

4.2 Urbant jordskifte

Kompliserte og sammensatte eiendomsforhold er ofte en utfordring for å kunne utnytte arealene i byer og tettsteder på en bedre måte. Virkemidlene i plan- og bygningsloven har klare begrensninger i forhold til å håndtere forhold mellom grunneiere og rettighetshavere. Erfaringene fra prosjektet viser et klart behov for styrkede virkemidler på dette området.

Jordskifterettene har lang erfaring med å omforme eiendommer som er vanskelig å utnytte på en hensiktsmessig måte etter dagens forhold, samt i å samordne interesser mellom flere eiendommer. Til nå har disse virkemidlene hovedsakelig vært brukt i landbruksområder. Mange av problemstillingene jordskifterettene håndterer er likevel mye av de samme man finner igjen i byer og tettsteder. I flere andre land er lignende systemer tatt i bruk i denne typen områder.

I prosjektet er det gjort en bred gjennomgang og diskusjon om bruken av jordskiftelovens virkemidler i byer og tettsteder. Hovedkonklusjonene er at dette vil kunne være et nyttig supplerende virkemiddel. For å gjøre virkemidlet tilgjengelig i byer og tettsteder må jordskifteloven og plan- og bygningsloven endres noe, samt at Jordskifteverkets kapasitet og kompetanse i forhold til urbane problemstillinger må styrkes.

4.2.1 Innledning

I fortettingsområder er det ofte komplekse eiendomsforhold med flere grunneiere, leietakere og andre rettighetshavere. Organisering og kostnads- og verdifordeling mellom disse er en betydelig utfordring i gjennomføringen av denne typen utbygging. Bruk av jordskifte synes i denne sammenhengen å være interessant som et egnet virkemiddel. Gjennom erfaringer fra allerede gjennomførte saker, samt undersøkelser i ulike eksempelområder, synes jordskiftelovgivning å inneholde en rekke tiltak som vil kunne løse en del av de problemene man har både knyttet til fortetting og utbygging mer generelt. Det er riktignok behov for noen lovmessige justeringer før et jordskiftesystem vil fungere helt og fullt for denne typen arealutnyttelse, men de virkemidler som i dag finnes

vil langt på vei være tilstrekkelig for å løse problemstillinger knyttet til eiendomsmessige forhold ved ulike typer utbygging.

Flere andre land har allerede denne typen virkemidler for å kunne få til hensiktsmessige løsninger ved utbygging i byer og tettsteder. I det følgende er begrepet urbant jordskifte brukt om bruk av jordskiftelovens virkemidler i byer og tettsteder.

Jordskifteinstituttet har lang tradisjon i Norge. Allerede i første halvdel av 1800-tallet ble det etablert lovregler som regulerte en slik virksomhet, og i 1857 kom utskiftningsloven som dannet grunnlaget for Jordskifteverket i dag. Jordskiftevirksomheten utøves av jordskifterettene som er en av de få særdomstoler her i landet, jfr domstolsloven § 2.

Tiltak jordskifteretten vil kunne gjennomføre er:

- Forandring av eiendomsgrenser.
- Ordning av rettighetsforhold.
- Dele opp personlige sameier.
- Få i stand tiltak /investeringer med flere involverte parter.
- Gi regler for arealbruk i områder der det foregår en felles bruk for flere parter.
- Holde skjønn som egen sak eller i sammenheng med andre virkemidler i jordskifteloven.
- Avklare eiendomsgrenser og rettighetsforhold.

Jordskifterettens arbeidsoppgaver er knyttet til håndtering av eiendomsrettslige forhold. Herunder ligger både det å avklare gjeldende rettsforhold, samt det å endre på eksisterende tilstand. Jordskifteretten har lang erfaring med å betrakte eiendomsforhold som en variabel når den skal bedre på uhensiktsmessige forhold sett i relasjon til den arealbruk som utøves på de enkelte eiendommer. Er grenser, rettighetsforhold eller andre sider ved en eiendom lite egnet i forhold til aktuell utnyttelse, kan jordskifteretten gjøre endringer på dette. Til nå har arbeidet som er blitt utført i hovedsak vært gjort utenfor byer og tettsteder.

I prosjektet er det gjort en bred gjennomgang med hensyn på bruk av jordskiftelovens virkemidler i byer og tettsteder. I tillegg til at ett av kapitlene i jusgruppens sluttrapport omhandler bruk av urbant jordskifte, er det utarbeidet to rapporter der det fokuseres på dette virkemidlet. Den første tar for seg virkemidlene i gjeldende jordskiftelov i forhold til bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder helt generelt⁸. I den andre rapporten er det sett konkret på bruk av jordskifte i noen utvalgte eksempelområder⁹. Det er erfaringer fra dette arbeidet samt diskusjoner innad i prosjektet som danner grunnlaget for prosjektets vurderinger og konklusjoner.

⁸ Nord, E. (1998). *Virkemidlene i jordskifteloven relatert til arealbruk i byer og tettsteder*. Prosjektnotat.

⁹ Nord, E. (1999). *En studie av problemstillinger i utvalgte eksempelområder relatert til virkemidlene i jordskifteloven*. Prosjektutredning.

4.2.2 Urbant jordskifte internasjonalt

Bruk av jordskifte i rurale områder er vanlig i mange land. Hvordan disse prosessene blir gjennomført og hvem som har ansvaret for selve utførelsen er noe varierende. Likevel finnes det klare paralleller med hensyn på de resultater som oppnås. Bruk av denne typen virkemidler i urbane områder finnes også flere steder. Sett i relasjon til en utvikling av urbant jordskifte i Norge, er de utenlandske erfaringene av interesse. Det vil både være interessant å se på ulike regelverk som synes å fungere, samt de systemer man ikke har hatt like mye suksess med, for å framskaffe et best mulig grunnlag knyttet til en lovutvikling her i landet. I dette prosjektet er det sett nærmere på systemene i Tyskland og Sverige¹⁰.

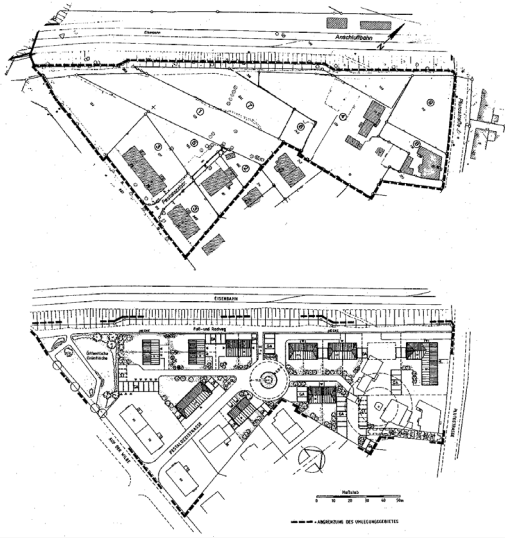
Tyskland

”Umlegung” er navnet på jordskiftesystemet som i Tyskland håndterer eiendomsmessige endringer i tilknytning til utbygging. Den første lovgivningen som regulerte slike prosesser, ble vedtatt for om lag 100 år siden. Siden den tid har systemet vært mye brukt, og da særlig i de sørvestre delene av landet, der man finner en stor oppdeling av eiendommer.

Selv om Umlegungsprosessen først ble benyttet i nybyggingsområder, blir systemet etter hvert mer og mer anvendt også i områder som allerede er utbygd (fortettingsområder og områder som skal rehabiliteres).

¹⁰ For en mer utførlig beskrivelse se jusgruppens sluttrapport

Noen land som har innført jordskiftelignende tiltak knyttet til utbygging er:



- Tyskland
- Sverige
- Frankrike
- Japan
- Sør-Korea
- Taiwan
- Canada
- Australia

Kartene til venstre er hentet fra et urbant jordskifte i Tyskland.

Umlegung håndterer ikke bare ombytningsprosesser av areal. Også utarbeidelse av regler for arealbruk, fordeling av kostnader med investeringer med mer vil kunne behandles i en slik sak. Vanligvis vil en Umlegung mer eller mindre inneholde en "pakke" av tiltak som gjør at ulike forhold med en utbygging ordnes på en hensiktsmessig måte med tanke på gjennomføring. Hvordan dette løses vil i stor grad være avhengig av grunneierens ønsker, samt det offentlige behov for arealer innenfor utbyggingområdet.

Resultatet av en Umlegungsprosess er at grunneierne i området får endret på ulike forhold, slik at hver enkelt blir sittende igjen med utbyggingarealer. Det er imidlertid åpnet for at de som er eiere av små eiendommer, samt de som ønsker det, vil kunne få innløst sine arealer. Ellers er det et mål at hver enkelt skal få utviklet sin eiendom til byggegrunn. Når det gjelder arealer til ulike fellesområder som bl.a. veier og friområder, må hver enkelt avgi en viss prosentandel av sitt areal til dette formål.

Bruk av Umlegung synes å være en viktig prosess knyttet til utbygging. Det er i den sammenheng interessant å merke seg at "høyesterett" i Tyskland har slått fast at prosessen har forrang framfor ekspropriasjon. Med dette menes at dersom problemene viser seg å

kunne løses ved Umlegung, vil det ikke være hjemmel til å gjøre bruk av ekspropriasjon.

Sverige

I Sverige ble det i forbindelse med reform av plan og bygningslovgivningen vedtatt en ny lov, "lag om exploateringsamverkan", ESL (1987:11). Exploatering betyr grunnutnytting til byggeformål, og gjennom dette lovverket kan flere grunneiere få hjelp til å samarbeide om et utbyggingsprosjekt fra planlegging og fram til byggeklare tomter. Loven inneholder bl.a. regler om felles tiltak og et verdiutjevningssystem som frigjør planleggingen fra å måtte ta hensyn til eiendomsgrenser. Målet med å innføre dette systemet var at man skulle kunne behandle et område med flere grunneiere på samme måten som om det var eid av én byggherre.

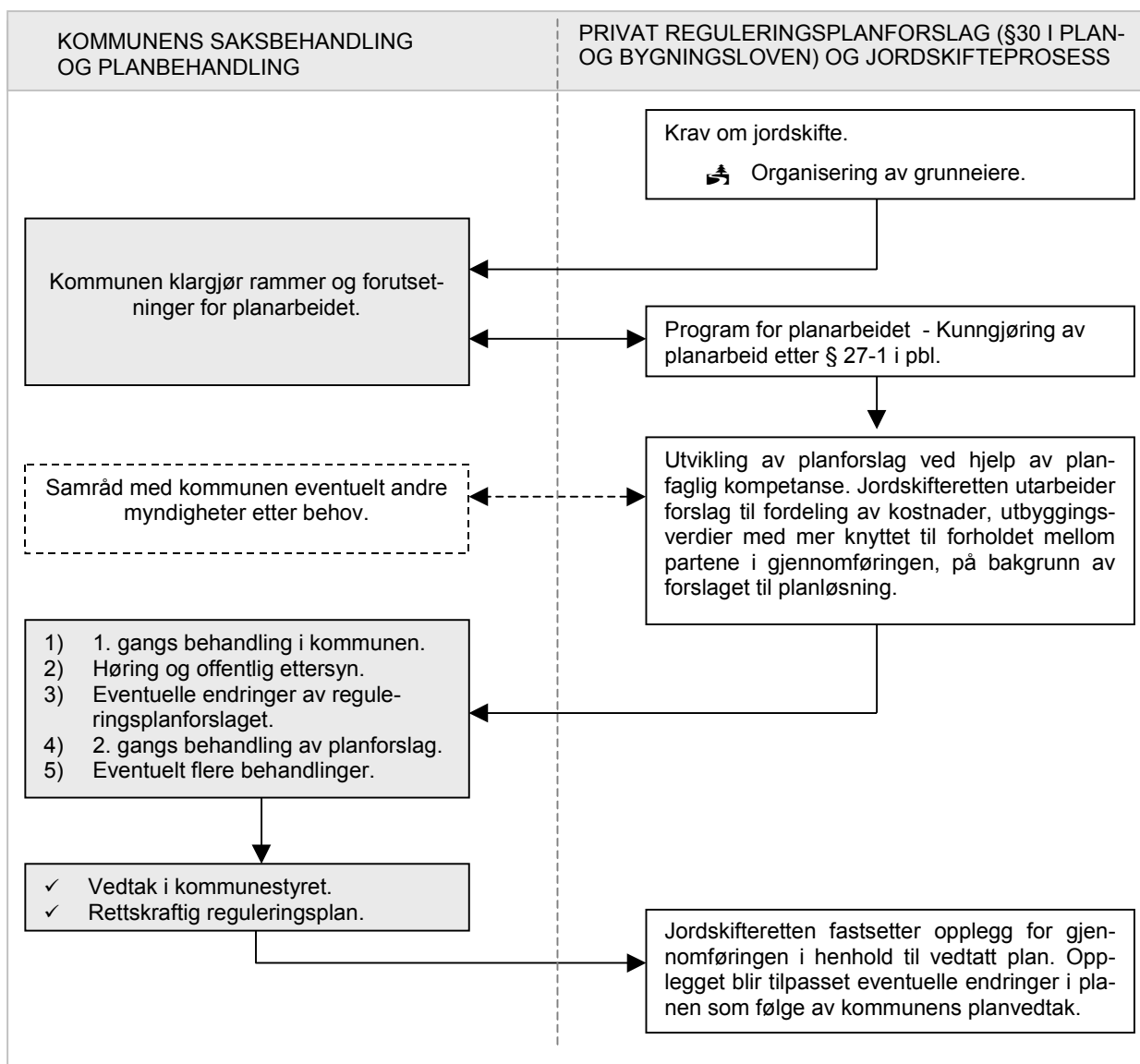
Loven har imidlertid vært relativt lite i bruk. Årsaken til dette er bl.a. at den oppfattes som komplisert. Likevel er det gjennomført flere undersøkelser som viser at systemet kan ha mange positive effekter dersom man får dette til å fungere i praksis¹¹. Av den grunn har det vært arbeidet med å få til en forenklet lovgivning (SOU 1996:168). I januar 2001 er det fortsatt ikke gjort noen lovmessige endringer i så måte.

¹¹ Smidemann, B. (1997) Planera med samverkan. (KTH).

4.2.3 Jordskifte og planprosessen etter plan- og bygningsloven

Jordskifteretten arbeider "mellom" grunneiere/rettighetshavere. Som en domstol er den uavhengig i sitt arbeide. Likevel er noen av de oppgaver retten utfører påvirket av forvaltningen, og i denne sammenhengen særlig planmyndighetene i de ulike kommuner. For at man ikke skal få en sammenblanding av domstolsarbeid og forvaltning er det viktig å være bevisst på de ulike roller.

I figur 4.2.1 er det illustrert prinsipper ved saksgangen når jordskifte brukes i utbyggings-sammenheng. Figuren viser utarbeidelse av en privat reguleringsplan ved bruk av jordskifte, samt kommunal saksbehandling og planbehandling. Det kommer her fram hvordan dette arbeidet vil bli gjort i forhold til hverandre, og hvordan dette skjer tidsmessig. Det gjøres i midlertid oppmerksom på at det også vil være aktuelt med jordskifteprosesser i tilknytning til offentlig styrte planprosesser. Samordningen vil da være tilsvarende.



Figur 4.2.1 Samordning av planprosess etter plan- og bygningsloven og jordskifteprosess når det utarbeides privat reguleringsplanforslag etter §30 i plan- og bygningsloven.

4.2.4 Erfaringer fra eksempelområder

Under arbeidet med dette temaet er det, som nevnt innledningsvis, utarbeidet en rapport som tar for seg konkrete problemstillinger innenfor noen av eksempelområdene i relasjon til bruk av virkemidlene i jordskifteloven. Resultatene fra dette arbeidet er med å underbygge behovet for og nytten av denne typen institusjonelle arrangement.

I denne forbindelse kreves det en kommentar knyttet til jordskiftelovens geografiske virkeområde¹². Temaet har vært diskutert i prosjektet. I tilknytning til dette utarbeidet professor em. dr. juris Torgeir Austenå et notat der han konkluderte med at virkemidlene i jordskifteloven etter hovedregelen ikke kunne anvendes på arealer som er lagt ut til byggeområder i kommuneplanen. Denne tolkningen kommer også fram i den nylig reviderte kommentarutgaven til jordskifteloven¹³. I ettertid har dette spørsmålet vært oppe til behandling i Høyesteretts kjæremålsutvalg. I kjennelsen datert 8.6.2000 (Rt. 2000 s. 1119), har de uttalt følgende:

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

Hvordan dette skal tolkes er noe uvisst¹⁴. Det er likevel valgt å presentere resultatene fra undersøkelsen av eksempelområdene som de framgår før resultatene fra ovennevnte kjennelse ble kjent. Skulle det imidlertid vise seg at det er gjort en for stor avgrensning, synes det likevel være et åpenbart behov for en lovendring som presiserer virkeområdet.

¹² Med geografisk virkeområde menes der hvor loven kan anvendes. I en del sammenhenger er også jordskifterettens stedlige kompetanse anvendt.

¹³ Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. Universitetsforlaget, Oslo.

¹⁴ Austenå har kommentert denne kjennelsen i tidsskriftet Kart og Plan, nr. 4/2000.

Klokkehaug, Sykkylven kommune

Eksempelområdet Klokkehaug ligger rett sør for kommunesenteret Aure. Området utgjør ca 40 daa og er i kommunedelplanen for perioden 1998-2009 utlagt som byggeområde.

Problemstillingen her er som følger: En grunneier fremmet forslag om en reguleringsplan for utbygging av noen boliger på sin egen eiendom. Denne var ikke i tråd med overordnet plan. Kommunen mente det hele måtte ses i en større sammenheng og gikk i gang med å utarbeide en reguleringsplan for et større område. Planen som ble endelig vedtatt sommeren 1999, legger til grunn at eierne i området må samarbeide om opparbeidelsen av en veg inn i området. På grunn av ulike interesser synes dette vanskelig å få til i praksis.



Figur 4.2.2 Klokkehaug, utsnitt fra kommunedelplan.

Ser en på bruk av virkemidlene i jordskifteloven er det § 2 e (felles tiltak) som synes interessant. Disse reglene regulerer tiltak hvor det er nødvendig med investeringer i fellesskap på tvers av eiendomsgrensene. Jordskifterettene har god erfaring med denne sakstypen, og da særlig i forbindelse med opparbeidning av veier. Regelverket er i utgangspunktet godt utviklet for å håndtere denne typen problemstillinger, men pga. de begrensninger som finnes i jordskiftelovens geografiske virkeområde, vil det pr i dag sannsynligvis ikke være mulig å gjennomføre en slik sak i et område som dette.

gen som har skjedd her i ettertid. En av grunneierne har nå satt opp et gjerde som gjør det umulig å kjøre inn i to garasjer tilhørende borettslaget. (Gjerdet er for øvrig lovlig oppsatt.) Dette gjør situasjonen vanskelig og har naturlig nok skapt en "høy temperatur" i området.

Med hensyn på bruk av jordskifte kan det riktignok hevdes at det her er en grunneier som har tatt i bruk arealer uten først å ha sikret seg rettigheter, og at det ikke er en samfunnsoppgave å utvikle et system som gjør at vedkommende kan fortsette denne bruksutøvelsen. En slik argumentasjon synes likevel ikke å være relevant i forhold til hvorvidt det bør kunne gjøres bruk av jordskifte i slike områder. Begrunnelsen for dette er at en ordning av forholdene etter jordskifteloven § 2 c nr. 2 (bruksordning) kunne her ha vært gjennomført allerede før en utbygging av området, og på denne måten hindret de konflikter som nå er oppstått. Dessuten vil ikke en jordskiftesak kunne gjennomføres dersom noen av partene lider tap, jf. jordskifteloven § 3 a. Så selv om det her kan synes som at jordskifteretten går inn og "reparerer" på en situasjon, er ikke dette helt riktig. Blant annet fordi parten som nå har satt opp et gjerde i området formelt sett ikke har veirett til sin eiendom over naboeiendommen.

Man håper å få fram en løsning med et frivillig salg. Foreløpig ser dette imidlertid ut til å være vanskelig. Dersom man ikke lykkes i å komme fram til en minnelig ordning, tas det sikte på å legge fram en sak for bystyret om samtykke til ekspropriasjon.

Med bruk av jordskifte i dette tilfellet, ville det hele kunne vært løst på en smidigere måte. Man hadde da både fått ordnet rettighetsforholdene for de enkelte eiendommer, samt sikret en utarbeidelse av bruksregler innenfor det regulerte fellesområdet.

Tangen, Kristiansand kommune

Tangen ligger i sentrum av Kristiansand og utgjør den sydøstligste delen av Kvadraturen. Totalt areal er om lag 120 daa. Eiendomssituasjonen i området er preget av at kommunen er den klart største grunneieren. Kristiansand kommune ønsker å ta vare på det potensialet

Tangen har, med tanke på en positiv utvikling av området.

Av den grunn var det et ønske fra kommunens side at alle grunneierne ble involvert i en utviklingsprosess. I dag finnes det imidlertid ikke noen hjemmel til å kunne sette et krav om at det etableres et samarbeid disse imellom.

Kristiansand kommune har framhevet at det innenfor ulike utbyggingsområder ikke så sjelden vil være fordelaktig dersom grunneierne organiserer seg på en eller annen måte. Dette er en oppgave som kunne tenkes utført av jordskifteretten. Stifting av ulike lag er noe som jordskifterettene har erfaring med. Også sett fra grunneiersiden vil det kunne innebære klare fordeler ved en slik form for organisering.



Figur 4.2.4 Tangen Kristiansand, utsnitt fra kommunedelplan for kvadraturen.

I dag vil områder som Tangen sannsynligvis utenfor det geografiske virkeområde for denne typen saker. I tillegg vil så kompliserte områder som dette også kreve noen ytterligere endringer i jordskifteloven før denne sakstypen vil kunne gjennomføres.

Ny-Paradis – Hop – Nesttun - Nesttun-Vest (NHNN), Bergen kommune

Eksempelområdet NHNN strekker seg i retning nord-sør, med en avstand fra Bergen sentrum på 4 til 8 km. Samlet areal er på ca. 2500 daa. Antall boliger er i dag om lag 2000, mens potensialet for nye boliger er vurdert til å ligge rundt 1000.

Innenfor dette området er det valgt å se nærmere på to mindre arealer. I det som ligger lengst nord, er det problemer med både luft- og støyforurensing. Sett i relasjon til virkemidlene i jordskifteloven blir det et spørsmål om det er mulig å gjennomføre tiltak som reduserer støyplagene. Det mest nærliggende vil da være oppføring av en støyskjerm. Mange av beboerne vil helt klart ha nytte av en slik skjerming, og dette er en investering som kunne tenkes gjennomført som et felles tiltak etter jordskifteloven § 2 e.

Området som ligger noe lengre sør omfatter 12 eiendommer og har et potensiale på 15-20 nye boliger. Relativt mye areal er ubebygget, og forholdene for ytterligere utbygging synes gode. Likevel er landskapet småkupert, noe som vil stille krav til god planlegging dersom ikke området skal miste sin karakter ved en utbygging. En samlet plan for hele området vil være ønskelig.

Med tanke på bruk av jordskifteloven synes bruk av § 2 c, bruksordning, å være aktuelt.

Fordelen med å kunne gjennomføre utbyggingen ved en jordskiftesak i dette tilfellet, er at man på den måten vil framtvinge et samarbeid. Grunneierne vil da måtte involvere seg i planleggingen av området. Vanligvis vil dette føre til en bedre forståelse av planens utforming, og forutsetningene for å få til en enighet grunneierne imellom vil dermed bli bedre. Sett fra en planleggers side vil det dessuten kunne føre til en plan med bedre løsninger, da det vil være mulig å gjennomføre en utbygging på tvers av eiendomsgrenser.

I tillegg vil krav om felles leke- og oppholdsarealer kunne ordnes på en mer hensiktsmessig måte. En bruksordning her vil i dag likevel kunne være noe vanskelig, da dette etter den tolkning som er lagt til grunn her trolig vil ligge utenfor jordskiftelovens geografiske virkeområde.

Generelt om erfaringene

Undersøkelsene av eksempelområdene viser at urbant jordskifte kan være et supplerende virkemiddel knyttet til by- og tettstedsutviklingen. Flere av problemstillingene som er blitt reist, vil kunne la seg løse dersom man gjør noen endringer i jordskifteloven, samt fjerner de begrensinger som i dag finnes mht hvor man kan gjøre bruk av disse virkemidlene. Oppsummert er resultatene av undersøkelsene i eksempelområdene presentert i tabell 4.2.1. på neste side.

I fortetting vil urbant jordskifte kunne være et verktøy for:

- Samordning av eiendommer og rettighetshavere før utarbeidelse av reguleringsplan (eller bebyggelsesplan).
- Etablering av hensiktsmessige eiendomsforhold som grunnlag for planlegging og gjennomføring.
- Fordeling av utbyggingsverdier og kostnader ved gjennomføring av vedtatt reguleringsplan (eller bebyggelsesplan).
- Etablere samarbeidsordninger for drift av gjennomførte utbyggingsområder.

| Eksempelområde Problemstilling | Virkemidler i jordskifteloven | Forutsetning for bruk av virkemidlene |
|---|---|---|
| <p>Huken, Skien</p> <p><i>Problemer knyttet til arealbruken innenfor et område lagt ut til felles bruk etter pbl. § 25-7.</i></p> | <p>Utarbeiding av regler for bruk og vedlikehold av området.</p> | <p>Vil kunne gjennomføres ved å endre geografisk virkeområde for bruksordning i jordskifteloven.</p> |
| <p>Venstøp, Skien</p> <p>Området i nord: Felles tiltak som veg, vann, avløp, lekeplasser og friområder må fordeles mellom de grunneierne som ønsker en utbygging.</p> <p>Området i sør: En grunneiers manglende interesse for utbygging på nåværende tidspunkt gjør at en annen grunneier ikke kan realisere utbyggingsverdier på sin eiendom.</p> | <p>Ombyttingsprosesser, evt. fordeling av utbyggingsverdier og kostnader med fellesanlegg.</p> <p>Fordelinger av kostnader med fellesanlegg (avløpshåndtering). Alternativt ombygging av grunn.</p> | <p>Vil kunne gjennomføres så lenge landbruksinteresser blir berørt.</p> <p>Ombygging av grunn vil kunne gjennomføres så lenge landbruksinteresser kommer til å bli berørt. Noe mer usikkert hvorvidt man kan pålegge uvillig grunneier å måtte være med på et fellesanlegg for avløpshåndtering. Innholdet i utjenlighetskriteriet i § 1 må muligens utvides/omdefineres.</p> |
| <p>Tangen, Kristiansand</p> <p><i>Organisering av grunneiere og rettighetshavere innenfor utbyggingsområdet slik at utarbeiding av en felles reguleringsplan blir enklere.</i></p> | <p>Organisering av grunneiere og rettighetshavere etter de utbyggingsressurser vedkommende stiller til rådighet innenfor området.</p> | <p>Komplisert område. En gjennomføring vil betinge endring av geografisk virkeområde. Dessuten vil det måtte forandres noe på innholdet i § 1.</p> |
| <p>Klokkehaug, Sykkylven</p> <p><i>Grunneierne må samarbeide om opparbeidelsen av en veg for å kunne utvikle sine arealer.</i></p> | <p>Ordning av investeringer i fellesskap (fortrinnsvis veg) på tvers av eiendomsgrenser.</p> | <p>Vil kunne gjennomføres ved å endre geografisk virkeområde for felles tiltak i jordskifteloven</p> |
| <p>Ny-Paradis – Hop – Nesttun - Nesttun-Vest, Bergen</p> <p>Området i nord: Kostnadsfordeling med støyskjermingstiltak.</p> <p>Området i sør: Krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Ved utbygging vil det være klare fordeler forbundet med å utarbeide en felles plan.</p> | <p>Fordeling av kostnader med støyskjerming etter nytten av tiltaket.</p> <p>Fordeling av utbyggingsverdier, ombyttingsprosesser og fordeling av kostnader med fellesanlegg.</p> | <p>Noe usikkert hvorvidt det her vil kunne sies at LNF-interesser blir berørt. For at § 1 skal sies å være tilfredsstillt må tiltaket være en forutsetning for byggetillatelse (evt. størrelsen på en bestemt utbygging).</p> <p>Må endre geografisk virkeområde. Utjenlighetskriteriet i § 1 må trolig også utvides/omdefineres.</p> |

Tabell 4.2.1 Oppsummerende matrise om bruk av jordskiftelovens virkemidler i eksempelområdene.

4.2.5 Iverksetting – tre nødvendige tiltak

Generelt sett vil effektene av urbant jordskifte kunne sies å være tosidig; Enten vil de kunne bidra til å få i stand direkte løsninger som følge av at virkemidlene tas i bruk, eller de kan bidra til å stimulere frivillige prosesser som ellers ville vært vanskelig å få i stand.

For å gjøre disse virkemidlene til et operativt virkemiddel i byer og tettsteder kreves endringer i jordskifteloven, oppgradering av jordskifteverkets kompetanse og kapasitet og enkelte justeringer i plan- og bygningsloven.

Endringer i jordskifteloven

De endringer som vil måtte gjøres i jordskifteloven knytter seg i hovedsak til:

- *Geografisk virkeområde (stedlig kompetanse).*

Pr. i dag er det kun tiltak etter §§ 2 e og 6 som har en direkte begrensning i loven. Likevel er det knyttet stor utsikkerhet til lovens geografiske virkeområde, jf. tidligere redegjørelse. Det må gjøres en lovmessig avklaring der det kommer fram at virkeområdet for loven ikke inneholder begrensninger i forholdt til eiendommenes beliggenhet.

- *Justere formålsparagrafen (§ 1), slik at en utnyttning til byggeformål blir uproblematisk.*
- *Endring av lovens fokus fra eiendom til eier og eiendom.*

Dette innebærer at det i større grad skal kunne tas hensyn til hvordan vedkommende eiere blir stilt etter et jordskifte.

Endring i kompetanse og kapasitet

Gjennomføring av urbane jordskifter skiller seg noe fra tradisjonelle jordskifter, og følgelig vil ikke den kunnskapen som jordskiftedommerne sitter med i dag, være tilstrekkelig for å kunne håndtere de mest kompliserte sakene innenfor byer og tettsteder. Slike nye oppgaver vil kreve en noe annen kunnskap, og det vil være be-

hov for økt kompetanse. I denne sammenhengen påpekes det at utdanningsinstitusjonen NLH (på Ås i Akershus) der man i dag utdanner jordskifte kandidater, synes å være velegnet til å ta på seg denne oppgaven. En av grunnene til det er at man her både utdanner planleggere og eiendomsutformere ved samme institutt (Institutt for landskapsplanlegging).

Ett av de områdene der det helt klart vil måtte skje en kompetanseheving, er knyttet til verdsettingsfaget. Man kommer til å håndtere helt andre verdier i både størrelse og innhold i urbane områder sammenlignet med landbruksområder. Verdsettingsfaget må utvikles slik at det kan gjennomføres jordskiftelignende tiltak også innenfor byer og tettsteder på en tilfredsstillende måte med tanke på kvalitet og sikkerhet for de parter som blir involvert i denne prosessen.

Et annet moment er at jordskifterettene i dag sitter på begrensede ressurser. En økning i saksmengden som følge av en utvidelse av loven, vil gjøre det umulig å oppfylle en forsvarlig saksbehandlingstid for de oppgaver som skal løses. Det er derfor helt klart at hvis man utvikler lovverket til også å gjelde urbane områder, må dette få konsekvenser for de økonomiske rammer jordskifterettene blir tildelt.

Justeringer i plan- og bygningsloven

Jordskifteloven vil kunne ses på som et supplement til plan- og bygningsloven. Det vil ikke være aktuelt å trekke elementer fra jordskifteloven inn i plan- og bygningsloven, da lovene i hovedsak regulerer to forskjellige områder/arenaer, henholdsvis offentlig rett og privat rett. Plan- og bygningsloven har regler om utøving av forvaltningsmyndighet og sorteres av den grunn inn under de regler som kan sies å ligge i den offentligrettslige sfære. Jordskifteloven derimot regulerer rettsforhold grunneiere og rettighetshavere i mellom, og hører derfor inn i den privatrettslige sfære. Allerede i dag ser vi eksempler på at dette er to prosesser som utfyller hverandre. Både ved utbyggingsjordskifte knyttet til samferdsel, som man har gode erfaringer med bla i forbindelse med utbyggingen av Gardermobanen, samt en del saker knyttet til hyttebygging, finner vi prosesser som viser dette.

På denne bakgrunn vil koblingspunktene mellom de to regelverk være av interesse. Prosjektet har vurdert tre muligheter:

- Krav om felles reguleringsplan for flere eiendommer der kommunen ikke skal utarbeide en slik plan, f.eks. ved en henvisning til bruk av jordskifte som en aktuell mulighet dersom samordning av parter ikke lar seg gjøre.
- Synliggjøring av urbant jordskifte i plan- og bygningsloven. (f.eks. ved en henvisning der denne typen virkemidler kan være aktuelt).
- Krav om utjevning av utbyggingsverdier mellom eiendommer koplet mot virkemidlene i jordskifteloven.

JORDSKIFTERETTEN

Jordskifteretten er en særdomstol der saksbehandlingen bygger på vanlige domstolsprinsipper. Domstolen er uavhengig i sin dømmende virksomhet, men er administrativt underlagt Landbruksdepartementet. Det er for tiden 41 jordskifteretter lokalisert over hele landet. Antallet ansatte er ca. 270. Stillingene fordeler seg i hovedsak på kategoriene; dømmende personell, teknisk personell og kontoransatte.

Den kompetansen som finnes ved de enkelte jordskifteretter spenner over et relativt vidt spekter. En ganske stor andel av dette er av teknisk art som landmåling, GIS, m.m. Ellers er verdsettelsesfaget en viktig del av arbeidsområdet, med vurderinger av rettigheter og arealer, samt påstående verdier. Som en følge av domstolsorganiseringen innehar de ansatte også høy juridisk kompetanse, og da særlig innenfor tingsrett og sivilprosess.

Omfanget av sakene for jordskifteretten kan variere fra noen få dagsverk til flere årsverk. Retten avgjør rettsspørsmål og vedtar tiltak mellom grunneiere og rettighetshavere som fører til mer hensiktsmessig arealbruk. Grenser blir målt inn og avmerket både i marka og på eget eiendomskart. Til slutt blir alt av varig verdi tinglyst på de berørte eiendommer. Jordskifteretten sikrer en effektiv ressursutnyttelse ved å ta hånd om hele prosessen knyttet til de eiendomsmessige endringer som gjøres.

Spørsmål og henvendelser om jordskifte i urbane strøk kan rettes til nærmeste jordskifterett.

For en fullstendig oversikt over jordskifterettene vises det til www.jordskifte.no.