

# **Ett spørsmål fra Kilen-syd**

## **En sammenligning av urbant jordskifte og strøksprinsippet**

**Kandidatnummer: 5**

**Ord: 14 940**



**JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet**

**7.6.2021**



## Innhold

1	Aktualitet og problemstilling. ....	4
2	Metode.....	6
3	Forskjellen mellom urbant jordskifte og strøksprinsippet.....	6
3.1	Urbant jordskifte – historisk utvikling.....	7
3.2	Verdsettelsesforskriften.....	12
3.3	Reglene for verdsettelse ved urbant jordskifte. ....	13
4	Ekspropriasjon og Strøksprinsippet. ....	16
4.1	Påregnelighetsvilkåret .....	19
4.2	Befinner arealet seg inne i et område som skal bebygges. ....	20
4.3	Momentene i vurderingen.....	22
4.4	Sammendrag av strøksprisprinsippet. ....	24
5	Grunnlovens §105.....	25
6	Likhet- og rimelighetshensyn.....	27
6.1	Likhetshensynet i Strøksprinsippet.....	28
6.2	Likhetsprinsippet i urbant jordskifte.....	30
7	Forutberegnelighet - strøksprinsippet og urbant jordskifte .....	31
8	Kilen-syd vurdert etter strøksprisprinsippet.....	32
8.1	Offentlig eiendom i jordskiftet.....	33
9	Umlegung – suksess i Tyskland .....	37
10	Arbeidsgruppen om effektiv planrealisering ved fortetting og transformasjon i byer og tettsteder .....	40
10.1	Forslagene til arbeidsgruppen .....	41
11	Avsluttende bemerkninger. ....	45
12	Litteraturliste .....	46
12.1	Forarbeider, utredninger mv. ....	47
12.2	Lovregister .....	47
12.3	Domsregister.....	48

## 1 Aktualitet og problemstilling.

I 2006 så ble det innført ett nytt virkemiddel for jordskifterettene. Virkemiddelet har i stor grad gått under beskrivelsen «urbant jordskifte»<sup>1</sup>. Departementene konkluderte med at en sto ovenfor «[k]ompliserte og sammensatte eiendomsforhold»<sup>2</sup> i forbindelse med utbygging i urbane og tettbygde strøk. En så også nedgang i bruken av det etablerte virkemiddelet ekspropriasjon. Ettersom det hadde spredt seg en mening om ekspropriasjon som særlig inngripende og upopulært.<sup>3</sup> Urbant jordskifte skulle være et effektivt virkemiddel i møte med disse to problemene.<sup>4</sup>

Som et virkemiddel har det vært svært lite benyttet. Det har vært to saker oppe etter de nye reglene om jordskifte i jordskifterettene i Norge. En sak i Østfold-jordskifterett hvor et område i Sarpsborg skulle transformeres. Saken som opprinnelig ble krevd i 2017, og i dag venter fortsatt på lagmannsrettbehandling. Den andre saken var for Vestfold-jordskifterett og ble krevd i 2015, saken gjaldt transformasjon av et område i Tønsberg kalt Kilen-syd. Saken for Vestfold-jordskifterett ble anket opp til Høyesterett, og er i dag den eneste saken Høyesterett har hatt om urbant jordskifte. Dette viser at som virkemiddel er det nesten ikke benyttet av norske kommuner. Hvorfor det er slik er noe jeg ønsker å belyse i oppgaven.

Hovedsakelig vil fokuset i oppgaven være om en av utfordringene som ble satt på spissen i HR-2019-1152-A (Kilen-syd-dommen). Spørsmålet om verdsettelse ved urbant jordskifte ble satt på spissen av Tønsberg kommune sin anke. De hadde blitt holdt utenfor fordelingen av de planskaptede verdiene. De ble holdt utenfor ettersom de ble vurdert som uegnet til utbygging. Tønsberg kommune hadde påberopt strøksprisprinsippet som en måte å verdsette eiendommene i Kilen-syd. Høyesterett sluttet seg til lagmannsretten som valgt å ikke benytte seg av det,<sup>5</sup> men heller å fokusere på formuleringene som fulgte av dagjeldende jordskiftelov<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Stenseth (2007) s. 293

<sup>2</sup> T-1355 s.51

<sup>3</sup> Stenseth (2007) s.306-307

<sup>4</sup> Stenseth (2007) s.306

<sup>5</sup> Dommens avsnitt 68

<sup>6</sup> Lov av 21. desember 1979 nr. 77

Før Kilen-syd-dommen og under arbeidet med ny jordskiftelov så fremmet en rekke høringsinstanser et ønske om et utvalg som kunne gå gjennom verdsettelsesreglene for urbant jordskifte. En arbeidsgruppe ble nedsatt etter Kilen-syd-dommen og leverte sitt arbeid i mars 2021. Et av deres forslag er å tilpasse strøksprinsippet til verdsettelsen ved urbant jordskifte.

Denne koblingen mellom urbant jordskifte og strøksprisprinsippet er altså gjort av flere. Begrunnelsen ligger nok i at de prinsipielt bygger på en lik tankegang om fordeling av gevinster og ulemper. Ekspropriasjon etter strøkspris og urbant jordskifte er også virkemiddel med samme mål. Og få til en helhetlig utbygging samtidig som en utjevner de tilfeldige forskjellene som ble skapt av en reguleringsplan.

Det er denne sammenkoblingen mellom urbant jordskifte og strøksprinsippet som vil være det sentrale temaet i denne oppgaven, og hvorvidt en slik kobling kan føre til en økt bruk av urbant jordskifte. Det sentrale vil være verdsettelsesmetoden, med et fokus på hvilke eiendommer som skal kunne ta del i det urbane jordskifte og strøksprisprinsippet. Det er denne rettslige vurderingen som er sentral i rettspraksis om strøksprisprinsippet.

Først vil jeg gjennomgå reglene om urbant jordskifte og strøksprinsippet. Dette er for å belyse forskjeller og likheter i selve regelsettene. Men spesielt med urbant jordskifte ønsker jeg også å få frem begrunnelsen for reglene. Hvorfor lovgiver følte de trengte et nytt virkemiddel, og hvor de hentet inspirasjon fra. Etter dette vil jeg gå gjennom to ledende regler for både urbant jordskifte og strøksprinsippet, i Grunnlovens §105 og likhets- og rimelighetsbetraktninger. Deretter vil jeg gå gjennom Kilen-syd-dommen hvor jeg vurderer hva noen av utfordringene ville vært hvis de hadde benyttet seg av strøksprinsippet. Så kommer et punkt hvor jeg vurderer det tyske Umlegung som ligner urbant jordskifte. Det vil være noen mer generelle bemerkninger der ovenfor urbant jordskifte, men med et fokus på verdsettelsesreglene. Til slutt så vil jeg gå gjennom arbeidsgruppens forslag om å tilpasse strøksprinsippet med urbant jordskifte.

## 2 Metode

I denne oppgaven vil jeg benytte meg av den norske rettskilde- og metodelæren, slik den kommer til uttrykk i «Rettsgrunnlag og standpunkt» av Nils Nygaard<sup>7</sup>. Her tenkte jeg å kort forklare noen av de metodiske utfordringene som en står ovenfor i oppgaven.

Den første utfordringen ligger i kildegrunnlaget til urbant jordskifte. Selv om reglene ble først vedtatt i 2006, og videreført i den nye jordskifteloven. Så er fortsatt kildegrunnlaget lite. Dette er det flere grunner til, ved innføringen av de nye reglene valgte departementet løsninger som ga mer makt til domstolene. Da det er svært få avgjørelser når det gjelder urbant jordskifte, så betyr dette at en fortsatt har mange områder som en ikke har fått svar på. Det er derimot blitt nedsatt utvalg og arbeidsgrupper som har vurdert urbant jordskifte, både før og etter lovvedtaket. I mangelen av andre autoritative kilder vil deres verdi som rettskilde stige. Spesielt deres vurdering av gjeldende norsk rett og utlands rett har vært moment i denne oppgaven.

En annen metodisk særegenhet innenfor jordskifteloven er jordskiftedomstolen som en særdomstol. Og de forskjeller som oppstår som følge av den forskjellen dette skillet skaper ovenfor de vanlige domstolene. Jordskiftedomstolene jobber ut ifra en problemløsningsmodell, der partene får presentert løsninger de kan komme med innvendinger mot. Videre er partene i saken eiendommene ikke grunneierne. De skal komme til en pragmatisk god løsning basert på en rekke fagfelt.<sup>8</sup> Dommerne i jordskiftedomstolen må ikke være cand. Jur. men kan også være eiendomskandidater fra NMBU. Dette gjør at fagmiljøet på Ås har levert viktige bidrag til litteraturen og kildene til jordskiftedomstolene.

## 3 Forskjellen mellom urbant jordskifte og strøksprinsippet.

Først vil jeg belyse reglene bak urbant jordskifte og strøksprinsippet. Med fokus på verdsettelsesreglene i de to forskjellige virkemidlene. Først vil jeg ha en gjennomgang av reglene for verdsettelse ved urbant jordskifte. Der vil jeg gå gjennom en bakgrunnen til at en introduserte

---

<sup>7</sup> Nygaard (2015)

<sup>8</sup> Bjerva (2011) s.205-207

reglene, for så å fokusere på dagens regler i jordskiftelovens<sup>9</sup>(jskl.) §§3-30 – 3-32. Så vil jeg ha en introduksjon av de ulovfestede reglene som gir grunnlag for strøksprisprinsippet. Også her vil det være fokus på begrunnelsen for reglene, og verdsettelsen.

### 3.1 Urbant jordskifte – historisk utvikling

Det urbane jordskifte er et relativt nytt virkemiddel i det norske rettssystemet. Selv om det benytter sentrale deler av jordskifteinstituttet, som har røtter tilbake til Magnus Lagabøtes landslov fra 1274. Den første jordskifteloven var utskiftningsloven av 1821, så jordskifte har en lang tradisjon i det norske rettssystemet.<sup>10</sup> En enkel forklaring på hva jordskifte innebærer, er at «[j]ordskifte er i sin enkleste form bytte av areal mellom to eller flere eiendommer der vi har en utjenlig eiendomssituasjon etter dagens forhold»<sup>11</sup>. En har fra starten av skilt mellom to forskjellige jordskiftetyper, rettsendrende og rettsfastsettende jordskifte. Rettsfastsettende jordskifte er der jordskifteretten konkluderer innholdet i rettigheter og eiendomsforhold. De rettsendrende jordskiftesakene vil være saker som urbane jordskifte, hvor en gjør endringer i eksisterende rettigheter og eiendomsforhold. Jordskifte ble i starten benyttet til å rydde opp i et lappeteppes av eiendomsgrenser og kompliserte rettighetsforhold, som gjorde mer moderne jordbruk utjenlig. Opprydningen skulle sikre at det ikke var like nødvendig med felles ordninger mellom jordbrukerne, noe eiendoms og rettighetsforholdene krevde.<sup>12</sup>

Jordskifte sitt originale formål var altså å rydde opp jordbrukseiendommene i Norge. Det ligger i navnet til det urbane jordskifte at formålet ligger et annet sted enn det tradisjonelle jordskifte. Lenge anså en også jordskifte noe som ikke tilhørte bebygde strøk. Det var først i Rt.2000 s.1119 at Høyesterett konstaterte at uten særlige begrensninger i lov gjaldt jordskifteloven over hele Norge, og uttalte at «jordskifteloven [gjelder] for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet»<sup>13</sup>. Etter denne dommen så ble ordlyden til virkeområdet i jordskifteloven endret til at den skulle gjelde «i hele landet», og i dagens jordskiftelov lyder den «[l]ova gjeld for fast eigeendom og rettar over fast eigeendom, vassdrag og sjø i heile landet», jfr. Jskl. §1-2.

---

<sup>9</sup> Lov av 21. Juni 2013 nr.100

<sup>10</sup> Sky, Bjerva (2018) s.23

<sup>11</sup> Sky, Bjerva (2018) s.19

<sup>12</sup> Sky, Bjerva (2018) s.23.

<sup>13</sup> Dommens s. 1122

Rundt 2000-tallet så kom endringer i den nasjonale arealpolitikken, en ønsket fortetting i byene. Med denne fortettingen så opplevde en nye utfordringer ved utbygging. Ofte sto en ovenfor kompliserte eiendomsforhold, med en helt annen grunneier og rettighetsstruktur enn ved jordbruksjordskifte.<sup>14</sup> En mente at slike problemer kunne bli løst gjennom jordskifte, hvis en la til rette for dette i lovgivningen.

En satte dermed ned Movik-utvalget som hadde mandat å utrede bruk av jordskifte i byer og tettsteder. I sitt arbeid så Movik-utvalget problemer i at kommunene hadde valgt en ny rolle i planprosessen. Etter at en hadde opplevd en økning i private planer, så inntok kommunen «en mer kontrollerende rolle i forhold til private reguleringsforslag, framfor deltakelse i selve planutarbeidelsen».<sup>15</sup> Det var ikke kommunene som var den førende kraften mer, det var private initiativ som la føringene til å gjennomføre utbygging i pressområdene.

Kommunens nye påtatte rolle sammen med den kompliserte eier og rettighetsstrukturen gjorde det nødvendig med nye virkemidler for å løse de nye utfordringene en sto ovenfor. En mente at de gamle virkemidlene ikke klarte å løse utfordringene en sto ovenfor i møte med et ønske om enklere fortetting og fornyelsesprosesser i byer og tettsteder. I T-1355 så mente de at det tradisjonelle jordskifte trengte nye virkemidler for å løse avanserte spørsmål knyttet til rettigheter og kostnader ved utbygging av bebygde areal, dette sluttet Movik-utvalget seg til. Ekspropriasjon var det alternative virkemiddelet, det var et allerede etablert virkemiddel for å løse opp i vanskelige eier- og rettighetsstrukturer. Men som et virkemiddel så mente utvalget at ekspropriasjon var «konfliktfylt, tungvint og lite fleksibelt»<sup>16</sup>. De mente at kommuner søkte etter frivillige ordninger, og hadde redusert sin bruk av ekspropriasjon. Kommunenes nye posisjon i planprosessen sammen med mindre utnyttelse av ekspropriasjon resulterte ofte i en prosess uten helhetlige løsninger. Disse utfordringene bygget opp under et ønske om et nytt virkemiddel.

Disse utfordringene bygger på at en har tatt valget politisk om at private skal drive frem utbyggingen. Dette ser en gjennom andelen private reguleringsplaner, som under Movik-utvalget lå på rundt 50%<sup>17</sup>, men har steget videre og i byene i dag ligger opp mot 90%<sup>18</sup>. Da dette var

---

<sup>14</sup> T-1355 s.51

<sup>15</sup> Movik-utvalget s.9

<sup>16</sup> Movik-utvalget S.9

<sup>17</sup> Movik-utvalget s.14

<sup>18</sup> Konkurransetilsynet (2015) s.17



realiteten i norsk planlegging mente Movik-utvalget at en måtte gi virkemidler som bedret de private utbyggernes muligheter til å «legge eiendomsforholdene til rette for utbygging, løse interessekonflikter, øke kvalitetene i utbyggingsområdet, fordele kostnader og gevinster, etablere løsninger for felles bruk.»<sup>19</sup>.

I mandatet til utvalget så ble det lagt vekt på at de nye virkemidlene i jordskifteloven skulle sikre en fordeling av fordeler og ulemper ved tiltakene. I sitt forslag så fremmet flertallet at en skulle fordele arealverdiene og kostnadene ved urbant jordskifte. De anså det problematisk at en gjennom planregulering ville kunne sitte igjen med vinnere og tapere. De som fikk utbyggingsrettigheter på sine tomter sitter igjen med en god verdiøkning. De som står igjen med infrastruktur og grøntområder sitter igjen med liten verdiøkning eller tap. Derfor mente flertallet at en burde fordele verdiene som blir skapt innenfor et område ut ifra eiendommenes utbyggingsmulighet før plan.<sup>20</sup>

I en søken etter nye virkemidler så Movik-utvalget til andre land i Europa om hvordan de løste problematikken rundt urbane jordskifteprosesser. De så til Tyskland, Frankrike og Sverige for å finne løsninger. En viktig løsning i alle landene er at det fantes muligheter til å kreve innløsning ved starten av jordskiftet.<sup>21</sup> Det ble ikke innført noen særegen innløsningsrett ved urbant jordskifte i Norge. Men man vil kunne anvende reglene som følger av kapittel 15 i plan- og bygningsloven (pbl.)<sup>22</sup>. En løsning for å dekke kostnader er også innarbeidet i alle systemene en vurderte. I Tyskland så må en avgi en andel av sitt areal innenfor umlegingsområdet for å dekke kostnadene. I Frankrike dannes et felleskap som dekker kostnader ut ifra sin andel.

I Tyskland er det en umlegungskomité som styrer prosessen den er uavhengig, bestående av ekspertise innen juss, oppmåling, byggeledelse og eiendomstaksering.<sup>23</sup> Det er denne som står for verdsettelsen av eiendommene. I Frankrike så er det et privat firma som står for prosessen med å vurdere den enkelte grunneiers andel. Det er derimot en prefekt<sup>24</sup> som tar de endelige avgjørelsene basert på det private firmaets vurdering. I det svenske systemet som ble opphevet

---

<sup>19</sup> Movik-utvalget s.17

<sup>20</sup> Movik-utvalget s.62-64

<sup>21</sup> Movik-utvalget s.33-34

<sup>22</sup> Lov av 27. Juni 2008 nr.71

<sup>23</sup> Movik-utvalget s.33

<sup>24</sup> Lignende vår statsforvalter.

ved lov i 2012, så var det Lantmäteriet som sto for den endelige verdsettelsen. Lantmäteriet er en blanding av det norske kartverket og jordskiftedomstol.

En ser likheter med disse systemene i det som ble de norske reglene rundt urbant jordskifte. Spesielt det tyske Umlegung ser en at har vært til inspirasjon. Selv om det er klart at det ikke er en kopi. Spesielt ser en det i sluttresultatet hvor alle grunneiere som er med i prosessen ikke skal sitte igjen med penger, men i utbyggingsrettigheter ut ifra sin andel av området. Prosessene er også i begge tilfeller styrt av en uavhengig instans, som lener seg på mye av den samme kompetansen.

Movik-utvalget pekte ut tre særskilte utfordringer med å utvikle urbant jordskifte hos jordskifterettene. De anså at det på den tiden var mangelfull kompetanse om verdsetting av arealer og rettigheter i urbane områder. De viste til at jordskiftesaker pleier å gå over lang tid. Og den siste utfordringen var en oppfatning om at det var liten kjennskap i jordskifterettene om byer og tettsteder.<sup>25</sup>

Flertallet i Movik-utvalget la til grunn at det krevdes en kompetanseheving hos jordskifterettene. De mente at jordskifterettens eksisterende kompetanse på verdsetting av rurale arealer, ga gode forutsetninger for videre kompetanseheving. Mindretallet i utvalget som besto av en person fokuserte på det store gapet mellom den spissede kompetansen jordskifterettene hadde på rurale områder, og utbyggingsområder i by og tettsteder i Norge. Han anså at de manglet «nødvendig juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse»<sup>26</sup>, for å kunne gjennomføre en like kvalitetssiker verdsettelse i byer og tettsteder. Det er ikke akkurat en forskjell mellom standpunktene til mindretallet og flertallet. Det er hovedsakelig et spørsmål om en tror det er mulig for jordskifterettene og utvikle en god kompetanse på verdsettelse av by og tettsted. Dette er det springende punkt. Uten kompetansen vil det kunne skape usikkerhet og mindre troverdighet til rettens avgjørelser. Avgjørelsene vil også kunne bli angrepet i anker, som vil føre til en lengre og kostbar prosess for partene. Hvis urbant jordskifte skal benyttes i tettbebygde områder så vil en antageligvis støte på eiere av villatomter uten kompetanse eller kapital. Det vil være vanskeligere for denne typen eier å møte et komplisert system uten at en har kompetanse i domstolene.

---

<sup>25</sup> Movik-utvalget s.43

<sup>26</sup> Movik-utvalget s.78

Kompetanse i domstolen er derimot ikke alltid en sikkerhet for de svake partene.

Jordskiftedomstolene følger som utgangspunkt reglene i tvisteloven med de unntak som følger av jskl. §6-1. Et av de sentrale prinsippene i tvisteloven<sup>27</sup> er disposisjonsprinsippet. Det følger av tvl. §11-2 at retten sin beslutning bare kan ligge innenfor partenes påstander. Det er også partene som har ansvaret for bevisføringen. Siden planprosessen i Norge i dag er så styrt av private utbyggere med stor økonomisk og faglig tyngde, vil disse utbyggerne i urbane jordskifter møte privatpersoner. Disse står som regel uten den kapitalen og kunnskapen som utbyggerne har.<sup>28</sup> Det er også en stor andel selvprosederende i jordskifteretten. Med disposisjonsprinsippet så vil det være vanskelig for dommeren å utjevne forskjellen som utbyggerens fordel i kapital og kunnskap skaper. Dommeren kan i svært liten grad benytte seg av egen kunnskap til å hjelpe en selvprosederende part der en ser mangler i hans sak. Resultatet av de urbane jordskiftene vil dermed kunne være at en ikke får en bedre fordeling av verdiøkningen. Så selv med en kompetanseheving vil jordskifterettene kunne stå i posisjoner hvor en ønsket kompetanseheving ikke vil være til hjelp for å sikre en lik fordeling av verdistigningen.

Hvor en vet at en står ovenfor mange selvprosederende parter som i jordskiftesaker, så vil det være viktig med et oversiktlig og lite komplisert regelverk. Da dette vil gjøre det enklere for de selvprosederende, og en forskjell i kapital og kunnskap kan bli utjevnet. Et av formålene Movik-utvalget oppstilte var å bedre samarbeid og en felles privat planlegging.<sup>29</sup> Der store kapitalkrefter står imot privatpersoner vil det være viktig at alle kan delta uten spisskompetanse eller egne midler. Derfor vil et enkelt og oversiktlig regelverk være viktig når en utvikler nye virkemidler.

Utover kompetansehevingen så viste utvalget til erfaringer fra Sverige og Tyskland. I Sverige var det en oppfatning om at reglene rundt deres variant av urbant jordskifte var kompliserte. Dette hadde ført til at det var lite tillit til systemet, og var en av de mulige årsakene til at systemet ble lite brukt.<sup>30</sup> I Tyskland derimot var det en mulighet til å bare legge til grunn størrelsen på arealene. Dette vil være en enkel formel å følge, men lite fleksibel løsning. Da en bare ser på en variabel vil det være mulig at store forskjeller eiendommene imellom ikke blir vurdert.

---

<sup>27</sup> Lov av 17. juni 2005 nr.90

<sup>28</sup> Se Stavanger kommunes høringssvar. Prop.101 s.181

<sup>29</sup> Movik-utvalget s.9

<sup>30</sup> Movik-utvalget s.34

Det utvalget mente måtte være hovedregelen for verdsettelsen var arealenes verdi som byggegrunn. Hva de legger i byggegrunn ble ikke diskutert. Flertallet mente at også ut over kompetanseheving var det nødvendig med et videre arbeid av verdsetting i byer og tettsteder.<sup>31</sup> Dette viser at det var mange problemstillinger ved verdsettingen som fortsatt var uavklart når en gikk videre i utviklingen av urbant jordskifte som et virkemiddel.

Det skulle være dette arbeidet til Movik-utvalget som skulle legge til rette for introduksjonen av urbant jordskifte i Norge. Relevante momenter å ha med seg er hvordan de anser verdsettelse som en betydelig utfordring, men hvordan de ikke introduserer noen vesentlige momenter i hvordan dette skal foregå. Det er forståelig at denne diskusjon ikke har blitt særlig fokusert på, da en ville beveget seg utenfor mandatet til utvalget og tidsfristen som alle utvalg står ovenfor.

### 3.2 Verdsettelsesforskriften

Samtidig som en innførte urbant jordskifte i 2006 så valgte en også og fjerne hjemmelen for verdsettelsesforskriften, jfr. tdl. Jskl. §19. Bakgrunnen til at en fjernet verdsettelsesforskriften finner en i NOU 2002:9 hvor Løken-utvalget mente at verdsettelse var en del av jordskifterettens rettslige arbeid. Og at forskriften regulerte i for stor grad dette, og svekket jordskifterettens uavhengighet.<sup>32</sup> Movik-utvalgets flertall forutsatte derimot at det skulle utarbeides retningslinjer for verdsettelse ved urbant jordskifte<sup>33</sup>. Til slutt gikk departementet mot Movik-utvalget, og det har ikke blitt utviklet egne retningslinjer for verdsettelse ved urbant jordskifte.

At departementet falt ned på å fjerne verdsettelsesforskriften, så må en anse at dette er begrunnet i Løken-utvalgets oppfatning at dette svekket domstolenes uavhengighet. Dette er et viktig hensyn å ivareta. Hvis jordskifteretten hadde utviklet seg i en retning hvor det virket som at departementet hadde instruksjonsmyndighet ovenfor dem, ville avgjørelsens autoritet bli svekket. Resultatene ville kunne ha blitt opplevd som et større inngrep ut ifra en oppfatning av at avgjørelsen er mer et vedtak enn et resultat av en rettslig prosess avgjort av en uavhengig part. Da det offentlige vil være tungt inne i prosessen med urbant jordskifte gjennom sin planmyndighet, vil det være viktig at jordskifterettene blir oppfattet som uavhengige. Og ikke som en del av det offentlige embetsverket.

---

<sup>31</sup> Movik-utvalget s.71

<sup>32</sup> NOU 2002:9 s.51

<sup>33</sup> Movik-utvalget s.82

Men å fjerne verdsettelsesforskriften, så svekket en også regelsettet som Movik-utvalget forutsatte. De mente i møte med et avansert nytt virkemiddel, ville det være viktig med retningslinjer. Når en da fjerner verdsettelsesforskriften så sto en igjen med et mindre detaljert regelverk. Denne problemstillingen er ikke drøftet av departementet. Dette betyr at jordskifterettene fikk et større ansvar for verdsettelsen. Den samme jordskifteretten som trengte en kompetanseheving. Hva dette har betydd er vanskelig å si klart, men det vi vet er at urbant jordskifte har til svært liten grad vært benyttet av kommuner etter at regelverket ble satt ut i praksis.

### 3.3 Reglene for verdsettelse ved urbant jordskifte.

Selv om lovgiver har lagt store deler av vurderingen om verdsettelse over på jordskifterettene, så finner en igjen enkelte føringer for hva som skal legges til grunn i vurderingen. De sentrale reglene om verdsettelse fulgte av tidligere jordskiftelov §28 fjerde ledd, at en skulle foreta verdsettelsen ut ifra «eigenskapane eigdeomen har til utbyggingsføremål». Dette er som nevnt hva Movik-utvalget mente at skulle være hovedregelen.

Hva som ligger i «utbyggingsføremål» vil være arealets muligheter til å utbygges. Der en ser opp mot de enkelte formålene med utbyggingen. Et areal vil kunne være bedre egnet til næringsseiendom enn til boligbebyggelse og omvendt, noe som kan påvirke hvor god eiendommen er til utbygging av akkurat det formålet.

Også eiendommens fysiske egenskaper i seg selv vil være sentrale når en avgjør hvor godt egnet den er til utbygging. At dette er viktig kommer tydelig frem i odelstingsproposisjonen som viste til eiendommenes «beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage mv.»<sup>34</sup> Opplistingen er klart ikke uttømmende, og andre relevante momenter som gjør seg gjeldende i den enkelte sak vil være naturlige å trekke inn i verdsettelsen. Et eksempel vil være grunnforhold, et område med kvikkleire vil være mindre egnet til utbygging enn områder som er bygget på tryggere grunn.

Det er planen som er årsaken til at det blir skapt en verdiøkning av området. Det er også denne som skaper verdiforskjellene mellom eiendommene. Målet med urbant jordskifte er å få fordelt disse forskjellene ut ifra eiendommenes egenskaper til utbygging. I forarbeidene uttaler

---

<sup>34</sup> Ot.prp.nr.78 s.23

departementet at verdsettelsen skal skje «uavhengig av planen»<sup>35</sup>. At verdsettelsen skal skje uavhengig av planen bygger opp under likhetstanken bak det urbane jordskifte. Siden det er planen i seg som har skapt eiendommens verdi. Da et fokus og utgangspunkt for verdsettelsen vil være den mulige utnyttelse av eiendommen, og den mulige utnyttelsen av en eiendom er styrt av planer. Men siden et av formålene bak urbant jordskifte er å utjevne forskjellen den rettslige bindingen planen skaper mellom eiendommene. Så vil ikke en verdsettelse der bare planen blir lagt til grunn klare å fordele den totale verdiøkningen, og departementet mente derfor at en verdsettelse burde skje «uavhengig av planen». Selv om planen er de rettslige bindingene for eiendommene, så vil jo reguleringene være utslag av fenomener i naturen. Der planene har skilt mellom forskjellige reguleringer tidligere vil dermed kunne være en pekepinn på hvor store utbyggingsmulighetene er.

I Kilen-syd-dommen ble spørsmålet om planer kan benyttes i verdsettelsen satt på spissen. Både jordskifteretten og lagmannsretten hadde man vurdert tidligere planer, når de vurderte utbyggingsmulighetene på de enkelte eiendommene. Spørsmålet for Høyesterett var hvorvidt Tønsberg kommune sine eiendommer skulle bli holdt utenfor fordelingen av de planskaptede verdiene. Høyesterett, konkluderte at vektlegging av ny plan ville «gi liten mening»<sup>36</sup>. Det ville ikke gi mening å fokusere på en plan som det urbane jordskifte har som mål å fordele gevinstene og ulempene av.

Høyesterett anså derimot at eldre planer kunne være «bindende for påregnelig bruk», ettersom det er den enkelte eiendoms egenskaper som skulle legges til grunn.<sup>37</sup> De konkluderte til slutt at lagmannsrettens vurdering at eldre planer kan legge føringer for hva som er «egnet for utbygging» var riktig lovanvendelse, og resultatet ble dermed at veien og grøntarealet til kommunen ble ansett som noe som hadde blitt beholdt uansett plan<sup>38</sup>. En av tankene bak urbant jordskifte er å få til en fortetting av allerede utbygde arealer. Det å ta i bruk allerede etablert infrastruktur er en av de positive resultatene en forestiller seg. Dette vil kunne redusere kostnadene med utbyggingen. Hvis en ønsker å benytte seg av allerede etablert infrastruktur så vil jo ikke disse være en del av utbyggingen dersom de ikke utbedres på noen måte. Det var dette

---

<sup>35</sup> Ot.prp.nr.78 s.6

<sup>36</sup> Avsnitt 57

<sup>37</sup> Avsnitt 58

<sup>38</sup> Avsnitt 63-64

som var tankegangen bak veien og grøntarealet, som begge var etablert ved tidligere planer, og med tanke på grøntarealet benyttet av en større krets mennesker enn Kilen-syd området.

I 2013 ble det vedtatt en ny jordskiftelov. Urbant jordskifte ble videreført, med en i liten grad endret språkdrakt. Samtidig ble alle reglene samlet i et eget underkapittel. Et av de sterkeste ønskene fra departementet med den nye loven var å forenkle reglene til urbant jordskifte.<sup>39</sup> Som følge av dette ble reglene samlet i et eget underkapittel og urbant jordskifte blir stående som et eget spesielt jordskiftevirkemiddel. Det er et spesielt virkemiddel i den forstand at en rekke av de sentrale reglene om jordskifte ikke vil komme til anvendelse. Dette er f.eks. kravet om utjenlig eiendomsforhold jfr. §§3-1 – 3-2 og at en kan bare skape mer tjenlige eiendomsforhold jfr. §3-3. Problematikken med at jordskifterettene ikke er bundet av disse kravene faller utenfor denne oppgaven. Den andre rettssikkerhetsventilen som ikke kommer til anvendelse er ikke-tapsgarantien. Dette uttales klart i forarbeidene på side 185.<sup>40</sup> Dette går imot hva som ble lagt til grunn i Kilen-syd-dommen om at ikke-tapsgarantien blir konsumert av reglene om fordelingen av de planskapede verdiene. Hva denne endringen betyr vil jeg komme tilbake til i underkapittelet om Grunnlovens §105.

Hvordan verdsettelsen skal gå frem følger av §3-31. Det er fortsatt ut ifra «eigenskapene dei har til utbyggingsformål» som er det vesentlige vurderingstema, men lovgiver har poengtert at dette skal skje «uavhengig av kva som går fram av reguleringsplanen»<sup>41</sup>. Henvisningen til «reguleringsplanen» så virker det klart at dette er den nye planen. I forarbeidene til loven så uttrykker departementet at inkluderingen ikke skulle føre til en realitetsendring.<sup>42</sup> Måten eldre reguleringsplaner ble benyttet i Kilen-syd vil dermed ikke være problematisk opp mot denne endringen. Da den ikke stenger for bruk av reguleringsplaner generelt ved verdsettelsen.

Reglene om verdsettelse ved urbant jordskifte er som vist ovenfor svært lite detaljert. Tanken har nok vært at dette ville bli utpenslet av jordskifterettene og Høyesterett. Da det er vært få saker oppe til doms så står en igjen med store hull om hvordan en skal vurdere forskjellige eiendommer og dere egnethet til utbygging.

---

<sup>39</sup> Prop.101 s.184

<sup>40</sup> Prop.101.

<sup>41</sup> §3-31 Tredje punktum

<sup>42</sup> Prop.101 s.438

## 4 Ekspropriasjon og Strøksprinsippet.

Ekspropriasjonserstatning etter ekspropriasjonsvedtak settes etter ekspropriasjonserstatningslova (orvl.)<sup>43</sup>. Hovedregelen for erstatningsutmålingen følger av §4. Det vil være enten salgs-, bruks- eller attkjøpsverdien som skal legges til grunn. Det vil være den av disse verdiene som er høyest i den enkelte sak som skal legges til grunn.<sup>44</sup> Vurderingsmomentene for domstolene når en eiendom skal verdsettes, er en påregnelighetsvurdering «kva slags eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den pårekelege utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden» jfr. §§5 og 6 orvl.

I erstatningsutmålingen så er altså det sentrale temaet hva som er «pårekelege utnytting» av eiendommen. Kommunen gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner legger rettslige bindinger på eiendommer, jfr. pbl. §§11-6 og 12-4. Hva som er mulig utnytting av en eiendom blir dermed bestemt av disse planene. Det vil være vanskeligere å bevise at det er påregnelig å bygge på et område som er regulert til LNFR. Planene vil ofte legge klare føringer for hva som er påregnelig utnyttelse av eiendommen og vil dermed være sentral for erstatningsstørrelse. I flere Høyesterettsavgjørelser har dette blitt slått fast, som i Rt.1996 s.521 (Lena-dommen) hvor Høyesterett enstemmig uttalte at «arealbruk som er fastlagt ved planen, også er bindende ved verdsettelsen»<sup>45</sup>. Dette har blitt fulgt opp i en rekke avgjørelser som Rt.1998 s.1140 (Nedre Foss-dommen)<sup>46</sup>. Det følger også i Lena-dommen at det er unntak til hovedregelen. Det kommer til anvendelse for de arealene som «er trukket inn i utbyggingen for å tjene beboernes egne behov»<sup>47</sup>. Verdsettelsen vil da være en gjennomsnittlig verdi for strøket som har blitt regulert.<sup>48</sup>

Strøksprinsippet eller parkprinsippet er kalles dette unntaket fra hovedregelen for erstatningsutmålingen. I denne oppgaven vil jeg benytte meg av begrepet strøksprinsippet da det

---

<sup>43</sup> Lov av 6. april 1984 nr. 17

<sup>44</sup> Falkanger, Falkanger (2016) s.536-537

<sup>45</sup> Dommens s. 538

<sup>46</sup> Dommens s.1159

<sup>47</sup> Dommens s. 539

<sup>48</sup> Sterri (2019) s.319



er mer dekkende navn for prinsippet enn parkprinsippet. Strøksprinsippet er mer dekkende da vurderingen går i større grad ut på å vurdere strøket under ett, og til flere formål enn park.

Formålet med dette unntaket er å forhindre en forskjellsbehandling av eiendommer og deres eiere. Ved planlegging av større utbyggingsområder krever det felles tiltak, der det ofte vil være tilfeldig hvilke eiendommer som blir regulert til hva. Dette er lignende tiltak som blir nevnt i forarbeidene til reglene om urbant jordskifte, tiltak som felles infrastruktur, lekeplasser, gangsykkelveier og generelt felles rekreasjonsområder. Det er samme tankegang som ved urbant jordskifte der tilfeldigheter ikke bør utgjøre forskjeller i kompensasjon for at resultatet skal være rettferdig.<sup>49</sup>

Hvilken eiendommer som dette unntaket gjelder har vært oppe til en rekke saker i Høyesterett. Det har vært saker oppe hvor det har blitt tildelt erstatning etter såkalt strøkspris siden Rt.1925 s.47 og Rt.1926 s.559. Allerede på 20-tallet så uttalte Høyesterett at «[d]et er til denne regulering kommunens ekspropriationsret er knyttet, og de private eiere blir, naar deres eiendommer eksproprieres, uten interesse i reguleringens virkning for de eiendommer de maa avstaa. Likesom det ikke vilde kunne medføre nogen nedsættelse av erstatningen, om eiendommene skulde eksproprieres f.eks. til anlær av et gasverk, saaledes kan heller ikke erstatningen forhøies av hensyn til de fordeler anlægget av et raadhus med dertil knyttet gateregulering maatte medføre for strøket». Her finner en grunntanken bak strøksprinsippet. Der det eksproprieres som en del av utbygging så skal en ikke måtte tåle en lavere erstatning bare fordi en får offentlige anlegg regulert på eiendommen sin, og de som får utbyggingsrettigheter regulert på sine områder ikke skal kunne få en høyere erstatning. Det er en likhetsbetraktning.

Andel saker økte i takt med at reguleringsplaner ble mer utbredt. Dette førte til at strøksprinsippet igjen ofte kom opp til behandling fra 1970-tallet. Den sentrale dommen er Rt.1977 s.24(Østensjø-dommen) hvor Høyesterett klargjorde hvilke tilfeller som kunne ta del i en strøksprisutjevning. De oppstilte tre typetilfeller der reguleringsplan har regulert en tomt ubebyggelig. Det første er de arealer i et område som ikke skal bebygges, men har blitt avsatt til

---

<sup>49</sup> Sterri (2019) s.321

«gater, veger, lekeplasser m.v». Disse arealene har blitt sett sammen med de arealene som skal bebygges og «gitt erstatning etter ens pris» og det er dette de kaller «strøkpris». <sup>50</sup>

Typetilfelle nummer to er de områder som er ment å holdes ubebyggelig, og som ikke skal erstattes ut ifra strøkspris. Det offentlige må ha mulighet til å regulere til andre formål enn bebyggelse uten at det fører med ett innløsningskrav ut ifra tomteverdi. Ellers ville store arealer som aldri er tenkt utbygd vært påregnelig utbyggingsareal, og som ville medført høye ekspropriasjonskostnader. Slike ubebyggelige tomter som blir ekspropriert vil ikke ha krav på en forhøyet erstatning, så lenge det ikke foreligger andre forhold som vil forhøye erstatningssummen. <sup>51</sup>

Det tredje typetilfellet er der det bebyggelige og ubebyggelige området ikke er like klart avgrenset ut ifra de forholdene som finnes i reguleringsområdet. Høyesterett uttaler i dommen at det kan gjenkjennes av «topografiske forhold, vassdrag, dyrket mark, eldre bebyggelse» osv. I disse tilfellene vil det være en usikkerhet hvorvidt en står ovenfor et tilfelle der de ubebyggelige områdene er en del av «arealanvendelse innenfor et utbyggingsområde eller som et ledd i avgrensningen mellom områder som skal bebygges og områder som skal bevares ubebygde». <sup>52</sup> Her har Høyesterett gjennom å definere disse tre typetilfellene satt grensen for når erstatningen skal settes etter strøksprinsippet. Strøksprinsippet vil komme til anvendelse der de ubebyggelige områdene er «innenfor et utbyggingsområde». Dette punktet har vært opp til en rekke avgjørelser hvor det har blitt presisert. <sup>53</sup>

Strøksprisprinsippet er unntaket, det er hvis dette kommer til anvendelse at en kan gå bort fra hovedregelen. Spørsmålene som har vært oppe for Høyesterett har dermed kretset rundt når eiendommer kan anses at de «er trukket inn i utbyggingen for å tjene beboernes egne behov». <sup>54</sup> Gjennom rettspraksisen har det blitt oppstilt to kumulative vilkår. Det ene er at det er påregnelig at arealet er egnet for utbygging. Det andre vilkåret er hvorvidt det er en del av et område som skal utbygges. <sup>55</sup>

---

<sup>50</sup> Rt.1977 s.24 s.29 V 1.

<sup>51</sup> Rt.1977 s.24 s.30 V 2.

<sup>52</sup> Rt.1977 s.24 s.30 V 3.

<sup>53</sup> Se f.eks. Rt.1983 s.700, Rt.1998 s.1140 og Rt.2009 s.695

<sup>54</sup> Lena-dommen s.539

<sup>55</sup> Sterri (2019) s.336

#### 4.1 Påregnelighetsvilkåret

Først skal jeg gå gjennom påregnelighetsvilkåret. I Rt.2001 s.656 (Porsgrunn-dommen) så ble spørsmålet om dette var et vilkår for strøksprinsippet satt på spissen. I juridisk teori var dette omdiskutert, og hadde ikke blitt slått fast av Høyesterett enda. Høyesterett gikk igjennom tidligere saker som Østensjø-dommen og Rt.1983 s.700 (Gommerud-dommen) og slo fast at «[h]vor beliggenhet og naturgitte forhold gjør et areal uegnet som byggegrunn er det ikke reguleringen som hindrer utbygging»<sup>56</sup>. De bygget på likhetsprinsippet, og slo fast at disse ubebyggelige eiendommene ikke vil oppleve en forskjellsbehandling fra de eiendommene som er regulert til bebyggelse. Ettersom begrunnelsen bak strøksprinsippet ligger i at det er tilfeldig hvilke eiendommer som blir regulert til bebyggelse og til felles tiltak. Da det kan være naturgitte grunner til forskjellen i reguleringen vil det ikke være tilfeldig hvilke eiendommer som blir regulert til bebyggelse. Til slutt konkluderer de med at «[g]runneierne fratas ikke her noen verdi som de kunne ha fått realisert dersom reguleringen ikke hadde kommet».<sup>57</sup>

I Porsgrunn-dommen så ble det vurdert slik at området ikke var påregnelig brukt til bebyggelse, dette begrunnet de i de fysiske egenskapene til området. Det var bratte skråninger, leirgrunn og til dels betydelig rasfare. Lagmannsretten hadde ansett at det aldri hadde vært planlagt utbygging der, og at kommunen ikke ville gi tillatelse til å bygge der.<sup>58</sup> Topografi, grunnforhold og rasfare vil være momenter i vurderingen av de fysiske egenskapene til et område, men det vil være en konkret vurdering av det enkelte området sine fysiske egenskaper som må vurderes.<sup>59</sup>

I Rt. 2002 s.1045 (Sonja Henie) ble også et område anset som upåregnelig for utbygging. Det ble begrunnet i at det lå innenfor 100-metersbeltet til sjøen, som den gang da og nå er underlagt ett generelt byggeforbud som krever dispensasjon for byggetillatelse. Høyesterett argumenterte forbudet ikke var «av hensyn til bebyggelsen av det tilgrensende areal, men derimot for å tilgodese allmennhetens behov». Dette viser at offentlig reguleringer også kan tale for at utbygging er upåregnelig. En annen offentlig regulering som kan stanse utbygginger er kulturminneloven<sup>60</sup> §3, jfr. §4. Dette kom opp i LE-2016-190324 hvor det ble besluttet å ikke

---

<sup>56</sup> Dommens s.660

<sup>57</sup> Dommens s.660

<sup>58</sup> Rt.2001 s.656 s.659

<sup>59</sup> Sterri (2019) s.338

<sup>60</sup> Lov av 9. juni 1978 nr. 50

utbetale strøkspris begrunnet i kulturminneloven.<sup>61</sup> Annen lovgivning som kan gjøre det upåregnelig vil f.eks. være naturmangfoldlovens forskjellige vern for naturtyper ol. Da det i områder som er omfattet av vern være mindre påregnelig med utbygging.

Spørsmålet om hvor terskelen for påregnelighetsvurderingen til strøksprisprinsippet har ikke vært opp til vurdering. Terskelen for påregnelighetsvurderingen for salgsverdi og bruksverdi har vært vurdert av Høyesterett. At det skulle vært et strengere eller mildere krav til hva som er påregnelig ut ifra unntaket til hovedreglene etter §§5 og 6, er vanskelig å tenke seg ut ifra en systemtenkning. Dette påregnelighetskravet om det er mulig å utbygge er bygd på en analogisk tankegang fra §§5 og 6 sine påregnelighetsvurderinger. Dette kommer tydelig frem i Porsgrunn-dommen hvor Høyesterett uttrykker at det må «være klart at påregnelighetskravet også gjelder ved anvendelse av parkprinsippet»<sup>62</sup>. Når Høyesterett har oppstilt et sannsynlighetskrav for påregnelighetskravet så har de fastslått at det ikke er noe krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt, men at det hva som er «mest sannsynlig»<sup>63</sup> som skal legges til grunn. De beste grunner taler dermed for et krav om simpel sannsynlighetsovervekt.

#### 4.2 Befinner arealet seg inne i et område som skal bebygges.

Det andre kumulative vilkåret for at det skal erstattes etter strøkspris stiller krav om at arealet må være inne i eller en del av et område som skal bebygges. Som nevnt oppstilte Østensjø-dommen opp de tre forskjellige typetilfellene hvor bare de områdene som er avsatt til «gater, veier, lekeplasser mv.» i områder som «skal bebygges» vil bli erstattet etter strøksprisprinsippet.

Vurderingen over hvilke områder som er inne i bygeområdet, og hva som skal anses som et skille mellom det bebygde området og det ubebygde området vil kunne være komplisert. Dette uttaler Høyesterett selv i Østensjø-dommen. De mener at naturgitte forhold og forhold tilknyttet den lokale infrastrukturen, vil føre til at bebygde områder og områder som er ønsket ubebygde blir liggende blandet om hverandre. Avgjørelsen om hvilke type det er snakk om vil være bero på ett skjønn.<sup>64</sup> Det vil også være retten selv som skal avgjøre hvorvidt området er inne i ønsket bebyggelse eller ikke, se f.eks. Gommerud-dommen og Rt.1997 s.1471 (Snig).

---

<sup>61</sup> Sterri (2019) s.339

<sup>62</sup> Dommens s.660

<sup>63</sup> Rt.1992 s.217 s.225

<sup>64</sup> Dommens s. 30

Gommerud-dommen handlet om et område som var vedtatt ekspropriert. Deler av arealet var tiltenkt som et friområde, og det var dette som var oppe til skjønn. Friområde lå mellom et utbyggingsfelt og et skogsfelt. Der slår de først fast strøksprisprinsippet ikke bare gjelder «når disse plasseres inne i utbyggingsfeltet, men også når de plasseres i utkanten av dette»<sup>65</sup>, og fortsatte med at det «[a]vgjørende må være om et areal må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne (...) måtte ha»<sup>66</sup>. Her er det to presiseringer den første viser at områder som ligger utenfor kjernen av bebyggelsen vil også kunne bli erstattet etter strøkspris. Det andre er at vurderingstemaet er hvorvidt det betjener de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha. I Gommerud-dommen så ble ikke dette satt på prøve da det ble funnet feil i skjønnet fra forrige instans.

Dette vurderingstema har blitt lagt til grunn i en rekke dommer i ettertid.<sup>67</sup> Selv der Høyesterett har benyttet andre formuleringer så baserer de seg på samme vurderingstema. Slik de uttrykte det i Snig-dommen «[d]ette vilkåret er gjentatt i noen av de senere avgjørelsene som det er vist til foran uten at det synes å ligge noen realitetsforskjell i at det benyttes noe forskjellige formuleringer».<sup>68</sup>

I Gommerud-dommen så la altså Høyesterett vekt på at det er interessene til «beboerne» som skal vurderes. Spørsmålet om dette begrenser hvilke reguleringsformål som strøksprisprinsippet kan bli anvendt på har vært stilt i litteraturen. Det er hovedsakelig utbyggingsområder med formål for boligutbygging som har vært opp til retten. I Rt.2005 s.1255 (Voss-dommen) var formålet med utbyggingen fritidsboligutbygging. Resultatet i Voss-dommen ble at strøksprisprinsippet ikke kunne bli anvendt, men at formålet ikke var boligbebyggelse ble ikke problematisert av Høyesterett. De forskjellige votaene i saken argumenterte derimot som at strøkspris kunne anvendes, og vurderte tilfellet opp mot vurderingstemaet først lagt ned i Gommerud-dommen.

For næringsutbygging så er det vanskeligere å slå fast at det kan anvendes. «Beboere» vil på ingen måte passe inn med hva som ligger i næringsbebyggelse, som vil være kontor-, handels- eller industriformål. Ut ifra normal juridisk metode skal en ikke tolke høyesterettsavgjørelser like strengt i forhold til ordlyden som ved tolkningen av lover. Ettersom de ofte er bundet i sin

---

<sup>65</sup> Dommens s.706

<sup>66</sup> Ibid.

<sup>67</sup> Se Rt.1984 s.1331, Rt.1992 s.55, Rt.1993 s.166 mv.

<sup>68</sup> Sterri (2019) s.349

drøftelse til sakens kjerne og partenes anførsler. Det foreligger ingen høyesterettsavgjørelser som omfatter strøkspris og næringsbebyggelse. To dommer fra lagmannsretten har vurdert temaet og der ble temaet i større grad berørt. Der legges det til grunn i begge at det er mulig å benytte strøkspris der det er regulert til næring. Siden dette er lagmannsrettsavgjørelser så er vekten av avgjørelsene liten.<sup>69</sup>

Likhetsprinsippet som ligger til grunn for strøksprisprinsippet må kunne være avklarende. Dette er grunntanken bak den utjevnete erstatningen i de sakene som Høyesterett har avgjort. Den vilkårligheten som avgjøre hvem som får de verdifulle planreguleringene på sin tomt og de som får de verdiløse blir rettet opp gjennom utjevningen. Denne vilkårligheten vil også være tilstede når det er andre formål bak reguleringen enn boligutbygging. Det kreves også offentlige tiltak ved fritidsboligutbygging og ved næringsutbygging. Disse vil kanskje ikke være av samme art, men fortsatt nødvendige for å tilfredsstille utbyggingen. At det dermed vilkårlig skapes gevinst ved andre planformål må være klart. At strøksprisprinsippet kan anvendes på andre formål burde følge denne tankegangen og ikke bli begrenset til boligformål. Som de to avsnittene ovenfor viser så er det også denne veien domstolene har tenkt hittil og burde bli fulgt ved senere avgjørelser.

#### 4.3 Momentene i vurderingen

I pbl. §12-5 finner en de forskjellige planformål som kan angis i en reguleringsplan. Det er disse formålene som legger føringene for den mulige utnyttelsen innenfor det enkelte område, jfr. §12-4 andre ledd. Formålene angir hvilket område som kan bebygges og hvilket som skal være friluftsområde eller infrastruktur. Det er gjennom angivelse av formålsbestemmelsene at kommunen skiller mellom et område som skal utbygges og et som skal forbli ubebygget. I Østensjø-dommen visste Høyesterett til formålet med kommunens regulering av området, der ble det lagt vekt på at formålet var «å bevare strøkets karakter av ubebygget jordbruks- og friområde»<sup>70</sup> og danne grensen mellom Oslo og Marka. Høyesterett går i Rt.1999 s.213 (Sømsveien-dommen) inn i en grundig drøftelse av formålet med reguleringen<sup>71</sup>. I en nyere dom Rt.2009 s.695 (Son-dommen) konkluderer Høyesterett at det avgjørende var «om formålet med

---

<sup>69</sup> Sterri (2019) s.351

<sup>70</sup> Dommens s. 32

<sup>71</sup> Dommens s. 218-219

reguleringen var å sikre området til beboernes interne bruk»<sup>72</sup>. Disse tre dommene gir en klar forståelse av at formålet med reguleringen vil være et moment i vurderingen.

Domstolene må følge de planbestemmelsene som følger av de rettslige bindende planene. Som oftest vil det være en kommunal reguleringsplan, men også andre typer planer som statlige planer vil kunne bli benyttet i drøftelsen av formålet. Dette ble satt på spissen av flertallet i Nedre Foss-dommen. Der fant flertallet at overskjønnsretten hadde tolket planformålet i strid med plandokumentene noe som de ikke var berettiget til å gjøre. De viser til at «[d]omstolene kan ikke overprøve innholdet i gyldige planvedtak»<sup>73</sup>.

I Nedre Foss-dommen argumenterte flertallet for at planformålet bak reguleringen vil være sentralt for å kunne konkludere hvorvidt området er en del av utbyggingsarealet. Slik en har forstått denne dommen er at hvis planformålene er klare vil dette være nok til å komme til en konklusjon. De andre momentene som har blitt trukket frem vil altså hjelpe der formålet er vanskelig å konkludere eller der hvor det er vanskelig å slutte akkurat hvor linjene går mellom de områdene som skal utbygges og de som skal holdes ubebyggelige.<sup>74</sup>

Et støttemoment i vurderingen om hva formålet med reguleringen er, vil være en vurdering av hvorvidt området dekker behov som skapes av utbyggingen. Eller om området skal dekke et større området sine behov. I Gommerud-dommen så ble overskjønnsrettens avgjørelse opphevet. Dette ble begrunnet i at utbyggingsfeltet hadde direkte tilknytting til Marka. De arealene som i planen var satt av til friluftsområde var ikke nødvendig for dette utbyggingsfeltet ettersom de hadde god tilgang på Marka, men som et startområde for turer i Marka for flere enn det nye utbyggingsfeltet. Området skulle altså betjene en større gruppe personer, og utbyggingsområdet var ikke avhengig av dette ene området for å dekke sine friluftsbhov. I Son-dommen ble også det bestridte arealet anset å skulle betjene en større omkrets personer og falt dermed ikke inn i under strøksprinsippet. Der uttalte også Høyesterett at det som var avgjørende ville være om «formålet med reguleringen var å sikre området til beboernes interne bruk»<sup>75</sup>. I både Gommerud-

---

<sup>72</sup> Dommens avsnitt 40

<sup>73</sup> Dommens s. 1159

<sup>74</sup> Sterri (2019) s.371-372

<sup>75</sup> Dommens avsnitt 40

og Son-dommen så ble det funnet at den interne kretsen sine behov allerede var dekket og dette området dekket en større gruppes behov, og en tilkjente ikke strøkspris.

Som beskrevet ovenfor er det de behovene til det enkelte utbyggingsområde som står sentralt. Det som har vært oppe og vurdert som relevant i Høyesterett har vært funksjonen til det enkelte området. I Rt.1993 s.409 (Malvik-dommen) ble et område avsatt til motorvei ikke gitt strøkspriserstatning. En motorvei kan kanskje bli bygget ut i sammenheng med en større utbygging. Hovedfunksjonen vil ikke være å betjene dette enkelte området, men og knytte sammen større områder.

Videre har Høyesterett brukt områdets plassering for å finne ut hvilket formål som er tenkt for det enkelte areal. Ligger det midt inne i utbyggingsarealet eller ligger det utenfor. I Rt.1984 s.1331 (Hundvåg-dommen) så hadde Stavanger kommune begjært ekspropriasjonsskjønn for et området på øya Hundvåg. Dette var etter en reguleringsplan som la opp til et friområde og en småbåthavn. Grunneierne krevde utbetalt strøkspris. Høyesterett fant at dette var ment å dekke befolkningen generelt og ikke de lokales bomiljø. Dette begrunnet de i sammenhengen med andre ubebygde arealer, men også at det var en småbåthavn som gjorde at området var godt tilknyttet omverden og at friluftsområdet var tenkt en større omkrets personer enn de på øya. Sterri argumenterer at det fra Hundvåg-dommen kan «oppstilles en presumsjon for at arealet tjener allmenhetens interesser dersom arealet er plassert i utkanten av eller ganske fjernt fra et utbyggingsområde»<sup>76</sup>, og at en dermed ikke skal utbetale strøkspris.

#### 4.4 Sammendrag av strøksprisprinsippet.

Utviklingen som har skjedd etter at Høyesterett fattet Østensjø-dommen har skapt en rekke prinsipper som blir brukt for å fastsette strøkspris. Fra Østensjø-dommen hvor en delte opp i tre typetilfeller, der de områder som skulle betjene utbyggingsområdene skulle bli erstattet ut ifra strøksprinsippet. Det andre var grensetilfellene, som ville være de områder som var tiltenkt som grensene mellom områder som skulle bebygges og de som skulle holdes ubebygde. Det siste tilfellet var de områdene som skulle holdes ubebygde, hvor disse tilfellene skulle få erstatning verdsatt etter plan.

---

<sup>76</sup> Sterri (2019) s.380



Utviklingen fra Østensjø-dommen gjennom høyesterettspraksis har skapt to kumulative vilkår. Det første vilkåret går på de faktiske forholdene til området. Kan området brukes til utbygging, her har en sett på de fysiske egenskapene til området. En har også sett på om det er rettslige hindre som gjør området uegnet til utbygging.

Det andre vilkåret har sett på om arealet er en del av utbyggingen. Det er dette fokuset i de fleste nyere dommene har vært. Det er her en virkelig skiller mellom de som skal ha strøkspriserstatning og de grensetilfellene som ikke har krav på dette. Det viktigste momentene for å avgjøre hvorvidt det er en del av utbyggingsområdet vil være formålet og tanken bak reguleringen til området. Den nåværende planen vil her være sentral i å fastslå hva som er tenkt bak reguleringen. Slik Høyesterett avgjorde i Nedre Foss-dommen. Der det ikke er klart ut ifra planen hva som er formålet med reguleringen, vil det ledende spørsmålet en må stille seg hvorvidt området er ment å tjene området som er under utbygging eller om formålet er til tjeneste for en videre krets personer enn utbyggingsområdet.

## 5 Grunnlovens §105

Høyesterett har uttalt at «[v]ernet om eiendomsretten i Grunnloven §105 er naturligvis ikke påvirket av hvilken lovgivning som kommer til anvendelse»<sup>77</sup>. I en sak som gjaldt jordskifte, og grensen mellom hva som er tjenlig og utjenlig eiendomsforhold. Grunnlovens §105 viser de med dette at stiller ikke bare begrensninger ved ekspropriasjon, men vil ha påvirkning ved alle inngrep i eiendomsretten.

De konstitusjonelle rammene for eiendomsretten følger av Grunnlovens §105. Den er relativ kortfattet og oppstiller en betingelse for når noen har krav på erstatning, der «noen må avgi sin (...) eiendom til offentlig bruk» og hva de har krav på «full erstatning». Den er en av de originale paragrafene fra grunnloven i 1814 med bare enkle språklige oppdateringer siden. Kravet om full erstatning er den eneste direkte beskyttelsen av eiendomsretten i Grunnloven.

---

<sup>77</sup> HR-2020-1910-A avsnitt 45

Da en har krav på «full erstatning», en har altså ikke krav på mer eller mindre. Bestemmelsen bygger på likevektsbetraktninger, hvor målet ikke er å sette en ekspropriert i en bedre posisjon enn før ekspropriasjonen men i en lik posisjon. «Grunnloven §105 kan dermed også sies å være utslag av et status quo prinsipp».<sup>78</sup>

Hva som ligger i «full erstatning» har vært og er flittig diskutert. I dag beregnes erstatningen etter ekspropriasjonserstatningsloven, og det er den høyeste påregnelige verdien som blir lagt til grunn for erstatningen. Oppfatningen av denne regelen er at den ikke krenker retten til «full erstatning». I plenumsdommen Rt.1976 s.1 (Kløfta-dommen) uttalte flertallet på 9 dommere at «Som utgangspunkt må budet om full erstatning innebære at en ekspropriert ikke skal stilles dårligere økonomisk ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprianten.»<sup>79</sup> En vil dermed alltid være sikret en erstatning som sikrer at en ikke taper økonomisk på ekspropriasjonsvedtaket.

I forhold til jordskifte og §105 uttaler Høyesterett i Kilen-Syd «jordskifte i sin grunnleggende natur kan beskrives som en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning»<sup>80</sup>. Måten en da tradisjonelt har sikret seg mot å krenke §105 ved jordskifte har vært gjennom ikke-tapsgarantien. Det følger av jskl. §3-18 at kostnaden og ulempene av jordskifte ikke kan bli større enn nytten. Denne garantien er ifølge flertallet i Kilen-syd blitt konsumert i kravet om fordeling av de planskapt verdiene.<sup>81</sup>

At en ikke-tapsgaranti opprettholder rettighetene som følger av §105 kan forklares med prinsippets rolle som et status quo-prinsipp. Der en ikke har vunnet eller tapt noe ved jordskifte, så har ikke ens økonomiske posisjon endret seg noe. Der en mottar mindre jord enn man gir fra seg i et jordskifte vil en faktisk ikke ha krav på erstatning, så lenge verdien av eiendommen blir uforandret eller høyere etter skiftet. Og slik Høyesterett tolket §105 i Kløfta-dommen så vil jo bare der grunneieren stilles i en dårligere økonomisk posisjon krenke retten til «full erstatning».

Ved introduksjonen til ny jordskiftelov ble alle reglene om planskapt verdiøkning flyttet til et eget underkapittel. Dette var for å gjøre reglene lettere å anvende. Da skilte man ikke-tapsgarantien fra retten om at hver eiendom skulle få sin del av verdiøkningen av det urbane

---

<sup>78</sup> Ankerud (2019) s.41

<sup>79</sup> Dommens s.7

<sup>80</sup> Dommens avsnitt 74

<sup>81</sup> Dommens avsnitt 75

jordskifte. I forarbeidene til ny jordskiftelov har departementet lagt til grunn at ikke-tapsgarantien ikke skal komme til anvendelse ved urbant jordskifte.<sup>82</sup> Med dette utgangspunktet har nok departementet tenkt at ikke-tapsgarantien ikke vil være en nødvendig rettssikkerhetsventil da en er sikret sin andel av planskapt verdiøkning, men Kilen-syd-dommen viser klart at det er fullt mulig å være deltager i et urbant jordskifte å lide et økonomisk tap.

Som jeg ser det vil enten Høyesterett måtte tolke inn ikke-tapsgarantien igjen ved anvendelse av den nye jordskifteloven, eller benytte Grunnlovens §105 direkte for å sikre at en ved urbane jordskifter kan bli stilt i en svakere økonomisk posisjon etter jordskiftet.

## 6 Likhet- og rimelighetshensyn.

Likhet- og rimelighetshensynene er den sentrale tanken bak reglene om urbant jordskifte, og reglene om strøkspriserstatning. Det skal skje en lik behandling av like eiendommer både ved urbant jordskifte og strøksprinsippet. Tanken er som vist at ingen skal kunne sitte igjen med en større gevinst enn de andre, bare fordi de tilfeldigvis fikk regulert bolig istedenfor grøntområde på sin eiendom. I urbant jordskifte har de også videreført denne tankegangen at kostnader skal deles likt på partene, slik at det ikke skal være mulig å være en gratispassasjer. Med å vente på at andre tar første ofte store kostnad ved utbygging.

Likhetsprinsippet er et sentralt rettslig prinsipp som en kan finne igjen i alle rettsområder, og likhetsprinsippet hadde stor innflytelse på en rekke grunnlover etter den franske revolusjonen.<sup>83</sup> Selv om en ikke fastslo likhetsprinsippet i Grunnloven når den ble vedtatt i 1814, så er det klart at det var en del av norsk rett. Først under grunnlovsreformen i 2014 så ble likhetsprinsippet tatt inn i Grunnloven, og kan skues i Grunnlovens §98 «[a]lle er like for loven.» I forarbeidene forklarte de tanken bak bestemmelsen som at «alle mennesker er født frie og med samme menneskeverd»<sup>84</sup>. Siden alle er like ville det være galt om loven skilte mellom mennesker uten en særlig begrunnelse. Anvendelsesområdet for denne paragrafen faller nok litt utenfor denne

---

<sup>82</sup> Prop.101 s.185

<sup>83</sup> Frihagen (1964) s.337

<sup>84</sup> Innst. 169 (2012-2013) s.12

oppgavens kjerne, men uttrykker jo likhetsprinsippet og den sentrale tanken i at rettsvesenet ikke skal skille mellom mennesker.

Men at alle er like og skulle bli behandlet likt ville gjort det vanskelig å drive politikk. Selv om alle skal behandles likt vil ikke alle situasjoner og utgangspunkt være like. Dette kommer til uttrykk i Grunnlovens §98 andre ledd «[i]ntet menneske må utsettes for usaklig eller uforholdsmessig forskjellsbehandling.» At det finnes noe som er «usaklig eller uforholdsmessig forskjellsbehandling» taler for at det må finnes noe som er saklig og forholdsmessig forskjellsbehandling.

Staten har altså et ansvar om å ikke forskjellsbehandle, for at staten ikke skal forskjellsbehandle må utformingen av regelverk og tolkningen av disse være styrt av dette prinsippet.<sup>85</sup> Som et eksempel på at likhetsprinsippet har blitt benyttet i praksis finner igjen i prinsippet om at like tilfeller skal behandles likt, se Rt.2011 s.111<sup>86</sup>. Der en har behandlet like tilfeller ulikt snakker man om usaklig forskjellsbehandling, noe som kan føre til at vedtak blir kjent ugyldige.<sup>87</sup>

Det vil skje en differensiering av ulike eiendommer i urbant jordskifte og strøksprinsippet. Så selv om et av de sentrale formålene er å oppnå en likhet, så ser en at det forskjellsbehandles både i rettspraksis på strøkspris, og i Kilen-Syd. Det er bare de områdene som betjener utbyggingsprosjektene som får strøkspriserstatning, og bare de som er egnet til utbygging som kan ta del i fordelingen av den planskapt verdiøkningen. Det er derfor en kunne skille ut kommunens eiendommer i Kilen-syd ettersom en hadde vurdert «eigenskapene dei har til utbyggingsformål», jfr. jskl. §3-31. Dette går også i kjernen av strøksprinsippet at like eiendommer som har fått en tilfeldig fordel gjennom forskjellige reguleringer skal behandles likt, men forskjellige eiendommer kan behandles forskjellig.

### 6.1 Likhets hensynet i Strøksprinsippet

I Gommerud-dommen så uttaler en at «[v]erdsettelse etter strøkspris må baseres på de likhets- og rimelighetshensyn som har vært avgjørende for de unntak som er nærmere omtalt i [Østensjø-dommen]»<sup>88</sup>. Her viser Høyesterett at det de bygger på er reelle hensyn når de tar avgjørelsen om

---

<sup>85</sup> Dok.nr.16 (2011-2012) s.143-144

<sup>86</sup> Dommens avsnitt 66

<sup>87</sup> Knoph (2014) s.589

<sup>88</sup> Dommens s. 706

hvem som skal ha krav på strøkspriserstatning og hvem som ikke har krav på det. Også mindretallet i Østensjø-dommen uttaler at «[d]en rettslige begrunnelsen for dette ligger i likhetskravet»<sup>89</sup>, uten å koble dette opp mot noen autorative kilder. Dette viser hvor sentralt likhetsprinsippet som et reelt hensyn har vært i utviklingen av strøksprisprinsippet.

En generell definisjon på rimelighetshensyn er «skjønnsmessige betraktninger om rimeligheten/rettferdigheten av nærmere angitte konsekvenser av den ene eller andre løsningen på rettsspørsmål»<sup>90</sup>. Disse betraktningene blir ofte anvendt av Høyesterett i deres praksis. Ofte der de bare referer til rimeligheten av en gitt konklusjon, og at dette taler for den gitte konklusjon. Uten å vise til eller koble opp mot andre rettslige kilder med mer demokratisk legitimitet. Dette følger av den pragmatiske tilnærmingen norsk Høyesterett har hatt til de avgjørelser som de skal fatte. Målet har vært et godt resultat som er konkret og generelt på enkelte typetilfeller. Uten et fokus på å alltid forankre disse drøftelsene og konklusjonene i andre rettskilder med demokratisk legitimitet. Dette gjør at rimelighetsbetraktningene som en har anvendt ofte har blitt benyttet alene, og står på sine egne ben. Uten en støtte i lovgivning eller forarbeider.

Det er Høyesterett som har klargjort hvordan de ser likhets- og rimelighetshensyn i forhold til strøksprinsippet. Dette er gjort gjennom en rekke dommer, hvor den ene dommen har bygget på den andre. Dette har ført til at legitimiteten til regelen er styrket. Allerede fra de første dommene på 1920-tallet viste de til den samme urimeligheten som de viser til i Østensjø-dommen og de helt nyeste som Son-dommen. At det er urimelig at like byggeklare tomter skal få lavere erstatning en andre like eiendommer bare begrunnet i forskjellig regulering.

I Østensjø-dommen uttaler ikke flertallet at det er likhetsprinsippet eller rimelighetsbetraktninger de bygger på. De henviser derimot til Rt.1925 s.47 hvor førstvoterende konkluderer med at en ikke kan ta hensyn til de forskjellige fordeler og ulemper en reguleringsplan kan medføre. I ettertid har det vært klart at den regel som følger av Østensjø-dommen er bygget på likhetsbetraktninger. Dette slår førstvoterende fast i Gommerud-dommen.<sup>91</sup> Det faktum at mindretallet i Østensjø-dommen anerkjenner at det er forskjellige vektning av likhetsprinsippet

---

<sup>89</sup> Dommens s. 35

<sup>90</sup> Monsen (2014) s.49

<sup>91</sup> Dommens s.705

som gjør at de falt ned på det motsatte resultatet av flertallet bygger opp under viktigheten av likhetsbetraktninger.<sup>92</sup> Og her kommer en inn på en problematisk side ved domstolskapt rett. Der Høyesterett ikke er klare i sine argumentasjoner i hva de begrunner sine avgjørelser med, vil det være vanskelig å få innsikt i deres valg og vurderinger. Der domstolene skaper rett så er det klart de tar valg om falle ned på det ene eller andre standpunktet. Så hva de begrunner denne beslutningen i vil være sentral for å kvalitetssikre den. Der Høyesterett ikke er åpen om sine valg, så vil det kunne skape problemer med forutberegneligheten til dommen da det vil kunne skape usikkerhet i hva som er begrunnelsen for avgjørelsen.

Det er i stor grad domstolskapt rett som styrer ekspropriasjonserstatningsutmålingen. Dette er nok begrunnet i at det tok lang tid før en egen ekspropriasjonserstatningslov, som førte til at domstolene måtte fatte egne avgjørelser for at Grunnlovens §105 ikke skulle bli krenket. Domstolenes prinsipper som er utviklet følger lange linjer. Strøksprinsippet er et eksempel på det hvor Høyesterett har holdt seg til en relativ lik linje med samme likhetstanke bak prinsippet hele veien. Men en vil fortsatt møte på situasjoner som utfordrer prinsippet og vanlige menneskers rettsfølelse. Da vil domstolskapt regler være problematiske med tanke på deres mangel på demokratisk legitimitet.

En av de sakene som har blitt kritisert er Nedre Foss-dommen. Der ble den statlige reguleringsplanen ansett som bindende for tomten og for fastsettelsen av innløsningsvederlag. Kritikken førte til en NOU 2003:29 hvor utvalget gikk inn for å lovfeste strøksprinsippet. Dette har ikke blitt fulgt opp med en proposisjon til Stortinget og har ikke blitt gjennomført. Dette betyr at det fortsatt har domstolene stor makt hvordan en skal tolke strøksprinsippet.

## 6.2 Likhetsprinsippet i urbant jordskifte

Der likhetsprinsippet i strøksprinsippet er utviklet gjennom domstolene er dets rolle i urbant jordskifte forankret hovedsakelig i forarbeidene, men kommer også til uttrykk i lovgivningen. Måten lovteksten er klar på at det skal skje en fordeling, og denne skal deles mellom de egnede eiendommene. Likhetsprinsippets andre moment at like tilfeller skal behandles likt kommer også frem i lovteksten, som viser at fordelingen skal skje ut ifra hvor egnet de er til utbyggingsformål. Hvis de er like blir det lik fordeling er de ulike blir det ulik fordeling.

---

<sup>92</sup> Dommens s. 35

Hvordan fordelingen er underbygget i en likhetstanke begrunnes videre i forarbeidene, som går gjennom likhetstanken til urbant jordskifte.<sup>93</sup> At denne likhetstanken er begrunnet i både lovtekst og forarbeider gir det en demokratisk legitimitet. At en forankrer likhetsprinsippet og tanken om likebehandling i lovteksten og forarbeider er en god måte å sikre gjennomslag for likhetsprinsippet, da det legger bindinger for rettsanvendelsen. Med lovtekst og forarbeider sin posisjon i rettskildelæren i Norge gjør at det skal mye til for å treffe avgjørelser på tvers av dem. Da de også er forankret i sentrale rettsstatlige verdier som likhet, vil reglene ha enda mer tyngde i rettslig argumentasjon. Ettersom likhetstanken kommer så klart frem i de autorative kildene, så sikrer en det som en viktig tolkningsfaktor.

## 7 Forutberegnelighet - strøksprinsippet og urbant jordskifte

Ofte blir det argumentert med at domstolskapt rett har mindre forutberegnelighet enn lover. Dette begrunnes i at det er enklere å slå opp rettsregler som er lovfestet enn domstolskapt rett. Det er riktig da domstolskapt ofte ikke står klar og tydelig ett sted, men vil ofte måtte tolkes ut av flere forskjellige rettsavgjørelser som kan variere vidt i faktum. Dette kan skape usikkerhet. Mens med lovregler er de slått fast i en lov som en kan slå opp. De er ofte skrevet på en måte som sikrer mest mulig forutberegnelighet, men de vil ikke alltid være forutberegnelige av den grunn.

En lovtekst som er for generell vil ikke kunne gi klarhet i hva utfallet av saker som ligger utenfor kjerneområdet til regelen. Den vil kunne skape usikkerhet der en står ovenfor et tvilstilfelle. Måten dette kan bli rettet på er utdypende forarbeider som gir substans der regelen er generell. Som jeg har vist ovenfor er ikke reglene i særlig grad utdypet i forarbeidene. Dette gjør at en står igjen med en generell regel som ikke er forutberegnelig, og skaper dermed usikkerhet i hva resultatet av en rettsanvendelse ville blitt.

Der domstolskapt rett i utgangspunktet har en lavere forutberegnelighet enn lovregler, så vil det være mulig at reglene som domstolen har skapt har god forutberegnelighet. Der denne har blitt praktisert likt over en lang periode vil den måtte sies å være forutberegnelig. Strøksprisprinsippet har blitt anvendt i en rekke høyesterettsavgjørelser som gjør at en har benyttet seg av det på en

---

<sup>93</sup> Eksempelvis Prop.101 s.437

rekke forskjellige typetilfeller. En har flere generelle uttalelser fra Høyesterett som gjør at en har retningslinjer en vil kunne følge. Og tidsaspektet varer fra 1925 til den dag i dag. Dette gjør at reglene har god forutberegnelighet.

## 8 Kilen-syd vurdert etter strøksprinsippet

I prosedyren til kommunen i Kilen-syd så anførte de for Høyesterett at strøksprinsippet måtte gjelde i denne saken. Både lagmannsretten og Høyesterett valgte ikke å uttrykkelig følge strøksprinsippet. Om en skulle følge strøksprinsippet sluttet Høyesterett seg til dette fra lagmannsretten «[p]arkprinsippet ivaretar noe av det samme som [urbant jordskifte]: Alle som har grunn egnet for utbygging skal få en andel i verdiøkningen, uavhengig av hva arealet tilfeldigvis er regulert til. Men om vurderingene som skal gjøres likner, så er det egenskapene eiendommen har til utbyggingsformål (...) som skal vurderes i denne saken»<sup>94</sup>. Anførselen ble dermed ikke tatt til følge. Uten noen særlig utdypning. Senere i dommen så sammenligner de jordskifte med ekspropriasjon, hvor «jordskifte, i sin grunnleggende natur kan beskrives som en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning»<sup>95</sup>. At de da ikke begrunner i en videre utstrekning hvorfor de ikke ønsker å benytte et veletablert rettsprinsipp som strøksprinsippet, så sitter en igjen med spørsmål.

Som en oppfølging til dette spørsmålet må en se uttalelsen i HR-2020-1910-A, hvor de uttaler at det må være en lovgiveroppgave å løse avgrensingsproblematikken mellom ekspropriasjonslovgivningen og jordskifteinstituttet. De frasier seg dermed ansvaret om hvordan denne grenseproblematikken skal løses. Det eneste de konkluderer med er at «Grunnloven §105 er naturligvis ikke påvirket av hvilken lovgivning som kommer til anvendelse»<sup>96</sup>. Høyesterett vil alltid forsikre om at en ikke vil stå i dårligere økonomisk posisjon uansett hvilket virkemiddel det offentlige ønsker å benytte seg av. Hvis det oppstår to forskjellige forståelser for hvordan en verdsetter og hvem som skal ta del i en utjevning, om det er gjennom urbant jordskifte eller ved ekspropriasjon. Er ikke Høyesterett i særlig grad bekymret over.

---

<sup>94</sup> Dommens avsnitt 68

<sup>95</sup> Dommens avsnitt 74

<sup>96</sup> Dommens avsnitt 45



Ettersom det ble av Tønsberg kommune prosedert på at en burde benytte seg av strøksprisprinsippet ved verdsettelsen og vurderingen hvilke eiendommer som kan ta del i fordelingen av de planskapt verdiene. Og Høyesterett valgte å ikke benytte seg av det har de tatt et aktivt valg. Dette betyr at det rettskildematerialet som ligger til grunn for strøksprisprinsippet ikke vil kunne bli benyttet, og en må falle til bake på det fattige rettskildegrunnlaget for verdsettelse ved urbane jordskifte.

At en sto ovenfor utfordringer med tanke på verdsetting av eiendommer ved urbant jordskifte var klart allerede når en fornyet reglene i 2013. I sin høringsuttalelse viste Institutt for landskapsplanlegging ved NMBU til at dette ville være en vanskelig oppgave, og anbefalte at denne problematikken burde undersøkes videre av et utvalg.<sup>97</sup> Det ble satt ned en arbeidsgruppe som skulle se på forbedringer av urbant jordskifte i forbindelse med fortetting og transformasjon av byer og tettsteder. Og den påpeker at en bør koble verdsettelsesreglene sammen og ta utgangspunkt i ekspropriasjonsreglene.

Nedenfor vil jeg dermed prøve å vurdere hvordan noen av de rettslige spørsmålene ville blitt vurdert hvis Høyesterett hadde lagt til grunn strøksprisprinsippet for verdsettelsene ved urbane jordskifter. Det er områdene som tilhører kommunen som er mest naturlige å ta inn i denne vurderingen. Nedenfor er reguleringsplanen i Kilen-syd. De relevante arealene for denne vurderingen vil som sagt være kommunens arealer. Det er veien som deler området i nord og sør, men også det grønne beltet som ligger sør og vest i reguleringsplanen.

### 8.1 Offentlig eiendom i jordskiftet.

En forskjell som er åpenbar fra starten av vil jo være at kommunen er eieren av arealet som skal verdsettes. I de fleste tilfeller med ekspropriasjon så vil jo det være kommunen som er eksproprianten. Og her møter en kommunen i en form av ekspropriat. Hvordan skal en behandle det offentlige sine eiendommer. Skal en bare vurdere dem på lik linje med de andre deltagerne i jordskiftet. Eller bør de vurderes annerledes ut ifra sin posisjon som reguleringsmyndighet.

---

<sup>97</sup> Prop.101. s.183



De eiendommene som kommunen eide i Kilen-Syd skulle i all hovedsak utnyttes videre under de formålene de var regulert til tidligere. Veien skulle endres litt, men til gjengjeld ville deler bli omgjort til et privat gatetun. Høyesterett vurderte at kommunen ikke ville lide noe tap med denne endringen. Det andre området til kommunen var grøntarealet, som skulle videreføres slik det var regulert i tidligere planer.

Når det gjelder den etablerte veien så finner man en forskjell når det er snakk om urbant jordskifte. Tanken bak det urbane jordskifte er jo å sikre en mer effektiv transformasjon og fortetting av allerede bebygde områder. I disse områdene vil en ofte møte allerede eksisterende infrastruktur. I sakene om strøksprinsippet har det i større grad enten vært nye områder som skal utbygges. Og i de bebygde områdene som en gjennomfører ekspropriasjon vil jo ikke det offentlig ekspropriere en vei de allerede eier.

Høyesterett legger til grunn lagmannsrettens uttalelse «utgangspunktet for vurderingen av de kommunale eiendommene er ikke at det er en grunnleggende forskjell på offentlig og privat eid

eiendom. Tvert om bemerker lagmannsretten at dersom kommunen hadde deltatt med et areal som var egnet for utbygging – for eksempel en skole som var omregulert i ny plan – skulle den hatt en andel i den planskapte verdien.»<sup>98</sup> Dette ville nok også vært resultatet der det offentlige eksproprierer av det offentlige. Oreigningsloven setter ingen begrensninger for hvilke eiendommer som kan bli ekspropriet, og ekspropriasjonsloven har heller ingen form for skille mellom offentlig eid eller privat eid eiendom.

Men ekspropriasjon av offentlig infrastruktur fastsatt til strøkspris er ikke vært inngående diskutert av Høyesterett, noe som betyr at det ikke er enkelt å si hvordan det hadde blitt vurdert. Det er flere dommer hvor en har vurdert om veier skal få strøkspriserstatning. Det er klart at dette er vei som hovedsakelig skal betjene reguleringsområdet. I Malvik-dommen så ble arealet som var regulert til nye E6 motorvei ikke tilkjent strøkspriserstatning. Denne veien var ikke bare til å tjene området, men skulle benyttes som en hovedvei og ville dermed betjene et mye større område. Veien i Kilen-Syd er en lokal vei som vil betjene nesten eksklusivt dette området, selv om en kan tenke seg at den vil bli utnyttet av de som ønsker å komme ut til fjorden. Det er derimot ikke avsatt særlige parkeringsplasser til dette formålet, og veien vil dermed måtte anses i all hovedsak som en lokal vei. Det er heller ikke slik det var i Østensjø-dommen hvor veien tjente som et skille mellom hva som skal bygges og hva som skal beholdes ubebygget. Veien har bebyggelse på alle kanter.

Hvis dette hadde vært areal som skulle bygges om til vei hadde det vært klart at den skulle fått betalt strøkspriserstatning for arealet. Det at det allerede er bygget vei på den og de negative sidene med veireguleringen som at den flyttes litt blir lempet på av mindre vedlikeholdsansvar for kommunen gjør også at det ikke er noen likhetsprinsipp som taler for at de absolutt skulle ta del i fordelingen av de planskapte verdiene. Spesielt der en vurderer kanskje den viktigste forskjellen mellom ekspropriasjon og jordskifte. Ved ekspropriasjon så avlastes tap med penger, ved urbant jordskifte skal fordelingen skje gjennom utbyggingsrettigheter, jfr. jskl. §3-32. At kommunen skulle få eierskap i de andres deltagernes eiendom for at de deltar med en vei som ikke skal endres ville vært urimelig. Kommunen lider ingen tap gjennom planen, og verdien

---

<sup>98</sup> Dommens avsnitt 63

stiger på ingen måte på grunn av den allerede eksisterende veien. Det er omregulering av de andre områdene som sikrer den.

Dette vil være en av utfordringene med å gjennomføre strøksprisprinsippet ved verdsettelse for urbant jordskifte. Forskjellen i resultatet av ekspropriasjon og urbant jordskifte gjør at det vil være nødvendig å tenke annerledes ved beregningen. Ettersom det er klart at kommunen ikke burde få betalt for en allerede eksisterende vei enten gjennom en erstatning eller utbyggingsrettigheter på eiendommer de ikke eier, og dermed eiendomsretten til disse. Et ledende prinsipp for å løse denne typen utfordringer ville vært å følge likhetsprinsippet, for å oppnå gode resultater.

Spørsmålet blir så hvordan en ville ha vurdert verdsettelsen av grøntarealene til kommunen i Kilen-Syd. Dette tilfellet er enklere å vurdere ut ifra strøksprinsippet. Grøntområde som er en del av planen skal for det meste forbli uendret. Ut ifra begrunnelsen til Høyesterett så ser en at de ikke la vekt på at det skulle bygges opp en lekeplass i grøntarealene. De sier at «lekeplassen går etter det jeg skjønner nokså sømløst over i friområdet, og den skal avhjelpe mangel på lekearealer også i tilgrensende boligområder, ikke bare i reguleringsområdet»<sup>99</sup>. Dette er en formulering som også kunne blitt benyttet ved strøksprinsippet. Spesielt vurderingen av at det skal avhjelpe et større område den reguleringsplanen har vært et sentralt moment siden Gommerud-dommen, og ville vært sentral i vurderingen om det tilfredsstilte de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha.

Selv om Høyesterett sier at vurderingstema er om arealet må «regnes som uegnet til utbyggingsformål»<sup>100</sup>, så er det vanskelig å se en realitetsforskjell i måten de har kommet til resultatet enn om de hadde benyttet seg av strøksprinsippet. Forskjellen ligger i hvor tro Høyesterett har vært ut ifra reguleringsplanen i saker som Nedre-Foss. Dette har forarbeidene til reglene om urbant jordskifte ikke åpnet for. Men til slutt så har fortsatt vurderingene blitt såpass like. En del av begrunnelsen kan en finne i akkurat dette området. Hvor formålet med reguleringen var så tett tilknyttet de faktiske forholdene i området. Tilknyttingen til kyststien og naturreservatet gjorde at det alltid ville være naturlig at området forble et grøntområde. Samtidig som at tilknyttingen gjorde at grøntområdet tjente en større krets av beboere enn Kilen-Syd. Om

---

<sup>99</sup> Dommens avsnitt 67

<sup>100</sup> Dommens avsnitt 68

en alltid vill se en slik likhet med de faktiske forholdene og formålet er ikke sikker, selv om en ofte vil se reguleringer tilpasset de faktiske forholdene i området.

Dette er den andre utfordringen med å koble strøksprisprinsippet og urbant jordskifte. I hvilken grad skal den nye planen legge føringer for vurderingen. Dette går mot en av grunntankene til urbant jordskifte. Da egnetheten til utbygging var det som skulle være den grunnleggende tankegangen. Det meste av denne problemstillingen blir løst gjennom påregnelighetsvurderingen som følger av strøksprinsippet. Da en vil ha en faktisk gjennomgang av egnetheten til eiendommene. Der den nye planen vil bli vektlagt for å vurdere i hvilken grad eiendommene er en del av utbyggingsfeltet eller ikke. Og måtte bruke eldre planer for å vurdere om eiendommer er en del av utbyggingsfeltet vil kunne føre til større problemer. Da formålet med dem kan ha endret seg.

## 9 Umlegung – suksess i Tyskland

Urbant jordskifte har ikke blitt utnyttet i stor grad som et virkemiddel til å løse vanskelige grunneier og rettighetsforhold ved transformasjon og fortetting. En uhøytidelig spørreunde av Stenseth-gruppen fant at det er særdeles få gjennomførte jordskifter og ikke mange reguleringsplaner med åpning for urbant jordskifte etter gjeldende regler.<sup>101</sup> Hvorfor ikke bruken har tatt av i Norge er blitt forklart med f.eks. manglende kompetanse, lite forutberegnelige regler som gir et uoversiktlig bilde av rettskildesituasjonen og en usikkerhet i hvor lange prosessene kan bli.<sup>102</sup> I dette underavsnittet skal jeg se til Tyskland og deres Umlegung. Jeg skal først ha en kjapp gjennomgang av noen av reglene som det er bygget på. Dette for å se om det finnes løsninger som ville kunne passe Norge. Eller om det finnes forskjeller i systemet som gjør det vanskelig å tilpasse til norske forhold, og de begrunnelser som ligger bak ønsket om det nye virkemiddelet urbant jordskifte.

Det tyske systemet for jordskifte og fordeling av verdier og kostnader ved fortetting og transformasjon av bebygde områder stammer fra slutten av 1800-tallet.<sup>103</sup> Systemet har dermed

---

<sup>101</sup> Stenseth-gruppen s.49

<sup>102</sup> Stenseth-gruppen s.50

<sup>103</sup> Movik-utvalget s.95

en historie som er like gammel som vår egen jordskiftelov. Prosessen går gjennom et forvaltningsorgan som skal være uavhengig av kommunen. Derimot er det kommunen som kan igangsette Umlegung, og har mulighet til å bestemme hvem som sitter i umlegungskomiteen. Når kommunen velger å starte prosessen påføres de eiendommene som ligger innenfor skiftefeltet en rekke bindinger. Hvor grunneier «påføres et forbud mot salg, påhefte av rettigheter o.l., og et delingsforbud»<sup>104</sup>. Disponeringssperren er begrunnet at grunneiere ikke skal vanskeliggjøre prosessen med Umlegung, og en kan få dispasjen hvis det ikke vanskeligjør prosessen.<sup>105</sup>

Det er en uavhengig komite som skal utarbeide og fatte vedtaket om Umlegung. Denne skal sikre at en får et resultat som tilsvarer reguleringsplanen. Og kan endre og avskipe tinglige rettigheter, offentligrettslige påbud, kjøpekontrakter, leieavtaler, forpaktningavtaler, rettigheter som sikrer offentlige påbud. Prosessen kan starte før en har fattet reguleringsplanen, og den kan utarbeides i sammenheng med Umlegung prosessen. Før vedtaket er fattet skal grunneierne hatt muligheten til å uttale seg om løsningen.<sup>106</sup> For å sikre areal til fellesformål som veier og grøntareal vil disse bli trukket fra hver eiendom, ut ifra størrelsen på eiendommene, jfr. BauGB §55.

Umlegung har tre mulige verdsettelsesformer. To av dem følger direkte av loven. Hvor den ene er en uniform kvadratmeterpris, og den andre er en verdsettelse av eiendommene før prosessen ble igangsatt. Hvilke av disse to som skal velges kan komiteen selv velge ut ifra hensynet til partene og med fokus på hvor effektivt valget vil være, jfr. BauGB §56. Partene har også anledning til å bli enig om en alternativ verdsettelsesform, jfr. BauGB §56, men dette krever et enstemmig flertall.

Hvis komiteen finner det slik at den skal benytte seg av verdien på eiendommene i verdsettelsen, så er det markedsverdien som skal legges til grunn, jfr. BauGB §57. Det er markedsverdien på hele tomten som den var før fratrukket til offentlige formål som skal verdsettes. Det er også ut ifra hvordan eiendommene var før fratrukket til offentlige formål som skal vurderes når det settes en uniform kvadratmeterpris, jfr. BauGB §58. Det er komiteen som skal verdsette eiendommene. Denne skal ha en kompetanse innenfor juss, oppmåling, byggløse og eiendomstaksering.<sup>107</sup> Resultatet av Umlegung er at grunneierne i utbyggingsområdet skal sitte igjen med sin andel av

---

<sup>104</sup> Holt (2015) s.215

<sup>105</sup> Holt (2015) s.215-216

<sup>106</sup> Holt (2015) s.216

<sup>107</sup> Movik-utvalget s.33

utbyggingsmassen. Der en ikke klarer å sikre lik verdi ved slutten av prosessen på den eiendom man sitter igjen med, så løses dette med penger.<sup>108</sup>

Umlegung var en av de sentrale inspirasjonene til urbant jordskifte. Selv om en ser hvor en har tatt inspirasjon fra, så er det store forskjeller. At prosessen er styrt av et forvaltningsorgan i samarbeid med kommunene som skal fatte reguleringsplanen gjør at disse to prosessene kan gå samtidig. Dette kutter ned tiden det tar å få gjennomført de nødvendige endringer i eiendomsstrukturen, til man kan starte utbyggingen. I motsetning til jordskifteretten som ikke kan starte før planprosessen i kommunen er ferdig, for så vente på at noen innenfor utbyggingsfeltet skal kreve jordskifte før det urbane jordskifte kan begynne.

Kommunens rolle i Umlegung er klar. Det er de som er initiativtaker til prosessen. De bestemmer hvem som sitter i utvalget som skal gjennomføre Umlegung. Det er også kommunen som skal ha ansvar over den nødvendige infrastrukturen. Kommunen har også en forkjøpsrett, der grunneiere ønsker å selge seg ut av skiftefeltet. Kommunene i Tyskland har altså en helt annen rolle enn hva norske kommuner har med jordskifte. Norske kommuner kan i praksis bare være en deltager ved at de vedtar reguleringsplanen. Ellers vil de ikke være sikret en plass i prosessen. Dette var antageligvis en ønsket utvikling. En av de sentrale momentene bak ønsket om et nytt virkemiddel var for å imøtegå utviklingen av private planer i Norge. Da er det naturlig at kommunen sin plass ikke ville være like sentral. Men dette kan ha skapt noen av utfordringene, da markedskreftene vil i større grad være engstelig for endring og uforutberegnelighet.

Det historiske momentet tror jeg heller en ikke skal undervurdere. Urbant jordskifte er fremmed og ukjent i norsk rett. I Tyskland er det et gammelt system som har fungert over mange generasjoner og regimer. At det kan oppstå utfordringer ved denne typen import av virkemidler uten den historiske tillitten er forståelig. Det vil kunne ta tid å bygge en tillitt til institusjonene og skape trygghet på at dette vil løse utfordringene en står ovenfor ved urbant jordskifte. Uansett regelutforming vil det kreve tilpasningsvilje for å utvikle et system som kan passe det norske markedet.

---

<sup>108</sup> Holt (2015) s.217

Der jordskifteretten i Norge er låst inn i en type verdsettelse ut ifra eiendommens utbyggingsegenskaper gjennom lovregulering, så åpner den tyske loven opp for alternative verdsettelsesmetoder der det er ønskelig. Dette kan gjøre det enklere for partene å finne en løsning som passer enkelttilfellene, og en slipper lange prosesser med flere runder i domstolene. Men å ha flere typer verdsettelsesregler basert på skjønnnet til jordskifterettene kan også skape utfordringer med tanke på forutberegnelighet. Som en mener har vært en av utfordringene med urbant jordskifte i Norge.

Måten reglene om verdsettelse er utformet i Tyskland er heller ikke veldig detaljerte. Dette viser at det ikke er nødvendig med detaljstyring for hvordan verdsettelsen skal foregå. Paragrafene utleder prinsipp som skal legges til grunn for verdsettelsen. Dette er også måten ekspropriasjonserstatningsloven er oppbygget, og passer inn i utviklingen de senere årene med å fjerne verdsettelsesforskriften og gi mer makt til jordskiftedomstolene selv i hvordan verdsettelsen skal foregå.

## 10 Arbeidsgruppen om effektiv planrealisering ved fortetting og transformasjon i byer og tettsteder.

I forarbeidene til den nye jordskifteloven var det flere høringsuttalelser som uttrykte at det trengtes et utvalg eller en arbeidsgruppe som vurderte verdsetting ved urbant jordskifte. Både høringsuttalelsene fra NMBU og jordskifterettene i Eidsivating uttrykte en oppfatning om at reglene var vanskelige og et utvalg ville kunne utrede vanskelige spørsmål.<sup>109</sup> Det ble i starten av 2020 nedsatt en arbeidsgruppe ledet av Geir Stenseth (Stenseth-gruppen), som skulle se på reglene om urbant jordskifte og i forbindelse med fortetting og transformasjon av byer og tettsteder. I løpet av våren 2021 ble arbeidsgruppens arbeid offentliggjort. Av arbeidsgruppens forslag så er det et av de som er relevant for denne oppgaven. Det forslaget går ut på å tilpasse strøksprinsippet regler til urbant jordskifte. I dette underkapittelet vil jeg gå gjennom dette forslaget og komme med mine vurderinger av forslaget.

---

<sup>109</sup> Prop.101 s.182-183



Bakgrunnen til at arbeidsgruppen foreslo å tilpasse reglene om strøkspriserstatning for urbant jordskifte ligger i likhetsbetraktninger og sammenheng i rettssystemet. Som vist ovenfor er det store likhetstrekk mellom målsetningene med både urbant jordskifte og strøksprinsippet. De ønsker begge å sikre en lik fordeling mellom de eiendommene som får lov til å bygge og de som forblir ubebygd. Da de begge er virkemidler som kan brukes om hverandre, så mener arbeidsgruppen at valg av virkemiddel ikke bør føre til forskjellig resultat.<sup>110</sup>

De viste også til det de kalte mangler ved rettskildesituasjonen. De uttaler at «[I]ovreglene om urbant jordskifte er sparsomme, og de gir få føringer, særlig om verdsettingen.»<sup>111</sup> De viser til en mangel på mulighet til å gi forskrifter om verdsettingen og viser til at «[h]eller ikke forarbeidene gir mye veiledning om bruken.»<sup>112</sup> Dette rettskildebildet mener de har ført til uforutsigbarhet som har ført til at både private og kommuner ikke har ønsket å benytte seg av det. En kobling mellom verdsettelsen ved urbant jordskifte og strøksprinsippet vil gi tilgang til en mengde med rettspraksis som vil kunne hjelpe på dette.

Det er viktig å huske at ved urbant jordskifte så vil en etter hovedregelen sitte igjen med eiendomsrettigheter, og utbyggingsrettigheter. Dette gjør en ikke ved ekspropriasjon, der mister man rettighetene til grunnen. Men hvilke eiendommer en anser som en del av utbyggingsfeltet og hvem som kan holdes utenfor, bør ikke avhenge av valg av virkemidler. Det samme er hvordan en skal verdsette eiendommene. Målet burde være at uansett virkemiddel så er forskjellene i ens økonomiske posisjon så lik som mulig etter gjennomføring. En lik verdsettelse vil også kunne gi større forutberegnelighet da en må forholde seg til to forskjellige systemer istedenfor ett. Målet med både urbant jordskifte og ekspropriasjon i denne sammenhengen er jo å få til en bedre transformasjon eller fortetting av urbane eller tettbygde strøk.

### 10.1 Forslagene til arbeidsgruppen

Forslaget til arbeidsgruppen er å lovfeste en ens strøkspris per kvadratmeter, og ikke bare henvise til strøksprinsippet. De peker på strøksprinsippet som domstolskapt rett mangler faste kriterier.<sup>113</sup> Det er riktig at strøksprisprinsippet ikke har helt klare rammer, og dette kan være negativt med tanke på forutberegneligheten. Men når en kodifiserer et rettsprinsipp så binder en

---

<sup>110</sup> Stenseth-gruppen s.78

<sup>111</sup> Stenseth-gruppen s.50

<sup>112</sup> Stenseth-gruppen s.50

<sup>113</sup> Stenseth-gruppen s.84

også rettsanvenderen og rettsutviklingen. At en binder rettsanvenderen kan føre til at en ikke i like stor grad kan tilpasse løsningen for å oppnå et godt resultat. Da en kodifisering vil skape klare rammer, som rettsprinsipp ikke i like stor grad er bundet av. Dette må en se opp imot den forutberegneligheten som reglene vil få vis Stortinget går inn og lovfester. Forutberegnelighet er også noe de fleste kritikere av urbant jordskifte har pekt på som en utfordring. Strøksprinsippet er godt fundamentert i både langvarig rettspraksis og sentrale prinsipper i Grunnloven, så å si at en trenger fastere rammer er for meg usikkert. En lovregulering bør ikke alene begrunnes i om virkemiddelet urbant jordskifte blir utnyttet mer av kommunene, og om grunnene bak urbant jordskifte blir ivaretatt. For at de ikke skal skli fra hverandre bør en sikre at strøksprinsippet videre vil følge de samme reglene. Ellers så er ønsket om et likt resultat uvesentlig da strøksprinsippet fortsatt ikke vil være lovfestet.

Løsningen med at det som hovedregel skal benyttes en ens kvadratmeterpris på hele området er også hovedregelen etter dagens strøksprisprinsipp se f.eks. Østensjø-dommen. Men det er klart at en alltid har vurdert eiendommenes egenskaper og hva de tilbyr et utbyggingsfelt. Om det er topografiske forhold som gjør dem uegnet slik det var i Porsgrunn-dommen. Eller det foreligger reguleringer som binder utnyttelsen til eiendommene, slik det var i Sonja Henie-dommen. Dette unntaket til en ens strøkspris er godt begrunnet i likhetsbetraktningene som begrunnet strøksprisprinsippet. Eiendommene er ikke like og kan ikke bli bebygd og de har dermed ikke tapt noen mulig verdi. De skal dermed ikke ta del i strøksprisfastsettelsen.

Stenseth-gruppen anbefaler at man lovfester ett unntak til hovedregelen, så de går ikke inn for å likestille alle eiendommene innen et byggefelt. Men de ønsker at de eiendommer som en finner har vesentlig eller åpenbart lavere utbyggingsverdi enn de andre, skal bli tatt hensyn til ved verdsettelsen. De viser til at individuelle faktiske og rettslige forhold ved en eiendom kan gjøre at den har vesentlig eller åpenbart lavere utbyggingsverdi, enn andre som ikke har like hemmende individuelle forhold. Hvor denne terskelen skal ligge går de ikke inn på. Når Høyesterett i dag vurderer påregnelighetskravet til strøksprinsippet så krever de ikke kvalifisert forskjell på eiendommenes verdi. Påregnelighetskravet krever kun simpel sannsynlighetsovervekt.<sup>114</sup> De går altså ikke inn for å kopiere strøksprinsippet helt, men her

---

<sup>114</sup> Ulvåkjølen-dommen Rt.1992 s.217 s.225

ønsker de en realitetsforskjell fra hvordan en har praktisert påregnelighetskravet i ekspropriasjonsretten.

Hvis en hadde fått gjennomslag for dette forslaget fra arbeidsgruppen så kunne forutberegneligheten bli styrket. En enkel regel vil jo skape forutberegnelighet. Der utgangspunktet er at alle skal få delta i den planskapte verdiøkningen så vil det være enkelt å vurdere seg frem til resultatet. Det vil kunne minske kostnadene med prosessene, ettersom det også vil kunne føre til færre tvister om små forskjeller mellom eiendommene. En enklere prosess vil være positivt for privatpersoner uten særlig kompetanse i møte med utbyggere med stor kompetanse og økonomisk makt. Men å endre på strøksprinsippet uten en særlig drøftelse av hva de legger i den kvalifiserte forskjellen de oppstiller vil kunne føre til en fortsatt usikkerhet. Så hvis forslaget skal bli vedtatt bør denne kvalifikasjonen diskuteres opp mot dagens rettspraksis av strøksprinsippet. Sånn at en ikke undergraver ønskene om en styrket forutberegnelighet, og rettslig enhet.

Et spørsmål en må vurdere er hvorvidt dette vesentlighetskravet bryter med retten til «full erstatning», jfr. Grunnlovens §105. Det stilles ingen vesentlighetskriterier ved strøksprisfastsettelsen idag. Det er et vesentlighetskrav i vurderingen om en har mistet rådigheten av sin eiendom eller ikke. Forskjellen mellom disse to vurderingene er at Grunnloven sier veldig lite av hva som ligger i «at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom». Derimot er den helt klar på at en har krav på «full erstatning» dersom en finner at en må avstå sin eiendom.

Ved strøkspris og urbant jordskifte så vil det alltid være parter som vinner og taper på den utjevningen som foretas. De eiendommene som er regulert til verdifulle formål vil dermed få utbetalt mindre enn det som er påregnelig verdi av eiendommen. Dette går prinsipalt mot «full erstatning». Begrunnelsen til at en da kan akseptere strøksprinsippet og urbant jordskifte ligger i de likhets- og rimelighetsbetraktninger de er begrunnet i. Når en går fra simpel sannsynlighetsovervekt til et vesentlighetskrav. Vil det være eiendommer som sannsynligvis aldri hadde blitt utviklet grunnet forhold ved den som gjør den sannsynlig uegnet, som får ta del i fordelingen av planskapte verdier. Disse uegnede eiendommene skal da kunne få eiendomsrett til deler av de eiendommene som er godt egnet til utbygging, jfr. jskl. §3-32. Det vil ikke være vanskelig å se urimelige scenarioer ved denne typen forslag.

Når løsningene kan bli urimelige så vil begrunnelsen for strøksprinsippet og urbant jordskifte falle bort. Det er jo likhets- og rimelighetsbetraktninger som begrunner at en kan akseptere en utjevnet pris på alle eiendommene, istedenfor en individuell vurdering der en får erstatning ut ifra hva som er påregnelig for sin eiendom. En står igjen med bare retts tekniske- og forutberegnelighetshensyn som begrunnelse for denne regel. Å unnta en økonomisk rettighet som følger av Grunnloven på grunn av retts tekniske- og forutberegnelighetshensyn er vanskelig å godta. Dette er en utfordring med forslaget til Stenseth-gruppen som jeg mener de ikke går grundig nok inn i, og lener i retningen av at regelen ville vært grunnlovsstridig.

Videre så foreslår arbeidsgruppen at en skal bør benytte påregnelighetsvilkåret fra ekspropriasjonslovens §§5 og 6 istedenfor jordskiftelovens §3-31 sin formulering «ut frå eigenskapane dei har til utbyggingformål».<sup>115</sup> Dette korresponderer godt med ønske om å fusjonere strøksprinsippet med reglene om urbant jordskifte. Men går imot forslaget om en ens kvadratmeterpris. Da påregnelighetsvilkåret har simpelt sannsynlighetsovervekt som krav. Å oppstille to forskjellige krav går imot tanken om å skape likhet mellom virkemidlene.

Arbeidsgruppen går ikke inn og diskuterer eldre planer og hvor viktige de skal være i verdsettelsen. Fraværet av denne vurderingen er begrunnet i ønske om å forenkle verdsettelsen til en utjevnet kvadratmeterpris. Og dette er riktig. I forslaget om en utjevnet kvadratmeterpris vil planene sin vekt ved verdsettelsen være minimal. Det ville vært positivt å hatt en vurdering av den forskjellen det er mellom strøksprinsippet og urbant jordskifte, og hvordan de vektlegger eldre og nye planer. Urbant jordskifte bygger på at en ikke skal legge til grunn nye planer ved verdsettelsen.<sup>116</sup> Men i vurderingen av hvilke eiendommer som kan ta del i strøksprisutjevningen er planenes formål i sentrum. Denne motsetningen burde vært utforsket for å synliggjøre viktige forskjeller mellom virkemidlene, og hvilke utfordringer en sammenkobling kunne medføre.

---

<sup>115</sup> Stenseth-gruppen s.87-88

<sup>116</sup> Kilen-Syd-dommen avsnitt 57

## 11 Avsluttende bemerkninger.

Som et sammendrag av mine vurderinger av forslaget til Stenseth-gruppen, så vil jeg si meg enig i at en kunne skape mer forutberegnelighet ved urbant jordskifte om man koblet det sammen med strøksprisprinsippet. Det er grunnleggende likheter mellom begrunnelsene for dem begge. Det er dermed gode grunner for at en passer på at resultatene er likt uansett valg av virkemiddel. Men det er enkelte sider av deres forenkling av verdsettelsen som er problematiske. Det at de beveger seg vekk fra hvordan strøksprinsippet tolkes i dag vil kunne skape mer usikkerhet og dermed ikke nå målene man har med sammenkoblingen. En bør dermed forsikre seg om at når man gjør tilpasninger så sikrer det at resultatet ville vært likt både ved strøkspriserstatning og urbant jordskifte noe dette forslaget i sin form ikke vil gjøre.

Jeg vil si at fokuset på tilpassingen av strøksprinsippet ikke bør ligge med hensyn til forutberegnelighet og retts tekniske forhold alene. Fokuset bør ligge på realitetsforskjellene mellom virkemidlene. Ved urbant jordskifte så er det gjennom utbyggingsrettigheter de skal være sikret en verdiøkning. Det er klart at disse ikke trenger å ligge på sin egen eiendom, jfr. jskl. §3-32. Ved ekspropriasjon er det et tvangsvedtak som fratrar deg eiendomsretten. Er det noe i dette som taler for at eiendommene skal verdsettes forskjellig. Etter min oppfatning så er det ikke det. De samme retts tekniske- og forutberegnelighetshensynene for verdsettelsen gjør seg gjeldende ved ekspropriasjon, så hvis en ønsker å gjennomføre et vesentlighetskriteriet, burde det også gjennomføres for ekspropriasjon for å sikre likhet.

Verdsettelsesreglene i Tyskland har åpnet for at komiteen selv kan velge verdsettelsesmåte. For meg er dette et usikkerhetsmoment, da det var komiteens skjønn om det skulle være en ens kvadratmeterpris eller en markedsverdsettelse. Derimot er åpningen for at partene selv kan velge verdsettelsesform noe som kan være positivt. Dette kan en se som en utstrekning av jordskifterettens problemløsningsmodell. Å gi partene en mulighet til å bestemme hvordan verdsettelsen skal foregå i større grad, så vil en kunne gjøre prosessene mer effektive.

Til slutt vil jeg si at grunnen til at urbant jordskifte ikke blir benyttet i større grad ikke alene ligger ved verdsettelsen. Det er en rekke forhold som lovparagrafene og forarbeidene ikke tar stilling til. Dette er også etter at en rekke utvalg og arbeidsgrupper har sett på utfordringene til urbant jordskifte. Jeg mener også at en har undervurdert hvor tyngende noen av resultatene ved

urbant jordskifte kan føles for den enkelte grunneier som ikke ønsker å gi fra seg eiendommen sin. Dette er en utfordring som en uansett hvilket virkemiddel en velger står ovenfor. Løsningen ligger nok ikke i et perfekt virkemiddel som aldri vil være tyngende for enkeltindivider. Dette finnes nok ikke. Løsningen bør ligge i effektive virkemidler med demokratiske beslutninger som begrunnes i offentlige formål.

## 12 Litteraturliste

Arvid Frihagen, Likhetsprinsippet i forvaltningen, *Lov og Rett 1964*, s.337-356

Geir Stenseth, De nye reglene om «urbant jordskifte». En presentasjon og vurdering, *Tidsskrift for eiendomsrett*, 2007, s. 293-319

Øystein Jakob Bjerva, Jordskiftedomstolene - fra agrar reformator til vokter av Justitia, *Tidsskrift for eiendomsrett 04 / 2011 (Volum 7)*, s.199-218

Erik Monsen, *Innføring i juridisk metode og oppgaveteknikk*, 1. utgave andre opplag, Cappelen Damm 2014

Kåre Lilleholt (red.), *Knophs oversikt over norsk rett*, 14. utgave, Universitetsforlaget 2014

Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, 4. opplag, Universitetsforlaget 2015

Thor Falkanger, Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8. utgave, Universitetsforlaget 2016

Fredrik Holth, Jordskifte i byer og tettsteder: Fordeling av planskapte verdier i Norge og Tyskland, *Kart og Plan vol. 75*, 2015 s.207-220

Per Kåre Sky, Øystein Jakob Bjerva, *Innføring i jordskifterett*, Universitetsforlaget 2018

Anja Kristin Ankerud, Ekspropriasjonsrettslig opptakt, i Endre Stavang (red.), *Ekspropriasjon*, Cappelen Damm AS 2019, s.39-48

Håvard Olsen Sterri, Reguleringsplaner og ekspropriasjonserstatning: Særlig om strøksprinsippet, i Endre Stavang (red.), *Ekspropriasjon*, Cappelen Damm AS 2019, s. 319-406

### 12.1 Forarbeider, utredninger mv.

Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Landbruksdepartementet (2001). *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*. (T-1355).

NOU 2002: 9 *Jordskifterettens stilling og funksjoner*

Landbruksdepartementet (2003), *Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – «urbant jordskifte»*. (Movik-utvalget)

Ot.prp.nr.78 (2004-2005) *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.*

Prop. 101 L (2012-2013) *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms og rettshøve på fast eigedom m.m (jordskiftelova)*

Innst. 169 S (2012-2013) *Innstilling fra kontroll- og konstitusjonskomiteen om rapport til Stortingets presidentskap fra Menneskerettighetsutvalget om menneskerettigheter i Grunnloven*

Konkurransetilsynet (2015), *Konkurransen i boligutviklermarkedet*

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Landbruks- og matdepartementet (2021) *Mer effektiv planrealisering ved fortetting og transformasjon i byer og tettsteder: «urbant jordskifte» og andre gjennomføringsvirkemidler*. (Stenseth-gruppen)

### 12.2 Lovregister

Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven)

Lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven)

Lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom (orvl.)

Lov av 17. juni 2005 nr.90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven(tvl))

Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven(pbl.))

Lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøgva på fast eigedom m.m. (jordskiftelova(jskl.))

### 12.3 Domsregister

Rt.1925 s.47

Rt.1926 s.559

Rt.1976 s.1 (Kløfta-dommen)

Rt.1977 s.24 (Østensjø-dommen)

Rt.1983 s.700 (Gommerud-dommen)

Rt.1984 s.1331 (Hundvåg-dommen)

Rt.1992 s.217

Rt.1993 s.409 (Malvik-dommen)

Rt.1996 s.521 (Lena-dommen)

Rt.1997 s.1471 (Snig)

Rt.1998 s.1140 (Nedre Foss-dommen)

Rt.1999 s.213 (Sømsveien-dommen)

Rt.2000 s.1119

Rt.2001 s.656 (Porsgrunn-dommen)

Rt. 2002 s.1045 (Sonja Henie)

Rt.2005 s.1255 (Voss-dommen)

Rt.2009 s.695 (Son-dommen)

Rt.2011 s.111

HR-2019-1152-A (Kilen-syd-dommen)

HR-2020-1910-A

LE-2016-190324