



**LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET**  
**MILJØVERNDEPARTEMENTET**

## **Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder**



**Forord**

Med virkning fra 1. januar 2007 ble det vedtatt nye regler i jordskifteloven som gir mulighet for at de rettsendrende virkemidlene i jordskifteloven kan tas i bruk ved gjennomføring av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven.

Både jordskifterettene og utbyggere har etterlyst veiledningsmateriell som kan bidra med gode råd om hvordan de nye reglene kan praktiseres. Veilederen her er et utarbeidet med dette for øyet.

Veilederen er blitt til i et samarbeid mellom PBL 2000, Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet. Lagdommer Gunvald Gussgard har skrevet grunnlaget for teksten i veilederen.

1. Innledning.....	4
2. Hovedbestemmelsene om "urbant jordskifte".....	4
2.2. Merknader til § 2 bokstav h.....	4
2.3. Eksempler på bruk av § 2 bokstav h .....	6
2.4. Merknader til § 2 bokstav i .....	9
2.5. Eksempler på bruk av § 2 bokstav i .....	10
2.6. Vilkår for fremme av jordskifte etter § 2 bokstav h og i.....	12
2.7. Jordskifterettens sammensetning i saker etter § 2 bokstav h og i .....	13
2.8. Hva kan jordskifteretten avgjøre i saker etter § 2 bokstav h og i? .....	13
3. Ny bestemmelse i plan- og bygningsloven § 26 første ledd femte punktum .....	14
3.1. Merknader til bestemmelsen .....	14
4. Oppgavefordeling med særlig vekt på rollefordelingen mellom jordskifteretten og kommunen .....	15
4.1. Forholdet mellom jordskifteretten og kommunen.....	15
4.2. Håndheving og gjennomføring av vedtatt plan .....	16
4.3. Opparbeidelse.....	16
4.4. Utbyggingsavtale.....	16
5. Diverse .....	16

## 1. Innledning

Særlig i byutviklingsområder vil det ofte ved utarbeidelse av ny reguleringsplan være nødvendig eller iallfall formålstjenlig å kunne se bort fra eller legge mindre vekt på eksisterende eiendomsforhold. Men når en ny plan gir anvisning på en fremtidig utnyttelse uavhengig av bestående eierforhold, melder det seg behov for adekvate virkemidler for hvorledes planen kan gjennomføres med hensyn til fordeling av arealverdier og felleskostnader. Plan- og bygningsloven har bestemmelser om ulike virkemidler som kan komme til anvendelse ved gjennomføring av planer, så som rekkefølgebestemmelser i medhold av § 20-4 annet ledd bokstav b og § 26, reglene om ekspropriasjon, se særlig §§ 35, 38 og 39, refusjonsbestemmelsene i kap. IX og reglene om utbyggingsavtaler i kap. XI-A. I praksis har det imidlertid vist seg at så vel partene som kommunene ofte har motforestillinger mot å ta i bruk særlig ekspropriasjonsinstituttet og refusjonsreglene. Dette er noe av bakgrunnen for at det ved lovendring av 5. desember 2006 ble gitt nye bestemmelser i jordskifteloven som gjør jordskiftelovens rettsendrende virkemidler anvendelige for grunneiere og rettighetshavere i tilknytning til gjennomføring av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven (urbant jordskifte). Lovendringene trådte i kraft 1. januar 2007.

Denne veilederen vil gi en nærmere omtale av de aktuelle nye lovbestemmelsene og deres anvendelsesmuligheter.

Også før de siste lovendringene har det vært mulig å gjennomføre visse former for jordskifte i byer og tettsteder. Av størst praktisk betydning er nok jordskifte etter § 2 bokstav b: "forme ut eiedomar på nytt ved ombyting av grunn og rettar", men også bokstav c om bruksordning og bokstav e om fellestiltak vil kunne komme til anvendelse i tettsteder. Loven har imidlertid hatt en bestemmelse i § 3 bokstav b om at jordskifte ikke kan fremmes for eiendommer som ligger i tettbygd strøk før kommunen har fått anledning til å si sin mening. Ved lovendring av 12. mai 2006 ble denne bestemmelsen tatt ut av loven, samtidig som det i ny § 1a ble gitt en klar regel om at "*Lova gjeld for alle eiedomar dersom ikkje anna følgjer av lova her eller andre lover*". Denne lovendringen, som trådte i kraft 1. juli 2006, innebærer at det ikke lenger er nødvendig å innhente kommunens uttalelse når det fremmes krav om jordskifte i byer og tettsteder.

## 2. Hovedbestemmelsene om "urbant jordskifte"

I jordskifteloven § 2, som angir hva jordskifte kan gå ut på, er inntatt følgende nye bestemmelser :

*h) fordele arealverdier og fordele kostnader ved ulike sams tiltak innafor byggeområde etter §§ 20-4 nr. 1 og 25 nr. 1 i plan- og bygningslova.*

*i) omforme eiedomar og rettar på grunnlag av utenleige eigedomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningslova i område som gjeld:*

- 1. eksisterande byggeområde*
- 2. nytt byggeområde.*

### 2.2. Merknader til § 2 bokstav h

Partene kan være enige om fordelingen av kostnader, men ikke om arealverdiene som skytes inn i jordskiftet. Bestemmelsen åpner for at jordskifteretten kan fordele arealverdier uten å fordele kostnader og omvendt.

Bestemmelsen har fått en uheldig utforming idet uttrykket "byggeområde" har ulikt rettslig innhold i § 20-4 nr. 1 og § 25 nr 1. I kommuneplansammenheng (§ 20-4 nr 1) har "byggeområde" en langt mer grovmasket betydning enn i reguleringsplansammenheng (§ 25 nr 1). Et byggeområde i **kommuneplan** vil således kunne omfatte bl.a. friområde og friluftareal, offentlige og private veier, felles lekeareal for barn og andre fellesarealer ved at slike arealer angis som underformål under arealkategori "1. byggeområde", mens slike arealer i **reguleringsplan** ikke inngår i arealkategorien "byggeområde" (§ 25 nr. 1), men utgjør separate arealkategorier, se § 25 nr. 3, 4, 6 og 7.

**Bestemmelsen i § 2 bokstav h bør derfor leses som om den lød: "fordele arealverdier og fordele kostnader ved ulike sams tiltak i og for byggeområde etter §§ 20-4 nr 1 og 25 nr 1 i plan- og bygningslova".** Med en slik utforming vil bestemmelsen være i harmoni med den samtidig vedtatte lovendringen i jordskifteloven § 35, som i ny bokstav j) gir jordskifteretten anledning til å "fastsette reglar for sams bruk i samband med drift og vedlikehold av vegar, parkeringsområde, leikeplassar, grøntområde m.v.". Den vil da også harmonere bedre med den samtidig vedtatte tilføyelsen i plan- og bygningsloven § 26 første ledd, som sier at det "i bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelsesplan (kan) stilles krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd".

I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) er det fremmet forslag om å endre ordlyden i jordskifteloven § 2 bokstav h i samsvar med anbefalingen ovenfor.

**Hva er så "sams tiltak i og for "et byggeområde?"** Det må dreie seg om et formål som skal tjene byggeområdet. Normalt vil således eksempelvis friluftareal og offentlig friområde som park og turvei falle utenfor, idet slike arealer som regel vil være begrunnet i andre og mer vidtfavnende hensyn enn primært å betjene bare det byggeområdet som planen omfatter. Dersom det imidlertid skulle fremgå av planpremissene at det dreier seg om et lokalt friområde som er lagt inn nettopp for å betjene det aktuelle byggeområdet, må antakelig det lokale friområdet kunne betraktes som et "sams tiltak". I et slikt tilfelle vil det imidlertid normalt være mer treffende og hensiktsmessig å angi arealet som "fellesområde" i planen.

Offentlig vei vil kunne være "sams tiltak", nemlig dersom det dreier seg om en vei som faller inn under opparbeidelseskravet i plan- og bygningsloven § 67. Er det derimot tale om en motorvei, faller den utenom. Også all annen nødvendig teknisk infrastruktur i og for byggeområdet, som for eksempel vann- og avløpsledninger, vil kunne være "sams tiltak". Det samme gjelder parkbelte i industriområde, samt arealkategorien "fellesområder" som nevnt i § 25 nr. 7.

Selv om det antakelig sjelden vil være aktuelt med jordskiftesak etter § 2 bokstav h med grunnlag i **kommuneplan** eller **kommunedelplan** – og selv om det av lovproposisjonen fremgår at man først og fremst har hatt **regulerings- og bebyggelsesplan** i tankene - tilsier lovbestemmelsens ordlyd (henvisningen til § 20-4 nr 1) at den må kunne anvendes også på kommuneplannivå, dersom planen er tilstrekkelig detaljert. Særlig i byer og tettsteder vil det kunne bli utarbeidet forholdsvis detaljerte kommunedelplaner. I enkelte tilfeller vil de berørte grunneiere allerede på dette stadium av planleggingen kunne ønske å få en avklaring med hensyn til fordeling av arealverdier og kostnader ved fellestiltak innen planområdet. I slike tilfeller vil det imidlertid alltid være et vilkår for fremme av saken at samtlige berørte eiere er enige om å kreve jordskifte. 2/3-regelen i § 5 annet ledd annet punktum kommer til anvendelse bare når kommunen har vedtatt reguleringsbestemmelse som nevnt i plan- og bygningsloven § 26 første ledd femte punktum, og slik bestemmelse kan etter loven ikke vedtas som *kommuneplanbestemmelse*.

## 2.3. Eksempler på bruk av § 2 bokstav h

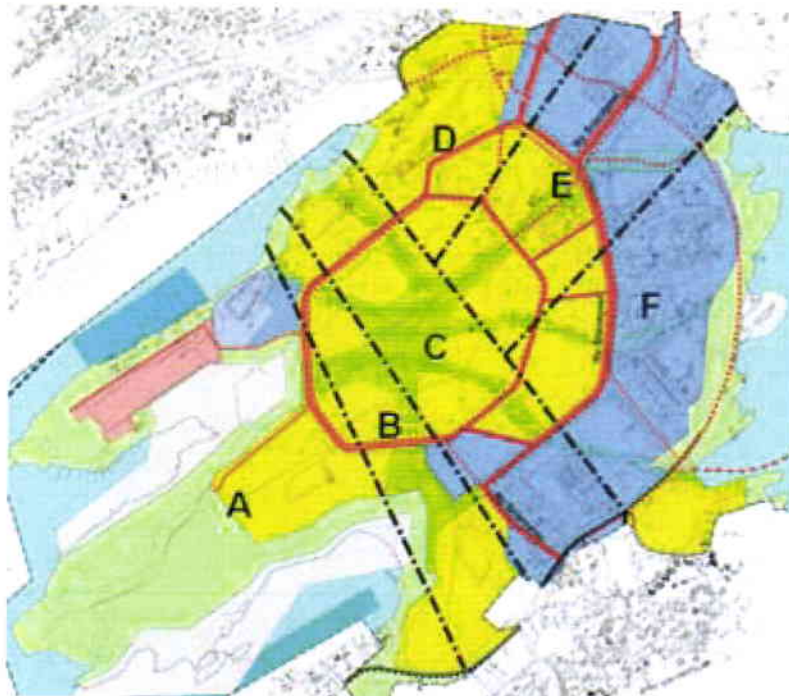
### 2.3.1. Kommunedelplan

Her vises en forenklet og stilisert utgave av kommunedelplanen for Fornebu, der de nye boligområdene omkranser et forholdsvis stort sentralt grøntområde med "utløpere" til strandområdene. Disse grønne arealene er i planen vist som "felles grøntområde i boligområder". Strandarealene er i planen lagt ut som friluftsområder og som båndlagte arealer etter naturvernloven. Det er ellers vist betydelige arealer til ny næringsbebyggelse og til funksjoner som skal betjene den nye bebyggelsen (skoler, barnehager, forretningscenter og lignende).

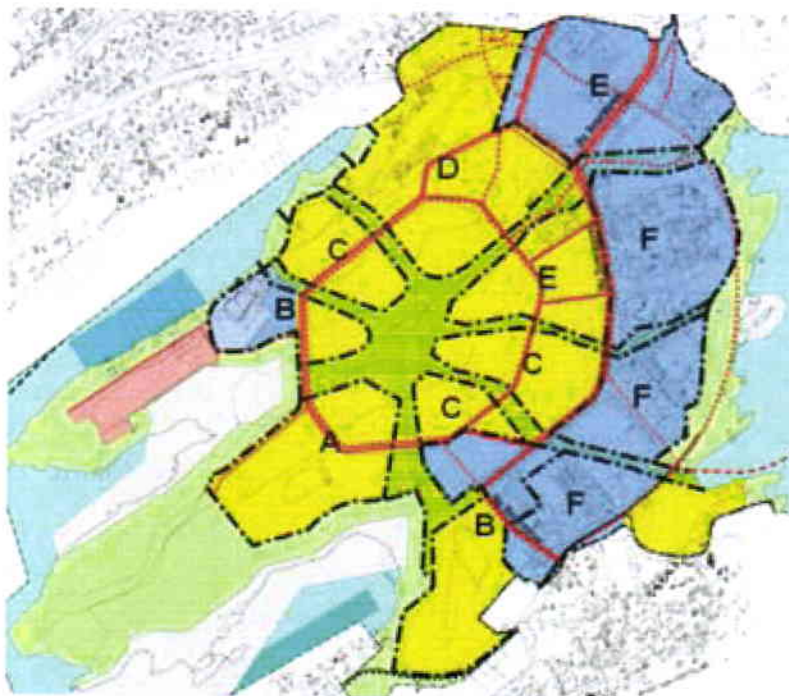
På Fornebu var det i realiteten to store grunneiere, Staten og Oslo kommune, men i denne illustrasjonen er det inntegnet en tenkt situasjon med flere eiere.

En jordskiftesak etter § 2 bokstav h basert på den viste kommunedelplanen vil kunne omfatte alle tomtearealene for ny bebyggelse samt det sentrale grøntområdet med "utløpere", som skal betjene de nye boligområdene, idet disse grøntområdene må anses som "sams tiltak". Derimot vil friluftarealene og naturvernområdene i strandsonen falle utenfor, idet disse er begrunnet i hensynet til allmenheten og verneinteresser og har således et langt videre formål enn å tjene som "sams tiltak" for den nye bebyggelsen. Den nye Snarøyveien og de nye lokalveiene faller inn under opparbeidelsesplikten etter plan- og bygningsloven § 67 (med breddebegrensninger som nevnt i § 67 nr 1 a). De vil følgelig eventuelt kunne medtas i jordskiftet som "sams tiltak".

Figur 1a



Figur 1b



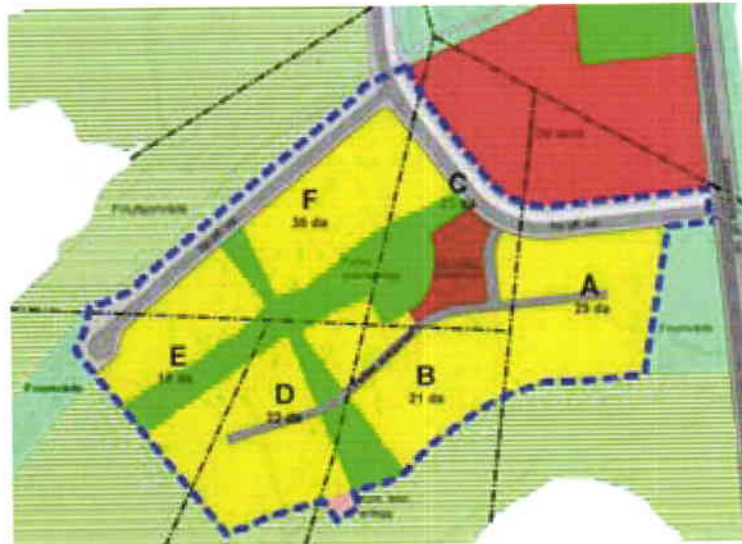
Figur 1a viser stilisert utgave av kommunedelplanen med tenkte eiendomsgrenser før jordskiftet, mens figur 1 b viser hvorledes utbyggingsrettene for de enkelte byggefeltene kan ha blitt fordelt etter jordskiftet. Veier og felles grøntareal vil av jordskifteretten kunne blitt angitt som "sams tiltak" med angivelse av hvorledes kostnadene blir å fordele (etter nytteverdien, jfr. jordskifteloven § 42).

### 2.3.2. Reguleringsplan/bebyggelsesplan

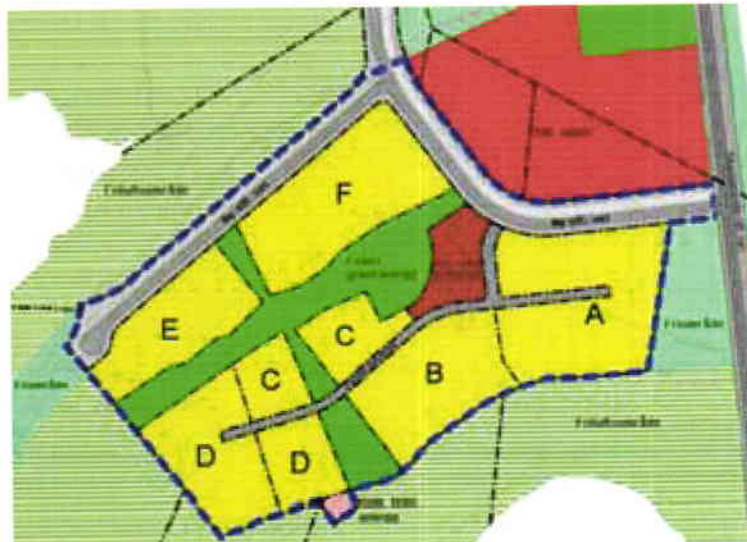
Figur 2a viser en stilisert plansituasjon som omfatter flere grunneiere og der de enkelte byggeområder er innregulert på tvers av eksisterende eiendomsgrenser. Ny offentlig vei, felles avkjørsel, felles grøntanlegg og lokalt kommunalteknisk anlegg (kloakkrenseanlegg) vil alle inngå i jordskiftet som "sams tiltak". Barnehagetomten vil under enhver omstendighet inngå i jordskiftet. Dersom det til reguleringsplanen er gitt en "rekkefølgebestemmelse" om at barnehagen må være på plass før boligene blir påbegynt og kommunen åpner for at den kan være en privat barnehage, vil jordskifteretten i forståelse med partene kunne treffe bestemmelse om at barnehagen skal realiseres som "sams tiltak", slik at rekkefølgebestemmelsen dermed blir oppfylt. Krav om jordskifte etter § 2 bokstav h vil ikke kunne omfatte tilstøtende friområder og friluftsområde, idet slike arealer ikke inngår i arealkategorien "byggeområde" i plan- og bygningsloven § 25 nr 1. De kan heller ikke anses som "sams tiltak".

I planeksempelet er skoletomten tenkt holdt utenom jordskiftekravet, selv om den inngår i arealkategorien "byggeområde" og således kunne ha vært medtatt. Jordskiftefeltet vil således få den avgrensning som er vist med blå innramming i figur 2 a.

Figur 2a



Figur 2b



Figur 2b viser et tenkt resultat av jordskiftet, der de seks grunneierne har fått utlagt hver sine byggeområder og der de forutsetningsvis alle skal delta i de "sams tiltak" som inngår i planen, fordelt etter nytteverdien. Dersom barnehagetomten ikke blir ansett som "sams tiltak", vil denne bli lagt ut til opprinnelig eier C.

Ved utforming av reguleringsplaner er det av stor betydning at man har en bevisst holdning til betegnelsen av arealkategorier. Eksempelvis bør man unngå betegnelsen "grøntareal" uten at det samtidig fremgår om det er ment som privat fellesareal eller som offentlig friområde, eventuelt friluftsområde. Tilsvarende ved "parkering" og "lekeplass" – det bør fremgå om det er tale om offentlige eller private tiltak.

### 2.3.3. Hvem kan kreve jordskifte etter § 2 bokstav h?

I jordskifteloven § 5 nytt annet ledd er angitt hvem som kan kreve jordskifte etter § 2 bokstav h. Bestemmelsen lyder:

*"Sak etter § 2 første ledd bokstav h kan berre krevjast når alle eigarane som blir omfatta av jordskiftesaka, er samde om det. Når det er fastsett vilkår om fordeling i medhald av plan- og bygningslova § 26 første ledd femte punktum, kan sak etter § 2 første ledd bokstav h likevel krevjast når eigarane av minst 2/3 av eigedomane er samde om det og arealet deira utgjør minst 2/3 av arealet innanfor byggeområdet. Kravet kan då omfatte heile byggeområdet."*

Også denne bestemmelsen har fått en noe uheldig ordlyd. Som nevnt ovenfor under omtalen av § 2 bokstav h er bruken av ordet "byggeområde" noe ureflektert. Siste del av bestemmelsen i § 5 annet ledd bør derfor leses som om ordlyden var "**...og arealet deira utgjør minst 2/3 av det areal som omfattar byggeområdet og dei sams tiltak som skal tene byggeområdet. Kravet kan då omfatte heile arealet**". Det vil da fremgå klart at det ikke bare er byggeområdet i snever forstand (slik det er definert i plan- og bygningsloven § 25 nr 1) som skal inngå i arealberegningen, men også arealer innen planområdet som er lagt ut til felles tiltak for å betjene byggeområdet (eksempelvis lokale veier, privat parkeringsplass, felles lekeplass og lignende).

I Ot.prp. nr 32 (2007-2008) er også denne lovbestemmelsen foreslått endret i samsvar med anbefalingen ovenfor.

I planeksempelet ovenfor er det i figur 2 a angitt størrelsen av de enkelte eiendommene (de deler som inngår i skiftefeltet). Samlet areal innen skiftefeltet er 148 dekar. Dersom planen har reguleringsbestemmelse som nevnt ovenfor, innebærer 2/3-regelen at de grunneiere som står bak kravet til sammen må ha 98,67dekar for at mindretallet skal være bundet. A og B, som til sammen eier 50 dekar, vil da kunne forhindre jordskiftet, idet de øvrige vil mangle 0,67 dekar for at jordskiftet skal kunne fremmes.

### 2.4. Merknader til § 2 bokstav i

Bestemmelsen får først og fremst anvendelse når regulerings- eller bebyggelsesplanen opererer med tomtegrenser som krysser eksisterende eiendomsgrenser, eller planen på annen måte ikke tar hensyn til bestående rettigheter. I slike tilfelle oppstår det som følge av planen utjenlige eiendomsforhold, og dette kan avbøtes ved jordskifte etter den nye bestemmelsen. Slikt jordskifte innebærer at eksisterende eiendommer omformes.

## 2.5. Eksempler på bruk av § 2 bokstav i

### 2.5.1 Eksisterende byggeområde

Figur 3 a viser området med eiendomsgrenser og bebyggelse før det blir vedtatt ny reguleringsplan med fortetting.

Figur 3a



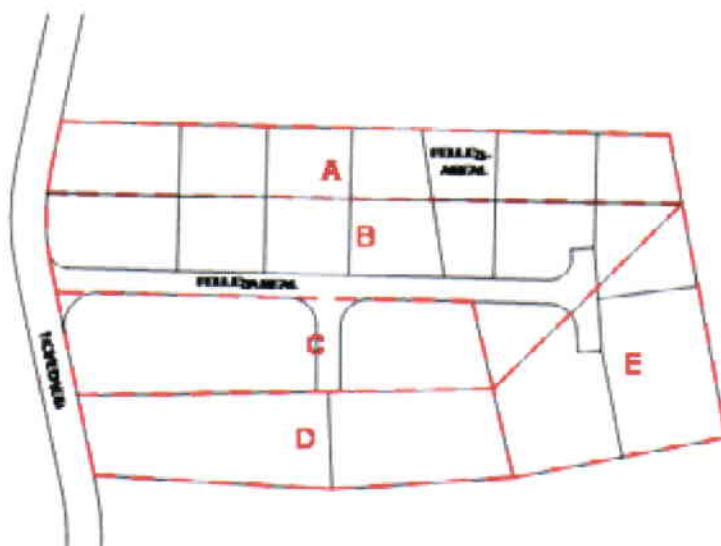
Figur 3b



Figur 3 b viser fortetting ved ny reguleringsplan som bl.a. etablerer nye byggetomter på tvers av eksisterende eiendomsgrenser. Skiftetfeltet er innrammet med rød stiptet linje. De nye tomtegrensene vil fremgå av reguleringsplanen, og jordskifteretten vil med hjemmel i § 2 bokstav i nr. 1 kunne forestå de nødvendige eiendomsoverføringer eierne imellom.

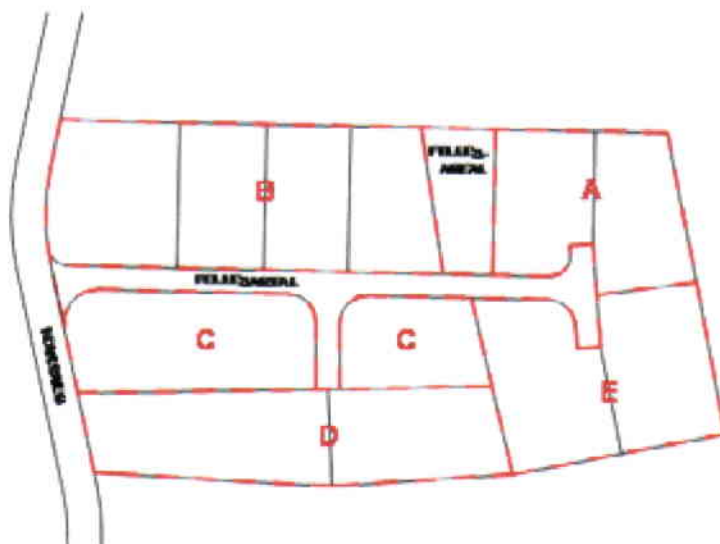
## 2.5.2. Nytt byggeområde

Figur 4a



Figur 4a viser et nytt byggeområde med fem grunneiere, der det for tre av eiendommene (A, B og E) er innregulert tomter med grenser som går på tvers av eiendomsgrensene, mens det ikke er konflikt mellom tomtegrenser og eiendomsgrensene for eiendommene C og D. Figuren viser at veien går over B og E sine eiendommer. Det andre fellesarealet faller på A og B.

Figur 4b



Ved eventuelt jordskifte etter § 2 bokstav i nr 2 vil det kunne skje en omforming av eiendomsgrensene for eiendommene A, B og E, slik det fremgår av figur 4 b. I figuren er vei og fellesareal for enkelhets skyld tegnet inn som om de var omgitt av eiendomsgrensene. Felles vei og fellesarealet i figur 4 b vil imidlertid normalt ikke bli lagt ut som en ny eiendom slik skissen kan leses. Fellesarealet markeres med en felles bruksrett som knyttes til alle tomtene. De fem grunneierne må bidra med sin del til fellesareal og vei. Jordskifteretten etablerer deretter et lag som består av alle de bruksberettigede. Dette laget vil stå for vedlikehold og drift av fellesareal og vei.

### **2.5.3. Hvem kan kreve jordskifte etter § 2 bokstav i?**

I jordskifteloven § 5 nytt tredje og fjerde ledd er angitt hvem som kan kreve jordskifte etter § 2 bokstav i. Bestemmelsene lyder:

*”Sak etter § 2 første ledd bokstav i nr. 1 kan berre krevjast når alle eigarane som omfattast av jordskiftesaka, er samde om det.*

*Sak etter § 2 første ledd bokstav i nr. 2 kan berre krevjast når eigarane av minst 2/3 av eigedomane er samde om det og arealet deira utgjer minst 2/3 av arealet innanfor byggeområdet. Kravet kan då omfatte heile byggeområdet.”*

Fjerde ledd må fortolkes som om ordlyden var: ...”når eigarane av minst 2/3 av eigedomane som omfattast av jordskiftesaka er samde om det og arealet deira utgjer minst 2/3 av arealet innanfor byggeområdet som omfattast av jordskiftesaka. Kravet kan då omfatte heile arealet.”

Slik foreslås ordlyden i bestemmelsen endret i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

I det planeksempel ovenfor som viser fortetting i eksisterende byggeområde (figur 3 b) er eiendoms grensene til fire av eiendommene uberørt av den nye reguleringsplanens fortetting. Disse eiendommene inngår følgelig ikke i skiftefeltet. Alle de øvrige eierne vil imidlertid måtte stå bak et krav om jordskifte etter § 2 bokstav i.

I planeksempelen ovenfor som viser et nytt byggeområde (figur 4 a) er det fem eiendommer, men to av disse har eiendoms grenser som ikke kommer i konflikt med tomteinndeling eller lignende i reguleringsplanen. Dersom to av de øvrige tre grunneierne krever jordskifte og deres areal samlet utgjør minst 2/3 av de tre eiendommenes samlede areal, vil kravet i § 5 fjerde ledd være oppfylt.

Det kan spørres om de berørte parter alternativt kunne benytte den generelle hjemmelen i § 2 bokstav b, sammenholdt med § 41, til å kreve jordskifte for å ”forme ut eigedomar på nytt ved ombygging av grunn og rettar”. Selv om denne bestemmelsen tradisjonelt og primært har tatt sikte på å omforme eiendoms grenser som er uhensiktsmessige av andre grunner enn at de kommer i konflikt med planskapt tomtegrenser, er det i lovforarbeidene til § 2 bokstav i gitt uttrykk for at hjemmelen i bokstav b kan brukes også i de tilfeller hvor de utjenlige eiendomsforholdene oppstår som følge av vedtatt regulerings- eller bebyggelsesplan.

Hvilken lovhjemmel som benyttes ved krav om jordskifte i slike tilfelle er av betydning både for jordskifterettens sammensetning, se § 9 nytt sjuende ledd, for rettsgebyrets størrelse, se § 74 første ledd, og for spørsmålet om hvem som kan kreve jordskifte, se § 5. Dersom jordskiftet kreves med hjemmel i bokstav b, gjelder regelen i § 5 første ledd om at det er tilstrekkelig med én grunneier, mens krav etter bokstav i som nevnt krever enstemmighet i eksisterende byggeområde og kvalifisert flertall i nytt byggeområde, se § 5 tredje og fjerde ledd.

### **2.6. Vilkår for fremme av jordskifte etter § 2 bokstav h og i**

Jordskifteloven § 3 ny bokstav b sier at jordskifte etter lovens § 2 bokstav h og i ikke kan fremmes ”utan at kvar eigedom får sin del av verdauken i skiftefeltet”. Dette betyr at det ved krav om slikt jordskifte ikke er tilstrekkelig at kostnadene og ulempene ikke overstiger nytten for hver enkelt eiendom, slik regelen er ved annen form for jordskifte, jf. § 3 bokstav a. Ved jordskifte etter § 2 bokstav h og i har med andre ord hver enkelt eier et rettskrav på å få sin andel av netto skiftegevinst i jordskiftefeltet.

## **2.7. Jordskifterettens sammensetning i saker etter § 2 bokstav h og i**

Ved jordskifte etter § 2 bokstav h og i skal halvparten av jordskiftemeddommerne tas fra det utvalget av skjønnsmenn som er oppnevnt i medhold av skjønnsprosessloven § 14. Dette følger av jordskifteloven § 9 nytt sjuende ledd. Ellers gjelder de ordinære reglene i § 9 om jordskifterettens sammensetning.

## **2.8. Hva kan jordskifteretten avgjøre i saker etter § 2 bokstav h og i?**

Ved jordskifte etter § 2 bokstav h og i kan jordskifteretten ikke endre skiftefeltets avgrensning eller endre jordskiftekravet uten at sakens parter er enige om det, se § 25 nytt tredje ledd og § 26 første ledd siste punktum.

Bestemmelsen i § 28 nytt tredje ledd sier ikke mer enn det som følger allerede av § 3 bokstav b om at det i sak etter § 2 bokstav h og i skal skiftes slik at hver eiendom får sin del verdiøkningen.

Etter § 28 nytt fjerde ledd skal skiftegrunnlaget i sak etter § 2 bokstav h fastsettes ut fra de egenskaper eiendommene har til utbyggingsformål. Ved denne verdsettingen skal det ses bort fra den arealdisponering som er fastlagt i den plan som danner grunnlaget for jordskiftekravet. Alle eiendommer som inngår i jordskiftesaken skal dermed verdsettes ut fra de egenskaper eiendommene ville ha til utbyggingsformål, uavhengig av den aktuelle plan. Ved verdsettingen må det imidlertid selvsagt tas hensyn til eiendommenes naturlige beskaffenhet. Eksempelvis vil således en eiendom med vanskelige grunnforhold, for eksempel med betydelig forurensning, kunne verdsettes lavere enn en naboeiendom med normale grunnforhold.

Kostnadene ved "sams tiltak" fordeles innen skiftefeltet etter nytte i samsvar med § 42. Dersom det dreier seg om tiltak som er refusjonsberettiget etter plan- og bygningsloven § 46, må imidlertid reglene i plan- og bygningslovens refusjonskapittel følges i forhold til refusjonspliktige eiendommer som ligger utenfor skiftefeltet.

I saker etter § 2 bokstav i skal skiftegrunnlaget fastsettes på grunnlag av den verdiøkning som bruken av virkemidler etter § 2 bokstavene a – g gir.

Etter ny § 29a første ledd, som gjelder jordskifte i medhold av § 2 bokstav h, har den enkelte part krav på at hans ideelle andel av netto verdiøkning i skiftefeltet "så langt råd er" legges ut som hel(e) utbyggingsrett(er), og disse skal videre "så langt råd er" legges ut på eller inntil egen eiendom. Dersom skiftegrunnlaget er slik at "kabalene ikke går opp" med hel(e) utbyggingsrett(er) til alle, vil de parter som ikke oppnår egen selvstendig utbyggingsrett få dekning i form av en ideell andel i en utbyggingsrett. Det etableres et personlig sameie. Etter § 29a annet ledd er det i så fall den største deleier som kan kreve å få denne utbyggingsretten lagt på eller inntil egen eiendom. Benytter den største deleieren seg ikke av sin rettighet i så måte, går retten videre til den nest største, og eventuelt videre i størrelsesrekkefølge til øvrige sameiere.

Når jordskiftesaken medfører at det i utgangspunktet må opereres med sameie, kan jordskifteretten etter ny § 29a siste ledd, i stedet for å etablere slikt sameie, fastsette vederlag i form av penger, hvis de berørte parter (sameierne) under jordskiftesaken blir enige om det. Dreier det seg om skiftegrunnlagsandeler som er svært små, fremgår det av Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) side 34 at jordskifteretten uavhengig av reglene i ny § 29a må kunne overføre jord mot vederlag i penger i medhold av § 30 annet ledd uten at det kreves enighet fra partene.

Etter § 35 ny bokstav j kan det gis "reglar for sams bruk i samband med drift og vedlikehald av vegar, parkeringsområde, leikeplassar, grøntområde m.v". Alt dette refererer seg til "sams

tiltak" som nevnt i § 2 bokstav h. Bestemmelsen må ses i sammenheng med den generelle regelen i § 34 første ledd om at "jordskifteretten kan ordne bruk og sambruk innan skiftefeltet slik han finn mest tenleg". Selv om § 35 bokstav j etter sin ordlyd er begrenset til "drift og vedlikehold", bør den leses som om den hjemler også "opparbeidelse", slik den alminnelige regelen om veier i § 43 uttrykkelig gir anvisning på. Slik forstått blir regelen også best i samsvar med de alminnelige reglene om at jordskifteretten kan "skipa sams tiltak i samband med utnytting og bruk av eigedomar" i § 34a første ledd og "dei sams tiltaka som trengs i samband med planer" i § 41 annet ledd. Det samme gjelder bestemmelsen i § 34b om at jordskifteretten "skipar dei lag som er nødvendig for å kunne ordne bruk og sambruk innen skiftefeltet". Eksempelvis vil jordskifteretten i medhold av disse bestemmelsene kunne etablere et eget rettssubjekt med deltakelse av berørte utbyggere til å forestå opparbeidelse av nødvendige veier og vann- og avløpsledninger for utbyggingsområdet. Et annet eksempel kan være bygging av felles parkeringsanlegg for den innregulerte bebyggelsen.

Ved **lovendring i 2003** fikk plan- og bygningsloven § 93 h den tilføyelse som er inntatt med *kursiv* nedenfor:

"Deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte *i samsvar med rettslig bindende plan.*"

Endringen i § 93h er ikke gitt en egen begrunnelse i lovforarbeidene, og forholdet mellom plan- og bygningsloven og jordskifteloven er heller ikke nevnt. Det byr således på en viss usikkerhet om hvordan bestemmelsen er å forstå. Departementene legger til grunn at kommunal delingstillatelse ikke er nødvendig ved den omforming av eiendommer som skjer ved bytte av arealer og verdier gjennom bruk av jordskifte. Forutsetningen er at omformingen er i samsvar med den arealbruk som er vist i planen, og i de tilfellene tomtedeling er vist, ikke i strid med denne. Kommunens syn på arealbruk og utbygging vil regelmessig være sentrale faktiske forhold som skal legges til grunn når jordskifteretten skal utforme skifteplanen. Det går fram av jordskifteloven § 20a at de nødvendige offentlige vedtak må være fattet før jordskifteretten legger skifteplanen. Denne koordineringsbestemmelsen legger til rette for at den omforming av eiendommer som jordskifteretten gjennomfører ikke står i noe motsetningsforhold til kommunens vedtak for bruk av eiendommen, jf § 63, som lyder:

*"Deling av eiendom*

*Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form."*

### **3. Ny bestemmelse i plan- og bygningsloven § 26 første ledd femte punktum**

Bestemmelsen lyder:

*Det kan i bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelsesplan stilles krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd.*

#### **3.1. Merknader til bestemmelsen**

Reguleringsbestemmelsen vil sikre at arealverdiene og kostnadene ved fellestiltak innen planområdet blir fordelt mellom de involverte parter før utbygging finner sted. Bestemmelsen kan etter sin ordlyd forstås slik at fordelingen nødvendigvis må skje i form av formelt

jordskifte, men dette har ikke vært meningen. Det fremgår av departementets merknader i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) side 41 at de berørte grunneiere vil kunne foreta fordelingen gjennom avtale. Oppnås ikke enighet mellom partene, innebærer bestemmelsen at utbygging ikke kan skje før det er avholdt jordskifte etter § 2 bokstav h. Som ovenfor nevnt, krever slikt jordskifte tilslutning fra minst 2/3 av grunneierne som dessuten må eie minst 2/3 av arealet, jf jordskifteloven § 5 annet ledd.

Ved utarbeidelse av regulerings- eller bebyggelsesplan som omfatter flere eiendommer bør det alltid vurderes om det (eventuelt til nærmere angitt del innen planområdet) vil være hensiktsmessig å innta en reguleringsbestemmelse som nevnt. Bestemmelsen kan eksempelvis utformes slik:

*Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 93 første ledd, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet.*

Slik reguleringsbestemmelse kan ved behov også komme i stand som supplerende bestemmelse til allerede vedtatt reguleringsplan. Bestemmelsen må i så fall behandles som en ordinær reguleringsendring.

Dispensasjon fra slik reguleringsbestemmelse kan eventuelt gis av det faste utvalget for plansaker når særlige grunner foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 7.

#### **4. Oppgavefordeling med særlig vekt på rollefordelingen mellom jordskifteretten og kommunen**

##### **4.1. Forholdet mellom jordskifteretten og kommunen**

Regelverket forutsetter et godt samspill mellom jordskifteretten som domstol og kommunens rolle etter plan- og bygningslovens system. Kommunen er plan- og bygningsmyndighet, og jordskifteretten må bygge sine avgjørelser på plan- og bygningsloven og vedtak etter den. Jordskifterettens avgjørelser begrenser ikke kommunens kompetanse til å utarbeide og endre arealplaner.

Utgangspunktet er at plan- og bygningsloven og vedtak etter den gjelder, og derved etter sitt innhold avgrenser hva som kan gjennomføres i jordskiftesaken. Jordskiftelovens § 20a fastsetter dessuten at jordskifteretten skal sørge for at "nødvendige offentlige vedtak" foreligger før jordskifteretten gjør sitt vedtak. Bestemmelsen lyder:

*"Når ein skifteplan må grunnast på offentlege vedtak, må slike vedtak ligge føre når retten treff avgjerd om skifteplanen".*

Bestemmelsen innebærer at jordskifteretten av eget tiltak har plikt til å sette seg inn i kommunens plan- og byggesaksvurdering og eventuelt -behandling i et aktuelt område for jordskifte etter jordskifteloven § 2 første ledd h eller i. Departementene antar etter dette at det er hensiktsmessig at jordskifteretten informerer kommunen om at det er fremmet sak om jordskifte etter jordskifteloven § 2 første ledd h eller i, og innhenter reguleringsmessig uttalelse tidlig i sin saksbehandling. Partene må i samarbeid med jordskifteretten sørge for å fremme nødvendige søknader, planforslag mv., og få nødvendige tillatelser som det eventuelt er behov for i forbindelse med gjennomføring av jordskifte etter jordskifteloven § 2 første ledd h. Kommunen må bidra med opplysninger og informasjon til partene og jordskifteretten om plan- og bygningsloven, kommunale planer, vedtak mv.

## 4.2. Håndheving og gjennomføring av vedtatt plan

Jordskifterettens avgjørelse må ikke være i strid med plan. Dette innebærer at hverken de bygge- og anleggstiltak avgjørelse etter jordskifteloven § 2 første ledd h legger til rette for, eller deling og opptrukne eiendomsgrenser kan være i strid med plan. Også etter at jordskifteavgjørelsen er endelig, kan kommunen stille krav om endring av eiendomsgrenser mv., eller nødvendige opparbeidelseskrav for eksempel i forbindelse med godkjenning av byggesøknad eller søknad om deling. Behovet for slike endringer i ettertid må likevel antas å være lite som følge av jordskifterettens plikt etter jordskifteloven § 20a. Fører kommunens krav til at skifteplanen ikke kan gjennomføres, og det er "tvillaust" at kravet i jordskifteloven § 3a ikke er oppfylt for minst en av partene, kan jordskiftesaken bli gjenåpnet etter jordskifteloven § 73 annet ledd.

## 4.3. Opparbeidelse

Avgjørelsen i jordskifteretten forplikter partene i jordskiftesaken seg imellom. Dette står ikke i motsetning til kommunens ansvar for å sørge for at utbyggere oppfyller sine plikter når det gjelder opparbeidelse av atkomst, avløp, vann, utearealer, parkeringsplasser mv. Opparbeidelseskrav er hjemlet direkte i plan- og bygningslovens §§ 66 og 67, kommunale vedtekter og arealplaner, eller fastsatt i kommunens vedtak. Kommunen står også for overtakelse av veg og vann- og avløpsledninger etter pbl § 67 nr. 4.

Kommunen kan eventuelt gi dispensasjon for utsatt opparbeidelse mot tinglyst midlertidighetserklæring, som må foreligge i forbindelse med eller før deling

## 4.4. Utbyggingsavtale

En utbyggingsavtale omfatter ofte tiltakshavers plikter ved gjennomføring av rekkefølgebestemmelser i plan. Jordskifteretten må legge en inngått utbyggingsavtale til grunn, eller som følge av jordskifteloven § 20a innrette jordskiftesaken slik at det blir mulig å utarbeide eller inngå utbyggingsavtale dersom kommunen ønsker dette.

## 5. Diverse

Informasjon om jordskifte, jordskifteloven og jordskifterettene kan hentes ut på [www.jordskifte.no](http://www.jordskifte.no)

Miljøverndepartementets veileder [Plan og kart etter plan- og bygningsloven](#) gir nærmere informasjon om planprosesser og innhold i planer etter plan- og bygningsloven

Etter fullmakt

Pål Vidar Sollie  
Landbruks- og matdepartementet

Tom Hoel  
Miljøverndepartementet