Jordskifterettens rolle i deling og registrering av eiendom ved urbant jordskifte

Eivind H. Ramsjord, August E. Røsnes

Vitenskapelig bedømt (refereed) artikkel

Eivind H. Ramsjord and August E. Røsnes: The role of the Land Consolidation Court in subdivision and property registration in urban land readjustment

KART OG PLAN, Vol. 71, pp. 248–265, P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

Urban land readjustment requires transformation of existing tenure structures. Land subdivision and registration are integral parts of such property formation activities. This paper deals with the responsibilities of the Land Consolidation Court and the Municipal Cadastral Authority in urban land readjustment when new property units are submitted for registration. In urban land readjustment, the Land Consolidation Court is mandated to undertake subdivision and realignment of property boundaries to create suitable structures for development. Along with these rearrangements, this Court also has authority to reorganise the structure of rights. The Municipal Cadastral Authority is still in charge of issuance of property unit identifications and the actual cadastral registration. These cadastral tasks are preconditions for registration by the Legal Registration (Land Book) Authority. Separation of responsibilities between the Land Consolidation Court and the Municipal Cadastral Authority creates extensive administrative communication between these two authorities as well as with the Legal Registration Authority. We conclude that reorganisation of the cadastral authority should be considered, to enhance the efficiency of land administration during land registration. However, several laws regulate property registration work. Before reorganisation is considered, the legal terminology for property transactions relating to subdivision and registration within these should be improved and coordinated with the land administration procedures.

Key words: Urban land readjustment. Urban transformation. Land subdivision and registration. Land Consolidation Court.

Eivind H. Ramsjord. PhD Fellow. Norwegian University of Life Sciences, Department of Landscape Architecture and Spatial Planning, P.O.B. 5003, NO-1432 Aas. E-mail: eivind.ramsjord@umb.no

August E. Røsnes. Professor, Dr. Scient. Norwegian University of Life Sciences, Department of Landscape Architecture and Spatial Planning, P.O.B. 5003, NO-1432 Aas. E-mail: august.rosnes@umb.no

1. Bakgrunn

Etablering av eiendom med fysisk avgrensing[1] og påfølgende registrering spiller en viktig rolle i eiendoms- og byutvikling. I legal forstand skal avgrensingen markere eierens råderett i terrenget i forhold til andre eiere. Den blir dermed en institusjonell forutsetning for utnyttelse. Registrering ved matrikkelføring, tinglysing og innføring i grunnboken danner grunnlag for legitimering av eier, samtidig som det sikrer notoritet og publisitet omkring eierskapet. Denne formelle delen av eiendomsdannelsen er en forutsetning for en lang rekke disposisjoner over fast eiendom. I det følgende vil jordskifterettens rolle ved eiendomsdannelse i bytransformasjon analyseres, sett i lys av rådende institusjonelle rammevilkår og case-studier av et transformasjonsprosjekt i Oslo.

1. Med fysisk avgrensing av eiendomsenheter forstår vi her en geodetisk måleoperasjon for fastlegging av grenser for en registrerbar eiendomsenhet mot tilgrensende eiendomsenheter. Dette kan bety fysisk deling av eksisterende eiendom med sine respektive eiere i flere nye enheter, eventuelt for overdragelse til nye eiere. Alle eiendomsenheter får en ny avgrensning bestemt av delingen, også de eiendommene det deles fra. Men avgrensing kan også bety fysisk avdeling av eksisterende eiendomsenheter tilhørende en eier hvor antallet registrerbare enheter etter den nye avgrensingen kan bli færre eller flere, men fremdeles tilhørende en eier. I begge tilfeller må de nye eiendomsenhetene identifiseres med eksklusive betegnelser (matrikkelnummer) før de kan registreres (matrikkelføres og tinglyses). Begrepet «deling» av eiendom utgikk med delingsloven (Lov 1978-06-23 nr.70) til fordel for matrikkellovens nye begrep «opprettelse av matrikkelenhet». Deling av eiendom henger imidlertid fortsatt igjen en rekke steder i regelverket, blant annet i tinglysings- og planlovgivningen.

Ikke i noen annen sammenheng er spørsmålene om riktig eier, rettsvern og offentlig innsyn viktigere enn i byplanlegging med høy arealutnyttelse og høye arealverdier (Williamson et al., 2010:51). Endringene i jordskifteloven[2] (jskl.) i 2006 og 2007, med adgang til gjennomføring av jordskifte i urbane områder, har således forsterket behovet for entydig arbeidsdeling og effektive saksrutiner mellom jordskifterett og registreringsmyndigheter. Jordskifteretten kan her foreta fysisk avgrensing av faste eiendomsobjekter og bestemme at tomter som matrikkelenheter skal opprettes eller endres, jf. jskl. §§ 86 og 87. Det betyr at den utfører oppgaver som normalt tilligger kommunens delings-, oppmålings- og matrikkelmyndighet. Eget vedtak om «opprettelse» av eiendom etter lov om planlegging og byggesaksbehandling[3] (pbl.) er ikke nødvendig, forutsatt at endringene skjer i tråd med offentlig regulering, jf. pbl. §§ 20-1 litera m, 26-1. I denne type saker må altså jordskifteretten uvilkårlig forholde seg til både registrerings- og planmyndighetenes kompetanse. Mer enn i rurale områder må jordskifte i by antas å være innrettet mot utbygging, med både omforming av eksisterende og etablering av nye eiendomsforhold. Som ved ordinære oppmålings- og matrikkelsaker, jf. lov om eiendomsregistrering[4] (matrl.), har eier normalt rett til å fremsette krav om etablering av nye eiendomsenheter med påfølgende registrering. Eiers motiver i denne sammenheng vil følgelig påvirke avgrensingen av nye eiendomsenheter, omfanget av forretninger, og antall nye enheter for matrikkelføring og senere tinglysing.

Transformering av byenes fysiske struktur, forutsetter normalt i moderne byplanlegging også omforming av eiendomsforholdene (Kostof, 1999:266ff; Hong & Needham, 2007). Dette var også hovedbegrunnelsen for å innføre jordskifte i norsk byplanlegging (Planlovutvalget, 2003:301; LMD, 2005:20ff.). Når så eier på dette stadiet i utviklingsprosessen rekvirerer jordskifte blir det nærliggende å tro det er fordi rådende eiendomsforhold hindrer gjennomføring av utbygging i tråd med en allerede vedtatt plan. Hva som kan gjennomføres avhenger bl.a. av den rettstilstand som fastlegges innledningsvis i saken, av reguleringsplanen og påfølgende byggesaksbehandling, av partenes ønsker, og av den planlagte fremdriften i prosjektet.

Eier av prosjektet, som i dagens byutvikling gjerne er utbygger, ønsker å få dannet tomter og rettigheter som i størst mulig grad gjør det mulig å håndtere risiko under gjennomføringen (Sagalyn, 2007:175). Formålet her er å belyse bakgrunnen for og saksgangen i etableringen av eiendomsenheter og rettigheter under eiendomsdannelsen i kompliserte transformasjonsprosjekter under jordskifte. Fokus er rettet mot jordskifterettens rolle som omformer og tilrettelegger for etablering av eiendom ut fra følgende spørsmål: Hvordan påvirker partenes ønsker og handlemåte eiendomsetableringen, i hvilken grad virker fremdriften i prosjektgjennomføringen styrende på saksgangen, hvordan forholder involverte myndigheter seg til hverandre, hvilken betydning har det i så fall at jordskifteretten er organisert som domstol, og eventuelt hvilken betydning har det for forholdet til partene i saken?

Materialet for å besvare disse spørsmålene bygger på en selektivt valgt case-studie. Transformasjonen av Grefsen Stasjonsby er valgt fordi det med utgangspunkt i kompliserte eiendomsforhold og ny reguleringsstatus for utnyttelse er krevet jordskifte for å løse utfordringer knyttet til omforming, dannelse, registrering og organisering av eiendom (AOJ, 2010). Data- og informasjonstilfanget bygger på dokumentstudier, observasjoner i prosjektmøte og intervjuer med involverte aktører. Det skriftlige materialet omfatter: Plan- og byggesaksdokumenter, eiendoms- og selskapsinformasjon, dokumenter fra jordskiftesaken (krav, rettsbøker, vedlegg, korrespondanse, kart mv.), utbyggers og konsulenters interne saksdokumenter (kjøpekontrakter, brev, avtaler, salgsprospekt mv.). Intervjuene er strukturert etter intervjuguide og gjennomført under lydopptak med utbyggers ansatte, deres konsulenter, ansatte ved jordskifteretten og i Oslo

2. Lov 1979-12-21 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven).
3. Lov 2008-06-27 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).
4. Lov 2005-06-17 nr. 101 om eiendomsregistrering (matrikkellova), hhv. §§ 6, 9, 14 og 17.

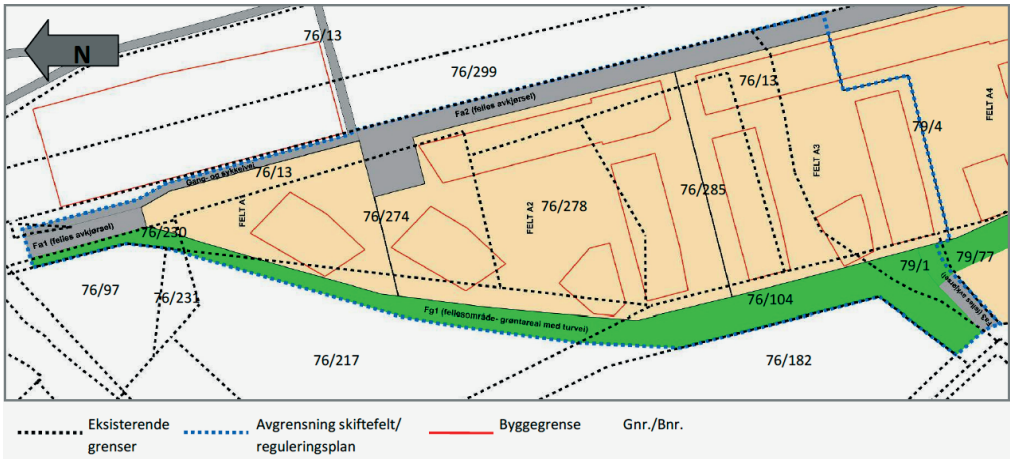
kommunes plan- og bygningsetat. Studien er altså lagt opp med sikte på muligheter for både data- og metodetriangulering (Yin, 1994; Johansson, 2000,2002). I tillegg, for å sikre korrekt forståelse av hvordan regelverket for matrikulering i jordskiftesaker følges opp, er det foretatt undersøkelser av Statens kartverk sitt utkast til retningslinjer for krav om matrikkelføring i jordskiftesaker. Retningslinjene utarbeides av Statens kartverk i samarbeid med Domstoladministrasjonen og hjemles i en merknad til matrikkelforskriften § 47 (MD, 2009: 88; SK, 2011a). Dette informasjonstilfanget danner bakgrunn for den empiriske presentasjonen av sakskomplekset. Jordskiftesaken og eiendomsdannelsen har generelt hatt et lavt konfliktnivå. Utbygger, deres konsulenter, representantene fra jordskifteretten og saksbehandlerne i kommunen har langt på vei sammenfallende beskrivelser og oppfatninger av saksforløpene. I de tilfellene det har fremkommet avvikende oppfatninger, eller der det er interessant å vise til konkrete uttalelser og redegjørelser fra intervjuobjektene, fremkommer dette av teksten. Empirien blir i fremstillingen knyttet tematisk til aktuelle lovregler og drøftet med bakgrunn i relevant plan-, eiendoms-, og eiendomsutviklingsteori.

Rom Eiendom AS rekvirerte jordskiftesaken for transformasjonsområdet på vegne av Grefsen Utvikling AS, etter fullmakter fra hjemmelshaverne NSB AS og Jernbaneverket. Grefsen utvikling AS er et «single purpose» selskap som reelt eier arealene innenfor planområdet, og som står for utviklingen av Grefsen Stasjonsby. Eierskapet til selskapet er likt fordelt mellom Rom Eiendom AS og JM Norge AS. Forut for jordskiftet og som ledd i fastleggingen av planområdet, sikret utbygger seg rådighet over tilleggsarealer fra naboeiendommer. I henhold til reguleringsbestemmelsene og avtaler med eiere og festere av naboeiendommene, er det lagt forutsetninger for makeskifte med etablering av matrikkelenheter og rettigheter under jordskiftesaken. Av den grunn blir også naboeiendommer parter i saken. Samlet består jordskifteområdet av et større antall matrikkelenheter med varierende form og størrelse, dels heftet med rettigheter (se figur). Eksisterende tomtemønster og rettighetsstruktur er ikke tilrettelagt for ny bruk og slett ikke byggeklart med tanke på best mulig økonomisk avkastning. Institusjonelt er eiendomsforholdene i området ikke vesentlig annerledes enn det man generelt kan forvente å finne i andre transformasjonsområder hvor jordskiftelignende løsninger har vært praktisert (Hong, 2007; Sagalyn, 2007). Den etablerte rettstilstanden skaper usikkerhet for nye utnyttelsesmuligheter og genererer ulike former for risiko og transaksjonskostnader som vil forutsette rettsavklaring og ekstinksjon for å endre eiendomsforholdene (Wikborg, Rein & Co, 2009).

Den reguleringsplanen jordskiftet bygger på omfatter tidligere terminalarealer for jernbanen. Planen legger føringer for hvordan området skal utvikles med ny arealbruk for ca. 1000 boliger med tilknyttede servicefunksjoner. Planen har blitt til gjennom en lang og komplisert prosess, beskrevet av Nordahl (2006: 167). Ved fremmingen ble det etter utbyggers ønske besluttet å dele opp jordskiftet etter utbyggingstrinn slik at jordskiftesaken vil følge tempoet i utbyggingen. I denne studien behandles det som så langt er gjort i sakens og utbyggingens første trinn. Den totale utbyggingstiden er anslått til 10–12 år, fordelt på 7–8 byggetrinn. Utbyggingen har en anslått markedsverdi på flere milliarder kroner. Jordskiftet vil således være med på å realisere betydelige verdier, samt bidra til produksjon av et vesentlig antall boliger sentralt i Oslo. Realiseringen av planen forutsetter suksessiv omforming av eksisterende tomtemønster. Arbeidet med avgrensing og etablering av nye eiendomsenheter vil måtte inkludere alle sentrale aspekter ved saksgangen mellom involverte myndigheter, jordskifteretten inkludert. Avgjørelser som fattes underveis i saken er endelige: rettskraftige, matrikkelført og tinglyst. Dette gir pålitelige resultater selv om saken ennå ikke er endelig avsluttet. Funn fra studien vil dermed kunne gi grunnlag for teoretisk og institusjonelt forankrede generaliseringer.

Sakskomplekset er fremstilt i lys av hovedsekvenser i gjennomføringen. Utgangspunktet er reguleringsplanen som danner reguleringsstatus for jordskiftet. Etablering

og registrering av eiendom som ledd i gjennomføringen foregår i medhold av offentligrettslige bestemmelser der det i prosessene er stor grad av funksjonell og formell avhengighet mellom ulike transaksjoner og operasjoner. Aktørene står m.a.o. ikke fritt til å kople sekvensene for de aktuelle gjøremålene slik de ønsker. Dette er for norske forhold beskrevet av Onsrud (2006); Sevatdal & Hegstad (2006:374ff), og i internasjonal kontekst av bl.a. Dale & McLaughin (2003:29ff); Sadjadi (2004:56-7). I det følgende starter fremstillingen med avgrensing av jordskifteområdet. Deretter presenteres arbeidet med etableringen av nye eiendomsenheter og videre deres registrering. Tilslutt diskuterer vi saksgangen i lys av arbeidsdelingen mellom jordskifterett og plan- og registreringsmyndigheter.



Avgrensing av jordskifteområde / reguleringsplan Grefsen Stasjonsby, trinn 1, med eksisterende eiendomsgrenser, feltgrenser, byggegrenser (fremtidige tomter), felles grøntareal (Fg) og felles avkjørsler (Fa).

2. Avgrensing av jordskifteområdet

Regulering

Generelt bestemmer reguleringsstatus offentligrettslige krav til utvikling av eiendom. Reguleringsplanen med bestemmelser for Grefsen Stasjonsby (OK, 2008), stadfestet ved Fylkesmannens klagebehandling 15.05.2009, fastlegger juridisk bindende føringer for jordskiftesaken. Planen bygger på forslaget til regulering av Grefsen stasjonsby som Grefsen utvikling AS hadde utarbeidet i 2003. Planområdet omfattet den gang de eiendomsenhetene som utbygger hadde rådighet over. Men etter krav fra, og forhandlinger med, planmyndighetene ble planområdet utvidet.

Fra starten av planarbeidet diskuterte utbygger med kommunens planmyndighet hvordan man kunne avgrense planområdet for å oppnå fordelaktige utbyggingsløsninger. Disse avveiningene fikk betydning for inndelingen av nytt tomtemønster. Deler av eiendommene som tilstøtte utbyggingsområdet var festetomter hvor NSB AS var hjemmelshaver. De øvrige er grunneiendommer. Utbygger har også ervervet tidligere veigrunn fra kommunen. Parallelt i arbeidet med reguleringsforslaget forhandlet utbygger med festere og eiere av naboeiendommene. Avtalene om tilleggsarealer forutsatte som nevnt et slags makeskifte, der avgivereiendommene får rett til nye parkeringsplasser i fremtidige parkeringsgarasjer[5]. Disse skal matrikuleres som anleggsvolum og sannsynligvis deretter seksjoneres. I tillegg må atkomst til parkeringsplassene, samt

drift og vedlikehold organiseres, noe som forutsetter etablering av rettigheter. Jordskiftesaken legger til rette for gjennomføring av de transaksjonene kontraktene forutsetter.

Jordskiftekravet

I tillegg til fastsatt reguleringsstatus måtte flere forutsetninger være oppfylt for å kunne kreve jordskifte og få fremmet saken. Utbygger må eie eller ha rettigheter i en eller flere eiendommer, og videre ha rekvirert jordskifte ut fra en begrunnelse som etter jordskifterettens vurdering oppfyller vilkårene for fremming, jf. jskl. §§ 1, 2 og 3 litera a og § 5. Etter fremming må jordskifteretten ta stilling til hvordan den kan etterkomme kravet fra eierne, jf. jskl. §§ 2, 15, 25 og 26, og deres ønsker om fysisk og institusjonell omforming av eiendommene, herunder ta stilling til om nye eiendomsenheter kan etableres.

Rekvirenten av jordskiftet har forut for kravet foretatt disposisjoner som etablerer eierskap og rettigheter i jordskifteområdet. Eierrådigheten til registrerte eiendomsenheter foreligger både formelt og reelt i kraft av tinglyste overdragelser, eller bare reelt i kraft av fullmakter og via ulike avtalerettslige konstruksjoner (Bjaaland & Nielsen, 2009; Janson, 2011). Kravet om jordskifte ble således fundert på ønsker om nytt tomtemønster med omforming av eksisterende matrikkelenheter og avgrensing av nye hjemmelsoverføringer, og i denne sammenheng, formalisering av reelt eierskap ved å sørge for registrering, samt ekstinksjon og etablering av rettigheter. Kravet henviser til jskl. §§ 86 og 87 om etablering av matrikkelenheter. Det presiserer også at det kan bli aktuelt å utvide kravet til å omfatte flere forhold.

Jordskifteretten og kommunen har til dels overlappende kompetanse til etablering og endring av matrikkelenheter. Ved jordskifte i byenes transformasjonsområder ser konsekvensene av denne overlappingen ut til å få et annet omfang og en annen karakter enn i rurale områder, fordi den offentligrettslige styringen av arealbruken er mer omfattende, komplisert og konfliktfylt. Forskjellene mellom jordskifterett og kommunen ved omforming og etablering av eiendom ligger bl.a. i prosessuelle og materielle rammevilkår, dels forankret i regelverket, dels i organiseringen; domstol vs. forvaltning. Disse forskjellene i myndighetskompetanse bidrar til å forklare hvorfor utbyggers konsulenter anbefalte jordskifte som styringsmiddel for eiendomsdannelsen. Dette er dokumentert i analysene av «Lørenskiftene» (Ramsjord, 2009; Ramsjord & Røsnes, 2011). Konsulenter og utbygger viser også i dette tilfellet til samme type betraktninger omkring valg av jordskifte fremfor kommunal behandling.

Ved krav om jordskifte ble områdets yttergrenser trukket opp slik at kun arealer nødvendige for gjennomføringen av utbyggingen falt innenfor. Området omfattet flere hjemmels- og rettighetshavere og utbygger antok derfor at jordskifteretten ville vurdere eiendomsforholdene som utjenlige i forhold til reguleringen, og dermed anse vilkårene for fremming av saken som oppfylt. Jordskifteretten formulerer fremmingsvedtaket etter jskl. §§ 2 litera b og c, og 88. De viser til kravet og virkemidlene i jordskifteloven, og konstaterer at vilkårene i §§ 1 og 3 litera a for fremming anses oppfylt. Det vedtas i samsvar med kravet, at jordskiftet skal delavsluttes for hvert av byggetrinnene, avhengig av fremdriften, og i tråd med reguleringer og utbyggers organisering, jf. jskl. § 21 (AOJ, 2010). Yttergrensene for jordskiftområdet og for den rettsfastsettende delen av saken, begrenses i første omgang til første byggetrinn i planen. Fremdriften videre styres av byggemarkedet, utbyggers kapasitet og organisering, samt når nødvendige offentligrettslige tillatelser foreligger.

3. Etablering av nye eiendomsenheter

Rettstilstand og rettsfastsettelse

Jordskiftesaken startet med å klarlegge grensene til jordskifteområdet. Klarhet i rettstilstanden er en forutsetning i alle rettsendrende saker (jskl. § 2), og dermed nødvendig for at eiendomsforholdene kan endres, jf. jskl. §§ 3 litera a, (eventuelt b) og 16. Etter at yttergrensene er fastlagt, utløser reguleringsstatusen for området, rådende rettstilstand, jordskiftekravet og partenes disposi-

5. Avgrensingen av eiendomsenhetene fra naboeiendommene foregikk som ledd i avgrensingen av jordskifteområdet, og således i medhold av planen, jf. pbl. § 26-1.

sjoner i saken reorganisering av eiendomsforholdene.

Etter at innledende operasjoner er gjennomført vil etableringen av et nytt tomtemønster med en eier i den aktuelle situasjonen kunne foregå som reparsellering[6] ved utarbeidelse av skifteplan, jf. jskl. § 2 litera b. Det eksisterende tomtemønsteret må «viskes ut» og erstattes med et nytt hvor tomtenes avgrensning, størrelse og plassering med tilhørende registernumre samsvarer med regulering og øvrige offentligrettslige føringer. Siden utbygger disponerer over alle enhetene, og jordskifte er iverksatt, kan eiendommene omformes og registernumrene flyttes direkte. Verdsetting av arealene blir her unødvendig som følge av at utbygger disponerer over samtlige registerenheter og forholdet til øvrige parter er avtalerettslig regulert. Denne typen omforming av eiendom, med ombytting av grunn mellom registerenheter som ligger på en eiers hånd, avviker fra den normale bruken av jskl. § 2 litera b, der grunnen normalt verdsettes og overføres mellom registerenheter tilhørende ulike eiere. Om jordskiftet ikke var iverksatt, ville reparselleringen sannsynligvis måtte gjennomføres ved sammenføyning av samtlige registerenheter med påfølgende etablering av matrikkelenheter fra den sammenføyde enheten (jf. bl.a. matrl. §§ 10 og 18). En slik fremgangsmåte vurderer utbygger og utbyggers konsulenter som mer omfattende og komplisert. Etableringen av nytt tomtemønster ville sannsynligvis ha blitt mer ressurskrevende. I kraft av sitt eierskap er utbygger i en dominerende partsposisjon som gir mulighet til å påvirke prosessuelle og materielle løsninger i saksforløpet. Generelt er det partenes, og i dette tilfellet utbyggers, ønsker som driver frem omformingen av eiendomsforholdene.

Forutsetninger for tomteavgrensing

Uavhengig av rådende eiendomsforhold er tomtemønsterets betydning i eiendomsdannelsen viktig av tre grunner. For utbyggere representerer en ferdig avgrenset og registrert tomt et potensielt verdiobjekt bestemt av hva reguleringen tillater å bygge. Tomtemønsteret med tomtenes størrelse form er med å påvirke utnyttelsen, og blir indirekte bestemmende for hva og hvor mye utbygger kan ferdigstille, ut fra hva markedet vil kunne etterspørre over en programmert periode (Miles et al., 2004). Det blir dermed medbestemmende for inndelingen i byggetrinn og følgelig for tilbudet av gulvareal og nye eiendommer i hvert trinn. Utgangspunktet for utbygger vil være forretningsideen bak prosjektet, kapasitet til ferdigstillelse og hva man tar sikte på å selge eller leie ut over en viss periode (Johansen, 2009; Meel, 2009).

Dessuten, finansiering av byggevirksomhet organiseres via finansinstitusjoner, som mot pant i fast eiendom yter byggelån til gjennomføringen av respektive trinn i utbyggingen. Tilgang på panteobjekter til sikkerhet for kreditorene er også et hensyn som må ivaretas ved etableringen av tomtemønstret. I kravet om jordskifte fremgår det at fortløpende etablering av grunneiendom er nødvendig, bl.a. for å kunne stille panteobjekt til sikkerhet for det enkelte byggetrinn:

> *«Det er ønskelig å kunne knytte panteobjekt som garantistillelse ved utvikling av eiendommene. Med panteobjekt menes egne bruksnummer som identifiserer enkelte regulerte parseller. I denne sammenheng er det nødvendig å gjennomføre fradelinger/eiendomsomforminger med endelig virkning underveis i saken.» (Rom Eiendom, 2010: 1)*

Utbygger er her vel innforstått med panteloven[7] (pantel.) krav om fradeling, matrikkelføring og tinglysing før avtale om pantsettelse, jf. pantel. § 2-1 pkt. 2.

I tillegg, for både utbygger og planmyndighet, er tomtemønsteret en arkitektonisk kategori, som for utbyggere også får betydning for lønnsomheten. Med utgangspunkt i reguleringen danner tomtemønsteret grunnlag for vurderinger av sammenhenger

6. Reparsellering beskriver en operasjon der eksisterende eiendomsstruktur «viskes ut» og erstattes med nytt tomtemønster (Hong & Needham, 2007). Etter matrikkelloven vil dette forutsette to operasjoner; sammenføyning av berørte registerenheter og påfølgende etablering av matrikkelenheter. Ved jordskifte kan jskl. § 2 litera b benyttes og eiendomsstrukturen kan omformes direkte. Innledende etablering av matrikkelenheter vil være nødvendig dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig antall registernummer til å foreta etableringen av tomtemønstret.
7. Lov 1980-02-08 nr. 02, om pant (panteloven).

mellom fremtidige byggverks egenskaper og bystrukturens øvrige ordensprinsipper. Tomtemønsteret får dermed betydning for valg av bygningstyper, boligtyper, og under gitte vilkår for byggutformingen (Slater, 1990; Panerai, Castex & Depaule, 2004). Følgelig får det betydning for graden av utnytting i byggeområdet, altså tettheten, og i noen sammenhenger, hvor stor andel av gulvarealet som ved etablering av ny eiendom kan selges eller utleies direkte. Tomtenes størrelse og formmessige egenskaper vil altså indirekte kunne få betydning for risikonivået i produksjonen av anlegg og ny eiendom for salg eller utleie til sluttbrukere. For utbygger blir det således viktig å prioritere reguleringsløsninger hvor hensynet til fremtidig tomtemønster blir ivaretatt. Betraktninger omkring fremtidig tomtemønster for gjennomføringen av prosjektet legger altså premisser for utbyggers egen prosjektplanlegging.

Denne type undersøkende betraktninger startet utbygger før jordskifterettens inntreden i transformasjonen. I og med at reguleringsplanen er bestemmende for fremtidig tomtedeling, fikk utbygger muligheter til å vurdere tomtedelingen alt under arbeidet med reguleringsforslaget. Den frie initieringsretten for reguleringsplaner, etter både forrige plan- og bygningslov[8] og nåværende lov om planlegging og byggesaksbehandling, gir utbygger muligheter til å foreta slike betraktninger i tidlig fase av prosjektet. I tillegg er det også muligheter til å argumentere for valgte løsninger i forhandlinger med planmyndighetene under kommunens planbehandling. Den omstendelige fremdriften av reguleringsplanleggingen på Grefsen har gitt utbygger rikelig anledning til å avklare hovedtrekkene i et fremtidig tomtemønster i lys av reguleringsforslagenes suksessive utforming. Selv om viktige elementer i utformingen av bebyggelsesmønster og bygg ikke ble detaljert utformet under planleggingen, var de tomtemessige implikasjonene av planutformingen i hovedtrekkene klarlagt.

Offentligrettslige føringer for eiendomsdannelsen

For kommunens plan-, dele- og matrikuleringsmyndighet og følgelig for jordskifteretten, må etableringen av det nye tomtemønsteret ivareta offentligrettslige krav slik de er nedfelt i reguleringer, lover og regler. Opprettelse og endring av eiendom er søknadspliktig, etter bygningslovgivningen, jf. pbl. § 20-1 litera m. Ved kommunal behandling av saker etter matrikkelloven forutsettes tillatelse etter pbl. før opprettelse eller endring av matrikkelenhet, jf. matrl. § 10. Tillatelsen til å etablere, «opprette» eller endre matrikkelenheter betegnes ofte som «delingsvedtak» og behandles av planmyndigheten etter reglene i pbl. kap. 26–28. En godkjent reguleringsplan er rettslig bindende, jf. pbl. § 12-4, og kan danne grunnlag for søknad om opprettelse av eiendom. Grunnlaget for vurdering av slike søknader tar utgangspunkt i pbl. § 26-1:

> *«Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom […], jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»*

Bygningslovgivningen og planen legger premisser for opprettelsen av ny grunneiendom i jordskiftesaken, men uten noe klart skille mellom situasjoner hvor parselleringen kan foretas direkte eller den må baseres på reparsellering. For ordinære grunneiendommer i saken foretas avgrensingen med utgangspunkt i reguleringsplanen der denne er tilstrekkelig detaljert. Men etablering tomtemønsteret og ny rettighetsstruktur er ofte avhengig av detaljer fra byggesaksbehandlingen. Den endelige avgrensingen av nye eiendomsenheter foretas ikke før det er noenlunde sikkert at tomtegrensene samsvarer med reguleringsgrensene slik de ned-

8. Lov 1985-06-14 nr. 77, plan- og bygningslov § 30, jf. gjeldende pbl. § 12-3 andre ledd.

feller seg i utomhusplaner og byggtegninger som følger søknaden om byggetillatelse. En grunn er at prosjekteringen i forbindelse med utarbeidingen av byggesøknader kan medføre at opprinnelige reguleringsgrenser må justeres, slik at utomhusplanene kommer til å fravike noe fra reguleringsplanen. I denne saken ble det ved tomteavgrensningen innhentet uttalelse fra sentral myndighet om hvordan forholdet mellom reguleringsplaner og rammetillatelser er å forstå. Signalene var at tomten kan etableres ut over byggegrensene hvis dette følger av byggetillatelsen. Uttalelsen ble innhentet for å sikre at det utbygger ønsker overfor jordskifteretten er i tråd med det offentligrettslige grunnlaget. Tomtegrensene skal da følge de sist justerte grensene for at de reelt skal gjengi grensene for nye eiendomsenheter, enten dette blir tomter for bygninger, fellesarealer, parkeringshus e.l. I større transformasjonsprosjekter med totrinns byggesøknad, jf. pbl. § 21-2 femte ledd, vil derfor avgrensingen av nye eiendomsenheter først kunne foretas på grunnlag av rammetillatelsen, og altså ikke på grunnlag av reguleringsplanen direkte. Det har derfor liten hensikt for forslagsstillerne å angi tomtegrensene i reguleringsforslagene. Generelt angis tomteinndeling sjelden i reguleringsplaner fordi det kan bidra til å begrense fleksibilitet i gjennomføringen.

I første fase av utbyggingen skal det opprettes tre anleggsvolum. Dette må skje trinnvis fordi det ved matrikulering av anleggseiendom skal være gitt igangsettelsestillatelse, jf. matrl. § 11, kf. matrikkelforskriften[9] (fmatr.) § 29. Rammetillatelse med påfølgende innvilget igangsettingstillatelse blir dermed en forutsetning for at jordskifteretten skal kunne etablere anleggseiendommene, jf. jskl. §§ 86 og 87. Opprettelse av anleggsvolum kan følgelig først gjennomføres etter omfattende prosjektering. Vilkåret sammenfaller for øvrig med eierseksjonslovens[10] (eiersl.) krav om igangsettelsestillatelse før seksjoneringsvedtak kan treffes, jf. eiersl. § 6. Opprettelse av anleggseiendom er å forstå som en sekundærløsning som ikke kan opprettes hvis etablering av eierseksjonssameie oppfyller samme funksjon, jf. matrl. § 11 fjerde ledd. Både for etablering av grunneiendom og anleggsvolum tilsier dette at avgrensingen av nye eiendomsenheter bør foregå så tett opp til byggestart som mulig.

Prosjektene i Grefsensaken gjennomføres på grunnlag av totrinns søknadsbehandling med flere ramme- og igangsettingstillatelser. Søknadene følger inndelingen av byggefelter i reguleringen etter utbyggers prioriteringer. Jordskiftesaken vil altså som helhet måtte forholde seg til flere omganger med tillatelser.

Reguleringsplanen forutsetter samordning av arealbruk mellom flere funksjoner i utbyggingsområdet. Ved etableringen av nye eiendomsforhold blir det nødvendig å ordne bruken mellom eiendomsenheter. Disse og de ferdigproduserte (seksjonerte) eiendommene som senere kommer på salg, må sikres atkomst, parkering, rett til fellesarealer mv. Også vilkår stilt i ramme- og igangsettelsestillatelser virker inn på ordningen av bruken. Et eksempel er rammetillatelsens krav om faseplaner for midlertidige løsninger for atkomst, parkering o.l. i anleggsperioden. I og med at utbyggingen er omfattende og skjer trinnvis, kan det påregnes behov for å gjøre endringer i dette underveis. For å kunne oppfylle vilkårene som følger av reguleringer og offentligrettslige vedtak må nødvendige rettigheter etableres. I ordinær gjennomføring løses dette ved at det som vilkår for matrikkelføring i «delingsvedtaket» stilles krav om at erklæringer som sikrer atkomst, parkering osv. blir tinglyst samtidig som enheten opprettes i matrikkelen. Samtidig inntas det også ofte vilkår om at rettighetene kun kan slettes med kommunens samtykke; såkalte «slettingsklausuler».

I jordskiftesaken på Grefsen, foregår matrikkelføringen uten samtidig etablering av rettigheter for ivaretakelse av offentligrettslige forhold, jf. bl.a. § 26-1. Det er i bruksordningen, jf. jskl. §§ 2 litera c og 34, som først etableres senere i saken, at opprettelsen av nødvendige rettigheter (servitutter) foregår. Praktisk sett er ikke bruksordningen noen forutsetning for etablering av tomtemønsteret. Men den er avgjørende for ivaretakelse av offentligrettslige krav. Disse operasjonene

9. Forskrift 2009-06-26 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).
10. Lov 1997-05-23 nr. 31, om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

må derfor sees i sammenheng. Etablering av «slettingsklausuler» slik det foregår ved kommunale tomteavgrensinger, er ikke tema i bruksordningen. Ved utarbeidelse av bruksordningsregler tar man utgangspunkt i erfaringer fra tidligere prosjekter, samt bruksordningsregler fra «Lørenjordskiftene». Bruksordningen ivaretar utbyggers ønske om trinnvis gjennomføring, bl.a. ved tilrettelegging for fortløpende opprettelse av eierseksjonssameier og fellesfunksjoner (Ramsjord, 2009; Ramsjord & Røsnes, 2011). Forholdet mellom jordskifteretten på den ene side og parter og øvrige myndigheter blir i denne prosessen sterkt farget av førstnevntes domstolsorganisering.

Domstolsrollen i omforming av eiendomsforhold

Eiendomsetableringen ved jordskifte blir annerledes enn ved prosjektgjennomføring basert på reguleringer og kommunale forvaltningsvedtak. Unntaket i pbl. § 20-1 litera m gir jordskifteretten mandat til å omforme eiendomsenhetene uten at det innhentes særskilt tillatelse om «opprettelse» av eiendom fra kommunal myndighet. Forutsetningen er at opprettelsen er i tråd med reguleringen. Jordskifteretten må underveis i behandlingen foreta fysisk avgrensing av nye eiendomsenheter og påse at offentligrettslige krav blir oppfylt. Jordskifteretten behersker også andre virkemidler enn den kommunale matrikkelmyndigheten i kraft av matrikkelloven, jf. jskl. § 2 m.fl. Et viktig moment er at jordskifteretten er bundet av domstolsprinsippene. Hensyn til domstolenes uavhengighet, til kontradiksjon og til partenes disposisjon over saken får her betydning.

Uavhengighetsprinsippet medfører at jordskifteretten i kraft av å være domstol er avskåret fra selv å tolke forvaltningens avgjørelser. Offentligrettslige forhold må ivaretas via partenes dokumentasjon, eventuelt ved usikkerhet eller tvist, ved at retten oppnevner sakkyndige, f.eks. en byggesaksbehandler eller byplanlegger, som kan redegjøre for forvaltningens syn, jf. jskl. §§ 94 og 97 litera a og tvisteloven[11] (tvl.) kap 25. Retten vil med partenes samtykke kunne bidra til å innhente opplysninger. Hensynet til kontradiksjon tilsier at dette må skje i betryggende prosessformer. Jordskifterettens veiledningsplikt er i slike sammenhenger sentral, jf. § tvl. 11-5 (Austenå & Øvstedal, 2000; Bernt & Mykland, 2009). I rettsendrende saker kan ikke disposisjonsprinsippet gjøres gjeldende fullt ut, jf. jskl. § 2. Kravet om ikke å påføre partene tap, jf. § 3 litera a, går i motsetningssituasjoner foran disposisjonsprinsippet. Tapsgarantien kan også utøse spørsmål om hvordan offentligrettslige forhold kan ivaretas og omvendt. Foretas det f.eks. tomteavgrensinger som ikke samsvarer med offentlige vedtak, og matrikkelmyndigheten av den grunn nekter å føre endringene, vil det kunne påføre partene tap. Er partene uenige kan ikke hver enkelt parts påstand legges til grunn. Er de enige, eller forholdet mellom dem avtalerettslig regulert, vil de «eie saken». Faller ønskene innenfor offentligrettslige føringer, og det ellers er hjemlet i jordskifteloven, skal det mye til før retten kan motsette seg partenes ønsker. Dette er situasjonen i «Grefsenjordskiftet». Domstolsorganiseringen får dermed konsekvenser for registrering av eiendom.

4. Registrering

Matrikkelarbeid

Oppfylling av matrikkelmyndighetens krav til registrering av nye eiendomsenheter er i kommersiell byutvikling avgjørende for om gjennomføringen av et byggeprosjekt lar seg realisere; organisatorisk, institusjonelt og økonomisk. En tomt slik den er avgrenset og identifisert med relevante egenskaper, må registreres som rettsobjekt for at eier skal kunne legitimere sitt eierskap til den, for at den som verdiobjekt skal kunne omsettes i byggemarkedet og gi grunnlag for kreditt, og for at eierskapet skal kunne omorganiseres som eieform eller rettighetsstruktur ved f.eks. seksjonering eller organisering av borettslag. Den fysiske avgrensingen av tomten er i seg selv nødvendig for identifisering av eierskapet, men utilstrekkelig for å skape sikkerhet omkring fremtidige transaksjoner knyttet til eiendommen.

Registreringen av eiendomsenheter begynner med matrikkelarbeidet hvor normalt

11. Lov 2005-06-17 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven).

kommunen er matrikkelmyndighet, jf. matrl. § 5a andre ledd. I forbindelse med jordskifte foretar jordskifteretten avgrensinger av eiendomsenheter på grunnlag av hva som er tjenlig for gjennomføringen av saken etter reglene i jordskifteloven, jf. jskl. §§ 86 og 87. Den er således ikke avhengig av partenes rekvirering av oppmålingsforretning slik matrl. § 6 foreskriver. Skal annen kompetent myndighet kunne utføre avgrensing av nye enheter i et jordskifteområde, forutsetter det spesielt samtykke fra jordskifteretten, jf. jskl. § 86 første ledd, kf. matrl. § 33 femte ledd. Jordskifteretten har som domstol adgang til opplysninger registrert i matrikkelen, jf. matrl. § 30 første ledd litera a.

Med kommunen som matrikkelmyndighet blir myndigheten til å foreta fysisk avgrensing og registrering av nye eiendomsenheter delt ved jordskifte. Delingen av myndighet, men også av ansvar for utførelse av oppgaver i matrikkelføring, får konsekvenser for arbeidet til hver av myndighetene. Når jordskifteretten foretar avgrensing av nye eiendomsenheter, fremskaffer den samtidig nødvendig informasjon for matrikkelarbeidet. Denne informasjonen sammenstilles for hver enkelt eiendomsenhet slik at avgrensingen av den nye eiendomsenheten er tilstrekkelig belagt med alle de opplysninger som er nødvendige for matrikkelføringen. Kommunen er like fullt matrikkelmyndighet. Men siden jordskifteretten i forbindelse med avgrensingen må fremskaffe dokumentasjon og forberede saken, blir kommunens gjøremål begrenset til tekniske oppgaver; føring av jordskifterettens melding om pågående jordskiftesak inn i matrikkelen, jf. matrl. § 22, kf. fmatrl. § 46, tildeling av matrikkelnummer, jf. matrl. § 23, kf. fmatrl. § 7, og føring av jordskifterettens avgjørelser (opprettelse eller endring av registerenheter og eiendomsgrenser), jf. matrl. §§ 5, 10 og 22 andre ledd, kf. fmatrl. §§ 46 og 47. Kommunen skal underrette eiere og festere av berørte matrikkelenheter og gi melding til jordskifteretten om matrikkelføringen, jf. fmatrl §§ 9 fjerde ledd og 10 andre ledd. Kommunen skal ikke utstede matrikkelbrev når matrikuleringen foregår som ledd i jordskiftesaker, med mindre jordskifteretten krever dette, jf. fmatrl. § 47, kf. fmatrl. § 10. Fristen for føring av matrikkelen regnes fra krav om opprettelse av matrikkelnummer er mottatt. For avgrensing av eiendomsenheter som ikke krever oppmålingsforretning, er den seks uker, jf. matrl. § 22, kf. fmatrl. § 19. Oversittes fristen skal gebyret for matrikkelføring normalt avkortes med en tredel, jf. fmatrl. § 19 tredje ledd. Jordskifteretten betaler ikke gebyr for matrikkelføring, jf. matrl. § 32, kf. fmatrl. § 16 andre ledd litera d. For kommunen får mao. oversittelse av fristen ingen betydning, for jordskifterett og parter kan det få konsekvenser for fremdrift og ressursbruk.

I departementets kommentarer til fmatrl. § 47 er det presisert at vilkårene for matrikkelføring i jordskiftesak er at retten må sørge for at offentligrettslige tillatelser er gitt (MD, 2009). Det er ikke klargjort hvordan dette praktisk kan ivaretas. Det er m.a.o. uklarhet om hvordan jordskifteretten formelt skal håndtere forhold som normalt ivaretas i «delingsvedtak» etter pbl. § 20-1 litera m. Som sakskomplekset på Grefsen viser, kan de offentligrettslige føringene for eiendomsdannelsen være rimelig kompliserte. I samme kommentarer er det vist til at Statens kartverk vil detaljere retningslinjer for hvordan krav om matrikkelføring skal utformes (MD, 2009). Retningslinjene utarbeides i samarbeid mellom Statens kartverk og Domstolsadministrasjonen, hvor også tinglysingsmyndigheten er involvert (SK, 2011a). Retningslinjene er ennå ikke vedtatt. I mellomtiden utarbeidet Domstolsadministrasjonen egne rutiner for jordskiftedomstolenes rapportering til lokal matrikkelmyndighet (Domstolsadministrasjonen, 2009). De berører bl.a. tekniske forhold knyttet til matrikkelføring, og dels tinglysing av/i jordskiftesaker. Retningslinjene tar i sin nåværende form ikke opp forhold knyttet til praktisk håndtering av offentligrettslige spørsmål i jordskiftesaker.

Tinglysning

Det er kun matrikkelført eiendom som kan tildeles eget grunnboksblad og føres inn i grunnboken, jf. tinglysingsloven[12] (tingl.) § 12a, kf. tinglysingsforskriften[13] (ftingl.)

12. Lov 1935-06-07 nr. 02 om tinglysing (tinglysingsloven).
13. Forskrift 1995-11-03 nr. 875 om tinglysning.

§ 10 første ledd. Opprettelse av enheten i matrikkelen vil også måtte bygge på offentligrettslig tillatelse fra kommune, evt. beslutning fra jordskifteretten om at enheten tillates opprettet. Registrering med eget grunnboksblad er videre en forutsetning for tinglysing av heftelser (servitutter og pengeheftelser) i eiendomsobjektet, jf. tingl. §§ 12, 12a og pantel. §§ 2-1 og 2-5. I kravet om jordskifte ble også dette poengtert fra utbyggers side.

Ved tinglysing i forbindelse med matrikkelføring av saker for jordskifteretten gjelder reglene i jordskifteloven, jf. matrl. § 24 sjette ledd. Så snart saken er rettskraftig, skal jordskifteretten sende rettskjent utdrag av rettsboken til tinglysing. Tinglysing av permanente eller midlertidige avgjørelser kan også skje underveis i jordskiftesaken, hvis jordskiftedommeren finner grunn til det, jf. jskl. §§ 24 tredje ledd, 23 og 62 siste ledd. I slike tilfeller vil tinglysingen kunne ekstrahere opplysninger fra oversendelsesbrev og rettsbokutdrag for innføring i grunnboken. Forutsetningen er at nødvendige opplysninger og referanser foreligger, og det som skal tinglyses oppfyller vilkårene i tingl. § 12 (SK, 2011b). Vilkåret om at matrikkelføring må skje før tinglysing kan finne sted, er også presisert i jskl. § 24 første ledd. I ordinære matrikkelsaker sender kommunen melding om opprettelse av matrikkelenhet til tinglysing. Så snart kommunen har fått melding om at tinglysingen er fullført, skal den sluttføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev til involverte. Ved jordskifte mottar jordskifteretten melding om tinglysing og forkynner så rettsboken for partene, jf. jskl § 17a.

Underveis i jordskiftesaker kan tinglysing bli aktuelt for flere typer avgjørelser. I etterkant av den rettsfastsettende delen av saken kan det være aktuelt å tinglyse rettsboka på hver av de eiendommene grensene er fastlagt for. Videre kan det bli aktuelt å tinglyse opprettelse eller endring av matrikkelenheter, samt etablering eller ekstingvering av heftelser i opprettede eller eksisterende matrikkelenheter. Ved en trinnvis utbygging blir det følgelig flere omganger med matrikkelføring og tinglysing.

Generelt kan grensefastsettelse ved avgrensing av nye eiendomsenheter, opprettelse av matrikkelenhet, tinglysing og avklaring av rettigheter, reise utfordringer for fremdriften i etableringen av ny eiendom. Det kan inntreffe om fastsettelse av eksisterende grense rent teknisk ikke kan fremstilles på godkjent måte, med den følge at tomten ikke kan godkjennes for oppretting som egen matrikkelenhet. Blir det utfallet, får man den heller ikke tinglyst, jf. tingl. § 12a. Forsinkelser i matrikkelarbeidet eller i behandlingen av offentligrettslige tillatelser, kan virke tilsvarende fordi matrikkelføring er en forutsetning for tinglysing, og opprettet grunnboksblad er en forutsetning for kreditt, seksjonering, omsetning osv. Følgelig får ikke utbygger etablert tilstrekkelig sikkerhet omkring eiendommen til å foreta nødvendige disposisjoner under gjennomføringen. Skulle man ikke klare å få utført registreringsoppgavene innen rimelig tid, vil det kunne true offentligrettslige forutsetninger for gjennomføringen, bl.a. når det gjelder frister for private detaljreguleringers gyldighet og iverksetting av innvilgede bygge- og brukstillatelser, jf. pbl. §§ 12-4 femte ledd, 21-7, kf. byggesaksforskriften[14] § 7-1 litera b og c. Intervjuene med utbygger og deres konsulenter fremhever at «eiendomsplanlegging» med koordinering av offentligrettslige tillatelser, matrikkelføring, tinglysing mv. er viktig for å sikre fremdrift i denne type utbyggingsprosjekter. De understreker også at denne type operasjoner ofte er avhengige av hverandre.

5. Arbeidsdeling – jordskifterett vs. plan- og registreringsmyndigheter

Forfaser, rettsfastsettelse og rettsendring

Grunnlaget for omforming av eiendomsforholdene blir drevet frem av utbygger; ved strategisk reorganisering av eieformen og eierstrukturen, og ved initiativene til reguleringsplanlegging. Gjøremålene, enten de er eiendoms- eller planrelaterte, er iverksatt i samarbeid med konsulenter, og for det planfaglige etter diskusjon med representanter

14. Forskrift 2010-03-26 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften).

fra planmyndigheten. Planmyndighetens avgjørelse blir avgjørende for hvordan utbygger velger å forholde seg til reorganisering av eierskapet. Når jordskifteretten bringes inn i gjennomføringen etter at reguleringsplanen er vedtatt, er de viktigste premissene lagt for omformingen av eiendomsforholdene.

Mer enn i ordinære jordskifter blir omformingen av eiendomsforholdene ved bytransformasjon farget av reorganisering og etablering av matrikkelenheter innenfor rammer av offentligrettslige føringer. To forhold karakteriserer gjøremålene som skal lede frem til et nytt tomtemønster og ny rettighetsstruktur: De går over flere trinn hvor det offentligrettslige grunnlaget legges forut for, men likevel avhengig av intensjoner om hvordan tomtemønsteret bør utformes for den aktuelle utbyggingen. Dessuten, flere utførere må ta avgjørelser og ta seg av oppgaver på ulike trinn i omformingen. Arbeidsdelingen mellom jordskifterett og øvrige myndigheter vil således ikke bare påvirkes av jordskiftets fremdrift. Hva utbygger og eiere, inklusive eiere av naboeiendommer og andre rettighetshavere, påtar seg av gjøremål og hvordan de benytter ekstern ekspertbistand i denne sammenheng, får betydning for jordskifterettens arbeid og dens gjøremål overfor øvrige myndigheter. Tabellen nedenfor beskriver slike gjøremål slik de fordeler seg i «Grefsenjordskiftet».

I enhver rettsendrende sak må rettstilstanden i jordskifteområdet klarlegges. I denne saken benyttet man rettsforlik for å klarlegge jordskiftets yttergrenser. Rettsforlik er rettskraftige umiddelbart, jf. tvl. §§ 19-12 og 19-15. Begrunnelsen for å benytte rettsforlik istedenfor rettsfastsettende vedtak var primært for å oppnå rettskraft slik at man raskt kunne starte den rettsendrende delen av saken. Forut for rettsforlikene hadde utbyggers konsulenter undersøkt dokumenter fra tidligere oppmålingsforretninger, delesaker, festekontrakter mv. som lå til grunn for eksisterende grenser. Jordskifterettens tekniske personale benyttet kommunens digitale eiendomskart og koordinater importert fra reguleringsplanen, til å sette ut knekkpunktene på eksisterende og fremtidige grenser i terrenget. For å sikre rask håndtering av rettsfastsettelsen utarbeidet jordskifteretten på forhånd forslag til rettsforlik basert på tilhørende kartskisse med grenseangivelse. I befaring klarla man grenseforløpet sammen med en part av gangen. Partene påviste grensene etter utstikking. Man inngikk så fortløpende rettsforlik om grensene. Først fastla man eksisterende eiendomsgrenser, som lenkevis sammenfalt med reguleringsplanens ytre avgrensning. Deretter foretok man egen klarlegging av de «planskapte» grensene for tilleggsarealene og fastsatte disse i egne forlik. Rettsforlikene ble samlet formulert i rettsboken.

Eiendomsetablering, rettsendring og registrering

Omforming av eiendomsforholdene skjer gjennom ulike operasjoner med registrering i flere omganger. Saken er ennå ikke kommet så langt som tabellen antyder. Men faktum i saken og den institusjonelle utformingen fastlegger langt på vei sakens videre forløp i sekvenser og oppgaver.

Innledningsvis etableres de ervervede parsellene[15] som selvstendige eiendomsobjekt. Jordskifteretten oversender krav om matrikkelføring til Oslo kommune som er lokal matrikkelmyndighet. Her redegjøres det for at etableringen av eiendomsenhetene er i tråd med reguleringsplanen for Grefsen stasjonsby. Denne vurderingen av det offentligrettslige er parallellen til «delingsvedtaket» som vanligvis fattes ved kommunal behandling. Nødvendig dokumentasjonen til matrikkelføringen bygger på informasjon fra rettsforlikene med kartdata (grenser, arealer) presentert i digitale kartfiler. Jordskifterettens tekniske personale utfører dette arbeidet og forestår saksbehandlingen overfor lokal matrikkelmyndighet, jf. oppgavene 1–14 i tabellen.

15. Begrepet parsell brukes her for å markere forskjellen på matrikkelenhet og et fysisk avgrenset areal som er en del av denne. En matrikkelenhet kan bestå av flere fysisk atskilte parseller, normalt omtalt som teiger, men en parsell kan også være et fysisk avgrenset areal slik det fremstår i en reguleringsplan og/eller kjøpekontrakt. Parsellen vil først fremstå som en selvstendig enhet ved innføring i matrikkelen, men den vil like fullt kunne eksistere fysisk og institusjonelt som en selvstendig enhet forut for registreringen.

Tabell: Arbeidsoppgaver ved etablering og registrering av eiendomsenheter etter utførende og faser i gjennomføringen

Utfører / Faser	Utbygger	Eier/fester naboeiendom	Kommunen		Jordskifteretten	Tinglysingsmyndighet
			Planmyndighet	Lokal matrikkelmyndighet		
Forfase: *Eiendoms- og, selskapstransaksjoner* *akkvirering av tilleggsarealer, planlegging*	Rom Eiendom AS og JM Byggholt stifter Grefsen Utvikling AS, forhandler om tilleggsarealer parallelt med regulering	Forhandler og inngår avtaler med utbygger om salg av deler av sine eiendommer mm.	Reguleringsprosess og endelig godkjenning av reguleringsplan etter klagebehandling hos fylkesmannen	Reguleringsplan danner grunnlag for eiendomsdannelse	Reguleringsplan danner grunnlaget for jordskiftesak	Avtaler tinglyses
Rekvirering av jordskifte	Konsulent utarbeider krav og krever sak for området regulert til utbygging	Blir parter i Jordskiftesak for grenser og i kraft av avtaler		Krav om jordskifte matrikkelføres	Saken fremmes iht. krav for hele området med trinnvis gjennomføring, stilles til forhåndspåanke	
Rettsfastsettende del:	Rettsforlik med naboer, fastlegger eksisterende og fremtidige grenser i tråd med plan og avtaler	Rettsforlik med utbygger om grenser			Klarlegger skiftefeltet, utarbeider rettsforlik, rettsfastsettelse fullført trinn 1 av saken	Rettsbok tinglyses sammen med fradelinger, jf. under.
Rettsendrende del: «Delingsvedtak»	Tomtegrensene skal da følge de sist justerte grensene for at de reelt skal gjengi grensene for de nye eiendomsenhetene, enten dette blir tomter for bygninger, fellesarealer, parkeringshus e.l.	Fradeling av areal i tråd med avtaler og reguleringsplan	Omforming av eiendom i tråd med regulering krever ikke «delingsvedtak» ved jordskifte, jf. pbl. 20-1 m		Deler fra parseller fra de aktuelle eiendommene i tråd med reguleringsplan og avtaler. Jordskifteretten behandler indirekte «delingsvedtak»	
Matrikkelføring og tinglysing (Det gjennomføres flere omganger med matrikkelføring og tinglysing, se *.)	Ønsker å fradele parseller i henhold til regulering og avtaler. Trenger Gnr/Bnr. til reparsellering Mottar melding om tinglysing, får rettsbok forkynt	Mottar melding om tinglysing, får rettsbok forkynt		2. Mottar krav om matrikkelføring 3.Tildeler Gnr./Bnr. 6. Mottar dokumentasjon, fradelte parseller opprettes som enheter i matrikkelen. Elektronisk melding til tinglysing. 7. Melding om fullført matrikkelføring til JSR 8. Underretter parter	1. Krav om matrikkelføring 4. Mottar Gnr/Bnr 5. Oversender dokumentasjon 9. Mottar melding om matrikkelføring 10. Tinglyser umiddelbart rettsbok 13. Mottar melding om tinglysing 14. Forkynner rettsbok for partene	11. Tinglysing, føring av grunnbok forutsetter at matrikkelføring er utført, mottar el. melding fra matrikkelen 12. Melding om tinglysing Elektronisk melding til matrikkelen
Pantefrafall og hjemmelsoverføringer	Utbygger skal bli formell eier av de fradelte parsellene. Dette forutsetter at de er heftelsesfrie.	Må sørge for frafall av pant og rettigheter i de fradelte parsellene			Vente til partene har ordnet pantefrafall, deretter hjemmelsoverføring	Hjemmelsovergang skjer ved tinglysing av rettsbok
Skifteplan med omforming av eiendomsforhold (reparsellering og bruksordning)	Forslag til skifteplan med utgangspunkt i prosjektering, reguleringsplan og byggesak (Ramme- og igangsettingstillatelser) Utkast til bruksordningsregler	Kun part i bruksordning iht. avtaler, bla. for p-plasser, atkomst og vedlikehold	Rammetillatelse kan utdype regulering og legge føringer for avgrensing av eiendom. Avgrensing av anleggseiendom krever igangsettingstillatelse. Planbestemmelser styrer bruksordningsregler	Endringer av matrikkelenhetenes fysiske form, beliggenhet og størrelse føres i matrikkelen*	Arbeid med, og vedtak av skifteplan.»Delingsvedtak», sikre offentligrettslige forhold Krav om matrikkelføring* Opprettelse av anleggseiendom (sannsynligvis eget vedtak og krav om matrikkelføring)** Bruksordning (sannsynligvis eget vedtak)	Tinglysing av rettsbok i flere omganger, først for endringer av matrikkelenheter, så for etablering av rettigheter (servitutter) iht. bruksordning

* Ved krav om matrikkelføring av reparsellering skjer dette etter samme prosedyre som skissert over («delingsvedtak» med oppgavene 1-14), tildeling av matrikkelnummer er her ikke nødvendig, (oppgavene 3-4 utgår derfor). ** Matrikkelføring av anleggseiendom; et samlet krav, evt. to eller tre, avhengig av når igangsettelsestillatelse for hver av de tre parkeringskjellerne foreligger. Prosess som over, («delingsvedtak» med oppgavene 1-14).

Kravet om matrikkelføring anmoder opprettelse av 14 registernummer (gnr./bnr.). I oversendelsesbrevet vises det til lovgrunnlaget som gir jordskifteretten hjemmel for opprettelsen, jf. jskl. §§ 86 og 87, matrl. §§ 33 femte ledd, 8 første ledd og 22 andre ledd, samt fmatrl. § 47. Det henvises også til pbl. § 20-1 litera m og gjeldende reguleringsplan. Matrikkelmyndigheten tildeler nye matrikkelnummer, jf. matrl. § 23, jf. matrl. § 7, og oversender nye registernummer i brev 10 dager senere. I brevet fremholdes at når matrikkelmyndigheten mottar nødvendige data vil de nye registernumrene bli ført i matrikkelen. Dagen etter oversender jordskifteretten nødvendig dokumentasjon. Jordskifteretten mottar melding om fullført matrikkelføring etter fem operasjoner og ca. elleve uker etter innsendt anmodning om tildeling av matrikkelnummer. Kommunen har oversittet fristen for matrikkelføring med ca. fem uker. I intervjuene med kommunens dele-, seksjonerings- og matrikkelenhet fremkommer det at manglende erfaring med, og rutiner for matrikulering av jordskiftesaker, sammen med tekniske utfordringer, fravær av retningslinjer og kapasitetsbegrensninger bidrar til å forklare problemene.

Jordskifteretten besørger sakene videre til tinglysing, jf. jskl. § 24, fmatrl. § 9 fjerde ledd. Ved matrikkelføring og tinglysing koordineres informasjonen via elektroniske meldinger mellom systemene. Jordskifteretten får melding om fullført tinglysning og forkynner så rettsboken overfor partene. Registreringsprosedyrene har da gjennomløpt 14 stasjoner med oppgaver fra og med kravet om tildeling av matrikkelnummer ble reist til rettsboken er forkynt for partene.

Hensikten med avgrensingen av eiendomsenheter fra naboeiendommer var å avgrense jordskifteområdet i samsvar med reguleringsstatus, altså planen, ikke for å avgrense tomter for bygging. Ingen av de avgrensede enhetene hadde hver for seg verken størrelse eller form som var egnet til byggeformål iht. planen, jf. pbl. 26-1 andre punktum. Hvis matrikkelføring av disse parsellene betraktes isolert, og ikke tar i betraktning at parsellene senere i jordskiftesaken skal omformes, ville fradelingene ha vært lovstridig. Spørsmålet er om kommunal matrikkelmyndighet kan avslå å føre slike strategiske fradelinger i matrikkelen, jf. matrl. § 10 første ledd vs. femte ledd. I slike tilfeller blir det viktig med tilleggsopplysninger for matrikkelføringen, for å godtgjøre at eiendomsenhetene vil inngå i senere omforming og således bidra til å realisere planens tomtemønster, jf. fmatrl. § 47 pkt. (1) litera a.

Etablering av de 14 små parsellene som matrikkelenhetene forutsetter hjemmelsoverføring. Den utløser spørsmål om pantefrafall. Begge deler er en forutsetning påfølgende reparsellering, jf. jskl. § 2 litera b. Medio november 2011 hviler saken på at partenes advokater skal sørge for at naboeiendommenes kreditorer frafaller pant i de nyetablerte matrikkelenhetene. Ved deling av eiendom overføres alle heftelser automatisk, hvis det ikke på tinglysingstidspunktet er innhentet frafallserklæring fra rettighetshaverne. Utbygger ønsker ikke heftelser på sine fremtidige tomter etter hjemmelsoverføring og reparsellering. Hjemmelsoverføringen vil i denne sammenheng skje ved rettsendrende vedtak, jf. jskl. § 17a, og tinglyses etter reglene i jordskifteloven. Dette avviker fra ordinære eiendomsoverdragelser hvor selger utsteder skjøte for tinglysing, jf. ftingl. § 2.

Skifteplanen

Når hjemmelen til tilleggsarealene er overført utbygger, kan jordskifteretten gjennomføre reparselleringen, jf. jskl § 2 litera b. Parallelt med øvrig saksbehandling utarbeider konsulentene og jordskifterettens tekniske personale utkast til skifteplan og bruksordningsregler, jf. jskl. 17a. Tomtemønsteret må etableres først. Utbygger ønsker også å etablere minst en av byggetomtene med grenser, som faller utenfor byggegrensene i planen. For å kunne registrere utearealer som tilleggsdel til enkelte leiligheter i første byggetrinn, må tomten før seksjonering utvides slik at også disse arealene inngår, jf. eiersl. §§ 6 og 9. Arealer som er satt av til felles bruk må også tildeles egne registernummer slik at det kan etableres rettigheter i dem. Organisering av fellesarealers bruk må registreres i tråd med reguleringsplan, rammetillatelser og tilhørende utomhusplaner. Generelt får offentligrettslige krav stor betydning ved etablering av eiendommer med

fellesfunksjoner. Her er det klare koplinger mellom etableringen av nytt tomtemønster og bruksordningsreglene.

Jordskifterettens krav om matrikkelføring, og lokal matrikkelførers innføring av reparselleringen i matrikkelen, vil måtte foregå etter samme prosedyre som den innledende etableringen av matrikkelenheter, etter at jordskifteretten har fattet rettsendrende vedtak om «opprettelse» og avgrensing av eiendomsenhetene, jf. jskl. 17a og b. De nødvendige registernumrene foreligger slik at matrikkelfører vil kunne endre enhetenes størrelse, form og plassering i tråd med skifteplan og øvrig dokumentasjon, jf. jskl. § 2 litera b. Forsinkelser med rammetillatelsen har i tillegg til det manglende pantefrafallet bidratt til å utsette reparselleringen. I intervjuet med Oslo kommune sin enhet for matrikkelføring fremkommer ikke noe entydig syn på hvordan man alternativt kan foreta en slik reparsellering innenfor dagens matrikkelsystem. Selv om man ikke har mye erfaring med denne type matrikkelarbeid, er det tydelig at dagens fremgangsmåte byr på tekniske utfordringer i føringen av jordskiftesaker. Alternativet slik intervjuobjektene skisserer det, kan være innledende avgrensing av regulerte parseller som fremtidige matrikkelenheter, sammenføyning av samtlige registerenheter, og deretter etablering av matrikkelenheter i tråd med planen.

I og med at igangsettingstillatelse må foreligge før etablering av anleggseiendom, betyr det at tomtemønsteret for aktuelle grunneiendommer alt må være etablert forut for dette. For de tre parkeringskjellerne det her er tale om innebærer det ytterligere runder med rettsendrende vedtak, tilhørende «opprettelse» av eiendom, og krav om matrikkelføring og tinglysing, jf. tabellens oppgaver 1-14.

I etterkant av etableringen av nytt tomtemønster, eventuelt parallelt med matrikkelføring av anleggsvolum, må bruksordningsregler etableres, jf. jskl. § 2 litera c. De skal sikre at bl.a. kravene til bruk og utnyttelse som følger av reguleringsbestemmelser og annet offentligrettslig regelverk blir ivaretatt (f.eks. kommunens parkeringsnorm). Samtidig vil også bruksordningsreglene bidra til å sikre utbygger nødvendige rettigheter til å gjennomføre trinnvis utbygging. Reguleringen krever at bestemte atkomstveier og fellesareal skal kunne disponeres av hele eller utvalgte deler av fremtidige eierseksjonssameier innenfor planområdet. Det innebærer at deler av bruksordningen får konsekvenser for eiendom som først vil opprettes i senere trinn av jordskiftesaken. En del av bruksordningsreglene vil i slike tilfeller måtte tinglyses på de aktuelle eiendommene når disse er opprettet i matrikkelen, alternativt fremtidige enheter må tas inn som parter i bruksordningen på et senere stadium. Eiere og festere av naboeiendommer hvor det er inngått avtaler om tilleggsarealer, blir også parter i bruksordningen. I bruksordningen må det inngå bestemmelser om fordeling av vedlikeholdskostnader mv. Midlertidige løsninger i anleggsperioden kan ivaretas ved at det gis midlertidige bruksordningsregler, jf. jskl. §§ 23 og 60. Etableringen av bruksordningsreglene er i vid utstrekning bestemt av det offentligrettslige. Ved tinglysingen blir de registrert som servitutter på de eiendommene bruksordningen omfatter.

6. Sluttord

Ved jordskifte i bytransformasjon inngår avgrensing, oppmåling og registrering av eiendomsenheter i arbeidet med omformingen av eiendomsforholdene. Som i «Grefsenjordskiftet» kan eieformen og eierstrukturen være forholdsvis ukomplisert. Eiendoms- og rettighetsstrukturen kan likevel være sammensatt og uoversiktlig. Offentligrettslige føringer danner avgjørende premisser for omformingen av både eiendoms- og rettighetsstrukturen. Dermed blir også oppgavene som må utførers for etablering og registrering av nye eiendomsforhold overraskende omfattende. I vårt nåværende system, og ut fra funnene her, involverer disse oppgavene flere myndigheter med ansvar for dels ulike og dels like gjøremål. Deres ansvar har en institusjonell forankring der de respektive organene er bundet av formelle prosedyrer for utføring av oppgaver.

Omfanget av oppgaver vil i slike sammenhenger være avhengig av størrelsen på utbyggingen, reguleringsstatus, eksisterende

eiendomsforhold og det tomtemønster med rettighetsstruktur man etablerer på grunnlag av gjeldende regulering. I denne prosessen er det partenes ønsker som innenfor rammen av offentligrettslige reguleringer legger premissene for eiendomsetableringen. Med en dominant part som dokumentert i denne case-studien vil vedkommendes preferanser kunne imøtekommes tilnærmet uten kryssende interesser. Den måten parten(-e) forholder seg til involverte myndigheter under eiendomsetableringen er derimot sterkt påvirket av rådende rettstilstand.

Inndelingen i byggetrinn og gangen i prosjektgjennomføringen styrer fremdriften i jordskiftesaken, og blir avgjørende for progresjonen i utførelsen av matrikulære oppgaver. Utfordringen for jordskifteretten, men også for kommunen som matrikkelansvarlig, er at myndigheten til å foreta avgrensing av nye eiendomsenheter og matrikkelmyndigheten er delt mellom henholdsvis jordskifterett og kommune. Det innebærer konkret at jordskifteretten foretar fysiske avgrensinger av eiendomsenheter, fremskaffer nødvendig informasjon og sammenstiller denne for fremstilling til matrikulering av de nye enhetene. Kommunens oppgaver begrenses til teknisk utførelse. Delingen av myndighet mellom jordskifterett og kommune medfører merarbeid med registreringen som følge av utvidet saksgang og tidsbruk. Matrikkelarbeidet er av stor betydning for fremdriften i eiendomsdannelsen, fordi det er en forutsetning for å oppnå rettsvern omkring etablering av eiendom. Dette gjelder også rettighetsklarering, enten det gjelder avløsning, ekstinksjon eller etablering. Tidsoverskridelser øker usikkerheten omkring eiendomsdannelsen med vanligvis uønskede konsekvenser for utbyggere, sluttkjøpere og brukere av ferdigprodusert eiendom.

Denne type matrikuleringsarbeid i forbindelse med jordskiftesaker fremstår som unødig komplisert og tidkrevende. Utfordringene er delvis en konsekvens av matrikkelens tekniske utforming. Registrert eiendom må etableres som flater. Følgelig kan det oppstå føringsmessige problemer med å kople sammen grenselinjer fastlagt ved jordskifte og eksisterende eiendomsgrenser. At jordskifteretten er organisert som domstol bidrar ytterligere til å komplisere situasjonen. Bl.a. tillater ikke disposisjonsprinsippet at retten på eget initiativ trekker parter inn i saken, selv om den tekniske utformingen av matrikkelsystemet tilsier at dette burde ha vært gjort, jf. SK (2010).

Jordskifte som omformingsredskap med flere grunneiendommer tilhørende hver sine interessemotsatte eiere, stiller bestemte krav til verktøybruk. Forholdet mellom partene i jordskifte med et fåtall samstemte eiere eller, som i dette tilfellet, en dominant eier blir annerledes. Betydningen av virkemidlene for omforming av eiendoms- og rettighetsstruktur for etablering og registrering av eiendomsenheter blir også annerledes. I sistnevnte situasjon ville muligheten til å «viske ut» eksisterende matrikulære rettstilstand, for så å tillate etablering av nye eiendomsforhold i én operasjon, være svært nyttig. Et slikt «reparselleringsverktøy» tilbys ikke i kraft av matrikkelloven. Det er heller ikke behandlet i planlovgivningen. Dette løses i dette tilfellet delvis ved bruk av jordskifteloven §2 litera b, som benyttes på en annen måte og i en helt annen kontekst enn det som var tilfellet da bestemmelsen ble utformet.

Arbeidsdelingen mellom jordskifterett og registreringsmyndigheter er bestemt av regelverket for fysisk avgrensing av eiendom i forbindelse med etablering og registrering. Primært er dette et kompetansefelt som dekkes av jordskifteloven, lov om planlegging og byggesaksbehandling og matrikkelloven. I denne artikkelen har vi ikke hatt som formål å studere terminologien og den prosedyremessige sammenhengen i dette regelverket. Det er likevel grunn til å påpeke at ut fra indikasjonene her bygger det ikke på noen omforent og relevant terminologi. Det virker tilsynelatende som om etablering av bebyggbare tomter fra det man kan kalle «modereiendommer» som etter etableringen fremdeles har utbyggingspotensial i behold, har dannet en slags modell for eiendomsdannelsen hos lovgiver. Dette kommer til uttrykk i både bygnings- og matrikkellovgivningen. Skal jordskifte kunne benyttes som omformingsinstrument i bytransformasjon, er det heller ikke tilstrekkelig at dets mandat for tenkelige matrikulære situasjoner og arbeidsmåter

er nedfelt i jordskifteloven. Det øvrige regelverket som jordskiftevirksomheten bygger på i sin omforming, bør også bygge på tilsvarende forståelse for å få til en best mulig koordinering. Sammenkoplingen mellom jordskiftelov, lov om planlegging og byggesaksbehandling, matrikkellov og tinglysningslov fremstår ut fra sakskomplekset her som fragmentert, vanskelig tilgjengelig og lite koordinert. Lovgrunnlaget som regulerer dannelse og omforming av eiendom virker på disse punktene generelt grunt utredet. Spesielt gjelder det bruk av jordskifte som virkemiddel for eiendomsdannelse i by. Slik sett er det gode grunner til å følge opp Bygningslovutvalgets påpekning av behovet for utredning av «urbant jordskifte» med hensyn på eiendomsdannelse og offentligrettslige forhold, slik det fremkommer i forarbeidene til lov om planlegging og byggesaksbehandling (Bygningslovutvalget, 2005:445).

7. Referanser

AOJ (Akershus og Oslo jordskifterett) (2010) *Rettsbok, Sak: 0200-2007-0006 Grefsen Stasjonsby, Gnr. 76 og 79 i Oslo kommune.* Påbegynt: 19.4.2010 (ikke avsluttet).

Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000[1984]) *Jordskifteloven.* Kommentarutgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Bernt, C. & Mykland, S. (2009) Materiell prosessledelse, i: Ravna, Ø.(red.) *Perspektiver på jordskifte.* Oslo: Gyldendal, pp. 335–68.

Bjaaland, M. & Nielsen, J.-E. (2009) *Eiendomsprosjekter. En praktisk juridisk håndbok.* Oslo: Cappelen.

Bygningslovutvalget (2005) *Mer effektiv bygningslovgivning 2.* Oslo: Statens forvaltningstjeneste. (NOU 2005:12)

Dale, P. & McLaughin, J. (2003[1999]) *Land Administration.* Oxford: Oxford University Press.

Domstoladministrasjonen (2009) *Jordskiftedomstolene, Rutiner for rapportering til lokal matrikkelmyndighet iht. matrikkelforskriften.* Trondheim: Enhet for jordskifte.

Hong, Y.-H. (2007) Assembling Land for Urban Development. Issues and Opportunities, i: Hong, Y. & Needham, B. (eds.) *Analyzing Land Readjustment: Economics, Law and Collective Action.* Boston: Lincoln Land Institute, pp. 3–34.

Hong, Y. & Needham, B. (eds.) (2007) *Analyzing Land Readjustment: Economics, Law and Collective Action.* Boston: Lincoln Land Institute.

Janson, A. (2011) *Eiendomstransaksjoner uten hjemmelsoverføring: Manipulasjon av tinglysingssystemet.* Ås: UMB-ILP. (MA-thesis)

Johansen, L. (2009) Forretningsidé og fokus, i: Kristoffersen, Ø. & Røsnes, A.(red.) *Eiendomsutvikling i tidlig fase: Erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling.* Oslo: Senter for eiendomsfag, pp. 32–2.

Johansson, R. (2000) Om abduction, intuition och syntes. *Nordisk arkitekturforskning (1–2), pp. 13–19.*

_____ (2002) Ett explikativt angreppssätt – Fallstudiemetodikens utveckling, logiska grund och betydelse i arkitekturforskningen. *Nordisk arkitekturforskning (2), pp. 19–25.*

Kostof, S. (1999[1992]) *The City Assembled. The Elements of Urban Form Through History.* London: Thames & Hudson.

LMD (Landbruks- og matdepartementet) (2005) *Ot. prp. nr. 78 (2004–2005) Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.* Oslo: Statens forvaltningstjeneste.

Nordahl, B. (2006). *Deciding on development: collaboration between markets and local governments.* Trondheim: NTNU, Institutt for planlegging og byforming. (PhD-thesis)

Meel, B. (2009) Verdi- og risikovurdering av utviklingseiendom: Om bruk av forhåndskalkyler i verdifastsettelsen, i: Kristoffersen, Ø. & Røsnes, A.(red.) *Eiendomsutvikling i tidlig fase: Erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling.* Oslo: Senter for eiendomsfag, pp. 78–95.

Miles, M., Berens, G. & Weiss, M. (2004[2000]) *Real Estate Development: Principles and Process.* Washington D. C.: Urban Land Institute.

MD (Miljøverndepartementet) (2009) *Matrikkelforskriften med departementets merknader.* Oslo: Planavdelingen.

OK (Oslo kommune) (2008) *Reguleringsplan for Grefsen stasjonsby S-4360.* Oslo: Plan- og bygningsetaten.

Onsrud, H. (2006) Norge, i: *Eiendomsregistrering i de nordiske lande. Et samarbejde mellom faginstitutioner og universiteter i Norden.* København: Kort og Matrikelstyrelsen, pp. 203–48.

Panerai, P., Castex, J. & Depaule, J.-C. (2004[1977]) *Urban forms: The Death and Life of the Urban Block.* Oxford: Architectural Press.

Planlovutvalget (2003) *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven.* Oslo: Statens forvaltningstjeneste. (NOU 2003:14)

Ramsjord, E. (2009) *Jordskifte i urbane transformasjonsområder.* Ås: UMB-ILP. (MA-thesis)

Ramsjord, E. & Røsnes, A. (2011) Eiendomsdannelse i bytransformasjon. Om jordskiftestyrt endring av eiendomsforhold, *Kart og Plan 71 (2)91-06.*

Rom Eiendom AS (2010) Krav om jordskifte etter jordskiftelovens § 2, i: Akershus og Oslo jordskifterett (2010) *Rettsbokvedlegg, sak: 0200-2007-0006,* Grefsen Stasjonsby, Gnr. 76 og 79 i Oslo kommune. Påbegynt: 19.4.2010 (ikke avsluttet).

Sagalyn, L. (2007) Land Assembly, Land Readjustment, and Public-Private Redevelopment, i: Hong, Y. & Needham, B. (eds.) *Analyzing Land Readjustment: Economics, Law and Collective Action.* Boston: Lincoln Land Institute, pp. 159–79.

Sadjadi, N. (2004) The Implementation Framework of Legal systems, i: Deakin, M., Dixon-Gough, R. & Mansberger, R. (eds.)(2004) *Methodologies, Models and Instruments for Rural and Urban Land Management.* Aldershot: Ashgate, pp. 49-8.

Sevatdal, H. & Hegstad, E. (2006) Norge, i: *Dannelse og transaktioner vedrørende fast ejendom i de nordiske lande. Et samarbejde mellem faginstitutioner og universiteter i Norden*. København: Kort og Matrikelstyrelsen, pp. 345-43.

Slater, T. (ed.) (1990) *The Built Form of Western Cities.* Leicester: Leicester University Press.

SK (Statens kartverk) (2010) *Føringsinstruks for matrikkelen.* Hønefoss: Matrikkelavdelingen.

_____(2011a) *Utkast til retningslinjer for krav om matrikkelføring av jordskiftesaker* (ikke vedtatt). Hønefoss: Arbeidsgruppe for veiledning jordskifte, Matrikkelavdelingen.

_____(2011b*) Rundskriv for tinglysingen.* Hønefoss: Tinglysingsavdelingen.

Wikborg, Rein & Co. (2009) Direkte eller betinget kjøp: Juridiske forhold ved omsetning av utviklingseiendom, i: Kristoffersen, Ø. & Røsnes, A.(red.) *Eiendomsutvikling i tidlig fase: Erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling*. Oslo: Senter for eiendomsfag, pp. 130-45.

Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J. & Rajabifard, A. (2010) *Land Administration for Sustainable Development.* Redlands, Calf.: ESRI Press Academic.

Yin, R. (1994) *Case Study Research. Design and Methods.* London: Sage.

Studentprisen til Halvard Bjerke

Årets studentpris er tildelt Halvard Bjerke. Han får prisen for sin masteroppgave med tittel? Bruk av laserdata ved ajourhold av arealressurskartet AR5?

Halvard Bjerke leverte i mai 2011 en masteroppgave med tittel «Bruk av laserdata ved ajourhold av arealressurskartet AR5». Dette var resultatet av et samarbeid mellom UMB, Norsk institutt for skog og landskap og Blom Geomatics.

Arealressurskartet AR5 er et kartdatasett som Skog og landskap tilbyr. Det skal beskrive Norges arealressurser og må derfor holdes løpende à jour siden arealer forandres med tiden.

Bjerkes resultater viser at det fins muligheter for å bruke laserdata som hjelpemiddel til ajourhold av AR5. Intensitetsrastere kan likne på ortofoto, og derfor skape et godt visuelt bilde av bakken. Ved å kombinere det eksisterende AR5-kartet med rastere som inneholder høydeverdier basert på pulsreturer kan både bygninger og vegetasjon detekteres. Bruk av objektbasert bildeanalyse kan også gi forslag der nye grenser kan settes.

Halvard Bjerke gjennomførte oppgaven på en selvstendig og grundig måte. Det var på mange måter nybrottsarbeid, samarbeidspartene er svært fornøyde og vil bruke dette som grunnlag for sin utnyttelse av laserdata.