

# En kommentar til endringene i jordskifteloven i Ot.prp. nr. 78 (2004–2005)

Per Kåre Sky

*Per Kåre Sky: A comment on changes in the Land Consolidation Act*

KART OG PLAN, Vol. 67, pp. 232–242. P.O.B. 5003, NO-1432 Ås. ISSN 0047-3278

The Land Consolidation Act has recently been revised. The changes came into force on July 1, 2006 and January 1, 2007. The main changes in the Act are that the land consolidation court now has formal jurisdiction to handle land consolidation cases for all types of properties independent of location, unless particular cases are specifically removed from the court's jurisdiction in the Act. Section 2 of the Act provides for two new types of land consolidation cases. In addition, court-based mediation is introduced as a method of dispute resolution. The article analyzes these revisions.

*Key words:* Land consolidation. Land readjustment. Court-based mediation.

*Per Kåre Sky.* Professor, Faculty of Engineering, Department of Civil Engineering, Bergen University College. P.O. Box 7030, NO-5020 Bergen. E-mail: per.kare.sky@hib.no

## 1 Innledning og bakgrunn for lovendringene

Den 18. januar 2002 nedsatte Landbruksdepartementet en arbeidsgruppe<sup>1</sup> for blant annet å lage forslag til lovregler om fordeling av arealverdier, kostnader og avbøtende tiltak ved gjennomføring av planer etter plan og bygningsloven (Landbruksdepartementet 2003). I denne artikkelen vil jeg kommentere disse lovendringene. Jeg går nærmere inn på det stedlige virkeområdet for jordskifteloven, de nye rettsendrende virkemidlene og ny absolutt prosessforutsetning gjeldende for jordskifteloven § 2 bokstavene h og i. Videre ser jeg nærmere på vilkårene for å kunne kreve sak etter § 2 bokstavene h og i, drøfting av verdsettings- og planleggingsproblematikk, hva som menes med byggeområde, anke og til slutt rettsmekling.<sup>2</sup>

Et viktig grunnlag for Movikutvalgets arbeid var planlovutvalgets delutredning NOU 2001:7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven (plbl). Planlovutvalget uttalte at en måtte se nærmere på en utvidet bruk av jordskiftevirkemidlene. For å oppnå en bedre gjennomføring av planer foreslo planlovutvalget at det

utvikles ordninger som gir bedre muligheter for å gjennomføre endringer i allerede utbygde områder i byer og tettsteder, etter liknende prinsipper som jordskifteordningen.<sup>3</sup> Planlovutvalget sa videre på s. 95: *[k]ompliserte, uklare og uhensiktsmessige eiendomsforhold er en vanlig årsak til at utbygginger og andre tiltak kan være vanskelig å gjennomføre, særlig i tettbygde strøk. Eiendomsgrenser og rettigheter trengs ofte å endres for at en skal få i stand utbyggingsløsninger som er gjennomførbare. Det kan også være nødvendig å finne fram til en fornuftig fordeling av rettigheter og verdier mellom grunneiere, for å få vedtatt en plan som både er hensiktsmessig og rimelig sett fra alle berørte grunneieres side. De virkemidler plan- og bygningsloven inneholder for å kunne håndtere denne typen problemstillinger i første rekke ekspropriasjon og refusjon er noen ganger konfliktfylte eller tungvinte å bruke som følge av at de løsningene og fremgangsmåtene som står til disposisjon ikke er tilstrekkelig fleksible.*

I tillegg til at det var behov for nye virkemidler hadde også rettpraksis fra Høyesteretts kjæremålsutvalg klargjort jordskiftelovens stedlige virkeområde. I Rt. 2000 s. 1119

1. Arbeidsgruppen fikk navnet Movikutvalget etter jordskifterettsleder Trond Magne Movik.

2. Når det i det følgende vises til en lovparagraf er det jordskifteloven som menes hvis ikke annet er skrevet.

3. NOU 2001:7, s. 20.

(Skrautvålkjennelsen) uttales det følgende: *Det fremgår av jordskifteloven § 3 bokstav b at det ikke kan fremmes jordskiftesak for eiendommer som ligger i tettbygd strøk, før kommunen har fått anledning til å uttale seg. Men bortsett fra denne begrensningen gjelder jordskifteloven for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet...* Departementet ønsket derfor også å lovfeste gjeldende rett.<sup>4</sup> Det var nok en viss uenighet i tolkningen av Skrautvålkjennelsen. Austenå (2000:257) skrev følgende om kjæremålsutvalgets avgjørelse: *Etter min mening kan et så generelt utsagn neppe være riktig, jfr. min drøftelse ovenfor hvor også forarbeidene til senere endringer av jordskifteloven er trukket inn. For en del av virkemidlene er det etter lovens ordlyd helt klart at reglene ikke gjelder for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet.* Dette er nå historie og det var også på det tidspunktet betydelig praksis fra førsteinstans på behandling av jordskiftesaker i byer og tettsteder.

De lovendringene jeg her tar opp trådte i kraft på to ulike tidspunkter, henholdsvis 1. juli 2006 og 1. januar 2007. Ikrafttredelse av forsøksordningen med rettsmekling ble utsatt til 1. april 2007. Dette på grunn av at departementet ville sikre seg at det ble gitt formell opplæring før meklingsordningen startet opp.

Pr. dags dato finnes det ingen avgjørelser fra Jordskifteoverrettene, lagmannsrettene eller Høyesterett når det gjelder disse lovendringene. Vi har derfor kun lovforarbeidene å bygge på. Jeg er kjent med at noen jordskifteretter har fått inn krav etter § 2 bokstavene h og i, men ingen av disse sakene er rettskraftige.<sup>5</sup>

## 2 De enkelte lovendringer med kommentarer

### 2.1 Bakgrunnsmateriale

I det videre vil jeg problematisere noen av lovendringene med utgangspunkt i lovforarbeidene. På enkelte punkt har lovgiver vært

noe uklar og det finnes heller ingen eksakte svar på de problemer som reises. Lovendringene har blitt grundig drøftet på kurssamlinger for jordskiftedommere høsten 2006 og våren 2007. På disse samlingene ble det trukket frem og diskutert en del interessante og aktuelle problemstillinger. Tidligere lagdommer Gunvald Gussgard har i et upublisert foredragsnotat også problematisert lovendringene (Gussgard 2007). Stenseth (2007) har i en nylig publisert artikkel presentert lovendringene. Utover dette finnes det ingen juridisk teori om emnet.

### 2.2 Det stedlige virkeområdet for jordskifteloven

Gjennom behandlingen av Ot.prp. nr. 106 (2002–2003) «Om endringer i domstoloven og jordskifteloven», jf. Inst. O. Nr. 25 (2003–2004) ble spørsmål om jordskifterettens stilling i forhold til forvaltningsorganer tatt opp til bred vurdering. Bestemmelsen i § 3 bokstav b, slik den lød før lovendringen 1. juli 2006, kunne reise tvil om jordskifterettens selvstendige stilling som domstol. Hvis eiendommene lå i tettbygd strøk kunne ikke jordskifte fremmes før kommunen hadde fått anledning til å si sin mening. I tvilstilfelle skulle fylkesmannen avgjøre hva som var tettbygd strøk. På den måten ble forvaltningen trukket inn i avgjørelsen i spørsmål som gjaldt absolutte prosessforutsetninger i konkrete saker for jordskifteretten. Departementet mente at en slik meldeplikt innebar en funksjonsblanding.<sup>6</sup> Denne bestemmelsen er nå tatt ut av loven, samtidig som at det er kommet en ny § 1a som sier at jordskifteloven gjelder for alle eiendommer om ikke annet følger av jordskifteloven eller andre lover. De begrensningene som nå gjelder er for skjønn etter jordskifteloven § 6 femte ledd, skjønn etter særlover jf. vegloven § 60 andre ledd, gjerdeloven § 16 andre ledd og servituttlov § 19 andre ledd, § 4-2 tredje ledd i lov om skogsdrift i statsallmenninger m.v. og til slutt § 1-4 tredje ledd i lov om bygdeallmenninger. Jeg går ikke nærmere inn på unntakene i denne sammenheng.

4. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 5.

5. Jf. blant annet sak nr. 0200-2007-0006 ved Akershus og Oslo jordskifterett og sak nr. 1200-2007-0015 ved Nord- og Midthordland jordskifterett. På det nåværende tidspunkt er det noe uklart hva disse sakene kommer til å omfatte og jeg vil derfor ikke kommentere dette her. Det er ønskelig at avgjørelser i saker etter de nye virkemidlene i jordskifteloven legges ut på Lovdata så snart disse er rettskraftige.

6. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 19.

«Urbant jordskifte» ble introdusert som begrep i mandatet til Movikutvalget og i Virkemiddelprosjektet.<sup>7</sup> I internasjonal sammenheng brukes begrepene «*land readjustment*» om urbane jordskifter og «*land consolidation*» om rurale jordskifter.<sup>8</sup> I Norge har vi ikke tidligere brukt dette begrepet eller skilt mellom jordskifte i urbane eller rurale områder. Det som er viktig å få frem her er at lovendringene i Ot.prp. nr. 78 (2004–2005) også omfatter flere forhold enn rent urbane problemstillinger. De nye virkemidlene som innføres i § 2 bokstav h og i omfatter også hytteområder m.v. Det er også viktig å være klar over at det øvrig virkemiddelapparatet i § 2 kan brukes i urbane områder, jf. § 1a.

Det har med andre ord vært en liten revolusjon når det gjelder jordskifterettens kompetanse fra Skrautvålkjennelsen og frem til disse lovendringene. Dette vil blant annet sette andre krav til materielle vurderinger enn det retten må gjøre i rurale områder. Jeg kommer nærmere tilbake til dette i punktene nedenfor.

### 2.3 Nye rettsendrende virkemidler

Det ble innført to nye sakstyper under § 2. Ny § 2 bokstav h gjelder fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader med ulike fellestilltak i områder som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er utlagt til eksisterende eller nye byggeområder, herunder hytteområder. Forslaget innebærer at grunneiere som får utlagt friområder, friluftsområder, boligveier m.v. i regulerings- eller bebyggelsesplanen kan få andel i utbyggingsretter på andre eiendommer i reguleringsplanområdet. Det er en forutsetning at det dreier seg om private fellesarealer, jf. Gussgard (2007:4).

Det er viktig å påpeke at det ikke holder med kommuneplan, men at det må foreligge reguleringsplan eller bebyggelsesplan før jordskifte kan fremmes. Henvisningen i lovteksten til plbl. § 20-4 nr. 1 kan virke noe misvisende. Henvisningen er til arealdelen i kommuneplanen, men etter mitt skjønn kan det ikke være tiltrekkelig med kommune-

plan for fremming av sak etter § 2 bokstav h. I slike tilfeller vil en ikke ha en endelig plan som viser de enkelte tomter og jordskifteretten vil vanskelig kunne fordele arealverdier eller fordele kostnader på dette grunnlaget. Dette fremgår også av lovforarbeidene hvor det sies at § 2 bokstav h gjelder fordeling av arealverdier og fordeling av kostnader med ulike fellestilltak i områder som i *endelig* reguleringsplan eller bebyggelsesplan er utlagt til eksisterende eller nye byggeområder, herunder hytteområder.<sup>9</sup>

Planen avgrenser hvem som kan sette fram et krav om jordskifte. Vi kan tenke oss et tilfelle hvor det er regulert et hyttefelt og at naboene til hyttefeltet er misfornøyd med at de ikke får utbyggingsretter og at arealene blir brukt som rekreasjonsarealer for hyttefeltet. Disse har ikke anledning til kreve jordskifte for å få ta del i utbyggingen. Misfornøyde naboer må komme med innvendinger til reguleringsplanen når den er til behandling i kommunen.

Den andre sakstypen som ble innført er § 2 bokstav i, som gjelder avbøting av ulemper ved gjennomføring av reguleringsplaner i eksisterende byggeområde eller nytt byggeområde. I slike saker benyttes de øvrige virkemidlene i § 2 for å rette opp uheldig eiendomsutforming som følge av tiltak som er forutsatt i regulerings- eller bebyggelsesplanen.

Med eksisterende byggeområde menes et område som hovedsakelig er bebygd og med nytt område et som hovedsakelig er ubebygd.<sup>10</sup> Jordskifteretten må i hvert enkelt tilfelle vurdere i hvilken kategori skiftefeltet skal plasseres, da dette har sammenheng med vilkårene for å kunne kreve sak, jf. § 5 andre til femte ledd, som jeg skal redegjøre for senere.

Lovgiver har ikke sagt mye om forskjellen mellom *eksisterende* og *nytt byggeområde*. Dette er heller ikke betegnelser som er definert innenfor planlovgivningen. Når eksisterende byggeområde nevnes, trekkes det i lovforarbeidene frem «*eplehageutbygging*» og «*fortettingsområder*».<sup>11</sup> Innenfor et nytt byg-

7. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 8 og Miljøverndepartementet 2001, s. 58.

8. Archer 1984, s. 1.

9. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 5.

10. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 5.

11. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 23 og s. 29.

geområde må det kunne aksepteres at det ligger noen få bygg hvis skiftefeltet ellers fremtrer som et nytt byggeområde og det er dette som er klart dominerende.

Det er naturlig at slike forhold vurderes i forbindelse med fremmingsvedtaket og at det går klart frem av jordskifterettens avgjørelse hvorvidt det dreier seg om et eksisterende eller nytt byggeområde. Til hjelp i vurderingene er det opplagt at retten må støtte seg til gjeldene planer for området og hvordan området omtales i planene.

En jordskiftesak kan omfatte et eller flere av virkemidlene i § 2. I og med at det stilles andre krav til fremmingsvilkår, krav, planlegging og fordeling av nytten er det viktig å slå fast hva som vil være hovedvirkemidlet i saken. Hvis retten får inn krav som omfatter bruk av tradisjonelle virkemidler og nye virkemidler må rekvirenten og de øvrige parter gjøres oppmerksom på at det vil være ulike absolutte forutsetninger avhengig av hva som blir bestemt å være hovedvirkemidlet. Etter min mening må dette avklares på det saksforberedende stadiet, og helst i forbindelse med når retten gjør en foreløpig vurdering av kravet. Det vil være uheldig om en sak blir liggende lenge på venteliste uten at dette er avklart.<sup>12</sup>

Et spørsmål som har blitt reist er om lovendringene i § 2 bokstav h og i egentlig er noe nytt, eller om en kunne bruke eksisterende hjemler til å gjøre det samme. Den alternative måten ville være å benytte § 2 bokstav b og/eller c sammen med jordskifteloven § 41. I følge § 41 tredje ledd kan jordskifteretten utføre nødvendig utjevning av utbyggingsverdier.

Det er en klar forskjell. For å kunne fremme en sak etter § 2 bokstav b eller c må vilkårene i § 1 første ledd være tilstede – *Eiendomar som det er vanskelig å nytte ut på tenlig måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven*. Etter § 2 bokstav h og i har den faktiske utjenligheten ikke inntruffet. Slike saker bygger på en offentlig godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan hvor de nye eiendommene ikke er

opprettet. Det er jordskifteretten som gjennom saken skal forestå fradelingen. Her er det gitt lovhjemmel i § 2 bokstav h og i om unntak fra kravet i § 1 første ledd i forbindelse med fremming.

Jordskifteretten kan ikke omfordele utbyggingsverdier som allerede er fordelt gjennom kommunalt vedtatt reguleringsplan hvis en eller et fåtall eiere krever dette. I de tilfeller hvor det foreligger en vedtatt reguleringsplan, og det blir krevd jordskifte, er retten bundet av planen i verdsettingen av arealene. Hvis en eiendom har blitt regulert til utbyggingsformål skal den også som hovedregel legges ut som dette etter et jordskifte. Dette for at eiendommen ikke skal bli påført tap i relasjon til § 3 bokstav a.

Etter gjeldende rett gjelder § 41 rent generelt for plan etter plan- og bygningsloven uavhengig av regulerings- eller planleggingsformål,<sup>13</sup> mens 2 bokstav h gjelder ulike fellestiltak innenfor byggeområde etter plbl. §§ 20-4 nr. 1 og 25 nr. 1. I følge NOU 1976:50 tenkte lovgiver på utjevning av type og måte som standskogoppgjør og dyrkningsvederlag da § 41 ble endret i loven av 1979.

Dersom det ikke er krevd sak etter § 2 bokstavene h og i regulerer gjeldende rett også jordskifte i byggeområde. Krav om enighet og skifte etter nettoverdiøkning gjelder da ikke.<sup>14</sup>

En må kunne forstå det slik at det ved denne lovendringen ble gitt en mer presis hjemmel for fordeling av arealverdier og kostnader ved utbyggingsplaner som er skapt av en regulerings- eller bebyggelsesplan når denne blir realisert. Fremming av sak, og om det foreligger hjemmel til å kreve, må som før vurderes i hvert enkelt tilfelle. Vi vil kunne oppleve at en sak etter § 2 bokstav h må avvises fordi kravene i § 5 og § 3 bokstav b ikke er oppfylt, men at saken kan fremmes og gjennomføres etter § 2 bokstavene b og c hvis vilkårene i § 1 og § 3 bokstav a er til stede. I disse sakene er det ikke krav til enighet blant partene, men det er nok at en krever sak, ingen lider tap og at det er utjenlige forhold. De utjenlige forholdene må da være inntruffet

12. Ventetiden fra en sak blir krevd til saksbehandlingen starter opp i jordskifteretten varierer på landsbasis fra nesten ingen ventetid til rundt 2 år.

13. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 22.

14. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 24–26.

på fremmingstidspunktet, jf. drøftelsen over. Sett i relasjon til § 3 bokstav b kan ikke jordskifteretten endre på verdifordelingen mellom eiendommene i forhold til verdien før skiftet. I praksis mener jeg at begge alternative hjemler vil ende opp med omlag samme sluttresultat. Det kan ikke være lovgivers intensjon at sluttresultatet skal variere mye mellom de to løsningsmåtene.

Nedenfor vil jeg vise to eksempler hvor § 2 bokstav c er benyttet til å fordele utbyggingsverdier. Disse sakene ble behandlet før de nye lovendringene som omtales her trådte i kraft. Den første saken er ved Romsdal jordskifterett og der ble utbyggingsverdier utjevnet med hjemmel i § 2 bokstav c nr. 2 og § 41 for gårdene Indergård – Silset.<sup>15</sup> Kommuneplanen åpnet for at det kunne bygges 45 hytter innenfor området og saken ble krevd fordi en eier søkte om å få godkjent en reguleringsplan for sin teig. Denne ble ikke godkjent og kommunen krevde at en måtte se området som en helhet. Reguleringsplan inklusive bestemmelser ble utarbeidet av jordskifteretten og godkjent av kommunen. I stedet for at en eier eller et fåtall eiere fikk hele utbyggingsgevinsten ble tomtene fordelt med 1–9 tomter pr. eier. Utgifter til veier, parkering m.v. ble også fordelt mellom eierne.

Den andre saken er fra Nord-Gudbrandsdal jordskifterett – Skogsetra i Dovre.<sup>16</sup> Der ble også saken fremmet med hjemmel i § 2 bokstav c nr. 2 og bestemmelsene i § 35 bokstav h og § 41 ble benyttet. Til sammen 44 hyttetomter ble fordelt mellom 19 eiere og saken omfattet også fordeling av utgifter til fellestiltak som veg, drikkevann og avløp. Jordskifteretten utarbeidet reguleringsplanen med hjemmel i § 41.

I begge de nevnte sakene forelå det ingen godkjent reguleringsplan før saken ble krevd, slik at verdiene ikke var fordelt mellom eiendommene. Hadde reguleringsplanen vært vedtatt ville også utbyggingsverdiene vært fordelt og retten måtte ha lagt dette til grunn.

Det er viktig å merke seg at hjemmelen i § 41 første ledd om at jordskifteretten kan

fremme reguleringsplaner ble fjernet i forbindelse med lovendringene i Ot.prp. nr. 78 (2004–2005).

Slik jeg ser det er det to muligheter for å behandle en sak om fordeling av utbyggingsverdier. Det er ved bruk av § 2 bokstav h, hvor prosess(forutsetningene) styres av § 3 b, § 5 andre ledd og § 28 tredje ledd. En slik sak kan ikke kreves før det foreligger en vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Har kommunen stilt krav om fordeling av arealverdier og kostnader etter plbl. § 26 vil jordskifteretten måtte beregne hvor mye hver enkelt eiendom skal ha av skiftegevinst og kostnader. Dette vil jeg omtale nærmere i neste punkt.

Den andre er den eksisterende muligheten i § 2 bokstav b eller c. Prosess(forutsetningene) styres her av § 1, § 3 bokstav a, § 5 første ledd, § 41 tredje ledd og § 42. Departementet uttalte også i lovforarbeidene at vi allerede har bestemmelser i jordskifteloven om fordeling av utbyggingsverdier, jf. § 41 og § 42.<sup>17</sup>

Hva som velges vil få konsekvenser med hensyn til krav om sak, fordeling av skiftegevinst og utbyggingsverdier, rettens sammensetning og partsgebyr. Det skal for eksempel beregnes 5 ganger rettsgebyret pr. part i sak etter § 2 bokstav h og i, mens det er 1,8 ganger rettsgebyret i sak etter § 2 bokstav b eller c, jf. § 74 første ledd første og tredje punktum.

#### **2.4 Ny absolutt prosessforutsetning**

Ved fremme av jordskiftesaker etter § 2 bokstav h og i har loven en ny absolutt prosessforutsetning. Bestemmelsen er kommet inn som en ny § 3 bokstav b og sier at eiendommer som omfattes av § 2 bokstavene h og i, kan ikke skiftes uten at hver eiendom får sin del av verdiøkningen i skiftefeltet. Verdiskapning i saker etter § 2 bokstav h kan være meget stor og departementet mente det var rimelig at partene fikk sin forholdsmessige andel av nytten som ble skapt. Det ville etter departementets vurdering være uheldig dersom eiere av eiendommer som bidro med betydelig verdiøkning i skiftefeltet, fikk

15. Sak nr. 1500-1998-0005 ved Romsdal jordskifterett.

16. Sak nr. 0500-1996-0008 ved Nord-Gudbrandsdal jordskifterett (saken ble overført til Sør-Gudbrandsdal jordskifterett).

17. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 21.

en uforholdsmessig liten del av verdiøkningen, eller gikk i null.<sup>18</sup> Jordskifteloven § 3 bokstav b skal bidra til større sikkerhet for skifteresultatet og denne bestemmelsen kommer i stedet for garantien mot tap i § 3 bokstav a for sak etter § 2 bokstav h og i.<sup>19</sup>

Med verdiøkning menes netto verdiøkning og den må beregnes for hele skiftefeltet.<sup>20</sup> Det forutsettes da at jordskiftefeltet er presist definert og avgrenset i henhold til § 25. Verdiøkningen fremkommer ved å summere nettobidraget til hver enkelt eiendom. Den enkelte eiendom skal ha andel av totalgevinsten ut fra sitt bidrag.<sup>21</sup>

Etter min vurdering må retten være svært presis når det gjelder avgrensingen av skiftefeltet. Slutningen i et fremmingsvedtaket lyder ofte; «*Jordskiftet blir fremmet i samsvar med kravet*». En slik slutning forutsetter at kravet er presist definert og gjerne avsatt på et kart, noe det ikke alltid er, eller at en i premissene og vurderingene har presisert sakens omfang og geografiske avgrensing.

Når det gjelder avgrensing av skiftefelt så fremgår det av *Rettleiing for føring av jordskiftesaker* (Landbruksdepartementet 1991) at jordskifteretten i samråd med partene skal prøve å finne en naturlig avgrensing av jordskiftefeltet etter terreng og rettslige forhold. Det skal fremgå av rettsboka hvordan jordskiftefeltet er avgrenset. Det fremgår videre av kommentarutgaven til jordskifteloven (Austenå og Øvstedal 2000) s. 171, note 2 at det kan være vanskelig å avgrense jordskiftefeltet og at en må se på funksjonssambandet mellom eiendommene. Hva som menes med funksjonssamband sier kommentaren ikke noe om. Det fremgår av lovforarbeidene at kravet bør sette grensene for de problemene jordskifteretten skal løse, men jordskifteretten bør stå fritt i å velge løsningsmåte innenfor den rammen jordskifteloven setter.<sup>22</sup>

Jordskifteretten kan i saker etter § 2 bokstav h og i ikke endre jordskiftekravet uten at partene er enig i det. Er partene enige kan skiftefeltet både utvides og innskrenkes.<sup>23</sup> Dette følger av § 25 tredje ledd og § 26 første ledd.

Det vil være verdsettingsmetodikken og kvaliteten på selve verdsettingen som vil være avgjørende hvorvidt en kan se om vilkårene i § 3 bokstav b blir oppfylt. Opplegget for verdsetting må legges frem for partene på en slik måte at det blir forståelig og at de kan inngå i en dialog med retten. I disse sakene vil etter all sannsynlighet verdsetting i reelle verdier være det beste alternativet. Dette kommer jeg tilbake til i punkt 2.6.

Det kan vær grunn til å trekke frem en avgjørelse fra Frostating lagmannsrett når det gjelder forståelsen og bruken av § 3 bokstav a. En må kunne bruke denne delvis analogt på § 3 bokstav b. I LE-2001-169 sier retten følgende når det gjelder anvendelsen av § 3 bokstav a: *Formålet med bestemmelsen er å sikre at den enkelte eiendom som blir trukket inn i skifteplanen, ikke kommer ut med tap. Dette innebærer at jordskifteretten må foreta en konkret vurdering av hver enkelt eiendom for å kontrollere om resultatet av jordskiftet er blitt at den er kommet minst like gunstig ut som før jordskiftet.* (min understreking). Etter mitt syn må den konkrete vurderingen være en eller annen form for verdsetting og det er en objektiv normert nytte som skal legges til grunn (Austenå og Øvstedal 2000:45). Når jordskifteretten vurderer om vilkårene i § 3 bokstav b kan innfris må de helt fra starten tenke mulige skifteplanløsninger i langt større grad enn det har vært vanlig når § 3 bokstav a vurderes.

### 2.5 Vilrårene for å kunne kreve sak

Ot.prp. nr. 78 (2004–2005) introduserer et nytt prinsipp i norsk jordskiftelovgivning, nemlig krav om dobbel majoritet for å kunne fremme en sak etter § 2 bokstav h eller i. Majoritetskravene knytter seg til eier og areal. Slike krav finner vi igjen i en rekke andre land, men ikke tidligere i norsk rett (se Sky 2007 og Van der Noort 1987). I enkelte land blir kravet om majoritet også fulgt opp når det gjelder vedtak av plan (for eksempel Danmark). Slik er det altså ikke i Norge enda.

18. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 27.

19. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 6.

20. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 44.

21. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 44.

22. Ot.prp. nr. 56 (1978–1979), s. 60.

23. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 45.

Jordskifteloven § 5 har fått nytt andre til femte ledd og jeg gjengir bestemmelsene nedenfor: *Sak etter § 2 første ledd bokstav h kan berre krevjast når alle eigarane som blir omfatta av jordskiftesaka, er samde om det. Når det er fastsett vilkår om fordeling i medhald av plan- og bygningslova § 26 første ledd femte punktum, kan sak etter § 2 første ledd bokstav h likevel krevjast når eigarane av minst 2/3 av eignedomane er samde om det og arealet deira utgjer minst 2/3 av arealet innanfor byggeområdet. Kravet kan då omfatte heile byggeområdet.*

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

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

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

Overnevnte forhold må være klarlagt senest når retten skal ta stilling til om saken kan fremmes. Et spørsmål som reiser seg er hvem som skal sørge for at slike forhold er klarlagt. Etter mitt syn må det følge av sivilprosessuelle grunnprinsipp at det må være partene (rekvirenten) som fremskaffer slike opplysninger. Det må foreligge en areal- og eiendomsversikt (hjemmelshavere) og partene må ha gitt et endelig uttrykk for om de er enige i kravet eller ikke. Dette kan skje i rettsmøte eller i et prosesskriv. I tvilstilfeller må jordskifteretten kunne beregne arealer og selvfølgelig kunne kontrollere opplysningene. Foreligger det en tvist, der resultatet vil være avgjørende for om arealvilkåret er tilfredsstillt eller ikke, må retten avgjøre dette ved dom, jf. § 17 første ledd.

Det er viktig å være klar over at bruksrettslavere og festere ikke kan kreve slik sak og skal heller ikke telle med når en skal vurdere om vilkårene er tilstede for fremming av slik sak, men disse blir tatt med som parter hvis saken blir fremmet.

Lovforarbeidene sier ikke noe om hva som ligger i formuleringen *kravet kan då omfatte heile byggeområdet* i § 5 andre og fjerde ledd. Spørsmålet blir om det da kan kreves for deler av byggeområdet. Etter mitt skjønn må dette kunne la seg gjøre og at en kan kreve jordskifte for de delene hvor en har eiendomsmessige problemer som må løses. Dette må i hvert fall være situasjonen ved jordskifte etter § 2 bokstav i, men stiller seg annerledes ved jordskifte etter § 2 bokstav h i de tilfellene hvor kommunen har fastsatt vilkår om fordeling av arealverdier og kostnader for ulike fellestiltak i medhold av pbl. § 26 første ledd femte punktum. Den nye regelen i pbl. § 26 gjelder ved regulerings- og bebyggelsesplan. Planbestemmelse etter pbl. § 26 kan ikke gis til kommuneplan.

## **2.6 Verdsettings- og planleggingsproblematikk**

Skal retten verdsette med utgangspunkt i relative eller reelle verdier? Det er flere forhold som taler for at vi nå må bruke reelle verdier. Med reelle verdier mener jeg i denne sammenheng markedsverdi. Partene vil nok ha lettere for å forstå en verdsetting basert på reelle verdier. Det som skiller verdsetting i urbane områder fra landbruks-, natur- og friluftsområder er verdien på arealene. For eksempel vil beliggenheten til en tomt kunne slå kraftig ut på verdien, ofte i en helt annen grad enn når det gjelder jordbruksarealer. Små feil i areal kan gi store verdiutslag. Det normale vil være at markedsverdien for tomten vil variere med beliggenheten innenfor området og med tilretteleggingskostnader.

Jordskifteretten vil stå overfor store utfordringer når det gjelder å verdsette «riktig». Vi har å gjøre med varierende tomteverdier og et marked som ikke alltid er forutsigbart. Reguleringsgrensene vil og være av avgjørende betydning for verdsettingen og dette må ses i sammenheng med avgrensingen av skiftefeltet. Retten må også forholde seg til tilknytningsavgifter og anleggstekniske forhold. Det vil være et betydelig innslag av skjønn også i urban verdsetting.

Ved verdsetting av arealene som utbygging grunn, bør for eksempel beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader, atkomst og hage m.v. inngå i vurderingen.

Dette er strenge krav. Dette taler igjen for at reell verdsetting vil være å foretrekke.<sup>24</sup>

Jordskifteloven § 28 tredje ledd først punktum regulerer prinsippet for verdsetting i saker etter § 2 bokstav h. Etter denne bestemmelsen skal hele jordskiftefeltet verdsettes som utbyggingsretter. Hva som ligger i begrepet utbyggingsretter sier lovgiver ingenting om, men det er vel grunn til å anta at det menes tomter og areal som kan utbygges i en eller annen form og hvor offentlig tillatelse foreligger. Utbyggingsretter etableres derfor gjennom planvedtak. På den måten klarlegges bruttonytten i hele skiftefeltet, og til den enkelte part. Individuelle forhold, som ulemper, jordskiftekostnader, investeringskostnader ved felles tiltak, vedlikeholdskostnader beregnes og fordeles i henhold til gjeldende rett.<sup>25</sup> Området innenfor jordskifteplanen må derfor verdsettes som utbyggingsrettigheter uavhengig av arealdisponeringen i reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen etter departementets mening.<sup>26</sup>

Et hjelpemiddel retten har til disposisjon ved verdsettingen vil for eksempel være å skaffe seg oversikt over omsetning av sammenlignbare tomter. I slike oversikter kan man se hvordan forskjeller i beliggenhet har påvirket verdien på tomten. Det er grunn til å minne om at alt må foregå under full kontraksjon, spesielt hvis retten får partenes aksept for å innhente slikt materiale.

Lovendringene introduserer også noen nye planleggingsprinsipper. Etter § 28 tredje ledd skal det i en sak etter § 2 første ledd bokstavene h og i, skiftes slik at hver eiendom får sin del av verdiøkningen. En konsekvens av dette er at retten allerede ved fremming må vurdere om det er mulig å få til en skifteplan som fordeler netto skiftegevinst.

I § 28 fjerde ledd skal det i sak etter § 2 bokstav h skiftegrunnlaget fastsettes med utgangspunkt i de egenskapene eiendommen har til utbyggingsformål. I sak etter § 2 bokstav i skal skiftegrunnlaget fastsettes på med utgangspunkt i den verdiøkningen som brukt av virkemidlene i § 2 bokstavene a – g gir.

Jordskifteloven § 28 fjerde ledd annet punktum, som gjelder for saker etter § 2 bokstav i, fastslår at beregningen av nytteverdien i jordskiftefeltet skal skje i samsvar med gjeldene rett (utenfor realsameie), jf. § 1 første ledd. Dette medfører at det er verdiøkningen i skiftefeltet som følge av jordskiftet virkemidlene i § 2 som skal legges til grunn.<sup>27</sup>

Videre følger det av en ny bestemmelse § 29a at i sak etter § 2 bokstav h, skal netto verdiøkning så langt råd er, legges ut som hele utbyggingsretter på eller inntil egen eiendom. Dersom verdiøkningen for en eiendom bare utgjør en del av en hel utbyggingsrett, skal større delhaver gå framfor mindre når det gjelder retten til å få utlagt utbyggingsrett etter første ledd. I de tilfeller kravet om *så langt råd er* ikke lar seg oppfylle, vil det ligge til jordskifteretten å avgjøre hvilke utbyggingsretter som skal tilfalle partene i skiftefeltet. Når flere parter ikke kan få utlagt en hel utbyggingsrett, vil de få andeler i forhold til sitt skiftegrunnlag i utbyggingsretten. I de tilfeller denne retten er en tomt, vil det bli stiftet et personlig sameie.<sup>28</sup>

Når partene er enige, kan jordskifteretten overføre areal mot vederlag i penger i slike tilfeller som nevnt ovenfor, jf. § 29a andre og tredje ledd.

### 2.7 Hva menes med byggeområde?

Jordskiftelovens § 2 bokstav h hjemler fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike fellestilltak innenfor byggeområde etter plbl. §§ 20-4 nr. 1 og 25 nr. 1. Hva som inngår i et byggeområde i en reguleringsplan fremgår av plbl. § 25 nr. 1: *herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt formål, andre bygninger med særskilte angitte allmenntilgjortige formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.*

24. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 23.

25. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 45.

26. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 33.

27. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 45.

28. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 34.



Et byggeområde i en kommuneplan vil kunne omfatte friområder, offentlige og private veier, felles lekeareal og andre fellesarealer ved at slike arealer angis som underformål i arealkategori 1. Byggeområder i plbl. § 20-4 nr. 1. Slike arealer har derimot egne arealkategorier i reguleringsplaner, se plbl. § 25 nr. 3, 4, 6 og 7. I følge Frihagen (1988:244) menes med byggeområde i kommuneplanen planlagte og allerede utbygde områder for tettstedsutvikling eller boligområder, industriområder, forretningsområder, områder for fritidsbebyggelse m.v. Også friområder i tilknytning til byggeområder inngår her, jf. Ot.prp. 56 (1984–85), s. 112. Byggeområder kan angis som et samlet formål, som gir grove rammer for den videre planlegging, eller det kan spesifiseres nærmere i underformål. Det kan i så fall være naturlig å ta utgangspunkt i formålene regnet opp i plbl. § 25 nr. 1–8 om reguleringsformål.

Etter § 2 bokstav h sin ordlyd vil for eksempel ikke felles lekeareal, felles grøntanlegg, felles avkjørsel, felles parkering og annet fellesareal for flere eiendommer komme inn under fellestiltak, da disse ikke er innenfor byggeområde angitt i plbl. § 25 nr. 1. I følge Gussgard (2007:2) er det vanskelig å forstå at lovgiver har ment noe slikt og etter hans mening må § 2 bokstav h fortolkes som om den lød *fordele arealverdier og fordele kostnader ved sams tiltak i og for byggeområde etter §§ 20-4 nr. 1 og 25 nr. 1 i plan- og bygningslova*. (min understrekning). Dette vil også være i harmoni med lovendringen i § 35 bokstav j, hvor jordskifteretten kan *fastsette regler for sams bruk i samband med drift og vedlikehold av vegar, parkeringsområde, leikeplassar, grøntområde m.v.*

Dette forholdet har skapt en uklarhet, men blir noe klarere hvis vi ser dette i sammenheng med Innst.O.nr.30 (2005–2006), s. 5–6 hvor næringskomiteen sier: *Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til Regjeringens forslag til ny § 2 bokstav h, og begrunnelsen for denne slik det framkommer i proposisjonens forarbeider og arbeidsrapporten. Formålet med forslaget til ny § 2 bokstav h er, slik flertallet ser det, å få en for-*

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

Næringskomiteen tolker dermed § 2 bokstav h til å gjelde regulerte byggeområder med nødvendig infrastruktur, parkeringsplasser m.v. Hvis næringskomiteens flertallsinnstilling har ment friareal og parkeringsplasser som skal betjene byggeområdet er dette greit, men lovteksten gir neppe grunnlag for å trekke inn arealer som i planen er vist som offentlig parkeringsplass og friområde, henholdsvis arealkategori 3 og 4 i plbl. § 25.

Det antas at uklarheter rundt hva som menes med byggeområde i denne sammenheng vil bli nærmere klarlagt i forbindelse med revisjon av plan- og bygningsloven.

## 2.8 Anke

Det er jordskifteloven § 61 som bestemmer rettsmiddelordningen ved jordskifte. Det står ikke mye om anke over de nye sakstypene i lovforarbeidene, men i kommentarer til § 29a om utlegging av utbyggingsretter står det at rettsmiddel mot det verdsettende vedtaket kan ankes til jordskifteoverrett<sup>29</sup> og jordskifteoverrettens avgjørelse kan ankes til lagmannsrett på grunn av feil saksbehandling eller rettsbruk.

Vi må anta at de nye materielle forhold ved fremmingsvedtaket også skal ankes til jordskifteoverretten, jf. jordskifteloven § 61 siste ledd.<sup>30</sup>

Uten at jeg går nærmere inn på dette her, så foreligger det avklarende kjennelser når det gjelder forholdet i kompetanse mellom lagmannsrett og jordskifteoverrett i Rt-1995-607, LB-2002-861 – RG-2003-1216 og LG-1999-2182. Videre viser jeg til Reiten

29. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 34.

30. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005), s. 26 refererer gjeldene rett.

(2007), som i dette heftet drøfter rettsmid-delordningen ved jordskifte.

### 3 Rettsmekling

I Ot.prp. nr. 78 (2004–2005) ble det også fore-slått en hjemmel for forskrift om en forsøks-ordning med rettsmekling, jf. jordskifteloven § 89b. Landbruks- og matdepartementet fastsatte 22. januar 2007 forskrift om rettsmekling i saker som gjelder grensegang og rettsutgreiing, jf. § 88 og § 88a. Forskriften trådte i kraft 1. april 2007.

I et brev oversendt jordskifterettene 22. januar 2007 er det knyttet en del kommentarer til de enkelte bestemmelser i forskriften. Forskriften har mye den samme ordlyden som forskriften for rettsmekling som gjelder for de ordinære domstoler, som er fastsatt med hjemmel i tvistemålsloven § 99a. I tillegg til brevet sendt ut av fra departementet kan en finne veiledning i praktiseringen av ordningen i den nye tvisteloven §§ 8-3 til 8-7 og i lovforarbeidene i Ot.prp. nr. 51 (2004–2005) særlig sidene 116–119.

Når det gjelder etiske problemstillinger ved rettsmekling viser jeg til Domstoladministrasjonen (2007) hvor en arbeidsgruppe laget utkast til etisk regelverk for dommere, se spesielt sidene 75–79. Videre kan en og finne støtte i evalueringene av prøveordningen for rettsmekling i de ordinære domstoler i NOU 2001:32 Bind B, sidene 1133–1207.

I forhold til den forskriften som gjelder for de ordinære domstolene er det noen viktige forskjeller. I forskriftens § 6 andre ledd gis det hjemmel til å benytte rettsfastsettende vedtak ved rettsmekling som et alternativ til rettsforlik. I visse tilfeller er ikke forutsetningene for at det inngås rettsforlik tilstede og i slike tilfeller kan jordskifteretten forsøke å avslutte saken ved at det utarbeides et rettsfastsettende vedtak i tråd med jordskifteloven § 17a fjerde og femte ledd. På denne måten kan partene få litt bedre tid til å tenke seg om og misforståelser ryddes av veien.

Utgangspunktet for forlik inngått i rettsmekling med hjemmel i forskrift etter tvistemålslovens regler er at forliket er unntatt offentlighet med mindre partene har avtalt noe annet. Rettsmekling foregår utenfor rettsmøter og prosessen er konfidensiell.

I saker vedrørende fast eiendom etter jordskifteloven vil det være uheldig om et forlik ble unntatt offentlighet. I forskriftens § 6 tredje ledd fremgår det at forlik inngått ved rettsmekling er offentlig. Her er det altså et skille i forhold til rettsmekling i de ordinære domstolene, hvor kun rettsforlikene er offentlige. Bakgrunnen for dette er at det i rettsmekling i saker etter jskl. § 88 og § 88a ville være uheldig å unnta forlikene fra offentlighet. Det er behov for et korrekt og oppdatert eiendomsregister og tredjepersoner vil ha behov for å kjenne til grenseforlik m.v.

Kommentarene til forskriftens § 3 åpner i stor grad for at ingeniøren kan ta rettsmeklerrollen. Dette kan etter mitt syn være god ressursutnyttelse og arbeidsbesparende da ingeniøren både kan utføre rettsmeklingen og det tekniske arbeidet i etterkant. I enkelte tilfeller kan den tekniske kompetansen ingeniøren besitter også være avgjørende for å finne en løsning på tvisten.

Det vil ta noe tid før vi har erfaringer fra hvordan ordningen fungerer i jordskifteretten. Ved mange jordskifteretter har man ikke startet opp med rettsmekling.

Erfaringene så langt er at en del grensegangssaker kreves med jordskiftedommeren som enedommer, og i de tilfellene hvor jordskifteretten er delvis å jour, vil en fase med rettsmekling kunne forsinke saksbehandlingen. Det er heller ingen stor gevinst å hente på å spare jordskiftekostnader, da det ikke er utgifter til meddommere i enedommer-saker.

Vi har også fått signaler om at jordskiftedommerne føler seg relativt frie nå det er forliksforhandlinger etter tvistemålslovens § 99. Den nye tvisteloven vil derimot begrense mulighetene for dommeren noe med å komme med egne løsningsforslag. Dette følger av tvisteloven § 8-2 første ledd: *Retten kan ikke sette fram forslag til løsning, gi råd eller gi uttrykk for synspunkter som er egnet til å svekke tilliten til rettens upartiskhet.* Vi kan ikke lese denne bestemmelsen som om det ikke kan fremsettes forslag, men hvis forslag fremsettes så må det ikke svekke rettens upartiskhet. Her er det en hårfin balansegang.

Gebyrspørsmålet hvor partene ikke inngår avtale, behandles ikke i forskriften eller i kommentarene til denne. Hva med gebyr i saker som mekles, partene blir enige, men

det er ikke noe teknisk arbeid som skal utføres? Etter min mening bør saker som ikke ender med avtale eller rettsforlik, og som deretter trekkes av partene, belastes med 2 ganger rettsgebyret og da med hjemmel i jskl. § 74 åttende ledd. Hvis partene inngår en avtale, som ikke medfører teknisk arbeid og ber om at saken heves må en også kunne benytte tilsvarende hjemmel når det gjelder fastsetting av gebyr. Hvis partene ønsker et rettsforlik og jordskifteretten må settes, men det er fortsatt ikke noe teknisk arbeid som skal utføres, må en også kunne bruke denne bestemmelsen. Hvis saken blir fremmet kan en også benytte unntaksbestemmelsen i § 74 niende ledd.

#### 4 Avsluttende refleksjoner

Det er ennå altfor tidlig å si noe om hvilket omfang de nye sakstypene etter § 2 bokstav h og i vil få. Tidligere utredninger, som prosjektet «*Bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*», ga klare signaler om at det var behov for jordskifteliknende virkemidler i byer og tettsteder. I forbindelse med høringen på Movikutvalgets rapport ble det reist noen kritiske innvendinger til blant annet jordskifterettens faglige kompetanse til å behandle saker i urbane områder. Denne innvendingen ble tatt på alvor og jordskiftedommerne har gjennomført kompetansegivende kurs i urbane problemstillinger.

Det er viktig at dommerne utveksler erfaring og at rettskraftige avgjørelser gjøres tilgjengelig på Lovdata. Ikke minst er dette viktig slik at aktører utenfor domstolen får et innblikk i hvordan ulike problemer kan løses.

Det gjenstår og å se om innføringen av rettsmekling vil føre til raskere og rimeligere saksbehandling. Etter mitt syn ligger det et potensial i å benytte rettsmekling. Kanskje vil det mest effektive være at ingeniørene i jordskifteretten får denne oppgaven.

#### Referanser:

Archer, R.W. (1984). *The Use of Land Pooling / Readjustment to Improve Urban Development and Supply in Asian Countries*. Working paper no. 14, Human Settlements Division, Asian Institute of Technology, Bangkok.

- Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven. Kommentartutgave*. 3. utgave, Universitetsforlaget.
- Domstoladministrasjonen (2007). *Etiske retningslinjer for dommere*. Rapport.
- Frihagen, A. (1988). *Plan- og bygningsloven. Kommentartutgave*. Bind II, Forlaget A. Frihagen A/S.
- Gussgard, G. (2007). *Juridiske virkemidler for transformasjon – nye regler i jordskifteloven*. Upublisert foredrag på «Transformasjon i byområder – en umulighet i Norge», Prosjekt PBL-2000, 1. mars 2007
- Innst.O.nr.30 (2005–2006) *Innstilling fra næringskomiteen om lov om endringer i jordskifteloven mv.*
- Landbruksdepartementet (2003). *Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder urbant jordskifte*. Rapport fra arbeidsgruppe.
- Landbruksdepartementet (1991). *Rettleiing for føring av jordskiftesaker*. Jordskiftekontoret i Landbruksdepartementet.
- Miljøverndepartementet (2001). *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*. T-1355. NOU 2001:32 Bind B *Rett på sak*, Justis- og politidepartementet.
- NOU 2001:7 *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven*. Miljøverndepartementet.
- NOU 1976:50 *Revisjon av jordskifteloven*. Landbruksdepartementet.
- Ot.prp. nr. 78 (2004–2005) *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.* Landbruks- og matdepartement.
- Ot.prp. nr. 51 (2004–2005) *Om lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)*. Justis- og politidepartementet.
- Ot.prp. nr. 56 (1978–1979) *Om lov om jordskifte o.a.* Landbruksdepartementet.
- Ot.prp. nr. 56 (1984–1985) *Plan- og bygningslov*. Miljøverndepartementet.
- Reiten, M. (2007). *Rettsmiddelordningen ved jordskifte*. Kart og Plan, Vol. 67(4), Fagbokforlaget, s. 243–252.
- Sky, P.K. (2007). *Internasjonalt perspektiv på jordskifte*. I Ravna, Ø. (red) *Areal og eiendomsrett*, Universitetsforlaget, s. 431–447.
- Stenseth, G. (2007). *De nye reglene om «Urbant jordskifte»*. *En presentasjon og vurdering*. Tidsskrift for eiendomsrett, Universitetsforlaget, s. 293–319.
- Van der Noort, P.C. (1987), *Land Consolidation in the Netherlands*. Land Use Policy, s. 11–13.