



# Innst. O. nr. 30

(2005-2006)

## Innstilling til Odelstinget fra næringskomiteen

Ot.prp. nr. 8 (2005-2006), jf. Ot.prp. nr. 78 (2004-2005)

### Innstilling fra næringskomiteen om lov om endringer i jordskifteloven mv.

Til Odelstinget

#### 1. INNLEDNING

Landbruks- og matdepartementet fremmer i proposisjonen forslag om endringer i lov om jordskifte mv. Forslaget er det samme som i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) som ikke ble behandlet i den valgperiode proposisjonen ble lagt fram i. Det er derfor framsett et likelydende lovframlegg i Ot.prp. nr. 8 (2005-2006). Det blir i proposisjonen vist til lovmotivene i Ot.prp. nr. 78 (2004-2005).

#### 2. SAMMENDRAG AV OT.PRP. NR. 78 (2004-2005)

##### 2.1 Proposisjonens hovedinnhold og formål

###### 2.1.1 Proposisjonens hovedinnhold

Etter gjeldende rett gjelder jordskifteloven for alle typer eiendommer i hele landet med mindre det foreligger lovpositivt unntak. Departementet foreslår at gjeldende rett for jordskiftelovens stedlige virkeområde blir lovfestet.

Det foreslås videre at kommunenes og fylkesmennes myndighet i spørsmål som gjelder jordskifterettens stedlige kompetanse tas bort. Myndigheten som disse har etter jordskifteloven (jskl.) § 3 bokstav b, antas å være i strid med alminnelige domstolprinsipper.

Departementet foreslår at jskl. § 34 a, som gjelder felles tiltak, for eksempel private boligveier, og § 35 bokstav h, som gjelder bruksordning for bl.a. grusuttak, blir gjort gjeldende for hele landet.

Det foreslås innført to nye sakstyper under jskl. § 2 første ledd. Den ene, ny bokstav h, gjelder fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader med ulike fellestiltak i områder som i endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan er utlagt til eksisterende eller nye byggeområder, herunder hytteområder. Med eksisterende byggeområde menes ett i hovedsak bebygd område. Et nytt byggeområde er et område som i hovedsak er ubebygd. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-4 nr. 1 og 25 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at grunneiere som får utlagt fri-luftsområder, friområder, boligveier mv. i reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen, kan få andel i utbyggingsretter på andre eiendommer i reguleringsplanområdet. Den andre sakstypen som foreslås innført, ny bokstav i, gjelder avbøting av ulemper ved gjennomføring av reguleringsplaner i eksisterende byggeområde samt i nytt byggeområde. Ved bruk av virkemidlene i jordskifteloven § 2 vil uheldig eiendomsutforming som følge av tiltak som er forutsatt i reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen, kunne avbøtes. Eksempler på uheldig eiendomsutforming kan være eiendommer som er oppdelt av boligveier og at tomtegrense og eiendomsgrense ikke er sammenfallende osv.

Departementet viser til at også reguleringsplaner kan brukes til å endre eiendomsgrenser, og i en viss utstrekning omforme eiendommer. Ordinært skal reguleringsplaner utformes slik at det etter realiseringen av planen oppnås en hensiktsmessig samlet planløsning av området med tomteinndeling og byggetiltak mv. Dette kan være vanskelig hvor det gjelder tiltak som f.eks. fremføring av veg- og linjetraseer o.l. Formelt kan en reguleringsplan med vilkår for realisering av planen, opparbeidelseskrav og refusjon, ekspropriasjon mv. brukes slik at en oppnår i hovedsak det samme som ved jordskifte, men virkemidlene

er dels tyngre å bruke både ressursmessig og i forhold til partene.

Videre foreslås en endring av plan- og bygningsloven § 26 slik at kommunen får hjemmel til å sette vilkår om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestiltak i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

For begge de to nye sakstypene i jordskifteloven § 2 foreslås det stilt krav om stor grad av enighet mellom grunneierne før jordskiftesak kan kreves og fremmes. Dersom kommunen har stilt vilkår om fordelingsordning i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, må minst 2/3 av grunneierne, som må eie minst 2/3 av arealet, kreve jordskifte før saken kan fremmes. Fordelingssaken vil da kunne omfatte hele byggeområdet. I de tilfeller kommunen ikke har stilt slikt vilkår, forutsettes det at alle som skal omfattes av fordelingsordningen, har krevd jordskifte.

Når det gjelder den nye sakstypen om avbøting av ulemper ved gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, foreslås det at i eksisterende byggeområder, må alle som skal omfattes av jordskifteplanen ha krevd jordskifte. I nye byggeområder må minst 2/3 av grunneierne som må eie minst 2/3 av arealet i reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen ha krevd jordskifte før saken kan fremmes. Forskjellen begrunnes i den sterke tilknytning eierne har til sitt nærmiljø og sine eiendommer i bebygde områder i forhold til ubebygde områder.

For de to nye sakstypene foreslår departementet at det innføres et nytt materielt vilkår. Gjeldende rett bygger på at et jordskifte kan fremmes når det skapes en netto skiftegevinst i skiftefeltet og ingen av partene lider tap, jf. jskl. §§ 1 første ledd og 3 bokstav a. I stedet for garantien mot tap, jf. jskl. § 3 bokstav a, foreslår departementet innført et vilkår i § 3 bokstav b om at jordskifte ikke kan fremmes uten at den enkelte eier får sin del av netto skiftegevinst. Dette innebærer at eierne får et rettskrav på å få sine andeler av den netto formuesøkning og netto inntektsøkning som et jordskifte alltid skal skape i jordskiftefeltet.

Når det gjelder fordelingsordningen, beregnes den forholdsmessige andel ved at eiendommene verdsettes som utbyggingsgrunn uavhengig av planen. Den enkelte part vil ha rettskrav på å få tildelt hel(e) eiendomstomt(er) dersom andelen er stor nok. Den enkelte part vil ha rettskrav på å få tildelt eiendomstomt(er) så vidt mulig på egen eiendom. Dersom enkelte parter ikke har stor nok andel til å få hel tomt, vil de få forholdsmessige andeler av utbyggingsrettigheter.

Departementet foreslår at det innføres en ny bruksordningsbestemmelse under jskl. § 35, ny bokstav j, slik at jordskifteretten får hjemmel til å fastsette regler for felles bruk i tilknytning til drift og vedli-

kehold av private veier, private parkeringsområder, lekeplasser, grøntområder og lignende.

Det foreslås innført hjemmel for forskrift om en forsøksordning med rettsmekling, jf. forslaget til ny § 89 b i jordskifteloven. Det legges til grunn at forskriften som skal gjelde for alle jordskifteretter og jordskifteoverretter, skal bygge på rettsmeklingsforskriften som gjelder ved de ordinære domstolene.

Departementet foreslår videre at det innføres hjemmel for forskrift om en forsøksordning med arealmekling ved alle jordskifteretter og jordskifteoverretter, jf. forslaget til ny § 89 b i jordskifteloven. Meklingen tar bl.a. sikte på organisering av partene og planarbeidet, fordeling av arealverdier og kostnader ved fellestiltak og avbøting av ulemper. Departementet legger til grunn at forskriften må bygge på at slike meklinger er domstolsoppgave, og at det ikke skal være funksjonsblanding mellom særdomstolen og forvaltningen.

Departementet foreslår at følgende bestemmelser i jordskifteloven endres som følge av tilråding fra "Løkenutvalget", jf. NOU 2002:9 og Stortingets behandling av Ot.prp. nr. 106 (2003-2004) "Om endringer i domstoloven og jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner)": §§ 19 tredje ledd om verdsetting, 20 a om samråd, 29 a om formål og § 41 første ledd om jordskifterettens rolle ved planer etter plan- og bygningsloven.

De øvrige lovforslag i proposisjonen er i hovedsak konsekvenser av ovennevnte endringer.

De økonomiske konsekvensene av lovforslagene er anslått til ca. 7,8 mill. kroner. Av dette utgjør kompetansehevingstiltak for jordskiftedommere og jordskifteoverdommere ca. 3 mill. kroner. Disse kostnadene foreslås fordelt over to år og dekket gjennom omprioritering innen jordskifterettens ordinære kompetansebudsjett. Forslagene innebærer en varig rammeøkning på 4,8 mill. kroner. Dette foreslås dekket ved en økning av partsgebyret og grenselengdegebyret.

Etter departementets vurdering kan lovforslagene gi betydelige private økonomiske gevinster. Videre vil forslagene gi betydelige samfunnsmessige økonomiske innsparinger. Dette gjelder for eksempel økt kapasitetsutnyttning av eksisterende offentlige investeringer i vei, vann, kloakk og annen infrastruktur.

### **2.1.2 Formålet med proposisjonen**

Hovedformålet med proposisjonen er å gjøre jordskiftelovens rettsendrende virkemidler anvendelige for grunneiere og rettighetshavere i tilknytning til gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder eksisterende og nye virkemidler. Planlegging etter plan- og bygningsloven tar i dag, i stor utstrekning, utgangspunkt i enkelteieendommer,

slik at eiendomsgrensene blir styrende for planleggingen. Dette kan føre til uheldig og kostnadskreven- de arealutnyttelse i form av unødige veier, forbruk av dyrka og dyrkbar jord og gi skade på natur- og kulturmiljø. Det vises til samarbeidsprosjektet "Samarbeid om virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder", arbeidsrapporten og høringsuttalelser fra bl.a. Oslo kommune, hvor behovet for helhetlige planløsninger tilpasset terreng og naturgitte forhold understrekes.

I nasjonal arealpolitikk inngår eksisterende byggeområder som ledd i byutviklingsstrategi. I arbeidsrapporten "Forslag til virkemidler i byer, tettsteder og hytteområder - urbant jordskifte", fra en arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet, og i høringsuttalelsene til denne, opplyses det at antallet private reguleringsplanforslag er økende. Etter departementets oppfatning er det behov for å innføre virkemidler som kan stimulere til økt bruk av eksisterende byggeområder. Dette vil etter departementets oppfatning kunne utløse betydelige verdier og spare det offentlige for store investeringer i ny infrastruktur, som bl.a. veier, vann og kloakk. Videre ser en det som viktig at det innføres virkemidler, f.eks. arealmekling som kan medføre økt samarbeid mellom grunneierne i planleggingsprosessen. Departementet mener at jordskiftelovens virkemidler vil være et egnet redskap for å kunne oppfylle disse behovene. Jordskifteloven vil også kunne legge til rette for en kostnadseffektiv gjennomføring av planene. Partene vil få ett organ å forholde seg til ved gjennomføring av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, jordskifteretten. I tillegg til å utarbeide jordskifteplan vil jordskifterettene bl.a. også forestå det oppmålings- tekniske arbeidet.

Bruk av jordskiftevirkeidler i gjennomføringsfasen av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner åpner for at plan- og bygningsmyndighetene kan planlegge og få bygget ut flere eiendommer under ett. I planleggingsfasen vil dette kunne føre til at det vil være planløsningene som står i fokus for reguleringsmyndighetene, ikke eiendomsgrensene. De rettsendrende virkemidlene i jordskifteloven vil stå til disposisjon for grunneierne med hensyn på bl.a. eiendomsutforming, eiendomsgrenser og fellestilltak når reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal gjennomføres.

De nye rettsendrede virkemidlene som foreslås i denne proposisjon, fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader ved fellestilltak og avbøting av planskapt ulemper, bl.a. uheldig utforming av eiendomsgrenser, vil bidra til å realisere ovennevnte behov og formål.

## 2.2 Proposisjonens bakgrunn

### 2.2.1 Arbeidsgruppas rapport

Den 18. januar 2002 nedsatte Landbruks- og matdepartementet ei arbeidsgruppe for bl.a. å lage forslag til lovregler om fordeling av arealverdier, kostnader og avbøtende tiltak ved gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven.

Arbeidsgruppa la fram sin rapport, "Forslag til jordskiftevirkeidler i byer, tettsteder og hytteområder - urbant jordskifte", april 2003. Arbeidsgruppa fremmet der konkrete forslag til endringer i jordskifteloven. Dette gjelder bl.a. forslag om fordeling av planskapt arealverdier og kostnader, avbøtende tiltak ved planskapt ulemper, skifte basert på netto nytte og arealmekling og rettsmekling.

Arbeidsrapporten ligger ved som uttrykt vedlegg.

Flertallet i arbeidsgruppa, lederen, Saglie, Johansen og Juvkam foreslår at det stedlige virkeområde for jordskifteloven bør presiseres ved å ta inn en bestemmelse om at loven skal gjelde for hele landet med mindre det foreligger lovpositive unntak. Videre foreslår flertallet at §§ 34 a og 35 h, om henholdsvis fellestilltak og bruksordning med hensyn på grus, vannretter mv., gjøres gjeldende for hele landet.

Flertallet foreslår at det innføres en ny sakstype under lovens § 2 om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestilltak ved gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven.

Flertallet foreslår videre at det innføres en ny sakstype for gjennomføring av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner med sikte på å avbøte ulemper som er skapt av slike planer.

Et annet flertall, lederen, Johansen og Juvkam, foreslår at det må være enighet om å kreve jordskifte for å kunne fremme sak om gjennomføring av reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner. Medlemmet Saglie mener at ønsket om å unngå ekspropriasjonslignende inngrep tilsier at det alltid bør kreves enighet ved bruk av alle typer jordskiftevirkeidler i byer og tettsteder.

Flertallet, lederen, Johansen, Juvkam og Saglie, foreslår at det skal skiftes etter netto nytte ved gjennomføring av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Flertallet foreslår at plan- og bygningsloven bl.a. endres slik at kommunene får hjemmel til å sette vilkår om at reguleringsplan og bebyggelsesplan ikke kan gjennomføres uten at det skjer en fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestilltak.

Flertallet foreslår at det innføres hjemmel for en forskrift om forsøksordning med rettsmekling ved jordskifterettene og jordskifteoverrettene. Videre foreslår flertallet at det innføres hjemmel for en forskrift om forsøksordning med arealmekling ved disse rettene.

Mindretallet, medlemmet Stensrud, har avgitt en særmerknad. Med unntaket av forslaget til arealmekling, går han imot samtlige forslag fra arbeidsgruppa. Særmerknaden er av prinsipiell karakter og kan derfor vanskelig behandles under det enkelte lovforslag.

Da uttalelsen fra mindretallet, medlemmet Stensrud, som nevnt er av prinsipiell karakter, slutter han seg følgelig heller ikke til de øvrige forslag fra flertallet. Med unntak for arealmekling, har han heller ikke merknader til det enkelte forslag.

### 2.2.2 Høringen

Departementet sendte arbeidsrapporten på høring 10. juli 2003. Høringsfristen ble satt til 1. desember 2003.

Justisdepartementet uttaler bl.a. at gode grunner taler for at det offentlige, og i de jordskiftesaker som arbeidsrapporten behandler, kommunestyret, bør ha det avgjørende ord før jordskifte fremmes i urbane strøk, dersom ikke alle berørte parter samtykker. Dersom beslutningsmyndigheten legges til det offentlige, i dette tilfellet også til et organ med et lokalt og demokratisk fundament for sitt arbeid, oppnår man at en bredere helhetsvurdering ligger til grunn for eiendomsinngrepet, noe som anses lovgivningspolitisk ønskelig.

Justisdepartementet ber om at merknadene fra mindretallet, lagdommer Mats Stensrud, blir nøye vurdert i den videre prosess. Justisdepartementet slutter seg særlig til mindretallets bekymring knyttet til at jordskifteprosessen er komplisert, tidkrevende og kan koste grunneiere dyrt, blant annet på grunn av behov for advokatbistand. Dersom det åpnes for tvungent urbant jordskifte, herunder også om det bare skal kunne skje etter vedtak av det offentlige, bør det vurderes nærmere hvem som bør bære saks-kostnadene i slike saker.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag mener at jordskifterettene mangler nødvendig kompetanse, at jordskiftesakene er ressurskrevende, tar lang tid, og at jordskifterettens formelle status ikke er avklart på det tidspunktet uttalelsen ble avgitt.

De øvrige fylkesmannsembeter som har uttalt seg, stiller seg positive til forslagene i rapporten.

Sør-Trøndelag fylkeskommune er den eneste av fylkeskommunene som har avgitt uttalelse. Fylkeskommunen ser positivt på forslagene.

De primærkommuner som har uttalt seg, stiller seg i all hovedsak positive til forslagene i rapporten.

Agder lagmannsrett, som har avgitt uttalelse på vegne av lagmannsrettene, tiltrer synspunktene til mindretallet i arbeidsgruppa, medlemmet Stensrud.

Advokatforeningen uttaler bl.a.:

"Forslaget om innføring av jordskifte i urbane strøk ved innføring av ny bokstav h i jordskifteloven § 2 er en rettslig nyskaping, og reiser prinsipielle

spørsmål med hensyn til avgrensning mot ekspropriasjonen. Det vises forsåvidt til mindretallet (Mads Stensrud) sine merknader rapporten pkt. 6.4."

Advokatforeningen peker videre på at det fremstår som et generelt problem at jordskiftesaker innenfor dagens ordinære system dels tar svært lang tid - særlig fordi det gjerne avholdes flere rettsmøter før saken tas opp til avgjørelse av jordskifteretten.

Huseiernes landsforbund slutter seg i hovedsak til mindretallet, medlemmet Stensrud, sine synspunkter.

De øvrige organisasjoner har ingen merknader eller stiller seg positive til flertallsforslagene i arbeidsrapporten.

### 2.3 Departementets merknader

Departementet viser til at enkelte av uttalelsene bærer preg av usikkerhet med hensyn på jordskifterettens framtidige stilling og funksjoner. Dette har sammenheng med at Stortinget behandlet disse spørsmål etter at høringsfristen for arbeidsrapporten var ute. Stortinget vedtok den 15. desember 2003 å videreføre jordskifterettene som særdomstol. Det vises til lov 20. februar 2004 nr. 7, jf. Ot.prp. nr. 106 (2002-2003) og Innst. O. nr. 25 (2003-2004).

Mindretallsuttalelsen fra Stensrud og flere av høringsuttalelsene tar utgangspunkt i at jordskifteloven ikke gjelder i byer og tettsteder. Jordskifterettene har imidlertid hatt kompetanse til å holde grensegang siden 1934. Denne kompetansen gjelder også i byer og tettsteder.

Etter gjeldende rett gjelder altså jordskifteloven i byer og tettsteder med mindre det foreligger lovpositive unntak.

Departementet vil peke på at et hovedvilkår for å fremme en jordskiftesak er at det skapes en netto skiftegevinst i skiftefeltet, jf. jskl. § 1 første ledd. Denne gevinsten fordeles regelmessig mellom de partene som omfattes av saken. Individuelt gir loven en sikkerhetsgaranti om at ingen skal lide tap, jf. jskl. § 3 bokstav a.

Ekspropriasjon har etter departementets mening et annet faktisk og rettslig utgangspunkt. Ekspropriasjonstilfellene bygger på offentligrettslige vedtak som påfører partene et økonomisk tap. Hensikten er ikke å øke partenes netto formue og årlige inntekt, men å erstatte det økonomiske tap i samsvar med Grunnlovens § 105.

Departementet vil understreke at jordskifte i stor utstrekning bygger på tvang i den forstand at gjennomføringen av et jordskifte ikke er avhengig av grunneiernes samtykke. I juridisk litteratur blir jordskifte karakterisert som et ekspropriasjonslignende inngrep av flere forfattere.

Etter gjeldende rett er det tilstrekkelig at en part krever jordskifte. For de to nye sakstypene som fore-

slås innført i denne proposisjon, fremmes det forslag til krav om enighet eller 2/3-flertall. Det kan neppe være tale om tvang når vilkåret er enighet. Etter departementets vurdering vil forslaget til krav om 2/3-flertall av eiere, som må eie minst 2/3 av arealet, være med på å sikre en betydelig grad av enighet.

Jordskifterettene er alt i dag i byer og tettsteder når det gjelder rene jordskiftesaker. Forslagene i denne proposisjon gjelder ikke spørsmål om å innføre jordskiftevirkemidler i byer og tettsteder. De er innført. Forslagene gjelder innføring av nye virkemidler. De nye virkemidlene bygger på prinsipper som har vært "testet" og anvendt utenfor byer og tettsteder over lang tid.

Flere av høringsinstansene gir uttrykk for at det bør være enighet ved anvendelse av de nye sakstypene. Departementets forslag bygger på enighet samt 2/3 flertallsløsninger. Departementet kan ikke se sterke nok hensyn for at et lite mindretall skal kunne hindre det store flertall i å kunne oppnå økning av årlig inntekt eller formue. Særlig gjelder dette når mindretallet ikke bare holdes skadesløs, men får et rettskrav på å få en netto verdiøkning på egen eiendom.

Advokatforeningen reiser spørsmål om gjelden de rettsmiddelordning. Departementet vil gjøre dette til gjenstand for en bred vurdering ved det bebudede moderniseringsarbeid av jordskifteloven. Dette arbeidet vil starte for fullt i 2005.

Departementet viser til at de foreslåtte lovregler er innrettet mot det privatrettslige område. En mener derfor at saksomkostningene på samme måte som ellers må dekkles innenfor dette område.

### 3. KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Gunvor Eldegard, Sigrun Eng, Steinar Gullvåg, Sigvald Oppebøen Hansen og Arne L. Haugen, fra Fremskrittspartiet, Hans Frode Kieland Asmyhr, Kåre Fostervold og Øyvind Korsberg, fra Høyre, Torbjørn Hansen og Petter Løvik, fra Sosialistisk Venstreparti, Ingvild Vaggen Malvik, fra Kristelig Folkeparti, Ingebrigt S. Sørfonn, fra Senterpartiet, lederen Lars Peder Brekk, og fra Venstre, Gunn Berit Gjerde, viser til at regjeringen Bondevik i 2002 nedsatte et utvalg (heretter kalt utvalget) som fikk i oppgave å utrede endringer i jordskifteloven i forhold til såkalt "urbant jordskifte". Utvalget fikk en sammensetning med kompetanse fra de ordinære domstoler, fra jordskifterettene og statlig og kommunal utbyggingskompetanse. Komiteen viser til at utvalget avga sin innstilling i april 2003 med anbefalinger om endringer, men at et mindretall i utvalget

dissenterte fra flertallsinnstillingen på vesentlige deler av forslaget.

Komiteen viser til at regjeringen nedsatte utvalget med den begrunnelse at det er behov for å kunne benytte jordskifteinstituttet også i tettbebygde strøk, men at jordskifte hittil kun hovedsakelig er benyttet innenfor LNF-områder i tilknytning til landbrukseiendommer.

Komiteen viser til at det omtrent på samme tidspunkt har vært nedsatt et annet regjeringsoppnevnt utvalg, "Løkenutvalget", som også har gjennomgått jordskifterettens virkeområde og fremtidige organisering. Stortinget har senere hatt til behandling sak som følger opp Løkenutvalgets innstilling. Komiteen viser også til at Planlovutvalget avga sin innstilling i 1998. Dette viser at det i løpet av få år har vært utarbeidet en rekke utredninger på planområdet og områder som har nære berøringsområder med hverandre. Komiteen mener at det ville ha vært riktig å samle slike utredninger i én utredning slik at hele planområdet kunne ha vært sett mer i helhet.

Komiteen viser til at Regjeringen mener det er et behov for å benytte jordskiftelovens virkemidler i tettbebygde og bymessige strøk da dette kan bidra til at det blir en bedre planlegging og at grunneiere må se sine arealer i sammenheng før utbygging gjennomføres. Dette gjelder både utnyttning av tomter, og infrastruktur som vann, vei og kloakk. Komiteen har merket seg at Regjeringen legger vekt på at det offentlige har stor interesse av at slik samordning skjer og at lovforslaget dermed i hovedsak er begrunnet i offentlige interesser.

Komiteen støtter forslaget om at jordskiftelovens virkeområde skal gjelde alle eiendommer i landet og at dette lovfestes i tråd med gjeldende rett.

Komiteen støtter forslaget om å ta bort kommunenes og fylkeskommunenes myndighet i spørsmål som gjelder jordskiftelovens stedlige kompetanse og viser til den begrunnelse som er gitt for dette av Regjeringen.

Komiteen viser til forslaget om innføring av to nye sakstyper under jordskiftelovens § 2 første ledd om fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader med ulike fellestiltak i områder som i endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan er utlagt til eksisterende eller nye byggeområder, herunder hytteområder.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til Regjeringens forslag til ny § 2 bokstav h, og begrunnelsen for denne slik det framkommer i proposisjonens forarbeider og arbeidsrapporten. Formålet med forslaget til ny § 2 bokstav h er, slik flertallet ser det, å få en fordeling av arealverdier og kostnader mellom de som

får utbyggingsretter (tomter, næringsareal mv.) utlagt på sin eiendom, og de som ikke får det. Flertallet legger til grunn at jordskifterettens kompetanse etter § 2 bokstav h omfatter både de eiendommer som får utlagt utbyggingsretter og de eiendommer som får utlagt arealer til friarealer, parkeringsplasser, veier osv. Dette flertallet legger videre til grunn at den samme tolkingen av begrepet byggeområde gjelder forslaget til § 5 nytt annet ledd som gjelder spørsmålet om hvem som kan sette fram krav om jordskiftesak etter ny § 2 bokstav h.

Flertallet mener det er uheldig at kostnadene med de nye oppgavene fører til en heving av gebyrene i alle jordskiftesaker, og særlig til en heving av grenselengdegebyret. Flertallet ser imidlertid at det heller ikke er ønskelig å legge disse kostnadene fullt ut på de partene som begjærer sak etter § 2 første ledd h eller i. Flertallet har kommet til at kostnadene i større grad enn det som følger av proposisjonsutkastet legges opp slik at det over tid blir en rimelig balanse mellom gebyr og ressursbruk for de nye sakene. Flertallet foreslår på den bakgrunn en mellomløsning der partsgebyret heves til 1,8 ganger rettsgebyret i samsvar med lovutkastet, men at partsgebyret i sak etter § 2 første ledd h og i settes høyere, og til 5 ganger rettsgebyret. Flertallet mener at det ikke bør gjøres endringer i grenselengdegebyret.

Flertallet fremmer på bakgrunn av dette følgende forslag:

"§ 74 første ledd skal lyde:

For jordskiftesak, grensegangssak og rettsutgreiingssak behandla ved jordskifterett skal ein betale 5 gonger rettsgebyret i *inngangsgebyr* og *1,8 gonger* rettsgebyret pr. part (partsgebyr). Ved grensemerking skal det betalast 2 gonger rettsgebyret pr. påbegynt 0,5 km (grenselengdegebyr). *I sak etter § 2 første ledd h og i er partsgebyret 5 gonger rettsgebyret pr. part.*"

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre vil understreke at mindretallets rettigheter i jordskiftet er godt ivaretatt i lovutkastet som foreligger. Disse medlemmer viser til at målet er å få en best mulig utnyttelse av det samlede arealet, og vernet for mindretallet er at jordskiftet skal kunne dokumentere at alle grunneiere som omfattes skal få ut en merverdi av eiendommen sin. Jordskiftelovens § 3 a sier at jordskifte ikke kan fremmes "dersom kostnadene og ulemperne blir større enn nytten for kvar einskild eignedom". Disse medlemmer mener loven ivaretar eiendomsrettigheten for alle grunneierne.

Disse medlemmer viser til at departementet i brev av 6. februar 2006 (vedlagt) til stortingsrepresentant Torbjørn Hansen nå legger til grunn at den

økte saksmengde som følge av lovvedtaket ikke er større enn at de økte utgiftene i stor grad kan dekkes inn ved en mindre bevilgning til jordskifteretten når lovendringene trer i kraft. Disse medlemmer vil på denne bakgrunn nå gå imot en økning av gebyrene til jordskifteretten.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at forslaget til endring av §§ 2 og 5 har betydelige prinsipielle sider ved seg som ikke i tilstrekkelig grad er utredet i forslaget fra Regjeringen. Disse medlemmer viser til særmerknaden fra mindretallet i utvalget hvor disse prinsipielle sidene og gresnedragningen mot ekspropriasjon er grundig drøftet. Disse medlemmer er av den oppfatning at eiendomsretten er et av de viktigste institutter som den norske rettsstaten bygger på og at Stortinget må være svært varsom med å vedta nye lover som kan røre ved denne grensen. Disse medlemmer mener at dersom det er den minste tvil om grensen er overtrådt må tvilen være avgjørende og innføring av nye lovforslag avvises. Mindretallet i utvalget presiserer den nære sammenhengen mellom jordskifte og ekspropriasjon og at en vedtakelse av lovforslaget vil være en omgåelse av ekspropriasjon. Disse medlemmer deler denne oppfatningen og viser til høringsuttalelsen fra Den Norske Advokatforening som deler disse vurderingene. Disse medlemmer viser til at dersom det offentlige ønsker å gjennomføre ekspropriasjon kan det benytte de ordinære virkemidler i oreigningsloven. Disse medlemmer stiller seg skeptiske til forslaget om at 2/3 av grunneierne som disponerer 2/3 av arealet innenfor et regulert område kan overstyre et mindretall av grunneiere mot deres ønske. Dersom grunneiere innenfor et område ønsker å gjennomføre en utbygging vil en frivillig dialog mellom grunneierne være det beste virkemiddel og disse medlemmer frykter at slik lovforslaget er utformet kan det skape splid, uenighet og dårlig forhandlingsklima mellom grunneierne. Disse medlemmer mener derfor at grunneierne må være enige dersom de ønsker å benytte seg av jordskifteretten i disse sakene.

Disse medlemmer fremmer derfor på denne bakgrunn nytt forslag til ordlyd i § 5 nytt annet til femte ledd:

"§ 5 nytt annet ledd skal lyde:

Sak etter § 2 første ledd bokstav h og i kan berre krevjast når alle eigarane som blir omfatta av jordskiftesaka, er samde om det."

Disse medlemmer viser til forslagene om å innføre en ordning med rettsmekling og en forsøksordning med arealmekling. Disse medlemmer støtter disse forslagene, men er av den oppfatning at

deltakelse både i rettsmekling og arealmekling må baseres på frivillighet.

Disse medlemmer viser til at de foreslåtte forslag vil medføre en kostnadsøkning og at dette foreslås dekket ved økning av partsgebyret og grenselengdegebyret. Disse medlemmer mener det vil gi gale signaleffekter å øke gebyrene slik som foreslått og mener at den påregnede kostnadsøkningen må dekkes innenfor de ordinære offentlige budsjetter.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre foreslår følgende ordlyd i § 74 første ledd:

"§ 74 første ledd skal lyde:

For jordskiftesak, grenseingangssak og rettsutgreiingssak behandla ved jordskifterett skal ein betale 5 gonger rettsgebyret i inngangsgebyr og 1,5 gonger rettsgebyret pr. part (partsgebyr). Ved grensemerking skal det betalast 2 gonger rettsgebyret pr. påbegynt 0,5 km (grenselengdegebyr)."

#### 4. FORSLAG FRA MINDRETALL

##### **Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre:**

###### *Forslag 1*

§ 74 første ledd skal lyde:

For jordskiftesak, grenseingangssak og rettsutgreiingssak behandla ved jordskifterett skal ein betale 5 gonger rettsgebyret i inngangsgebyr og 1,5 gonger rettsgebyret pr. part (partsgebyr). Ved grensemerking skal det betalast 2 gonger rettsgebyret pr. påbegynt 0,5 km (grenselengdegebyr).

##### **Forslag fra Fremskrittspartiet:**

###### *Forslag 2*

§ 5 nytt annet ledd skal lyde:

Sak etter § 2 første ledd bokstav h og i kan berre krevjast når alle eigarane som blir omfatta av jordskiftesaka, er samde om det.

#### 5. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteens tilråding fremmes av en samlet komité, bortsett fra § 5 nytt annet ledd som fremmes av samtlige partier unntatt Fremskrittspartiet, og § 74 første ledd som fremmes av Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Odelstinget til å gjøre følgende

vedtak til lov

om endringer i jordskifteloven mv.

#### I

I lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven) vert det gjort følgjande endringar:

Ny § 1a skal lyde:

*Lova gjeld for alle eigedomar dersom ikkje anna følgjer av lova her eller andre lover.*

§ 2 første ledd ny bokstav h og i skal lyde:

- h) fordele arealverdiar og fordele kostnader ved ulike sams tiltak innafor byggeområde etter §§ 20-4 nr. 1 og 25 nr. 1 i plan- og bygningslova.*
- i) omforme eigedomar og rettar på grunnlag av utenlege eigedomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningslova i område som gjeld:
 
  - 1. eksisterande byggeområde,*
  - 2. nytt byggeområde.**

§ 3 bokstav b skal lyde:

- b) for eigedomar som omfattast etter § 2 første ledd bokstav h og i, utan at kvar eigedom får sin del av verdauken i skiftefeltet*

§ 5 nytt andre til femte ledd skal lyde:

*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 utgjer minst 2/3 av arealet innanfor byggeområdet. Kravet kan då omfatte heile byggeområdet.*

*Sak etter § 2 første ledd bokstav i nr. 1 kan berre krevjast når alle eigarane som skal 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.

Ved fastsetjing av talet på eigarar i andre ledd andre punktum og fjerde ledd reknast eit foretak ikkje med, dersom ein annan eigar av areal innanfor byggeområdet har avgjerande innverknad over det.

§ 5 noverande andre til sjuande ledd vert sjuande til ellefte ledd.

§ 9 nytt sjuande ledd skal lyde:

*I sak etter § 2 første ledd bokstav h og i skal halvparten av jordskifte meddommarane nemnast opp frå utvalet av skjønnsmenn etter lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 14.*

§ 9 noverande sjuande til niande ledd vert åttande til tiande ledd.

§ 19 tredje ledd skal lyde:

Departementet gir nærare reglar om oppmåling og kartlegging.

§ 20a skal lyde:

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

§ 25 nytt tredje ledd skal lyde:

*For at saker etter § 2 første ledd bokstavane h og i skal få ei anna avgrensing av skiftefeltet enn det som går fram av jordskiftekravet, må partane vere samde.*

§ 25 noverande tredje ledd vert nytt fjerde ledd.

§ 26 første ledd tredje punktum skal lyde:

*Skal kravet i saker etter § 2 første ledd bokstavane h og i endrast, må partane vere samde.*

§ 28 nytt tredje og fjerde ledd skal lyde:

*I sak etter § 2 første ledd bokstavane h og i skal det skiftast slik at kvar eigedom får sin del av verdauken.*

*I sak etter § 2 første ledd bokstav h skal skiftegrunnlaget fastsetjast på grunnlag av dei eigenskapane eigedomen har til utbyggingsføremål. I sak etter § 2 første ledd bokstav i skal skiftegrunnlaget fastsetjast på grunnlag av den verdauke som bruken av verkemidlane i § 2 første ledd bokstavane a - g gir.*

§ 28 noverande tredje ledd vert nytt femte ledd.

§ 29 a skal lyde:

*I sak etter § 2 første ledd bokstav h, skal netto verdauke så langt råd er, leggast ut som heile utbyggingsrettar på eller inntil eigen eigedom.*

*Dersom verdauken for ein eigedom berre utgjer ein del av ein heil utbyggingsrett, skal større delhavar gå framfor mindre når det gjeld retten til å få utlagt utbyggingsrett etter første ledd.*

*Når partane er samde, kan jordskifteretten overføre areal mot vederlag i pengar i slike høve som nemnt under annet ledd.*

§ 34a første ledd skal lyde:

Jordskifteretten kan skipe sams tiltak i samband med utnytting og bruk av eigedomar.

§ 35 bokstav h skal lyde:

h) fastsette reglar for sams bruk av sand- og grustak, vassrettar, og sams bruk i samband med rekreasjons- og turistformål.

§ 35 ny bokstav j skal lyde:

j) fastsette reglar for sams bruk i samband med drift og vedlikehald av vegar, parkeringsområde, leikeplassar, grøntområde m.v.

§ 41 første ledd andre punktum vert oppheva.

§ 74 første ledd skal lyde:

For jordskiftesak, grensegangssak og rettsutgreiingssak behandla ved jordskifterett skal ein betale 5 gonger rettsgebyret i inngangsgebyr og 1,8 gonger rettsgebyret pr. part (partsgebyr). Ved grensemerking skal det betalast 2 gonger rettsgebyret pr. påbegynt 0,5 km (grenselengdegebyr). I sak etter § 2 første ledd h og i er partsgebyret 5 gonger rettsgebyret pr. part.

Etter § 89 a skal nytt kapittel 11 A lyde:

### **Kap. 11 A. Mekling**

§ 89 b skal lyde:

*Kongen kan gi nærare forskrift om arealmekling som forsøksordning i utvalde kommunar. Kongen kan gi forskrift om forsøksordning med utvida mekling i jordskifterettane (rettsmekling).*

*I forskrifta kan det gjevast reglar om kva sakstypar som skal vere omfatta av forsøksordningane og i kva saker det skal bli vurdert om arealmekling eller rettsmekling skal setjast i verk, om kven som skal leie slik mekling, om teieplikt og vitneforbod for arealmeklarer og rettsmeklarer og partane, om partane sitt ansvar for kostnadene ved meklinga og om gjennomføringa av meklinga elles m.m.*



II

I plan og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77 vert det gjort følgjande endring:

§ 26 første ledd nytt femte punktum skal lyde:

*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.*

III

*Ikrafttreding*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset. Kongen kan sette i kraft dei enkelte føresegner til ulik tid.

Oslo, i næringskomiteen, den 16. februar 2006

**Lars Peder Brekk**

leder

**Hans Frode Kielland Asmyhr**

ordfører

Vedlegg**Brev fra Landbruks- og matdepartementet v/statsråden til Torbjørn Hansen, Stortinget, datert 6. februar 2006****Spørsmål knyttet til Ot.prp.nr. 8 (2005-2006)**

Jeg viser til brev av i dag hvor det bes om kommentarer til utkast til lovtekst for jordskifteloven § 74 første ledd som avviker fra forslaget i Ot.prp.nr. 8 (2005-2006). Lovteksten som vurderes lyder (endring i forhold til gjeldende lovtekst er satt i kursiv, og endring i forhold til proposisjonen er understreket):

"§ 74 første ledd skal lyde:

For jordskiftesak, grenseangssak og rettsutgreiingsak behandla ved jordskifterett skal ein betale 5 gonger rettsgebyret i *inngangsgebyr* og *1,8 gonger* rettsgebyret pr. part (partsgebyr). Ved grensemerking skal det betalast 2 gonger rettsgebyret pr. påbegynte 0,5 km (grenselengdegebyr). I sak etter § 2 første ledd h og i er partsgebyret 5 gonger rettsgebyret pr. part."

Forslaget innebærer at partsgebyret heves med 0,3 ganger rettsgebyret i saker etter jordskifteloven. Dette innebærer et partsgebyr på 1,8 ganger rettsgebyret. Forslaget avviker fra proposisjonen ved at partsgebyret i saker som gjelder de nye oppgavene et-

ter jordskifteloven § 2 første ledd h og i blir høyere enn i de andre sakene etter jordskifteloven. Partsgebyret i slike saker er satt til 5 ganger rettsgebyret pr. part. Forslaget innebærer videre at grenselengdegebyret ikke heves slik det ble foreslått i proposisjonen.

Forslaget kan belyses ved at det tas utgangspunkt i en konkret sak og sammenligner gjeldende lov, forslaget i proposisjonen, og endringsforslaget som nå er oversendt.

Det er verd å merke seg at økt grenselengdegebyr vil slå ut for landbrukseiendommer, spesielt i skog/utmark. To parter, som har en samlet grense på 20,1 km vil få et samlet grenselengdegebyr på 41x grenselengdegebyret.

Gjeldende grenselengdegebyr 2R gir: 41x 1680 = kr. 68.880

Ot. prp. nr. 8, grenselengdegebyr 2.7 R gir: 41x 2181.50 = kr. 89.441. 50

Følgende eksempler er ikke knyttet til lange grenser, men kan illustrere ulike saker:

## 1. Eksempel som tar utgangspunkt i gjeldende lovtekst:

Antall parter .....	4		
1R, kr.....	845		
påbegynt 500m grense .....	3	1400 m	
Grunngebyr .....	5*R		4225
Partsgebyr.....	1.5*R	pr part	5070
Grensegebyr .....	2*R	pr påbegynt 500 m	5070
Sum jordskiftetekostnader .....			kr 14365

## 2. Eksempel med samme antall parter og samme grenselengde, men som tar utgangspunkt i lovteksten i Ot.prp.nr. 8 (2005-2006):

Antall parter .....	4		
1R, kr.....	845		
påbegynt 500m grense .....	3	1400 m	
Grunngebyr .....	5*R		4225
Partsgebyr.....	1,8*R	pr part	6084
Grensegebyr .....	2,7*R	pr påbegynt 500 m	6845
Sum jordskiftetekostnader .....			kr 17154

3. Eksempel med samme antall parter og samme grenselengde, men som tar utgangspunkt i forslaget, vanlig sak etter jordskiftelovens bestemmelser:

Antall parter .....	4		
1R, kr.....	845		
påbegynt 500m grense .....	3	1400 m	
Grunngebyr .....	5*R		4225
Partsgebyr.....	1,8*R	pr part	6084
Grensegebyr .....	2*R	pr påbegynt 500m	5070
Sum jordskiftekostnader .....			kr 15379

4. Eksempel med samme antall parter og samme grenselengde, men som tar utgangspunkt i forslaget, sak etter jordskifteloven § 2 første ledd h eller i:

Antall parter .....	4		
1R, kr.....	845		
påbegynt 500m grense .....	3	1400 m	
Grunngebyr .....	5*R		4225
Partsgebyr.....	5*R	pr part	16900
Grensegebyr .....	2*R	pr påbegynt 500m	5070
Sum jordskiftekostnader .....			kr 26195

Konsekvensene av forslaget i Ot.prp.nr. 8 (2005-2006) er omtalt i Ot.prp.nr. 78 (2004-2005) på side 42 der det heter:

"I sum utgjør dette en varig rammeøkning på om lag 4,8 millioner kroner. Dette foreslås dekket ved økning av partsgebyret med 2,5 millioner kroner og med økning av grenselengdegebyret med 2,4 millioner kroner. I sum utgjør dette om lag 4,8 millioner kroner. Med den usikkerhet som ligger i slike anslag, må dette sies å tilsvare merutgifter på ca. 4,8 millioner kroner. Dekningen vil skje ved at partsgebyret, som i dag er 1,5 ganger rettsgebyret økes til 1,8 ganger grunngebyret. Dette gir 10 000 parter x 0,3 x 845 kroner = 2,5359 millioner kroner. Videre foreslås

grenselengdegebyret som i dag er 2 ganger rettsgebyret pr. påbegynt 500 meter økt til 2,7 ganger rettsgebyret. Årlig klarlegges, innmåles og merkes ca. 2000 km. grenser. Dette gir 2000 x 1,4 x 845 kroner = 2,4700 millioner kroner. Departementet vil fremme budsjettforslag i samsvar med dette."

Konsekvensen av endringsforslaget som nå er forelagt meg, vil være at litt i underkant av 50 pst. av beløpet som ble forutsatt dekket inn gjennom gebyrøkningene vil bli stående udekket. Det udekkede beløpet må dekkes inn enten over jordskifterettens budsjett, eller ved en økning av jordskifterettens budsjett fra det tidspunktet lovendringen trer i kraft.

