendige avtaler ikke foreligger. Som en av intervjudeltakerne uttrykte, er det alltid høy risiko når man legger til grunn at plan skal gjennomføres med ekspropriasjon.

Etter plan- og bygningsloven (2008) § 27-3 kan kommunen gi tillatelse til tilkobling på eksisterende vann- og avløpsanlegg. Dersom eier av anlegget ikke aksepterer slik tilkobling, er det realiteten et ekspropriasjonsinngrep, og prinsippene i oreigningsloven § 2 kommer til anvendelse. Det må da vurderes om inngrepet «tvillaust» er mer til gagn enn skade. Det er jordskifteretten som holder slikt skjønn (Plan- og bygningsloven, 2008, § 16-12).

Jordskifteretten har også virkemidler for å etablere sambruk og pålegge felles tiltak og investeringer (Jordskifteloven, 2013, §§ 3-8 og 3-9). Dette kan gjelde bruksretter som vegrett eller rett til å føre frem vann og kloakk eller annen infrastruktur (Bjerva et al., 2023, s. 196). Så lenge de materielle vilkårene for jordskifte er oppfylt, hjemler § 3-9 også innpåkjøp i eksisterende privat vei (HR-2023-1053-A; LG-2023-73635). Alternativ fremgangsmåte for innpåkjøp er skjønn etter veglova (1963) § 53.

Behov for avklaring i rettssystemet

Eiendomsutviklerne har erfaring med at det har vært nødvendig å få hjelp i rettssystemet for å sikre seg nødvendige retter for utbygging. De trekker frem at en sak i retten vil være en tidstyv i prosjektet, og det kan i noen tilfeller være mer lønnsomt å betale ekstra for en nødvendig rett.

En fordel med å bruke jordskifteretten er at de kan gjøre flere grep i en og samme sak. På den andre side må de materielle vilkårene være oppfylte, noe som trolig gjør at ikke alle saker vil være egnet. Utfordringen som trekkes frem i intervjuene er at det er tidkrevende, og en av utviklerne peker på at dette kan ta år for å få avklart. Jordskifteretten har imidlertid en rekke verktøy knyttet til både ny

utforming av bruksrett, endring og avløsning av servitutter (Jordskifteloven, 2013 §§ 3-4, 3-11 og 3-12) og oppløsning og etablering av sambruk og sameier, for eksempel til felles infrastruktur som vei (Jordskifteloven, 2013, §§ 3-5 og 3-6).

Servitutter

Servitutter er ofte basert på avtale mellom partene, og det skal mye til å gripe inn i dette forholdet (Reusch, 2023). En regulering får i utgangspunktet ikke innvirkning på private rettigheter, og dersom en eksisterende servitutt skal opphøre til fordel for realisering av plan, må retten eksproprieres (Pedersen et al., 2018, s. 455). Det er jordskifteretten som tar avgjørelser om omskiping og avskipping etter servituttloven §§ 5 til 7 (Servituttloven, 1968, § 18). Disse behandles etter jordskifteloven (2013) § 5-7. Servitutter kan også håndteres i jordskiftesak, dersom de er til hinder for en god jordskifteløsning (Jordskifteloven, 2013, §§ 3-11 og 3-12).

Servitutter som ligger på utviklingseiendommen, fremstår ikke som en veldig stor utfordring for intervjudeltakerne. Hvis servitutten er stedfestet kan det skape ekstra arbeid i forhold til omskiping eller avskipping, men når de ikke er stedfestet lar de seg lettere håndtere, ifølge utviklerne.

5.2.3 Uklare eierforhold kan hindre utvikling

Personlige sameier

For en av eiendomsutviklerne fremstår større personlige sameier som den største utfordringen knyttet til eiendomsforhold. Etter hvert som tiden går kan eierandelene bli små og eierne mange, og forholdene blir på et tidspunkt svært uoversiktlige. I sammenheng med planlegging og planrealisering kan dette bli utfordrende, da det gjerne er nødvendig å inngå avtaler som omfatter eiendommen som ligger i sameie. Det kan få betydning for utvikling av et område, og som Andreassen påpeker i sin masteroppgave har ikke sameierne selv tilstrekkelig oversikt over hvilke alternativer de har for oppløsning av sameiet. Det er heller ikke vanlig å planlegge arv, noe som vil si at antall sameiere øker og eierandelene blir mindre etter hvert som tiden går og nye generasjoner kommer til (Andreassen, 2022, s. 90).

I forhold til personlige sameier, åpner lovverket for ulike måter å løse opp slike på. De kan enten deles etter vanlige regler for deling av eiendom i forvaltningen, med søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven (og eventuelt jordloven), med etterfølgende oppmålingsforretning og tinglysing. En

slik fremgangsmåte krever samtykke fra samtlige sameiere og at det er enighet om delingen (Ot.prp.nr.70 (2004–2005), s. 183). Dette kan antagelig bli utfordrende i flere tilfeller.

Jordskifteretten har mulighet til å dele personlige sameier etter jordskifteloven (2013) § 3-7, men de materielle vilkårene må fremdeles være oppfylt. Jordskifteretten kan ikke behandle tvist om innløsning av sameie (Bjerva et al., 2023, s. 180).

Sameieloven (1965) § 15 åpner for tvangsdeling av personlige sameier. Dette er ansett som en sikkerhetsventil, men det kan likevel fremgå av stiftelsesdokumentasjonen at sameiet ikke kan deles eller skal beholdes i familien (Sameieloven, 1965, § 1). Det vil kreves et klart grunnlag for at sameierne skal anses å ha gitt avkall på oppløsningsretten (HR-2016-386-A (40)). Å løse opp et sameie påvirker nok ikke bare den praktiske organiseringen, men får sannsynligvis også betydning for familiære forhold. Andreassen (2022, s. 95) påpeker at manglende organisering og sterk tilknytning til eiendommen kan føre til uenigheter og konflikt.

En av utviklerne foreslår en form for innløsningsordning etter en gitt tid, når andelene blir veldig små og eierne veldig mange. Poenget til vedkommende er å ha et pressmiddel for å få orden på forholdene.

Der registrert hjemmelshaver er død

I intervjuene trekkes avdøde hjemmelshavere også frem som en utfordring. Der registrert hjemmelshaver er død, og boet ikke er skiftet eller hjemmel ikke er overført, kan det være vanskelig å nøste i hvem som er eier av eiendommen. Utfordringer knyttet til avtaleinngåelse og tinglysing oppstår også her. En av intervjudeltakerne trekker frem at dette er forhold en gjerne finner på eiendommer hvor verdien er ansett som liten. Det trenger imidlertid ikke bare være det, og en av de andre deltakerne sier at det forekommer at tilleggsarealer med eget gårds- og bruksnummer aldri har skiftet eier, eller blitt slått sammen som forutsatt.

Det er flere årsaker til at avdøde hjemmelshavere kan bli utfordrende i forbindelse med realisering av reguleringsplan. For det første må hjemmelsforholdene ordnes opp i før tinglysing kan gjennomføres (Tinglysingsloven, 1935, §§ 13 og 14; RG-2012-257). Det er likevel ikke krav om at erverv av fast eiendom skal tinglyses (Rt-2005-1647 (22)). Det er imidlertid vesentlig å inneha grunnbokshjemmel dersom arealer skal overføres, avtaler tinglyses eller det skal opprettes ny eiendom. For det andre fremgår det av matrikkeloven § 9 (og plan- og bygningsloven § 21-2) at det er hjemmelshaver som kan rekvirere matrikkelføring, og arvinger må få tinglyst hjemmel før de kan rekvirere matrikkelføring

i eget navn (KMD, 2020, s. 40).

For at arvinger skal få hjemmel, må det gjennomføres skifte etter arveloven. Ved offentlig skifte sørger bostyrer for tinglysing av hjemmelsoverføring (Arveloven, 2019, § 165). Når boet skiftes privat, må de selv sørge for overføring av fast eiendom (Arveloven, 2019, § 119 k). Når vilkårene for privat skifte er oppfylt, vil det utstedes skifteattest (Arveloven, 2019, § 118). Denne må tinglyses sammen med hjemmelsklæring for å overføre hjemmel (Kartverket, 2023). Er det flere arvinger som tar over en eiendom, vil det oppstå et personlig sameie, og hvis hjemmel ikke overføres blir navnet til avdøde stående (Mjøs & Røsnes, 2021, s. 310). Tinglysingsloven (1935) § 38a gir åpning for å erklære eierskap til matrikkelenhet der eier er en annen enn den som er oppført med grunnbokshjemmel.

Bjøre-Glesne (2019) trekker i sin masteroppgave frem at offentlige skifter som regel håndteres greit, men at private skrifter kan bli liggende lenge etter (s. 114). At det ikke er tidsfrister for når et bo skal skiftes, fremstår som en av årsakene til dette. At det ikke er tinglysingsplikt som en annen.

Konsekvensen av dette er at dødsbo kan ha flere generasjoner med arvinger, og informasjon i eiendomsregistrene stemmer ikke med faktiske forhold. Noe som får praktisk betydning der det skal skje en utvikling (Bjøre-Glesne, 2019, s. 114). I 2022 ble det innført en ny bestemmelse i arveloven om at landbrukseiendommer av en viss størrelse som inngår i et dødsbo må få ny registrert hjemmelshaver innen det er gått tre år (Arveloven, 2019, § 99a). Bestemmelsen ble innført som et virkemiddel for at slike eiendommer ikke skal bli liggende uoppgjorte over lang tid. Arvingene kan gjerne være uenige om hvilke tiltak som skal gjøres, og det kan være vanskelig for omkringliggende eiendommer å vite hvem en skal henvende seg til (Prop.21 L (2020-2021), s. 9). Bestemmelsen kan bidra til at uoversiktlige forhold i forbindelse med arv blir bedre for denne type eiendommer i fremtiden.

Det trekkes frem i intervjuene at jo lengre tid som går, dess verre kan det bli å ordne opp i disse forholdene. Konsekvensen kan bli store transaksjonskostnader knyttet til å nøste i eierforholdene i forbindelse med eiendomsutvikling og realisering av reguleringsplaner. En påstand fra intervjuene er at slike eiendommer blir liggende og hindrer utvikling. Bjøre-Glesne (2019, s. 100) sine funn støtter opp under dette, og hennes respondenter må i noen tilfeller gi opp tiltak på de aktuelle eiendommene fordi det er for krevende å spore opp arvinger.

Eierskap til teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur som veger eller ledninger av ulike kategorier henger fysisk sammen, men

tilhører ikke nødvendigvis eiendommen de krysser (Mjøs, 2021, s. 84). Det kan være vanskelig for eiendomsutviklerne å skaffe oversikt over hvem som har lagt og eier privat infrastruktur, som veier og vann- og avløpsledninger i grunnen. Det trekkes frem at det må gjøres en del «detektivarbeid» for å finne ut av eiendomsforholdene knyttet til infrastrukturen, slik at de selv kan skaffe seg nødvendige rettigheter.

For å få bygge- eller delingstillatelse må vei, vann og avløp være ivaretatt (Plan- og bygningsloven, 2008, §§ 27-1, 27-2 og 27-4), og disse blir helt avgjørende for realisering av planen. Det ble først i 2021 innført ny bestemmelse i plan- og bygningsloven om registrering av ledninger i bakken, og frem til da har det ikke vært et enhetlig regelverk om geografisk dokumentasjon av ledninger i grunnen (Prop. 110 L (2016-2017), s. 7). Utvikler 3 trekker frem at det er viktig for samfunnet at de tekniske anleggene og eierne av disse blir ivaretatt.

Ledningseier skal etter plan- og bygningsloven (2008) § 2-3 registrere egne ledninger. Eventuelle «eierløse» ledninger som avdekkes under arbeid, skal også dokumenteres. Det er ikke etablert et register, og ledningseier er selv ansvarlig for organisering og vedlikehold av dokumentasjonen (Prop. 110 L (2016-2017), s. 53). At det er ledningseier selv som er ansvarlig for dokumentasjonen, og at det ikke skal føres et eierregister, fremstår som lite hensiktsmessig. Uten et eierregister, vil det i de tilfellene det er nødvendig å skaffe opplysninger om ledningene og eierne av disse, fremdeles være like vanskelig.

5.2.4 Konklusjon

Eiendomsutviklere har mye erfaring med uklare eiendomsforhold. De håndterer som regel uklare eiendomsgrenser greit, men presiserer at dette må gjøres tidlig i prosjektet for å unngå risiko og utfordringer med gjennomføring. Dersom eiendomsgrenser og plan ikke stemmer overens, fremstår det som lite aktuelt å gjennomføre arealoverføringer, og planendring trekkes frem som et virkemiddel som oftere er i bruk.

I forhold til rettigheter har alle erfaring med at dette er uoversiktlig og kan være vanskelig å tilnærme seg. Det blir i større grad behov for bistand i rettsapparatet, enten for å klarlegge om det finnes nødvendige rettigheter og hva de inneholder, eller for å etablere nødvendige retter for utbygging. Dette er helt vesentlige vilkår for byggetillatelse, og de må skaffes til veie på den ene eller andre måten. Det er lite ønskelig å gå rettens vei, da dette påvirker tidsbruk i prosjektet betydelig, men i noen tilfeller får en ikke til frivillige avtaler og kommer ikke utenom. Kommunene fremstår generelt

avmålet til å gjennomføre ekspropriasjon for gjennomføring av plan, selv om det foreligger nødvendige hjemler.

Uklarheter i forhold til hvem som eier eiendom kan skape problemer der det er behov for rettigheter over eller areal fra eiendommen. Der det er personlige sameier, er det behov for samtykke fra alle sameiere for å få gjennomført tinglysing. Når eierandelene blir svært små og antallet sameiere er mange, kan dette være veldig utfordrende. Det pekes på at slike områder kan bli liggende brakk for utvikling fordi det er vanskelig å foreta seg noe knyttet til disse eiendommene. Det samme gjelder der registrert hjemmelshaver er død. Da ligger det en jobb i å nøste i eierforholdene. I 2022 ble det innført en ny hjemmel i arveloven som sier at landbrukseiendommer av en viss størrelse skal ha ny hjemmelshaver etter tre år, noe som fremover kan bidra til at en del av disse eiendommene får ordnede hjemmelsforhold.

Eierforhold knyttet til løsøre, som for eksempel vann- og avløpsledninger, er også vanskelig å skaffe oversikt over. I noen tilfeller vil det være nødvendig å knytte seg til eksisterende anlegg for å kunne gjennomføre plan. I dag er det lite oversiktlig hvem som eier hva, og hvem som har rettigheter til installasjonene. En konsekvens av dette kan bli at eiere ikke blir ivaretatt i tilstrekkelig grad. Det er imidlertid innført en ny hjemmel i plan- og bygningsloven i 2021, som har til hensikt å sikre oversikt over installasjonene i fremtiden, men det er ikke innført et eierregister.

5.3 Delproblemstilling 2: Hvordan forholder kommunalt ansatt arealplanlegger seg til uklare eiendomsforhold i sammenheng med private reguleringsplanforslag?

5.3.1 Eiendomsgrenser bør klarlegges i sammenheng med planarbeidet

Alle arealplanleggerne har vært borti uklare eiendomsgrenser på en eller annen måte i forbindelse med private reguleringsplanforslag. De forholder seg i all hovedsak til grensene og fargeangivelsene i matrikelkartet. Mjøs og Leiknes (2021, s. 154) trekker frem at en «grønn grense» ikke trenger å være den grensen partene er innforstått med. Bertelsen (1999, s. 80) peker også på svekket pålitelighet i kartet når partene fritt kan avtale justeringer i grensene uten ny forretning. Det fremkommer ikke refleksjoner rundt disse problemstillingene i intervjuene, selv om de kan være kilder til misforståelse og konflikt. Dette kan tyde på at det ikke er et utbredt problem i de aktuelle kommunene, eller at det ikke er problemstillinger arealplanleggere blir satt overfor. Som Haraldstad (2013, s. 262) presiserer er det likevel viktig at de som jobber med eiendomskartet har god nok kunnskap om hvordan eiendomsgrensene er fastlagte.

Oppstartsmøte og klarlegging av grenser

Kommunen kan ikke etter plan- og bygningsloven kreve at forslagsstiller rekvirerer oppmålingsforretning for å klarlegge eiendomsgrenser (Ot.prp.nr.113 (2001–2002), s. 30). Dette gir forslagsstiller en større frihet til å inngå egne avtaler med naboer, eller ivareta uklare eiendomsgrenser på andre måter enn gjennom oppmålingsforretning. Samtidig trekker veileder til kart- og planforskriften frem at dersom det er behov for å fremskaffe informasjon om eiendomsforhold eller avklare grenser, vil dette som regel være i partenes interesse, og kommunen bør oppfordre til klarlegging (KMD, 2018, s. 16). Som det kommer frem av intervjuene, oppfordrer alle arealplanleggerne til klarlegging av grenser der det er uklarheter, og det er et tema i oppstartsmøtet i alle kommunene. Det påpekes også at det er ulikt hva som er i partenes interesse, og ikke alle er like opptatt av å ivareta de uklare eiendomsgrensene. Det etterlyses en klarere lovhjemmel i forhold til dette, og at eiendomsgrenser bør inngå som et krav på linje med annen utredning i en planprosess.

I forbindelse med reguleringsplanarbeid oppstår det en avveining mellom behovet for avklarte eiendomsgrenser, ressursbruk i forhold til klarlegging og kostnader som legges på forslagsstiller, samt risiko inn mot gjennomføring dersom forholdene er uavklarte. Kommunen kan også klarlegge grenser på eget initiativ (KMD, 2018, s. 16; Matrikkeloven, 2005, §17), men samtlige av planleggerne avviser at det vil være aktuelt. Bertelsen (1999, s. 79) stiller spørsmål ved om det er riktig å belaste grunneiere med kostnaden knyttet til klarlegging, når praksis viser at kommunene selv i svært liten grad benytter retten de har til å rekvirere oppmålingsforretning forut for arealplanleggingsoppgaver.

Eiendommer uten grenser i matrikkelkartet

I den ene kommunen forteller planleggeren om et internt kartlag som indikerer eiendommer som ikke har geometri i kartet. Dette er utviklet av oppmålingsavdelingen, men er nå delt med planavdelingen som følger opp disse eiendommene i forbindelse med reguleringsplanforslag. Kartverkets rapport (Kartverket, 2024a) viser at de to andre kommunene som ikke trekker frem utfordringer med manglende grenser, også har denne type eiendommer. En reguleringsplan har rettsvirkning i form av at den binder fremtidig arealbruk for et område (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-4), og konsekvenser av eiendommer som ikke ligger i kartet kan være at partene ikke blir varslet og kan ivareta sine interesser, selv om de blir direkte berørt (Plan- og bygningsloven, 2008, §§ 12-8 og 12-10).

Kartgrunnlaget for reguleringsplaner

Selv om eiendomsgrenser i utgangspunktet er et privatrettslig anliggende, er alle planleggerne klare på at uklare eiendomsgrenser bør ivaretas i forbindelse med reguleringsplanprosess, og helst så tidlig som mulig. Eksisterende eiendomsstruktur kan være en viktig forutsetning for planarbeidet og legge rammer for hvordan planen kan gjennomføres (KDD, 2022, s. 145). Ofte kan det være hensiktsmessig å la formålsgrenser i plan følge eksisterende eiendomsgrense. Dersom eksisterende eiendomsgrenser ikke er klarlagte, må planen ta høyde for at klarlegging av grensen kan gi grensen en annen plassering enn det som fremkommer av plankartet. Hvis hensikten er å la formålsgrensen følge eiendomsgrensen, må planbeskrivelsen presisere dette. Administrasjonen kan gjøre oppdateringer og tilpasninger av planen etter plan- og bygningsloven § 12-14 (KDD, 2022, s. 146).

Ingen av arealplanleggerne ser ut til å håndtere uklare eiendomsgrenser etter denne fremgangsmåten. I to av kommunene legges ansvaret for klarlegging av eiendomsgrenser i forbindelse med planprosessen over på forslagsstiller, mens den ene kommunen går langt i å kreve klare eiendomsgrenser fastlagt før planforslaget sendes til første gangs behandling. Det trekkes frem som ideelt at eksisterende eiendomsgrenser og basiskart i plan stemmer overens, samt å unngå justering av grenser eller endring av plan i ettertid. I de to andre kommunene fremstår matrikelkartet i form av kartløsningen kommunen bruker som grunnlaget for planen. I den ene av disse to kommunene varsles gjerne et større område enn strengt nødvendig for å «sikre seg», og det påpekes at uklare grenser kan ivaretas underveis, slik at planprosessen kommer i gang.

Reguleringsplanveilederen sier at kommunen må ta stilling til om de eksisterende eiendomsforholdene har tilstrekkelig nøyaktighet før planen vedtas, eller om de må klarlegges nærmere (KDD, 2022, s. 146). Kommunen kan kreve klarlegging av det som er nødvendig for å kunne ta stilling til planforslaget, og kravet må være begrunnet (Kart- og planforskriften, 2009, § 6). Holth (2024) mener dette gir kommunen vid adgang til å stille krav til kartgrunnlaget. Ettersom det i dag ikke er noe som hindrer å regulere annen manns grunn, blir spørsmålet om klare eiendomsgrenser i kartet egentlig er nødvendig for å ta stilling til forslaget? KMD (2018, s. 14) presiserer at en klarlegging må ha med selve behandlingen av planforslaget å gjøre, og kommunen kan ikke kreve klarlegging for å ta høyde for eventuelle seinere behov for større nøyaktighet. Behov for større nøyaktighet kan for eksempel oppstå i forbindelse med gjennomføring, og dele- eller byggesak (Plan- og bygningsloven, 2008, § 21-4 sjetten ledd bokstav a) og b)).

Det fremstår som noe utydelig hva kommunen egentlig kan kreve klarlagt i forbindelse med et privat reguleringsplanforslag. Men klarlagte eiendomsforhold er i prinsippet ikke nødvendig for å ta stilling

til reguleringsplanforslaget, slik dagens lovverk er utformet. Dersom klarlegging av grensene kreves i forbindelse med eller før første gangs behandling, slik en av kommunene velger å gjøre, kan en luke vekk utfordringene de uklare grensene fører med seg med en gang. Da ville klarlegging av eiendomsgrenser (som trolig dukker opp på et eller annet tidspunkt i prosessen uansett) vært ryddet av banen. Risiko knyttet til gjennomføring av planen reduseres for utvikler, samt at ressursbruk i forhold til oppdatering av eiendomsgrenser/formålgrenser eller planendring etter plan- og bygningslovens § 12-14, blir i mindre grad nødvendig. På den andre siden vil en slik løsning binde forslagsstiller til den måten å håndtere uklare eiendomsgrenser på, og det kan utelukke mer fleksible og kreative løsninger. Dersom de uklare grensene får stå, må planen inneholde føringer for hva som gjelder ved en eventuell klarlegging der det ikke lenger er samsvar mellom eiendomsgrenser og formålgrenser. I den forbindelse kan det også oppstå uklarheter hvis dette blir uteglemt, og det kan bli behov for planendring eller grensetilpasning til plan i ettertid likevel.

Løsningen det legges opp til i reguleringsplanveilederen, kan føre til økt ressursbruk, mange behandlingsledd og større risiko inn mot gjennomføringsfasen av reguleringsplaner. Det kan fremstå som en måte å komme seg rundt en manglende hjemmel om klarlegging i planfasen, og at plan- og bygningsloven tar utgangspunkt i at eiendomsregisteret er korrekt. Som Bertelsen (1999, s. 78) påpeker, er det gjerne i planfasen behovet for oversiktlige eiendomsforhold foreligger, mens når klarleggingen skjer i forbindelse med utbyggingsfasen kommer det på etterskudd i forhold til behovet.

Samhandling på tvers av avdelinger

Det er ingen av kommunene som har interne samhandlingsmøter med landmålere, og eiendomslandmålere deltar heller ikke på oppstartsmøter der det er uklare eiendomsforhold. Planleggere i to av kommunene sier likevel at det er lav terskel for å spørre dersom det er noe som er uklart, og at de hjelper hverandre. En annen planlegger sier at eiendomsforhold ligger i periferien av vedkommende sin kompetanse, og omtrent alt fokus er på selve planleggingen. Av intervjuene kan det virke som arealplanleggers kjennskap til matrikkelloven og jordskifterettens kompetanse generelt er begrenset. Det er ikke et krav i seg selv at de skal kjenne til dette, men det kan helt sikkert være nyttig å ha oversikt over. Både med tanke på at planen skal kunne gjennomføres gjennom matrikkelføring og tinglysing, og ved behov for konfliktløsning eller klarlegging. Et alternativ til at arealplanleggerne har denne kjennskapen selv, er å involvere for eksempel eiendomslandmålere i planprosessen eller oppstartsmøtet. Gammelmo (2018) trekker også frem samhandling på tvers av avdelinger som viktig for å sikre kvalitet på saksbehandlingen (s. 331).

I forbindelse med eiendomsdannelse oppstår en risiko for manglende helhetstenkning, da en i dagens system gjerne treffer på flere saksbehandlere med ulike fagtradisjoner. Dagens regelverk åpner også for stor variasjon i praksis mellom kommunene (Dyrkolbotn et al., 2020, s. 3).

Arealplanlegging er en kompleks oppgave, og det er mange hensyn som skal ivaretas. Hvis kommunene satte søkelys på samhandling mellom ulike avdelinger og fagtradisjoner, kunne en lære av hverandre og forstå hvilke utfordringer som oppstår når i prosessen. Selv om en plan blir vedtatt betyr ikke det at den lar seg gjennomføre, og uklare eiendomsforhold kan være én årsak til dette.

5.3.2 Rettigheter er et privatrettslig anliggende, men viktig for gjennomføring

Rettigheter fremstår som «vanskelig» og «tung materie». Det klare utgangspunktet for planleggerne er at dette er et privatrettslig anliggende. Det er bare en av planleggerne som undersøker grunnboken i forbindelse med reguleringsplanforslag. Det kommer heller ikke frem av intervjuene at rettighetshavere varsles spesielt. Pedersen et al. (2018, s. 302) viser til at kommunen ikke har undersøkelsesplikt utover grunnboken, men at rettighetshavere av negative servitutter har et særlig krav på varsel siden rettspraksis har utledet at disse kan slettes gjennom regulering. Rettighetshavere skal varsles «så vidt mulig», noe som betyr at det ikke skal være særlig byrdefullt å finne adressen til disse (Tyrén, 2023). En konsekvens av at rettighetshavere ikke varsles, er at de ikke får ivaretatt sine interesser. I et av intervjuene etterlyses det en enklere løsning for å skaffe oversikt over rettigheter i et planområde. Ramsjord trekker frem at håndtering av begrensede rettigheter kan føre til store transaksjonskostnader. Som Elvestad et al. (2021, s. 158) også påpeker, bør avgjørende informasjon i rettighetsregisteret være lettere tilgjengelig for brukerne hvis det skal kalles Norges infrastruktur for eiendomsinformasjon. Igjen vil avtaler som ikke er tinglyste og manglende tinglysingsplikt gjøre at det uansett kan være vanskelig å skaffe en total oversikt over rettighetsstrukturen i et område.

Nødvendige rettigheter for gjennomføring av plan

For å sikre fornuftig ressursbruk, bør planer som vedtas kunne gjennomføres. Det fremstår også slik for planleggerne, og de er klare på at nødvendige rettigheter er avgjørende for gjennomføring. Det trekkes frem både at en god plan lar seg gjennomføre, og at eksisterende eiendomsforhold er viktig i den sammenheng. Dette støttes av Holth (2014, s. 190) som peker på at god planlegging også har en side mot gjennomføring. I alle fall en av planleggerne passer også på å spørre om rettigheter er ivaretatt tidlig i prosessen. Holsen (2022, s. 141) presiserer også at utvikling uten nødvendige rettigheter sjelden gjennomførbart.

I kommunene arealplanleggerne jobber fremstår ikke ekspropriasjon som et aktuelt virkemiddel for å gjennomføre reguleringsplaner. Verken der det mangler avtaler om nødvendige rettigheter eller der kommunen selv har satt rekkefølgekrav om opparbeidelse til offentlig formål. Samtidig trekker arealplanleggerne frem at gjennomføring av plan har fått et større fokus de siste årene, og at utbyggingspresset øker. Noe som kanskje kan endre holdningen til ekspropriasjon fremover.

Veiledningsplikt etter forvaltningsloven

I forbindelse med behandling av private reguleringsplanforslag, gjelder forvaltningsloven (Plan- og bygningsloven, 2008, § 1-9). Etter forvaltningsloven (1967, § 17) skal saken være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, og det er forvaltningsorganet som skal sørge for dette. Forvaltningsorganet har også alminnelig veiledningsplikt innenfor sitt saksområde. Hensikten med veiledningen er at parter og andre skal kunne ivareta sine interesser (Forvaltningsloven, 1967, § 11). En av planleggerne trekker frem at eiendomsforhold er like viktig å ivareta som andre forhold når en sak skal opplyses på best mulig måte.

I en veiledningssituasjon er det litt ulikt hvilket fokus arealplanleggerne har på gjennomføring av planen. Det er likevel noen som trekker frem at nødvendige retter er vesentlig for gjennomføring og bør ivaretas så tidlig som mulig. KMD (2024) presiserer at kommunen bør tenke på gjennomføring i hele planprosessen, og legge opp til et aktivt samarbeid med grunneiere, utbyggere og andre interesserte. Dersom privatrettslige forhold ikke er ivaretatt i forbindelse med planen, peker en av planleggerne på at en konsekvens kan være at tilliten til kommunen svekkes. I lovkommentaren til forvaltningslovens § 11 presiseres det at når forvaltningen opptrer hensynsfullt, vil dette kunne styrke tilliten over tid. Videre at veiledning indirekte kan bidra til at saken belyses bedre og at forvaltningen treffer riktige avgjørelser, som kan føre til å ivareta samfunnets interesser (Stub, 2021).

Forvaltningsorganet skal selv vurdere partenes behov for veiledning. Når sakens art tilsier det, eller en part ber om det, skal forvaltningsorganet gi veiledning om gjeldende lover og forskrifter og omstendigheter som kan få betydning for resultatet der det er mulig (Forvaltningsloven, 1967, § 11 andre ledd bokstav a. og b.). Ser man på prosessen fra regulering til gjennomføring av plan som en enhetlig prosess, og ikke som enkeltbehandlinger på ulike avdelinger, har eiendomsforhold betydning for resultatet av saken. Skal samfunnets interesser ivaretas på en god måte, er det god ressursutnyttelse å tenke gjennomføring i startfasen og også ivareta eiendomsforholdene i den delen av prosessen. Gammelmo (2018) presiserer at søkers tilbud ikke bør avhenge av om kommunen besitter høy eller lav fagkompetanse og om den enkelte saksbehandler er løsningsorientert og gir god

veiledning eller ikke (s. 328). God forvaltningsskikk kan også trekkes inn her, og blant de grunnleggende etiske verdiene er likebehandling og forutsigbarhet (Fougner, 2020, s. 34). I et av intervjuene trekkes arealplanleggers fagkompetanse og erfaring som noe som kan påvirke hvilke «briller» en situasjon ses med. For å ivareta at alle forhold dekkes uavhengig av kompetanse, vises det til rutiner og saksflyter som gode virkemidler.

5.3.3 Uklare eierforhold kan føre til manglende varsling

Uklare eierforhold fremstår ikke som en stor utfordring for arealplanleggerne, men i forbindelse med varsling kan det kan forekomme opplysninger om døde hjemmelshavere. Det blir likevel ikke tatt tak i videre. Når det skal gjennomføres tiltak som ligger inntil en eiendom der hjemmelshaver er død, er det ikke nødvendig å gå langt i å nabovarsle denne dersom matrikkelen ikke sier hvem som er eier eller adresse til vedkommende (KDD, 2022).

Der eierforholdene er uklare, kan konsekvensen bli at eier(e) av berørte eiendommer ikke blir varslet ved oppstart av og forslag til reguleringsplan, og de mister sin mulighet til å ivareta sine interesser (Plan- og bygningsloven, 2008, §§ 12-8 og 12-10).

Sameier

I en av kommunene fremstår sameier som uoversiktlig og uklart. Det fremkommer ikke av intervjuet hvordan dette håndteres. Personlige sameier vil i utgangspunktet ikke fremstå som en utfordring i forbindelse med varsling av reguleringsplanarbeid der sameierne selv har hjemmel. I hvilken grad den enkelte sameier blir ivaretatt, vil gjerne bero på den interne organiseringen i sameiet, og hvordan de som enhet forholder seg til forvaltningen.

5.3.4 Konklusjon

Arealplanleggerne jeg intervjuet har litt ulik holdning til uklare eiendomsforhold. Alle tar utgangspunkt i at dette er et privatrettslig anliggende. Eiendomsgrenser er likevel et eget punkt som gjennomgås i oppstartsmøtet i alle kommunene. To, som jobber i samme kommune, krever eiendomsgrenser klarlagt i forbindelse med første gangs behandling av planen. Det er viktig for dem at grensesituasjonen i planforslaget stemmer overens med matrikkelen, og at grensene i matrikkelen er klarlagte. Årsaken til dette er enklere gjennomføring av plan.

Når det gjelder rettigheter er dette noe arealplanleggerne syns er vanskelig å få oversikt over, og det fremstår som «tung materie». Det vektlegges likevel at dette er vesentlig for gjennomføring av planen, og i alle fall en av planleggerne tar opp behovet for nødvendige avtaler med forslagsstiller i forbindelse med prosessen. Rettighetshavere blir etter det intervjuene finner, ikke varslet spesielt.

Det er ikke prioritert å nøste i uklare eierforhold. Dersom registrert hjemmelshaver er død eller eier av andre grunner ikke kommer frem av informasjonen i matrikkel eller grunnbok, vil denne trolig ikke bli varslet. Det samme gjelder for eiendommer som mangler grenser i kartet eller der grensene er veldig uklare. I en av kommunene løses dette ved å «ta litt i» i forbindelse med varsling der eiendoms grensene er uklare.

Arealplanleggerne trekker frem at ivaretagelse av eksisterende eiendomsforhold er viktig for gjennomføring av plan og tillit til kommunen. Det presiseres at enkel tilgang på informasjon, gode rutiner internt og tydeligere lovhjemmel kan bidra til å ivareta disse forholdene i saksbehandlingen.

5.4 Delproblemstilling 3: Hvilke verktøy finnes i dagens lovverk for å håndtere uklare eiendomsforhold i sammenheng med gjennomføring av reguleringsplan?

Den juridiske studien finner at det er en rekke verktøy i dagens lovverk for å håndtere uklare eiendomsforhold i sammenheng med gjennomføring av reguleringsplan. I kapittel 5.2 og 5.3 er de juridiske virkemidlene lagt frem sammen med de aktuelle utfordringene de er ment å skulle løse. Det blir ikke gjort noen videre drøfting her.

5.4.1 Konklusjon

I dagens lovverk finnes det en rekke hjemler for å bøte på uklare eiendomsforhold. Virkemidlene i matrikkeloven som legger opp til at uklare eiendoms grenser og retter kan håndteres i forvaltningen, beror på en enighet mellom partene. En oppmålingsforretning går ut på å klarlegge grenser og retter i samsvar med partenes påstander og fremlagte dokumenter (Matrikkeloven, 2005. § 33).

Jordskifteretten har flere virkemidler for å håndtere uklare eiendomsforhold. Det kan gjøres både der det er uklarheter og når det er tvist mellom partene. Er det tvist om en grense, kan det også reises sak for tingretten.

Jordskifteretten har mulighet til å håndtere flere eiendomsforhold i samme sak, herunder grenser,

servitutter, sameier og sambruk mellom eiendommer. Skal det holdes jordskifte etter kapittel 3 i jordskifteloven, må de materielle vilkårene være oppfylte. Det innebærer at en eiendom må være vanskelig å bruke på tjenlig måte og at et jordskifte skaper mer tjenlige eiendomsforhold (Jordskifteloven, 2013, §§ 3-2 og 3-3). Jordskifteløsningen må være i samsvar med offentlige føringer og ingen eiendom skal lide tap (Jordskifteloven, 2013, §§ 3-17 og 3-18). Vilråene gjør også at ikke alle saker vil være egnet for jordskifte. Jordskifteretten har også mulighet til å holde skjønn etter en rekke lover, blant annet veglova.

Plan- og bygningsloven stiller krav om ivaretatt rett til vei, vann og avløp når planen skal realiseres. Når frivillig avtale ikke lar seg inngå, åpner loven likevel for gjennomføring av reguleringsplan. Disse bestemmelsene er ikke myntet på å klarlegge uklare eiendomsforhold, men reguleringsplan gir hjemmel til ekspropriasjon etter lovens kapittel 16. Nødvendig infrastruktur som vann og avløp skal registreres etter plan- og bygningsloven (2008) § 2-3, men det er per i dag ikke etablert et eierregister.

Når det skal gis tillatelse til deling eller bygging, kan denne gis med vilkår om at det blir holdt oppmålingsforretning dersom det er behov for å klarlegge grensene (Plan- og bygningsloven, 2008, § 21-4 sjette ledd bokstav a.). Kommunen har ikke anledning til å kreve at forslagsstiller klarlegger eiendomsgrenser i oppmålingsforretning i forbindelse med planarbeidet (Ot.prpr.nr. 113 (2001-2002), s. 30). Blir det behov for endring av planen, kan det gjøres etter plan- og bygningslovens § 12-14.

Dersom eierforholdene er uklare, kan det få konsekvenser for gjennomføring av rettshandler. Krav om matrikkelføring og søknad om deling av eiendom kan gjøres av de som er nevnt i matrikkellovens § 9. Registrert hjemmelshaver må som hovedregel samtykke til disse, og i sameier må samtlige sameiere samtykke. Det gjelder også når avtaler skal tinglyses (Tinglysningsloven, 1935, § 13). For å skaffe hjemmel til eiendom der registrert hjemmelshaver er død, må det foretas et skifte etter arveloven og hjemmelsklæring må tinglyses. I noen tilfeller kan det være aktuelt å erklære hjemmel etter tinglysningsloven (1935) § 38a. Dersom personlige sameier ønskes oppløst, kan dette enten skje frivillig eller ved tvangsoppløsning.

6. Avslutning

6.1 Konklusjon

Hensikten med oppgaven har vært å undersøke hvilken betydning uklare eiendomsforhold kan ha for gjennomføring av reguleringsplan. Med utgangspunkt i de tre delproblemstillingene, er konklusjonen på hovedproblemstillingen at uklare eiendomsforhold kan gjøre prosessen med utvikling av eiendom og gjennomføring av reguleringsplan vanskelig, tidkrevende, kostbar og konfliktfull.

På grunn av dette er eiendomsutviklerne nøye med å gjøre et godt arbeid i tidlig fase av prosjektene for å unngå problemer og økt risiko i forbindelse med gjennomføring av planen. Det er vesentlig å gjøre en vurdering av eiendomsforholdene tidlig i prosjektet, og aller helst før en utviklingseiendom erverves. Alternativt benytter utviklerne seg av urådighetserklæringer og fullmakter, slik at de kan undersøke mulighetene for utvikling, uten å sitte med risikoen det er å eie eiendommen selv.

Matrikelkartet er plangrunnlaget i kommunene. Det er litt forskjellig hva kommunene krever av klarlegging av eiendomsgrenser før en plan tas til behandling. Dette kan være en konsekvens av at det er mulig å regulere på annen matts grunn, og per i dag har ikke kommunene lovhjemmel til å kreve at eiendomsforhold skal klarlegges i forbindelse med reguleringsprosessen. Dersom eiendomsgrenser og plan ikke stemmer overens, kan dette føre til konflikt med nabo når planen skal realiseres, og at det må gjøres planendringer. Det kommer frem at det er ulikt hvilket fokus arealplanleggerne har på ivaretagelse av uklare eiendomsgrenser. Den kommunen som krever klarlagte eiendomsgrenser, har god erfaring med dette.

Det etterlyses imidlertid en tydeligere hjemmel, da planlegging uten å ivareta eksisterende eiendomsforhold anses som lite hensiktsmessig, og fører til økt risiko i forbindelse med gjennomføring. Det viser seg likevel at eiendomsgrenser som regel er noe eiendomsutviklere klarer å komme seg rundt på en eller annen måte, og det fremstår som et mye større problem at rettigheter i fast eiendom kan være vanskelig å skaffe oversikt over.

Rett til vei, vann og avløp er nødvendig for utbygging. Nødvendige rettigheter for å gjennomføre rekkefølgekrav er også vesentlig for planrealisering. Har ikke utviklerne disse på plass, kan det føre til prosesser som kan bli veldig kostbare og tidkrevende. Dersom partene ikke klarer å komme til enighet, må saken i verste fall tas til retten for å avklare eller skaffe nødvendige rettigheter. I alle tilfeller oppleves informasjon om rettigheter vanskelig tilgjengelig, og de kan være utfordrende å finne ut av eller tolke innholdet i.

Det virker som de fleste kommunene er tilbakeholdne med å gi tillatelse til ekspropriasjon for å gjennomføre nødvendige rekkefølgekrav, eller sikre tilgang til vei, vann og avløp. Det kommer frem av intervjuene at der kommunen åpner for ekspropriasjon til disse tiltakene, kan det bli et bedre forhandlingsklima, og det oppnås oftere enighet. Andre steder har utvikler erfart at mangel på vilje til å ekspropriere har gjort at planen ble umulig å realisere. Dersom ekspropriasjonstrusselen ikke eksisterer, kan nabo settes i en svært fordelaktig forhandlingsposisjon.

Avdøde hjemmelshavere, uoppgjorte arveskifter og større personlige sameier kan også skape uoversiktlige situasjoner i forbindelse med utbygging. Dersom slik eiendom er berørt av planen, eller det trengs rettigheter over eller areal fra eiendommen, kan det medføre store transaksjonskostnader å finne ut av eierforholdene. Fra kommunen sin side betyr det at eier(e) av berørte eiendommer ikke blir varslet om planarbeidet eller bygge-/delingssaken, som igjen er uheldig for vedkommende sin rettssikkerhet. Informasjon om eierforhold til teknisk infrastruktur er også vanskelig tilgjengelig, og det finnes per i dag ikke noe register som forteller hvem som eier hva.

6.2 Implikasjoner av funn

Plan- og bygningsloven kan virke som den tilsynelatende bygger på et «korrekt» eiendomsregister. Noe som kan være utfordrende både med tanke på manglene matrikkelen innehar, avtalefriheten mellom partene og at det ikke er tinglysningsplikt i Norge. Dette kan gå ut over utviklingsprosjekter, men også grunneiere, naboer og rettighetshavere som ikke får ivaretatt sine interesser. Jeg støtter meg til Gammelmo (2018, s. 331) sin konklusjon om at samhandling på tvers av etater kan bidra til en mer helhetlig saksbehandling i kommunen. Samtidig er det en utfordring at mindre kommuner ikke klarer å ivareta de faglige forventningene som stilles gjennom et fragmentert lovverk. Behov for forbedringer og manglende koordinering av de institusjonelle rammene for eiendomsdannelse, plan- og utviklingskontroll og arealadministrasjon, er også noe Ramsjord (2014, s. 117) trekker frem.

Planlegging uten å ta hensyn til de eksisterende eiendomsforholdene fremstår som lite hensiktsmessig. Klare eiendomsforhold er i mange tilfeller en forutsetning for at gjennomføring av plan skal gå så sømløst som mulig. Det etterlyses en hjemmel som kan kreve eiendomsforhold klarlagt i forbindelse med planarbeidet. Kommunal- og distriktsdepartementet (2022, s. 146) mener dette kan ivaretas i forbindelse med gjennomføringen, men funnene i denne studien indikerer det motsatte.

At det trengs en oppgradering av grunnbokens tekniske løsning og tilgjengelighet til tinglyste

dokumenter, underbygges ikke bare av intervjuene, men Elvestad et al. (2021) og Dyrkolbotn et al. (2020) peker også på behovet for bedre brukervennlighet og at dagens system kan medvirke til store transaksjonskostnader. Som Ramsjord (2014) poengterer, er det sluttbrukeren som må betale for disse i det lange løp (s. 111). Så lenge det ikke er tinglysingsplikt i Norge, vil det likevel kunne være en utfordring å skaffe oversikt over nødvendige rettighetsforhold i forbindelse med utbygging.

6.3 Forslag til videre arbeid

Skulle jeg startet på nytt med denne oppgaven, ville jeg gått dypere inn i ett av elementene i begrepet «eiendomsforhold», for eksempel rettighetsstruktur. Årsaken til dette er at det i denne omgang bare ble anledning til å skrape litt i overflaten på de ulike temaene, uten mulighet til å gå særlig i dybden på noe.

Å nøste videre i uklare eiendomsforhold er likevel interessant, og en studie med kvantitativ tilnærming kunne nådd ut til flere informanter. Da kunne en kanskje fått indikasjoner på forskjeller mellom landsdeler og hvor mange som opplever de ulike utfordringene. Videre også om det er behov for en eller flere lovhjemler som ivaretar eksisterende eiendomsforhold i forbindelse med planarbeidet.

En sammenligning av hvordan uklare eiendomsforhold ivaretas i forbindelse med reguleringsplanarbeid i våre naboland kunne også gitt interessante perspektiver på hvordan vi håndterer det her hjemme.

En annen interessant tilnærming, inspirert av Trygstad sin doktorgradsavhandling, er FNs bærekraftsmål nummer 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn, eller nummer 9 om innovasjon og infrastruktur. Er det bærekraftig å planlegge uten å ivareta eksisterende eiendomsforhold? Og ivaretar infrastrukturen knyttet til eiendomsopplysninger i Norge begrepet «bærekraft»?

Referanser

Litteratur

- Akerhaugen, B. E. (2024). *Veggrunn og eiendomsforhold*. [Doktorgradsavhandling, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet]. Brage NMBU. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/3115669>
- Andreassen, B. (2022). *Utfordringer i personlige sameie – Balansegang mellom følelser, lovverk og interesser*. [Masteroppgave, Høgskulen på Vestlandet]. HVL Open. <https://hvlopen.brage.unit.no/hvlopen-xmlui/handle/11250/3062625>
- Bergen kommune. (2024, April 3). *Planprosess*. Bergen kommune. Hentet 30. april 2024 fra <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/veileder-private-planforslag/privat-forslag-til-detaljregulering-planprosessen>
- Bergsholm, E. (2019). *Rettigheter i fast eiendom -en innføring i tingsrett*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Bergsholm, E. (2022, Mars 15). *Karnov lovkommentar Sameielova § 4*. Lovdata. Hentet 27. april 2024 fra https://lovdata.no/pro/COMMENT/karnov/1965-06-18-6_6ab0f0b5_p4.n1/1
- Bertelsen, B. (1999). *Kartforretning etter delingsloven*. Universitetet i Bergen: Det juridiske fakultet.
- Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., & Aasen, I. (2023). *Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. Ajourført lovkommentar*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Bjøre-Glesne, J. (2019). *Samfunnsmessige utfordringer knyttet til avdøde hjemmelshavere*. [Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet]. Brage NMBU. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2601905>
- Børrud, E. (2018). Kvalitet i kompakt by -resultat av fortetting som byutviklingsstrategi. I N. Aarsæther, E. Falleth, T. Nyseth, & R. Kristiansen (Red.), *Plan og samfunn. System, praksis, teori*. (s. 168). Oslo: Cappelen Damm.
- Dalland, O. (2020). *Metode og oppgaveskriving* (7. utg.). Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora. (2021). *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap og humaniora*. De nasjonale

forskningsetiske komiteene. <https://www.forskningsetikk.no/globalassets/dokumenter/4-publikasjoner-som-pdf/forskningsetiske-retningslinjer-for-samfunnsvitenskap-og-humaniora.pdf>

Dyrkolbotn, S. K. (2021). Offentlig kontroll med eiendomsdannelsens romlige avgrensning. I A. E. Røsnes (Red.), *Arealadministrasjon* (2. utg., s. 236-270). Oslo: Universitetsforlaget.

Dyrkolbotn, S. K., Mjøs, L. B., & Leiknes, A. (2020). *Eiendomsdannelse i fortettings- og ransformasjonsområder*. Høgskulen på Vestlandet.

Eget arbeid. (2023). Uklare eiendomsforhold og gjennomføring av reguleringsplan [Upublisert semesteroppgave MOA 256]. Høgskulen på Vestlandet.

Elvestad, H. E., Jensen, B. H., & Hvingel, L. (2021). Bedre tilgang på informasjon i grunnboka - med fokus på synliggjøring av strøkssevitutter. I H. E. Elvestad, P. K. Sky, & S. Taubøll (Red.), *Eiendom og juss, vol. 1* (s. 136-158). Oslo: Universitetsforlaget.

Elvevold, L. M. (2024, April 30). *Karnov lovkommentar avtaleloven § 1*. Lovdata. Hentet 12. 2024 fra https://lovdata.no/pro/COMMENT/karnov/1918-05-31-4_k1_p1.n1/2

Falkanger, T., & Falkanger, A. T. (2022). *Tingsrett* (9. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Fougner, E. (2020). *Årsmelding for 2020. Dokument 4*. Sivilombudsmannen. Hentet fra https://www.sivilombudet.no/wp-content/uploads/2021/03/ARSMELDING_2020_Sivilombudsmannen_Nett.pdf

Faafeng, V. G., Holth, F., Høgvard, D., & Sky, P. K. (2023). *Matrikkellova. Lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering. Ajourført lovkommentar*. Juridika. Hentet 28. mars 28 2024 fra <https://juridika.no/lov/2005-06-17-101/kommentar>

Gammelmo, L. (2018). *En undersøkelse og evaluering av norske kommuners praksis i 2015*. [Doktorgradsavhandling, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet]. Brage NMBU. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2649705>

Gammelmo, L. (2024, Januar 3). *Karnov lovkommentar Matrikkellova § 15 note 1*. Lovdata. Hentet 28. april 2024 fra <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2005-06-17-101/%C2%A715>

Grenness, T. (2020). *Slik løser du metodeproblemene i bachelor- og masteroppgaven* (1. utg.). Oslo: Cappelen Damm.

- Haraldstad, H. S. (2013). Økonomisk kartverk og eiendomsgrenser. Noen erfaringer som jordskiftedommer og tidligere inventør. *Kart og plan*, 73, 255–263.
<https://kartogplan.no/Artikler/KP4-2013/Okonomisk%20kartverk%20og%20eiendomsgrenser.pdf>
- Holsen, T. (2022). Jordkifte i urbane områder sett fra eiendomsutviklers ståsted. I E. Hegstad, F. Holth, & P. K. Sky (Red.), *Eiendom og juss, vol. 2. Urbane områder* (s. 138-181). Oslo: Universitetsforlaget.
- Holth, F. (2014). Hvordan kan arealplaner påvirke fysisk utforming av eiendom? I A. E. Røsnes (Red.), *Arealadministrasjon* (s. 182-194). Oslo: Universitetsforlaget.
- Holth, F. (2024, Januar 1). *Karnov lovkommentar Plan- og bygningsloven § 2-1 note 2*. Lovdata. Hentet 27. mars 2024 fra https://lovdata.no/pro/COMMENT/karnov/2008-06-27-71_d1_k2_p2-1.n2/1
- Høgskulen på Vestlandet. (2021, Desember 22). *Retningslinjer for behandling av personopplysninger og helseforskningsdata*. HVL. Hentet 9. januar 2024 fra <https://www.hvl.no/forsking/forskingsetikk/retningslinjer/>
- Johannessen, A., Tufte, P. A., & Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (5. utg.). Oslo: Abstrakt forlag.
- Johnson, M. L., & Løitegaard, J. G. (2024, Mars 6). *Karnov lovkommentar Plan- og bygningsloven § 27-3 note 2*. Lovdata. Hentet 28. mars 2024 fra https://lovdata.no/pro/COMMENT/karnov/2008-06-27-71_d4_k27_p27-3.n2/2
- Kartverket. (2015). *Kurs i matrikkelføring. Den norske eiendomsregistreringens historie*. Kartverket. <https://kartverket.no/globalassets/eiendom/skjema/den-norske-eiendomsregistreringens-historie.pdf>
- Kartverket. (2022, 31. august). *Pantsette eiendom*. Kartverket. Hentet 27. april 2024 fra <https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettigheter/pantsette-eiendom>
- Kartverket. (2023, 14. desember). *Overføring ved arv, skifte og uskifte*. Kartverket. Hentet 1. april 2024 fra <https://www.kartverket.no/eiendom/skifte/overforing-ved-arv-skifte-og-uskifte>
- Kartverket. (2024a, 1. april). *Last ned matrikkelrapporter*. Kartverket. Hentet 16. april 2024 fra <https://www.kartverket.no/datakvalitet/rapporter/matrikkelenhet/>

- Kartverket. (2024b). *Rundskriv for tinglysingen*. Kartverket eiendomsdivisjonen.
<https://www.kartverket.no/globalassets/eiendom/rundskriv-for-tinglysingen/rundskriv-for-tinglysingen-240314v2.pdf>
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2022, 18. januar). *Departementet besvarer spørsmål om nabovarsel når mottaker er død*. Regjeringen. Hentet 15. april 2024 fra
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-21-3-departementet-besvarer-sporsmal-om-nabovarsel-nar-mottaker-er-dod/id2914549/#_ftnref1
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2022). *Reguleringsplan*. Regjeringen.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2018). *Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister*. Regjeringen.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veiledning-til-forskrift-om-kart-stedfestet-informasjon-arealformal-og-digitalt-planregister/id2628439/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Matrikkelforskriften slik den gjelder fra 1. januar 2021 med departementets merknader til de enkelte bestemmelsene*. Regjeringen.
https://www.regjeringen.no/contentassets/d066c04e3be046f786126e53af87bdc4/matrikkelforskriften_2020_rundskriv_spesialmerknader.pdf
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021). *Veileder til ledningsregistreringsforskriften*. Regjeringen. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veiledning-til-ledningsregistreringsforskriften/id2865075/>
- Kvale, S., & Brinkmann, S. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju* (3. utg.). Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Leiknes, A., & Mjøs, L. B. (2021). Informasjon om eksisterende eiendom. I A. E. Røsnes (Red.), *Arealadministrasjon* (2. utg., s. 129-156). Oslo: Universitetsforlaget.
- Mjøs, L. B. (2021). Fast eigesom som romleg fenomen. I A. E. Røsnes, & A. E. Røsnes (Red.), *Arealadministrasjon* (2. utg., s. 73-96). Oslo: Universitetsforlaget.
- Mjøs, L. B. (2021). Formalisering av eigarskap i matrikkel og grunnbok. I A. E. Røsnes (Red.), *Arealadministrasjon* (2. utg., s. 97-126). Oslo: Universitetsforlaget.
- Mjøs, L. B., & Røsnes, A. E. (2021). Matrikkelsystem og informasjonstilfang. I A. E. Røsnes (Red.),

- Arealadministrasjon* (2. utg., s. 295-320). Oslo: Universitetsforlaget.
- Mo, E. (2016). Rettslige grunnlag for eiendomsgrenser - særlig om mellomgrenser. *Jussens venner*, 51(4), 212-228. <https://doi.org/10.18261/issn.1504-3126-2016-04-03>
- Moen, K. T. (2023). *Arealbytte etter jordskifteloven §3-4 for tilpasning av eiendomsgrenser*. [Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet]. Brage NMBU. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/3081847>
- Monsen, E. (2012). *Innføring i juridisk metode og oppgaveteknikk* (1. utg.). Oslo: Cappelen Damm AS.
- Myklebust, I. E. (2024, 1. januar). *Karnov lovkommentar Plan- og bygningsloven § 12-7 1. ledd nr. 10*. Lovdata. Hentet 30. april 2024 fra https://lovdata.no/pro/COMMENT/karnov/2008-06-27-71_d2_u4_k12_p12-7.n12/2
- Norgeskart. (2024). *Matrikkeldata, tegnforklaring*. Hentet 16. april 2024 fra <https://norgeskart.no/#!?project=seeiendom&layers=1002,1013,1014,1015&zoom=4&lat=7197864.00&lon=396722.00&p=searchOptionsPanel>
- Pedersen, O., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S., & Os, A. (2018). *Plan- og bygningsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Postholm, M. B. (2005). *Kvalitativ metode. En innføring med fokus på fenomenologi, etnografi og kasusstudier*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Ramsjord, E. (2014). *Eiendomsdannelse i bytransformasjon*. [Doktorgradsavhandling, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet]. Brage NMBU. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2433321>
- Reusch, M. (2023, 1. januar). *Karnov lovkommentar Servituttlova § 7*. Lovdata. Hentet 15. april 2024 fra <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1968-11-29/%C2%A77>
- Røsnes, A. (2021). Introduksjon til arealadministrasjon. I A. Røsnes, *Arealadministrasjon* (ss. 15-43). Oslo: Universitetsforlaget.
- Røsnes, A. E. (2014). Introduksjon til arealadministrasjon. I A. E. Røsnes, *Arealadministrasjon* (ss. 15-40). Oslo: Universitetsforlaget.
- Sandane, E. (1986). Forvaltningsorganenes veiledningsplikt -forvaltningsloven § 11. I A. Bratholm, T.

- Opsahl, & M. Aarbakke (Red.), *Samfunn, rett, rettferdighet* (ss. 553-562). Tano. Hentet fra <https://www.nb.no/items/4903ce65b8af51abb038eb37a6362a6f?page=553&searchText=Samfunn.%20Rett.%20Rettferdighet.%20Festskrift%20til%20Torstein%20Eckhoff,%20Oslo>
- Sevatdal, H., Sky, P. K., & Berge, E. (2023). *Eigedomsteori: Innføring i samfunnsvitskapeleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag* (3. utg.). Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Hentet 6. februar 2024 fra https://www.researchgate.net/publication/373246983_Eigedomsteori_Innforing_i_samfunnsvitskapeleg_theoritilfang_for_utoving_av_eigedomsfag
- Sky, P. K. (2022, 30. august). *Karnov Lovkommentar Jordskifteloven § 4-1 note 1*. Lovdata. Hentet 30 mars 2024 fra <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2013-06-21-100/%C2%A74-1>
- Stub, M. (2021, 7. desember). *Karnov lovkommentar Forvaltningsloven § 11 note 6*. Lovdata. Hentet 1. mai 2024 fra https://lovdata.no/pro/COMMENT/karnov/1967-02-10_k3_p11.n6/1
- Tjora, A. (2021). *Kvalitative forskningsmetoder* (4. utg.). Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Trygstad, V. (2021). *Matrikkelføring av saker utført av jordskifteretten*. [Doktorgradsavhandling, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet]. Brage NMBU. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2980866>
- Tyrén, C. W. (2023, 23. november). *Ajourført versjon av Plan- og bygningsloven, lovkommentar § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid*. Juridika. Hentet 28. april 2024 fra <https://juridika.no/lov/2008-06-27-71/%C2%A712-8/kommentar>
- Aadland, B. (2011). Eiendomsgrenser og avtalefrihet. *Tidsskrift for eiendomsrett*, 7(3), 127-146. <https://doi-org.galanga.hvl.no/10.18261/ISSN0809-9529-2011-03-01>

Forarbeider og utredninger

NUT 1959:4 Rådsegn 4 – Om sameige. Sivillovbokutvalget. <https://lovdata.no/pro/forarbeid/nut-1959-4>

NOU 1982: 17 (1982). *Ny tinglysningslov*. Justis- og politidepartementet.

<https://lovdata.no/pro/forarbeid/nou-1982-17>

- NOU 1988: 16. (1988). *Rådsegn 14 - Eiedomsgrensen og administrative inndelingsgrenser*. Justis- og politidepartementet. <https://lovdata.no/pro/forarbeid/nou-1988-16>
- Ot.prp.nr.113 (2001–2002). *Om lov om endringer i plan- og bygningsloven (tidsfrister i planleggingen, kart og stedfestet informasjon*. Miljøverndepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/otprp-nr-113-2001-2002-/id170359/>
- Ot.prp.nr.70 (2004–2005). *Om lov om eiedomsregistrering*. Miljøverndepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/otprp-nr-70-2004-2005-/id399068/>
- Ot.prp.nr.32 (2007–2008). *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)*. Miljøverndepartementet. <https://lovdata.no/pro/forarbeid/otprp-32-200708>
- Prop. 101 L (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eiedoms og rettshøve på fast eiedom m.m. (jordskiftelova)*. Landbruks- og matdepartementet. <https://lovdata.no/pro/forarbeid/prop-101-l-201213>
- Prop. 110 L (2016-2017). *Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (mer effektive planprosesser, enklere saksbehandling og konsekvensutredninger)*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-110-l-20162017/id2549350/>
- Prop. 148 L (2016-2017). *Endringer i matrikkellova m.m. (organisering av eiedomsoppmåling)*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-148-l-20162017/id2556488/>
- Prop.21 L (2020-2021). *Endringer i arveloven (landbrukseiendommer i dødsbo mv.)*. Justis- og beredskapsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-21-l-20202021/id2773627/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021). *Høringsnotat. Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv*. Regjeringen. <https://www.regjeringen.no/contentassets/1ec9191bec7a4e83ae8045591df2395a/horingsnotat-i-endringer-i-pbl.-om-omradeutvikling-utbyggingsavtaler.pdf>
- NOU 2023:9 (2023). *Generalistkommunesystemet - Likt ansvar - ulike forutsetninger*. Kommunal- og distriktsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2023-9/id2968517/>

Lov og forskrift

Avtaleloven. (1918). *Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljserklæringer* (LOV-1918-05-31-4). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/1918-05-31-4>

Tinglysingsloven. (1935). *Lov om tinglysing* (LOV-1935-06-07-2). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/1935-06-07-2>

Veglova. (1963). *Lov om veger* (LOV-1963-06-21-23). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/1963-06-21-23>

Sameigelova. (1965). *Lov om sameige* (LOV-1965-06-18-6). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/1965-06-18-6>

Forvaltningsloven. (1967). *Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker* (LOV-1967-02-10). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/1967-02-10>

Servituttlova. (1968). *Lov om særlege råderettar over framand eigedom* (LOV-1968-11-29). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/1968-11-29>

Jordloven. (1995). *Lov om jord* (LOV-1995-05-12-23). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/1995-05-12-23>

Tvisteloven. (2005). *Lov om mekling og rettergang i sivile tvister* (LOV-2005-06-17-90). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2005-06-17-90>

Matrikkelova. (2005). *Lov om eigedomsregistrering* (LOV-2005-06-17-101). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2005-06-17-101>

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Jordskiftelova. (2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.* (LOV-2013-06-21-100). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2013-06-21-100>

Arveloven. (2019). *Lov om arv og dødsboskifte* (LOV-2019-06-14-21). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2019-06-14-21>

Endringslov til arveloven (landbrukseiendommer i dødsbo mv.). (2020). *Lov om endringer i arveloven (landbrukseiendommer i dødsbo mv.)* (LOV-2020-12-18-149). Lovdata. <https://lovdata.no/LTI/lov/2020-12-18-149>

Kart- og planforskriften. (2009). *Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister* (FOR-2009-06-26-861). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2009-06-26-861>

Matrikkelforskriften. (2009). *Forskrift om eiendomsregistrering* (FOR-2009-06-26-864). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2009-06-26-864>

Ledningsregisteringsforskriften. (2020). *Forskrift om innmåling, dokumentasjon og utlevering av geografisk informasjon om ledninger og annen infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag* (FOR-2020-12-18-2986). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2020-12-18-2986>

Rettsavgjørelser

Høyesterett

Rt-2005-1647

Rt-2011-1078

HR-2016-386-A

HR-2023-1053-A

Lagmannsrettsavgjørelser

RG-2012-257

LG-2016-2166

LB-2020-177601

LG-2023-73635

Tingsrettsavgjørelser

RG-2002-536

Meldeskjema

Referansenummer

704023

Hvilke personopplysninger skal du behandle?

- Navn
- Kontaktinformasjon
- Stemme på lydopptak
- Andre personopplysninger

Beskriv de andre personopplysningene

Opplysninger vil behandles anonymt, men oppgaven kan trekke frem konkrete saker/reguleringsplaner for å belyse problemstillingen. Det kan bli aktuelt med fremstilling i form av kart, uten at det presiseres hvor dette er geografisk.

Prosjektinformasjon

Tittel

Uklare eiendomsforhold og gjennomføring av reguleringsplan

Sammendrag

Masteroppgave i areal og eiendom. Med dette forskningsprosjektet ønsker jeg å finne ut hvilke konsekvenser uklare eiendomsforhold kan føre til når reguleringsplaner skal gjennomføres. Det er ønskelig å undersøke om uklare eiendomsforhold oppfattes som en utfordring, hva som eventuelt er utfordrende og hvordan dette håndteres.

Begrunn behovet for å behandle personopplysningene

Det anses nødvendig for forskningen å kontakte aktører som kan bidra med informasjon og erfaringer om tematikken og bruk av dagens system.

Ekstern finansiering

Ikke utfyllt

Type prosjekt

Master

Kontaktinformasjon, student

May-Linn Engelsen Dalhaug, 182379@stud.hvl.no, tlf: 90968154

Behandlingsansvar

Behandlingsansvarlig institusjon

Høgskulen på Vestlandet / Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap / Institutt for byggfag

Prosjektansvarlig

Leiv Bjarte Mjøs, Leiv.Bjarte.Mjos@hvl.no, tlf: 55587633

Er behandlingsansvaret delt med flere institusjoner?

Nei

Utvalg 1

Beskriv utvalget

Eiendomsuikler

Beskriv hvordan du finner frem til eller kontakter utvalget

Rekruttering i eget nettverk og gjennom snøballmetoden (få anbefaling fra andre om aktuelle intervjuedeltakere). Etter de ønskede intervjuedeltakerne er kontaktet, vil de få informasjon om masteroppgaven, intervjuprosessen og deres rettigheter i den sammenheng (herunder HVL sine retningslinjer for behandling av personopplysninger).

Aldersgruppe

18 - 70

Hvilke personopplysninger vil bli behandlet om utvalg {{i}}? 1

- Navn
- Kontaktinformasjon
- Stemme på lydopptak
- Andre personopplysninger

Hvordan innhentes opplysningene om utvalg 1?

Personlig intervju

Vedlegg

[Intervjuguide eiendomsutvikler.docx](#)

Lovlig grunnlag for å behandle alminnelige personopplysninger

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon til utvalg 1

Mottar utvalget informasjon om behandlingen av personopplysningene?

Ja

Hvordan mottar utvalget informasjon om behandlingen?

Skriftlig (papir eller elektronisk)

Informasjonsskriv

[Informasjonsbrev.docx](#)

Utvalg 2

Beskriv utvalget

Ansatt ved planavdeling i kommune.

Beskriv hvordan du finner frem til eller kontakter utvalget

Kontakter kommunen direkte eller gjennom anbefaling (snøballmetoden). Etter de ønskede intervjudeltakerne er kontaktet, vil de få informasjon om masteroppgaven, intervjuprosessen og deres rettigheter i den sammenheng (herunder HVL sine retningslinjer for behandling av personopplysninger).

Aldersgruppe

18 - 70

Hvilke personopplysninger vil bli behandlet om utvalg {{i}}? 2

- Navn
- Kontaktinformasjon
- Stemme på lydopptak

Hvordan innhentes opplysningene om utvalg 2?

Personlig intervju

Vedlegg

[Intervjuguide kommunalt ansatt.docx](#)

Lovlig grunnlag for å behandle alminnelige personopplysninger

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon til utvalg 2

Mottar utvalget informasjon om behandlingen av personopplysningene?

Ja

Hvordan mottar utvalget informasjon om behandlingen?

Skriftlig (papir eller elektronisk)

Informasjonsskriv

[Informasjonsbrev.docx](#)

Tredjepersoner

Innhenter prosjektet informasjon om tredjepersoner?

Nei

Dokumentasjon

Hvordan dokumenteres samtykkene?

- Muntlig

Beskriv hvordan muntlig samtykke dokumenteres

Utvalgte intervjudeltakere blir spurt muntlig om de ønsker å delta før intervjuet starter. Samtykke dokumenteres på lydopptak.

Hvordan kan samtykket trekkes tilbake?

Intervjudeltakere kan når som helst trekke seg. Enten muntlig via telefon eller skriftlig via e-post. Informasjon om dette blir beskrevet i informasjonsbrev som blir sendt ut/forelagt aktuelle deltakere.

Hvordan kan de registrerte få innsyn, rettet eller slettet personopplysninger om seg selv?

Ved forespørsel på mail eller telefon. De kan be om å få se det transkriberte intervjuet.

Totalt antall registrerte i prosjektet

1-99

Tillatelser

Vil noen av de følgende godkjenninger eller tillatelser innhentes?

Ikke utfyllt

Sikkerhetstiltak

Vil personopplysningene lagres atskilt fra øvrige data?

Nei

Begrunn hvorfor personopplysningene ikke skal lagres separat

På grunn av manglende mulighet til å lagre personopplysninger på eget sted. Forskningsdata vil oppbevares i henhold til Høgskulen på Vestlandet sine retningslinjer for behandling av personopplysninger. Private lagringsenheter kan benytte, jf. punkt 4.b Oppbevaring av aktive forskningsdata på private enheter for studenter.

Hvilke tekniske og fysiske tiltak sikrer personopplysningene?

- Fortløpende anonymisering

Hvor blir personopplysningene behandlet?

- Mobile enheter

Hvem har tilgang til personopplysningene?

- Prosjektansvarlig
- Student (studentprosjekt)

Overføres personopplysninger til et tredjeland?

Nei

Avslutning

Prosjektperiode

01.02.2024 - 01.07.2024

Hva skjer med dataene ved prosjektslutt?

Data slettes (sletter rådataene)

Vil enkeltpersoner kunne gjenkjennes i publikasjon?

Nei

Tilleggsopplysninger



Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer

704023

Vurderingstype

Standard

Dato

31.01.2024

Tittel

Uklare eiendomsforhold og gjennomføring av reguleringsplan

Behandlingsansvarlig institusjon

Høgskulen på Vestlandet / Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap / Institutt for byggfag

Prosjektansvarlig

Leiv Bjarte Mjøs

Student

May-Linn Engelsen Dalhaug

Prosjektperiode

01.02.2024 - 01.07.2024

Kategorier personopplysninger

Alminnelige

Lovlig grunnlag

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 01.07.2024.

[Meldeskjema](#)

Kommentar

OM VURDERINGEN

Sikt har en avtale med institusjonen du forsker eller studerer ved. Denne avtalen innebærer at vi skal gi deg råd slik at behandlingen av personopplysninger i prosjektet ditt er lovlig etter personvernregelverket. Vi har nå vurdert at du har lovlig grunnlag til å behandle personopplysningene.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

Det er institusjonen du er ansatt/student ved som avgjør hvordan du må lagre og sikre data i ditt prosjekt og hvilke databehandlere du kan bruke. Husk å bruke leverandører som din institusjon har avtale med (f.eks. ved skylagring, nettspørreskjema, videosamtale el.).

Personverntjenester legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til oss ved å oppdatere meldeskjemaet. Se våre nettsider om hvilke endringer du må melde: <https://sikt.no/melde-endringer-i-meldeskjema>

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

Vi vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Bergen, 01.02.2024

Spørsmål om deltakelse i mastergradsprosjekt «uklare eiendomsforhold og gjennomføring av reguleringsplan»

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt. Formålet med prosjektet er å se på hvordan uklare eiendomsforhold kan påvirke gjennomføring av reguleringsplan. Prosjektet er en masteroppgave i studieprogrammet «master i areal og eiendom» ved Høgskulen på Vestlandet.

Oppgaven er fremdeles i en tidlig fase, men tema for oppgaven er uklare eiendomsforhold og reguleringsplan. Hovedproblemstilling er foreløpig:

På hvilken måte påvirker uklare eiendomsforhold gjennomføring av reguleringsplan?

Med eiendomsforhold mener jeg eiendomsgrenser, rettigheter og eierforhold. For å svare på problemstillingen vil jeg intervju private eiendomsutviklere og arealplanleggere i ulike kommuner. Jeg vil også gjøre en gjennomgang av aktuelt lovverk, forskrifter og veiledere.

Bakgrunnen for oppgaven er erfaring fra jobb som oppmålingsingeniør, hvor jeg flere ganger har opplevd at det oppstår tvist om eiendomsgrenser eller private rettigheter. Uenigheten kan komme frem i lyset på grunn av en reguleringsplanprosess. Dette kan videre føre til at gjennomføring av planen blir hindret, forsinket, eller kanskje ikke lar seg gjøre uten gjennom avklaring i rettsapparatet.

Slik dagens lovverk er utformet, er det ikke noe krav til klarlegging av eiendomsforhold i sammenheng med oppstart av reguleringsplanarbeid. Det er også mulig å planlegge uten å ta hensyn til eksisterende eiendomsforhold/grenser. I litteraturen er det likevel en oppfatning om at det kunne vært hensiktsmessig å ta slike hensyn. Det er dette misforholdet jeg vil undersøke nærmere, sammen med hvilke erfaringer ulike aktører har rundt tema.

Deltakelse i prosjektet innebærer å stille opp til intervju, der det blir stilt spørsmål som handler om din erfaring med uklare eiendomsforhold og reguleringsplaner. Jeg har ikke lyst til å dele ut spørsmålene på forhånd. Dette er fordi jeg gjerne vil ha "spontane" svar.

Eksempel på spørsmål kan være:

- *Når i prosessen tenker du/dere på eiendomsforholdene?*
- *Hvilke utfordringer har du møtt på grunn av uklare eiendomsgrenser eller rettigheter?*
- *Dersom du/dere har prosjekter i flere kommuner, opplever dere ulik praksis?*

Intervjuet vil ta ca. 45 minutter, men dette kan variere. Intervju holdes i perioden februar-mars 2024 og gjennomføres som videointervju på Teams.

Siden studien gjennomføres som intervju, er jeg ute etter å finne den enkeltes tanker og opplevelser rundt temaet.

Det vil ikke oppgis navn i oppgaven. Verken på ansatt eller arbeidsplass. Deres selskap er aktuelt for studien fordi dere har eller har hatt prosjekter i mellomstore kommuner som også er aktuelle for studien.

Jeg setter stor pris på all deltakelse, men det er selvfølgelig frivillig å delta.

Mer informasjon om prosjektet og behandling av personopplysninger kan du lese under.

På forhånd takk for hjelpen!

Med vennlig hilsen

May-Linn Engelsen Dalhaug

Mer informasjon om prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg

Tittel på prosjektet

«Uklare eiendomsforhold og gjennomføring av reguleringsplan»

Formål

Med dette forskningsprosjektet vil jeg å finne ut hvordan uklare eiendomsforhold kan påvirke gjennomføring av reguleringsplaner. Det er ønskelig å undersøke erfaringer knyttet til uklare eiendomsforhold, om det oppfattes som en utfordring, hva som eventuelt er utfordrende og hvordan dette håndteres.

Mastergradsprosjektet utgjør 30 studiepoeng i studieprogrammet «master i areal og eiendom» ved Høgskulen på Vestlandet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Høgskulen på Vestlandet, ved institutt for bygg-, miljø- og naturvitenskap, er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Kriterier for å bli trukket ut til å delta: Du har kjennskap til arbeid med reguleringsplaner, har erfaring med eiendomsutvikling eller er ansatt på planavdelingen i en mellomstor kommune.

Utvalgsmetoden er snøballmetoden. Det vil si at vi får anbefalinger om hvem som kan være aktuelle deltakere.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at det gjennomføres et intervju med deg. Dette kan skje ved personlig oppmøte, digitalt på Teams/Zoom eller per telefon. Intervjuet tar ca. 45 minutter, og vil handle om din erfaring med uklare eiendomsforhold og reguleringsplaner.

Opplysningene registreres med lydopptak og transkriberes. Det understrekes at personopplysninger i dette studentprosjektet vil bli behandlet anonymt og konfidensielt. I masteroppgaven kan det fremkomme slik: «Intervjudeltaker A kunne fortelle at».

Informasjon om deltakeren vil kun være tilgjengelig for studenten som intervjuer og medvirkende lærere, og vil i den tiden oppgaven skrives være lagret på passordbeskyttet PC.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Dine rettigheter

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene fortalt om i dette brevet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet),
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke. På oppdrag fra Høgskulen på Vestlandet har SIKT – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Det vil ikke samles inn særlige kategorier personopplysninger. Informasjonen vil derfor lagres på private enheter i samsvar med Høgskulen på Vestlandets retningslinjer for vern og utveksling av personopplysninger og helseforskningsdata, "4.b Oppbevaring av aktive forskningsdata på private enheter for studenter".

Det er de bearbejdede dataene som vil fremstilles i oppgaven. Det skal ikke være mulig å identifisere deltakerne i masteroppgaven. Innsamlet materiale vil bli slettet etter at sensur foreligger. Prosjektet forventes å være ferdig i løpet av sommeren 2024.

Det er kun følgende student og veiledere som vil ha tilgang til innsamlet data:

Student: May-Linn Engelsen Dalhaug

Veiledere: Leiv Bjarte Mjøs og Kristin Land

Kontakt:

Hvis du har spørsmål til studien, ønsker å vite mer eller vil benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med Høgskulen på Vestlandet ved

Leiv Bjarte Mjøs (veileder): Tlf. 55587633, epost: Leiv.Bjarte.Mjos@hvl.no.

May-Linn Engelsen Dalhaug (student): Tlf. 90968154, epost: maylindalhaug@gmail.com

HVL sitt personvernombud Trine Anikken Larsen: trine.anikken.larsen@hvl.no

SIKT kan nås på kontakt@sikt.no

Intervjuguide eiendomsutvikler

Innledning

- Kan du starte med å fortelle litt om din fag- og arbeidsbakgrunn?
- Hvordan opplever du at det er å få oversikt over eiendomsforholdene i et utbyggingsområde?
- I hvilken grad undersøker dere kvaliteten på eiendomsgrensene og andre eiendomsforhold der dere har et prosjekt?

Uklare eiendomsforhold I

- Har du kjennskap til kvaliteten på matrikkelen/kartet dere arbeider ut fra?
- Undersøker dere grunnboksblad for aktuelle naboeiendommer?
- Kan du fortelle litt om utfordringer du har opplevd med gjennomføring av reguleringsplan på grunn av uklare eiendomsforhold?
 - o Har du noen gang måtte gå rettens vei for å få gjennomført en reguleringsplan?
- Har du eksempler på at uklare eiendomsgrenser eller rettighetsforhold gjorde gjennomføring av reguleringsplan utfordrende?
- Hva tenker du er de viktigste utfordringene som kan oppstå med uklare eiendomsforhold og reguleringsplaner?
- Hvor ofte er det en utfordring at eksisterende eiendomsforhold og reguleringsplanforslag ikke stemmer overens?
- Har det vært forhandlinger med grunneiere eller rettighetshavere for å kunne gjennomføre planen?
- Hvordan opplever du det er å komme til enighet med grunneiere og rettighetshavere i utbyggingsområder?

Uklare eiendomsforhold II

- Hvilke utfordringer har du møtt på grunn av uklare eiendomsgrenser?
- Hvilke utfordringer har du møtt på grunn av uklare rettighetsforhold?
- Har du opplevd at eierforholdene har vært utfordrende?
 - o Kan du si noe mer om hvordan du opplevde det?
- På hvilken måte har dette påvirket gjennomføring av reguleringsplanen?
- Hvordan har du gått frem for å løse disse problemene?
- Hva er årsaken til at du valgte den løsningen?

- Sett i ettertid, ville du gjort det på en annen måte?
- Legger dere inn en buffer for å endre plan, søke dispensasjoner eller lignende?
- Har du kjennskap til jordskifteretten?
 - o Ble det vurdert å bruke jordskifteretten?
 - o Planskapt netto verdiøkning?

Tidspunkt i prosessen

- Når i prosessen tenker du på eiendomsforholdene?
- Hvordan begrunner du at det skal / ikke skal tas stilling til eiendomsforhold tidlig i reguleringsplanarbeidet?
- Hva tenker du om å klarlegge eiendomsgrenser for planomrisset tidlig i planfasen?
- Hva tenker du om at kommunen kunne pålegge rydding i uklare forhold i forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid?

Veiledning

- Hvilken veiledning har du fått fra kommunen i forhold til uklare eiendomsforhold?
- Dersom du opererer du i flere kommuner, opplever du ulik praksis mellom disse?
- Hvordan opplever du at det er å få dispensasjon fra kommunen for å få gjennomført reguleringsplan?

Avslutning

- Kan du si noe om hva det er som gjør at planprosesser stopper opp for dere?
- Har dere fått overraskelser på grunn av eiendomsforhold?
- Har du tanker om temaet som du ikke har fått sagt noe om?

Vedlegg 5: Intervjuguide arealplanlegger

Intervjuguide kommunalt ansatt

Innledning

- Kan du fortelle litt om din fag- og arbeidsbakgrunn?
- Hvilke erfaringer har dere med uklare eiendomsforhold og reguleringsplaner på planavdelingen?
- Hva tenker du om klare eiendomsforhold som et ledd i gode planer?

Uklare eiendomsgrenser

- Har du kjennskap til hvordan kvaliteten på eiendomsgrenser er i kommunen du jobber?
- Har du noen tanker om hva manglende samsvar mellom eksisterende eiendomsgrenser og reguleringsplan kan føre til?
- Har dere på planavdelingen noen samhandling med oppmålingsingeniør/oppmålingsavdeling i tilfeller der det er uklare eiendomsforhold?
- Deltar eiendomslandmåler på forhåndskonferanse eller oppstartsmøte der det er uklare eiendomsforhold?
 - o Kunne det være aktuelt?
- Hva tenker du om at eiendomsgrenser for planomrisset burde bli klarlagt allerede i reguleringsplanfasen?
- Burde kommunen kunne pålegge foslagsstiller å klarlegge forholdene før de setter i gang en reguleringsplanprosess?
 - o Hvorfor / hvorfor ikke?
- Er det aktuelt at kommunen gjør en slik klarlegging på eget initiativ?

Uklare rettighetsforhold

- Kan du si noe om hva det er som gjør at planprosesser stopper opp?
- Har du et eksempel da uklare rettighetsforhold/eiendomsforhold (uklare eiendomsgrenser/eiendomsretter/eierstruktur) var utfordrende i en planprosess?
- Har du inntrykk av at eiendomsforhold er noe utviklere eller plankonsulenter har et bevisst forhold til?

Veiledning

- Er gjennomføring av reguleringsplanen noe du tenker på i en veiledningssituasjon?
- Hvordan veileder du tiltakshaver i forhold til reguleringsplanforslag i områder med stor usikkerhet til eiendomsgrensene?
- Hvor ofte er det en utfordring at eksisterende eiendomsforhold og reguleringsplanforslag ikke stemmer overens?
- Får dere inn mindre planendringer i på grunn av at planen ikke samsvarer med eiendomsgrenser?
- Hvor langt tenker du at veiledningsplikten til kommunen strekker seg når det gjelder uklare eiendomsforhold?

Medvirkning.

- I forbindelse med medvirkning, engasjerer grunneiere seg i forhold til eiendomsforhold?
- Hva med de som har rettigheter i et område?

Konsekvenser/gjennomføring

- Har du noen tanker om hvilke konsekvenser uklare eiendomsforhold kan få for utvikling i kommunen?
- Har du noe inntrykk av hvordan gjennomføringen av planene går for utvikler?

Gjennomføring

- Hva tenker du om troverdigheten på informasjonen i eiendomskartet?

Jordskifteretten

- Har du kjennskap til jordskifteretten?
- Har du henvist til jordskifteretten for å ordne opp i uklare eiendomsforhold?

Avslutning

- Hvilken kompetanse føler du du har om eiendomsgrenser og rettigheter?
- Hva tenker du om lovgivningen og virkemidlene rundt dette temaet?
- Har du tanker om temaet som du ikke har fått sagt noe om?