

Innhold

Forord	5
 Kapittel 1	
Jordskifte i urbane områder	13
<i>Einar Hegstad, Fredrik Holth, Ingrid Wang Larsen og Per Kåre Sky</i>	
1.1 Innledning	13
1.2 Om begrepet urbane områder	14
1.3 De materielle vilkårene for å holde jordskiftesak	15
1.4 Betydningen av rettslig bindende arealplaner	19
1.5 Regelutvikling og behov fremover	21
 Kapittel 2	
Fysisk omskaping av eiendom eller bruksrett i urbane områder	23
<i>Erik Nord og Per Kåre Sky</i>	
2.1 Innledning	24
2.2 Arealbytte	24
2.3 Etablering av sameie	32
2.4 Oppløsning av sameie	34
2.5 Deling av eiendom	36
2.6 Omgjøring og avløsning av bruksretter som ikke ligger til fast eiendom	40
2.7 Avløsning av alltidvarende bruksrett som ligger til fast eiendom, og negative servitutter	41
2.8 Avsluttende kommentar	42
 Kapittel 3	
Organisatorisk omskaping av eiendom og bruksrett i urbane områder	46
<i>Terje Holsen og Per Kåre Sky</i>	
3.1 Innledning	47
3.2 Bruksordning	48
3.2.1 Innledning	48
3.2.2 Lovforarbeider og litteratur	49

3.3	Felles tiltak og felles investeringer	53
3.3.1	Innledning	53
3.3.2	Forarbeider og litteratur	53
3.4	Etablering av lag og fastsetting av vedtekter. Driftsselskap	55
3.4.1	Innledning	56
3.4.2	Forarbeider og litteratur	57
3.5	Illustrerende rettspraksis	59
3.5.1	Eksempler på utjenlige situasjoner	59
3.5.2	Infrastrukturtiltak	62
3.5.3	Opprettelse av eierlag og vedtekter	65
3.6	Avsluttende kommentar	67

Kapittel 4

Bruksordning i eierseksjonssameier – terminologiske og praktiske utfordringer	72	
<i>Børge Aadland</i>		
4.1	Innledning	72
4.2	Rettsstilstanden etter jordskifteloven (1979)	76
4.2.1	Hjemmelsgrunnlaget og forarbeidene	76
4.2.2	Praksis fra jordskifteretten	77
4.3	Rettspraksis etter gjeldende jordskiftelov – terminologiske utfordringer	81
4.3.1	Hjemmelsgrunnlaget og forarbeidene	81
4.3.2	Rettspraksis – hovedsakelig fra jordskifterettene	83
4.4	Avsluttende refleksjoner – bruksordninger i eierseksjonssameier de lege ferenda	93

Kapittel 5

Praktisk gjennomføring av jordskiftesak i urbane utviklingsområder	97	
<i>Anniken Skarsbø og Annbjørg Kvalevåg</i>		
5.1	Innledning	97
5.2	Tradisjonell prosess eller jordskifte – hvilken prosess passer prosjektet?	98
5.2.1	Innledning	98
5.2.2	Tradisjonell prosess	99
5.2.3	Forskjeller mellom tradisjonell prosess og sak for jordskifteretten	101
5.2.4	Er prosjektet egnet som sak for jordskifteretten?	104
5.2.5	Krav om sak for jordskifteretten	108

5.3	Praktisk gjennomføring av jordskiftesak parallelt med utbygging	109
5.3.1	Innledning	109
5.3.2	Presentasjon av case	109
5.3.3	Avgrensning av jordskifteområdet og klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser	113
5.3.4	Verdsetting	117
5.3.5	Ny eiendomsutforming	118
5.3.6	Regler om bruk og andre rettighetsforhold	127
5.3.7	Matrikkelføring og avslutning av jordskiftesaken	131
5.4	Avsluttende refleksjoner	133
5.4.1	Innledning	133
5.4.2	Risiko	133
5.4.3	Potensiell gevinst	134

Kapittel 6

Jordskifte i urbane områder sett fra eiendomsutviklers ståsted

Terje Holsen

6.1	Kapitlets innhold	139
6.1.1	Innledning	139
6.2	Noen innledende institusjonelle betingelser	143
6.2.1	Innledning	143
6.2.2	Eiendomsregimet	143
6.2.3	Reguleringsregimet	145
6.2.4	Eiendoms- og reguleringsregimene må vurderes samlet	148
6.3	Eiendomsregimets betydning i fortetting og transformasjon	149
6.3.1	Forståelsen av eiendomsrett innen økonomi og juss	149
6.3.2	Eiendomsrett som stabiliserende element	150
6.3.3	Todimensjonal forståelse av eiendomsrettigheter	151
6.3.4	Eiendomsdannelse som begrep i eiendomsutvikling	154
6.3.5	Temporalitet	156
6.4	Behovene for eiendomsdannelse i urban eiendomsutvikling	157
6.4.1	Tre overordnede faser i eiendomsdannelse ved urban eiendomsutvikling	157
6.4.2	Innledende fase – eiendomsdannelse for å skape et grunnlag for eiendomsutvikling	159
6.4.3	Transformasjonsfasen – eiendomsdannelse som grunnlag for utbygging	161
6.4.4	Avsluttende fase – etablering av sluttstrukturer	162
6.5	Behov for tidsmessig koordinering i urban eiendomsutvikling ...	163

6.5.1	Innledning	163
6.5.2	Eiendomsdannelse og offentligrettslig regulering av arealbruk	165
6.5.3	Offentligrettslig regulering av arealbruk og etablering av nye fysiske strukturer	167
6.5.4	Eiendomsdannelse og etablering av nye fysiske strukturer	168
6.6	Oppsummering – noen utfordringer ved jordskifte som virkemiddel ved eiendomsutvikling	169
6.6.1	Kompleksitet	169
6.6.2	Verdsetting	170
6.6.3	Arealbruk	171
6.6.4	Eiendoms- og reguleringsregime koplet sammen til bruksrettregime	172
6.6.5	Jordskifte som A til Å-løsning, eller ikke	173

Kapittel 7

Jordskifte i urbane områder sett fra planleggers ståsted

Terje Holsen

7.1	Bakgrunn og innledning	183
7.1.1	Kapitlets innhold	183
7.1.2	Bakteppet – hvorfor er dette en aktuell problemstilling? ...	186
7.1.3	Formålet med planlegging etter plan- og bygningsloven og jordskiftelova	188
7.1.4	Arealpolitiske virkemidler	192
7.1.5	Utviklingen i planlovgivningen – hvorfor jordskifte er sett på som en aktuell løsning	195
7.2	Eiendomsdannelse og -morfologi som utgangspunkt for plangjennomføring	198
7.2.1	Innledning	198
7.2.2	Juridisk eiendomsmorfologi	198
7.2.3	Fysisk eiendomsmorfologi	199
7.2.4	Organisatorisk eiendomsmorfologi	200
7.2.5	Samspillet mellom ulike typer eiendomsmorfologi	201
7.3	Eiendom som «problem» – sett fra en arealplanleggers ståsted ...	202
7.3.1	Innledning	202
7.3.2	Eiestruktur som problem for prosjektgjennomføring	203
7.3.2.1	Uklare eller omtvistede rettigheter	204
7.3.2.2	Fragmenterte rettigheter	204

7.3.3	Eiendomsstruktur som problem for prosjektgjennomføring	205
7.3.3.1	Problematiske enkelteiendommer	205
7.3.3.2	Fragmentert eiendomsstruktur	205
7.3.4	Eierstruktur som problem for prosjektgjennomføring	207
7.3.4.1	Ukjent eier	209
7.3.4.2	Monopolistisk oppførsel («uthaler») og gratispassasjerer	209
7.3.4.3	Fragmentert eierstruktur	210
7.4	Oppsummering – jordskifte som virkemiddel for plangjennomføring	211

Kapittel 8

Erstatning ved innpåkjøp i privat veg etter vegloven § 53

Kjetil Brandsar

8.1	Innledning	216
8.2	Lovhjemmel til innpåkjøp	217
8.3	Regler for fastsettelse av innpåkjøpssum	218
8.4	Rettspraksis	219
8.5	Juridisk teori	222
8.6	Underrettspraksis om erstatning ved innpåkjøp etter vegloven § 53	224
8.7	Oppsummering	227

Kapittel 9

Omskiping og avskipping av servitutter etter servituttloven

Fredrik Holth og Ingrid Wang Larsen

9.1	Innledning	232
9.2	Om servituttlovens virkemidler for endring og avvikling, herunder forholdet til ekspropriasjon	234
9.2.1	Kort om servitutter	234
9.2.2	Omskiping og avskipping – en oversikt over formålet og forholdet mellom servituttlovens virkemidler	235
9.2.3	Noen refleksjoner om servituttlovens virkemidler og forholdet til ekspropriasjon som virkemiddel	239
9.3	Nærmere om de materielle vilkårene for omskiping etter servituttloven § 5 og § 6	246
9.3.1	Servituttloven § 5 – flytting	246
9.3.1.1	«Ingen avgjerande grunn imot det»	246

9.3.1.2	«Den nye skipnaden er minst like god for motparten som den tidlegare»	248
9.3.2	Servituttloven § 6 – omskiping	249
9.3.2.1	«Mykje om å gjera for ein part»	249
9.3.2.2	«Vinninga på hans side vert monaleg større enn tapet på hi»	250
9.4	De materielle vilkårene for avskipping	251
9.4.1	Innledning	251
9.4.2	«mishøvet ikkje kan rettast med omskiping etter § 5 eller § 6»	251
9.4.3	«klårt er til meir skade enn gagn»	251
9.4.3.1	Relevante «skader» og «gagn»	252
9.4.3.2	Alminnelig eller kvalifisert interesseovervekt?	259
9.5	Noen avsluttende refleksjoner	262
	Lovregister	266
	Rettsavgjørelser	278
	Stikkordregister	282