

## EIENDOMSDANNELSE - Kommunen vs. Jordskifteretten

Leikny Gammelmo, PhD, sjefsingeniør i Kartverket, [leikny.gammelmo@kartverket.no](mailto:leikny.gammelmo@kartverket.no)

(Artikkelen baserer seg på notat til prøveforelesning, gjennomført og godkjent 12. april 2019.)

### Introduksjon

I 2017 mottok jordskifterettene 444 rettsendrende saker, noe som utgjorde 33 % av innkomne saker (Domstolene 2017). Blant disse sakene er for eksempel opprettelse av ny grunneiendom. En sakstype som gjerne forbindes med gjennomføring av kommunen etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven. Opprettelse av ny grunneiendom er én av flere former for eiendomsdannelse.

Eiendomsdannelse kan gjennomføres av ulike aktører. Ramsjord (2014) beskriver det som «det kommunale brukerregimet» og «jordskiftebrugerregimet». Det vil si en prosess gjennomført i kommunen eller i jordskifteretten. De to prosessene gjennomføres med ulike virkemidler som blant annet fører til ulike løsninger på de endringene som ønskes og i forhold til kostnader ved prosessen.

Artikkelens tema er en sammenligning av eiendomsdannelse utført av kommunen og av jordskifteretten, herunder aktører, prosess og bruksområde. Artikkelen avgrenses til eiendomsdannelse som starter med søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, og eiendomsdannelse som starter med krav etter jordskifteloven. Begge tilfellene berøres av bestemmelsene i matrikkelloven for å få ført endringene i matrikkelen. Videre avgrenses det til endringer i tråd med godkjent arealplan.

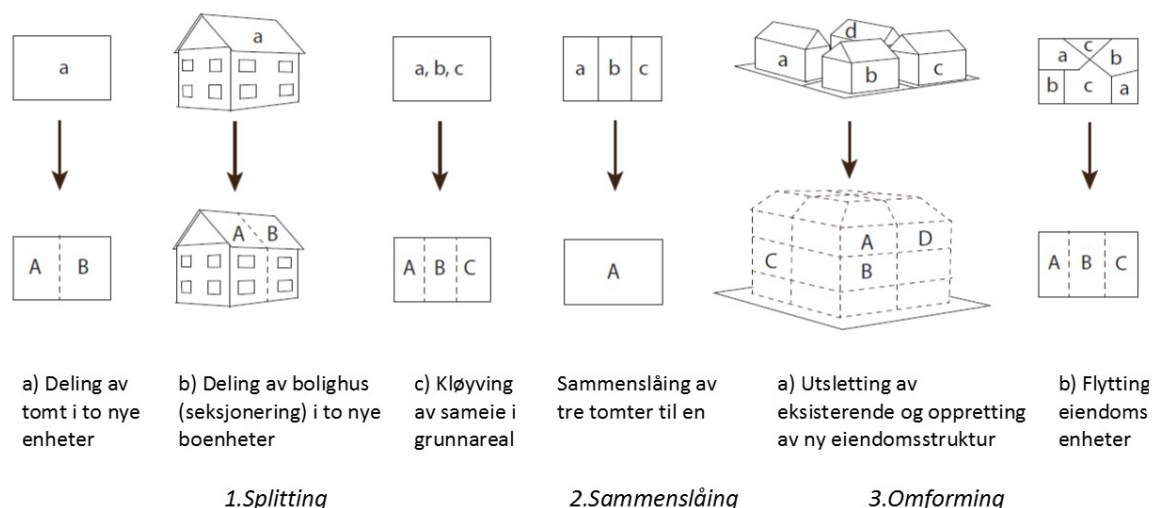
Artikkelen avklarer først meningsinnholdet i termen eiendomsdannelse og avgrensning av artikkelens tema. Deretter redegjøres det for mulige aktører og aktuelle bruksområder gjennom muligheter og begrensinger de to hovedaktørene har i prosessen ved eiendomsdannelse. Dette er to prosesser med ulike «verktøykasser», det vil si formelt rammeverk å forholde seg til.

Artikkelen bygger på aktuell litteratur og dokumentstudier av to saker. Med utgangspunkt i Johannessen mfl (2011:39) benyttes teori som en beskrivelse og forenkling av virkeligheten. Dette fremkommer i artikkelen ved å gi et meningsinnhold til termen eiendomsdannelse og aktuelle aktører. Videre prosessen, henholdsvis i kommunen og jordskifteretten, med tilhørende formelt rammeverk.

Meningsinnholdet i termen eiendomsdannelse danner grunnlag for å definere hva som er tema for artikkelen og avgrense mot saker som ikke omfattes av plan- og bygningsloven og/eller jordskifteloven. Aktørene som er involvert har ulike interesser og roller, artikkelen vektlegger og beskriver kommunen og jordskifteretten. Prosessene presenteres som to delkapitler. Først prosessen etter plan- og bygningsloven med realisering etter matrikkelloven, en prosess gjennomført av kommunen. Deretter prosessen etter jordskifteloven, en prosess gjennomført av jordskifteretten med rapportering til kommunen for føring i matrikkelen. Ulike bruksområder for prosessene er delt i tre delkapitler. Først utstrekningen av det formelle rammeverket og deretter to eksempelsaker. Eksemplene illustrere ulike løsninger for gjennomføring av eiendomsdannelse, ett gjennomført av kommunen og ett gjennomført av jordskifteretten. Det er kun det som er relevant for artikkelen som tas med fra sakene. Avslutningsvis sammenlignes de to prosessene for å drøfte om eiendomsdannelse er mer aktuelt å gjennomføre hos kommunen eller jordskifteretten.

## Eiendomsdannelse

For å gi et meningsinnhold til termen eiendomsdannelse benyttes en definisjon av Røsnes (2014:32) som uttrykker at eiendomsdannelse er «en fellesbetegnelse på ulike typer tiltak som enten skaper ny fast eiendom som fysiske eiendomsenheter eller retter relatert til slik eiendom». Eksempler på eiendomsdannelse gjennom splitting, sammenslåing og omforming er vist i figur 1. Røsnes (2014) skriver videre at det nye eierforholdet må identifiseres som en eiendomsenhet i objektregisteret, det vil si en matrikkelenhet i matrikkelen. Videre at «[u]ten etablering av ny fysisk enhet eller rett til hele eller deler av slik enhet som vil kunne identifiseres eksklusivt, vil det heller ikke kunne foreligge dannelse av ny eiendom» (:32).



Figur 1: Ulike former for eiendomsdannelse som skjer gjennom splitting, sammenslåing og omforming (Kilde: Røsnes 2014:35 figur 1.4)

Figur 1 viser eksempler på ulike former for eiendomsdannelse som gjennomføres etter forskjellige lover. Splitting av fast eiendom som vist i 1a) er et søknadspliktig tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, men kan også gjennomføres av jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 3-7. Seksjonering som vist i 1b) behandles av kommunen, jf. eierseksjonsloven §§ 11 og 12, mens omgjøring av sameieandeler til egne grunneiendommer som vist i 1c) trolig er mest tjenlig å gjennomføre etter jordskifteloven, men ikke umulig å gjennomføre etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven. Eksempelet som vist i 2 krever kun en gjennomføring av sammenslåing etter matrikkelloven § 18. De tredje eksemplene er mer komplekse omformingsprosjekter hvor jordskiftevirkemidlene kommer til sin rett, men også her kan plan- og bygningsloven og matrikkelloven gi løsninger, eventuelt eierseksjonsloven. Alle eksemplene krever at det gjennomføres oppgaver etter matrikkelloven, blant annet føring av endringene i matrikkelen.

En annen side ved eiendomsdannelse er ifølge Sevatdal (2013) «[p]oenget (...) å få fram at det er ein prosess med start og slutt, og som inneheld viktig omdanning av eksisterende og/eller etablering av nye matrikulære einingar. Inne i denne prosessen får vi tenkje oss at det skjer presist definerte matrikulære tiltak; deling, arealoverføring, seksjonering, samanslåing osv».

Når eiendomsdannelse benyttes videre i artikkelen er det prosessen fra én eiendomssituasjon til en ny, best illustrert ved eksemplene 1a) og 3b) i figur 1. Eiendomsdannelse handler om hvordan vi kommer fra en idé eller et ønske, nedfelt i en arealplan, og frem til grensene er i marka og ført i matrikkelen. Prosessen kan inneholde klarlegging av eksisterende forhold, men må resultere i én

eller flere nye matrikkelenheter eller endring av eksisterende utover det som kan gjøres ved klarlegging av eksisterende grense etter matrikkelloven § 17, jordskifteloven § 4-2, eller grensejustering etter matrikkelloven § 16. Klarlegging av eksisterende forhold kan være nødvendige skritt på veien ved eiendomsdannelse. Det kan være for å klarlegge hva som er utgangspunktet for deretter å kunne gjennomføre endringer. Videre avgrenses form for eiendomsdannelse til matrikkelenheter som behandles etter plan- og bygningsloven og/eller jordskifteloven. I artikkelen er eiendomsdannelse avgrenset til splitting og omforming med utgangspunkt i en vedtatt reguleringsplan.

Ved eiendomsdannelse endres både det fysiske objektet og rettigheter. Rettighetene kan være ulike, de kan være nødvendige for å kunne gjennomføre ønsket endring av det fysiske objektet og de kan fremstå som heftelser som hindrer ønsket endring (Gammelmo, 2018:44). Eiendomsdannelse iverksettes av en eller flere aktører som *«har den nødvendige formelle og reelle kompetanse til å sette eiendomsdannelse i gang, og som tar de nødvendige initiativ og involverer seg i prosessen»* (Mjøs og Sevatdal, 2014:286).

## **Aktører**

Ved eiendomsdannelse vil det være ulike aktører. De har ulike interesser og roller som kan trekke i samme retning eller stå i motsetning til hverandre. Røsnes (2014:26-28) deler aktørene inn i tre hovedgrupper basert på med hvilken rett de kan delta i prosessen: initiativtakere, vilkårsettere og tjenesteytere. Denne inndelingen benyttes og beskrives i de neste delkapitlene.

Som det fremgår av den videre redegjørelsen kan de samme aktørene ha ulike roller. Det er vesentlig at aktørene har det klart for seg hvilken rolle de til enhver tid har. Det kan løses ved å ha flere ansatte som utfører ulike oppgaver, som i jordskifteretten hvor teknisk personale opptre som rettsmekler (jordskifteloven § 6-18) og hvis saken må avgjøres ved jordskifteavgjørelse eller dom er det jordskiftedommeren som fatter det. Kommunene har en friere organisering og det er ikke uvanlig at samme person utfører flere av oppgavene (Gammelmo 2018:175-181).

## **Initiativtakere**

Initiativtakere er individer og organisasjoner i ulike eier- og rettighetsposisjoner. Andre kan også være initiativtakere ved å ha fått slike posisjoner gjennom for eksempel ekspropriasjon eller rettsavgjørelse. Ved eiendomsdannelse vil initiativtakeren(e) fremkomme som den eller de som sender søknad til kommunen (søker) eller krever sak for jordskifteretten (rekvirent).

Søker er den som kan søke om endring av fast eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd og omtalt som rekvirent i matrikkelloven § 9. Det kan være hjemmelshaver, det vil si den som står oppført som eier i grunnboken. Søker kan være en advokat eller annen som har fått fullmakt til å opptre på vegne av hjemmelshaver. Søker vil gjerne være sammenfallende med selger. Videre kan det, i henhold til matrikkelloven § 9, for eksempel være den som ved rettskraftig avgjørelse er kjent som eier eller fester, som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon, staten, statsforetak, fylkeskommunen eller kommunen. Det er ingen krav til fagkompetanse hos den som er søker om tiltak i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, jf. § 20-4 bokstav d som unntar tiltakene i § 20-1 bokstav m fra krav om ansvarsrett i § 20-3.

I henhold til jordskifteloven § 1-5 om hvem som kan reise sak, rekvirenten, er det «*den som eig fast eigedom, eller har rett knytt til fast eigedom, eller av festar*». Videre er det egne bestemmelser for områder med reindrift. Det offentlige og andre med ekspropriasjonshjemmel til tiltak og anlegg kan kreve jordskifte etter kapittel 3. Det offentlige kan også, under gitte forutsetninger, kreve jordskifte etter kapittel 3 og § 4-2. Partene i saken følger av kravet om sak, jf. jordskifteloven § 6-2. Rekvirent og parter vil gjerne være selvprosederende, noe det ble lagt vekt på ved utarbeidelsen av gjeldende lov. Departementet skriver i Prop. 101L (2012-2013): 67 at det har «*vore særleg viktig å gjere lova meir oversiktleg og lettare tilgjengeleg for vanlege folk, som ofte opptre som sjølvprosederande for jordskifteretten*».

Initiativtakere for eiendomsdannelse vil i den videre fremstillingen omtales som søker for saker som gjennomføres av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd og matrikkelloven § 9. For saker som gjennomføres av jordskifteretten benyttes rekvirent, jf. jordskifteloven § 1-5 om de som kan kreve sak. Part vil også benyttes da en sak kan involvere andre enn henholdsvis søker eller rekvirent.

### **Vilkårsettere**

Vilkårsettere tilrettelegger for eller kontrollerer at initiativ blir tatt og iverksatt til samfunnets beste og i statens interesse (Røsnes 2014). Primært utøver vilkårsettere myndighetsfunksjoner og utfører oppgaver som danner handlingsrom for initiativtakerne. I denne gruppen regnes også aktører som er berørt av tiltaket og gjennom det kan avgi merknader eller naboklage til planen eller søknaden. Aktører med myndighetsfunksjoner er i denne fremstillingen kommunen og jordskifteretten.

Kommuneloven setter rammene for kommunens arbeid. I henhold til § 1 skal loven legge til rette for en tillitsskapende forvaltning som bygger på en høy etisk standard. Kommunen som forvaltningsorgan skal være en effektiv iverksetter av samfunnets mål (NOU (2016:4):40). Kommunen er gitt kompetanse som plan- og bygningsmyndighet, jf. plan- og bygningsloven § 1-4, og lokal matrikkemyndighet, jf. matrikkelloven § 5a. For matrikkellovens intensjon om kontroll og tillit heter det at «*[t]jilliten til matrikkelen må baseres på at den føres av en offentlig myndighet i henhold til regler og rutiner som sikrer kvalitet og korrekt innhold så langt det er praktisk mulig*» (NOU (1999:1):95-96). Det er lagt opp til at ulike personer gjennomfører de ulike delene av prosessen. Dette for å føre en kontroll med det foregående leddet. Undersøkelsen til Gammelmo (2018:190) «*viser at praksis i kommunene utfordrer idéen i det norske systemet med en klar arbeids- eller rollefordeling, som blant annet skal sikre kontroll og tillit til den informasjonen som til sist fremkommer av matrikkelen når saksbehandling og realisering er gjennomført*». En slik praksis er likevel ikke i strid med det formelle rammeverket da det er rom for tilpasninger utfra hva som er «praktisk mulig». Andre myndigheter vil også kunne være vilkårsettere fordi de skal høres i saksforberedelsene, jf. kommunens samordningsplikt § 21-5.

Jordskifteretten er en særdomstol, jf. domstoloven § 2. Jordskifterettens bemanning er fastsatt i jordskifteloven § 2-3 og det er krav til at «*jordskiftelagdommarar, jordskiftedommarar og jordskiftedommarfullmektigar må ha jordskiftefagleg utdanning på mastergradsnivå med fagkrins fastsett av departementet*» (§ 2-4).

Vilkårsettere begrenses i denne fremstillingen til kommunen som plan- og bygningsmyndighet (saksbehandler for endring av eiendom) og lokal matrikkemyndighet og jordskifteretten som en særdomstol. Oversikt over kommunen og jordskifteretten er tatt inn i tabell 1.

Tabell 1: Oversikt over aktører som utfører oppgaver etter plan- og bygningsloven, matrikkeloven og jordskifteloven.

Kommunen	Jordskifteretten
Oppgaver etter plan- og bygningsloven: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saksbehandler for plansaker</li> <li>• Saksbehandler for endring av eiendom</li> <li>• Saksbehandler for byggesaker</li> </ul> Ingen formelle krav til fagkompetanse	Oppgaver etter jordskifteloven: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jordskiftedommer</li> <li>• Jordskiftemeddommere</li> <li>• Teknisk personale</li> <li>• Jordskiftedommerfullmektig</li> <li>• Jordskiftelagdommer</li> </ul> Krav til fagkompetanse
Oppgaver etter matrikkeloven <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eiendomslandmåler</li> <li>• Saksbehandler for matrikkel</li> </ul> Ingen/få formelle krav til fagkompetanse	

### Tjenesteytere

Tjenesteytere utfører oppgaver som de andre aktørene er avhengig av i større og mindre grad. Røsnes omtaler tjenesteyterne som en form for kompetanseenheter som for eksempel kan utføre «eiendomsmålinger i forbindelse med eiendomsutvikling, de kan identifisere og utrede retter eller avklare oppfatninger om eiendomsforhold» (:27). Andre eksempler er aktører som utarbeider statistikk og annet bakgrunnsmateriale som benyttes for å ta beslutninger.

Kommunen har en generell veiledningsplikt, jf. forvaltningsloven § 11, saksbehandler skal sørge for at saken er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17, og eiendomslandmåleren skal fremskaffe «opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing» (matrikkeloven § 33). Dette er oppgaver som bærer mer preg av tjenesteyting enn myndighet, men ved å se oppmålingsforretning og føring av matrikkel i sammenheng vurderte departementet det til å være en myndighetsoppgave (Ot.prp. nr.57 (2006-2007):4-5). Kommunen kan derfor oppfattes å være en tjenesteyter for deler av prosessen. Aktuelle tjenesteytere er aktører søker eller andre parter velger å benytte, for eksempel eiendomsutvikler eller advokat.

Jordskifteretten er bundet av disposisjonsprinsippet, et rettsprinsipp i sivilprosessen, som gir uttrykk for partenes rett til selv å velge om de vil gå til sak, hva de vil gå til sak om, og hvordan de vil argumentere og føre bevis for sin sak. Dette medfører at jordskifteretten er bundet av partenes krav, påstander og grunnlag, og må avsi en dom innenfor disse. Samtidig skal en sak for jordskifteretten være tilstrekkelig opplyst, jf. tvisteloven §§ 10-2 (2) og 11-5. I følge Ravna (2015:131) har disposisjonsprinsippet fått en mer forpliktende plass i jordskifteprosessen gjennom jordskifteloven. Som beskrevet under initiativtakere er gjerne rekvirent og partene selvprosederende, men også her som i kommunen, har de mulighet til å innhente bistand fra for eksempel advokat til å føre saken, eller de ber andre aktører om bistand til å utarbeide saksdokumenter o.l. Det kan være aktuelt å innhente vitner eller sakkyndige, jf. jordskifteloven § 6-15 og reglene i tvisteloven femte del, kapittel 21 til 28, som «gjeld så langt dei høver for bevisføringa i jordskifteretten».

## Prosess for eiendomsdannelse

### Prosess i kommunen

Plan- og bygningslovens formål er å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner (...) Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives» (§ 1-1).

For eiendomsdannelse kan saken starte med utarbeidelse ny reguleringsplan før det søkes om ett eller flere av tiltakene for eiendomsdannelse i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m (ny grunneiendom, anleggseiendom, fest grunn eller arealoverføring). Det er saksprosessen for eiendom som beskrives nærmere her. Utgangspunktet er forslag til grunnstruktur for kommunens kvalitetssikringssystem presentert av Gammelmo (2018:332, figur 13.2). Saksprosessen er tatt inn i tabell 2 og avsluttes med hva som er resultatet av en søknad og realisering av tiltaket.

Prosess i kommunen initieres av en søknad fra en søker. Søknaden skal være skriftlig og inneholde nødvendig dokumentasjon for å kunne behandle søknaden. Kommunen bistår med veiledning og har en egen plikt til å sikre at saken er tilstrekkelig opplyst. Eiendomsdannelse som det er definert i denne artikkelen starter alltid med en søknad med mindre det faller inn under unntakene nevnt her:

*«Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav m når tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan, eller når tiltaket skjer etter krav som nevnt i matrikkelloven § 9 første ledd bokstav g» (plan- og bygningsloven § 20-5 tredje ledd).*

Hvis en søknad er i tråd med det formelle rammeverket skal søker få en tillatelse. Det vil si at eiendomsdannelsen i tråd med detaljplanen kan den i utgangspunktet gjennomføres slik planen viser. Under oppmålingsforretningen kan det være aktuelt å klarlegge eksisterende eiendomsgrenser, men for å gjennomføre en eiendomsdannelse vil det enten opprettes en eller flere nye matrikkelenheter og/eller gjennomføres arealoverføring. Virkemidler etter matrikkelloven er blant annet grensejustering (§ 16), klarlegging av eksisterende grense (§ 17), sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter (§ 18) og gjennomføring av oppmålingsforretning (§ 33 mfl).

Tabell 2: Saksprosessen ved opprettelse av ny matrikkelenhet i kommunen (lovhenvisninger er ikke uttømmende)

1) Søknad og veiledning	2) Saksbehandling
Søknad om tiltak, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-2, 21-2 og 20-1 bokstav m Veiledning, jf. forvaltningsloven § 11	Saksforberedelser, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-1, 21-2, 21-3 og 21-5 Tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav m og matrikkelloven § 10
3) Realisering	Resultatet
Rekvisisjon, jf. matrikkelloven § 35 Oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven §§ 33 og 34 Matrikkelføring, jf. matrikkelloven § 22 Tinglysing, jf. matrikkelloven § 24 Utstedelse av matrikkelbrev, jf. matrikkelloven § 24 Klage, jf. matrikkelloven § 46 Arkivering, jf. arkivloven § 9	Oppmålingsforretning med protokoll og tilhørende dokumentasjon Grensemerker i marka Endringer ført i matrikkelen Tinglysing av matrikkelnummer/arealoverføring Matrikkelbrev

## Prosess i jordskifteretten

Jordskiftelovens formål «er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet. Dette skal skje ved at jordskifteretten bøter på utenleige eigedoms- og brukstilhøve, klarlegg og fastset grenser og rettar, og behandlar skjønn og andre avgjerder etter denne og andre lover» (§ 1-1).

Jordskifterettens virkemidler og prosess er i størst grad beregnet for eiendomsdannelse gjennom omforming av eiendom og retter etter behov, og det skal legges «til rette for rettferdig, forsvarleg, rask, effektiv og tillitsskapande behandling av sakene gjennom offentlig rettargang for uavhengige og upartiske jordskifterettar» (§ 1-1). Tabell 3 gir en oversikt over prosessen, utarbeidet med utgangspunkt i Bjerva mfl. (2016).

Prosessens i jordskifteretten starter med at en sak kreves av rekvirent, som blant annet må redegjøre hva vedkommende ønsker å oppnå og for eiendomsdannelse hvilke utjenlige eiendomsforhold retten skal bøte på, jf. jordskifteloven § 6-2. Det er jordskifteretten som lager forslag til løsning for den nye eiendomsdannelsen. Det er ønskelig å oppnå enighet mellom partene, men det er ikke et vilkår at partene er enige om løsningen. Jordskifteretten sørger for at vilkårene for jordskifte er oppfylt. Det vil si å bøte på utjenlighet, jf. § 3-2, jordskiftet må gjøre det bedre ved å skape mer tjenlige eiendomsforhold, jf. § 3-3, og vernet mot tap må være oppfylt, jf. § 3-18. Jordskifterettens virkemidler etter kapittel 3 er blant annet ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksretter (§ 3-4), oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer (§ 3-6), deling av eiendom (§ 3-7) og opprette lag med vedtekter (§ 3-10).

Tabell 3: Saksprosessen ved endring av eiendom og retter i jordskifteretten (Kilde: Bjerva mfl 2016:20-21)

1) Saksforberedelser	2) Saksgjennomføring ved endring av eiendom og retter
Krav om sak, jf. jordskifteloven § 6-2 Kontroll av kravet, jf. jordskifteloven § 6-4 Forkynning av kravet og frist for uttalelse, jf. jordskifteloven § 6-5 Melding av sak til kommunen for matrikkelføring, jf. jordskifteloven § 6-30 Saksforberedelse (skriftlig eller muntlig), jf. tvisteloven § 9-6 og jordskifteloven §§ 6-7 og 6-8 Saklig og geografisk avgrensning, jf. jordskifteloven § 6-9 Plan for gjennomføring, jf. jordskifteloven § 6-6	Protokollering av igangsatt saksbehandling, jf. jordskifteloven § 6-4 fjerde ledd Fastsette eksisterende eiendoms- og bruksrettsforhold, jf. jordskifteloven § 3-13 Grunnlagsarbeid som bonitering og verdsetting, jf. jordskifteloven §§ 3-14 og 3-15 Jordskifteretten utarbeider forslag til jordskifteavgjørelse, og partene kan ha merknader til forslaget, jf. jordskifteloven § 6-21 Fastsettelse av endelig jordskifteløsning, jf. jordskifteloven § 6-24
3) Avslutning	Resultat
Merking og måling av nye grenser, jf. jordskifteloven § 6-29 Saksdokumenter til kommunen for matrikkelføring, jf. jordskifteloven §§ 6-30 og 6-35 Tinglysning av utdrag av rettsbok, jf. jordskifteloven § 6-31	Avgjørelse, eventuelt også dom Kart og grensebeskrivelse Grensemerker i marka Melding til matrikkelmyndighet Matrikkelføring og dokumentasjon på føring Tinglysning av rettsboka

## Bruksområder

### *Eiendomsdannelse i by og land*

Historisk sett kan eiendomsdannelse i by og urbane områder ha vært løst gjennom plan- og bygningsloven og dennes forgjengere, mens det på landet og i de rurale områdene har vært gjennomført større endringer ved bruk av jordskifte.

Hva gjelder bygningslovgivningen har det vært ulikt for by og land, men med bygningsloven 18. juni 1965 ble det innført like regler for hele landet. Det heter at «*[d]enne loven gjelder for hele landet. Departementet kan likevel fastsette at loven ikke skal gjelde i en kommune eller del av den*» (§ 1). Lovens § 63 om deling av eiendom innfører plikt til å søke og få tillatelse ved endring av fast eiendom som nevnt i delingsloven. Den viderefører bygningsloven 1924 § 58 om krav til at deling ikke skal stride mot lov, forskrift eller vedtekt. Rekvirering av oppmåling skjedde hos kommunenes oppmålingsmyndighet senest 3 år etter at tillatelsen var gitt. I 1985 avløses bygningsloven av plan- og bygningsloven 14. juni 1985, som igjen avløses av dagens lov som trådte i kraft i tre omganger, 1. juli 2009, 1. juli 2010 og 1. januar 2013. Gjeldende plan- og bygningslov «*gjelder for hele landet, herunder vassdrag. I sjøområder gjelder loven ut til én nautisk mil utenfor grunnlinjene*» (§ 1-2).

Utskifting og jordskiftelignende prosesser kan beskrives tilbake til overgangen 1700- til 1800-tallet (Sevatdal 2013:166). Med jordskifteloven av 1950 kom termen jordskifte inn som erstatning for utskifting. Før dagens jordskiftelov trådte i kraft 1. januar 2016 var det loven av 1979 som var gjeldende. Etter 1979-loven ble det gjennomført jordskifte også i mer urbane områder, kalt «urbant jordskifte». Sakene har den fordel at «alt» løses ett sted. Jordskifteretten avklarer yttergrensen for skiftefeltet, omformer eiendommer, etablerer bruksretter og bruksordningsregler og deler eiendommer (får opprettet nye matrikkelenheter). Mange oppgaver kan gjennomføres i en og samme prosess som fører til at partene sparer tid og penger, gjerne omtalt som transaksjonskostnader.

Urbant jordskifte er blant annet gjennomført i Oslo og undersøkt av Ramsjord (2014). Han peker på at hverken prosessen i kommunen eller jordskifteretten er tilpasset eiendomsdannelse i bytransformasjon. «*Gjennomføring av bytransformasjon, og eiendomsdannelse i den forbindelse, det være seg om den foregår i «det kommunale brukerregimet» eller «jordskiftebruker-regimet», innebærer kompliserte samspill mellom et betydelig antall ulike formelle institusjoner som er omsluttet av komplekse uformelle institusjonelle rammer*» (Ramsjord 2014:116).

Både tidligere jordskiftelovgivning og dagens gjelder også for hele landet. I henhold til jordskifteloven § 1-2 gjelder loven «*for fast eigedom og rettar over fast eigedom, vassdrag og sjø i heile landet, om ikkje anna er fastsett i denne eller andre lover*». Det er søkt å ta høyde for behov for jordskifte i by i gjeldende lov og oppklare nettopp at loven gjelder for hele landet da det var en del av diskusjonen omkring 1979-loven.

For arbeid etter matrikkelloven er også regelverket landsdekkende i henhold til matrikkelloven § 2 om at «*[I]jova gjeld for heile landet. For sjøområda gjeld lova ut til ei nautisk mil utanfor grunnlinjene*».

For å belyse de to prosessene presenteres to eksempler. Begge eksemplene tar utgangspunkt i en detaljregulering som viser den fremtidige ønskede situasjonen, med ny infrastruktur og nye grunneiendommer. Det vil si eiendomsdannelse innenfor avgrensningen av denne artikkelen.



### Eksempel fra kommunen: Steinerudsvingen

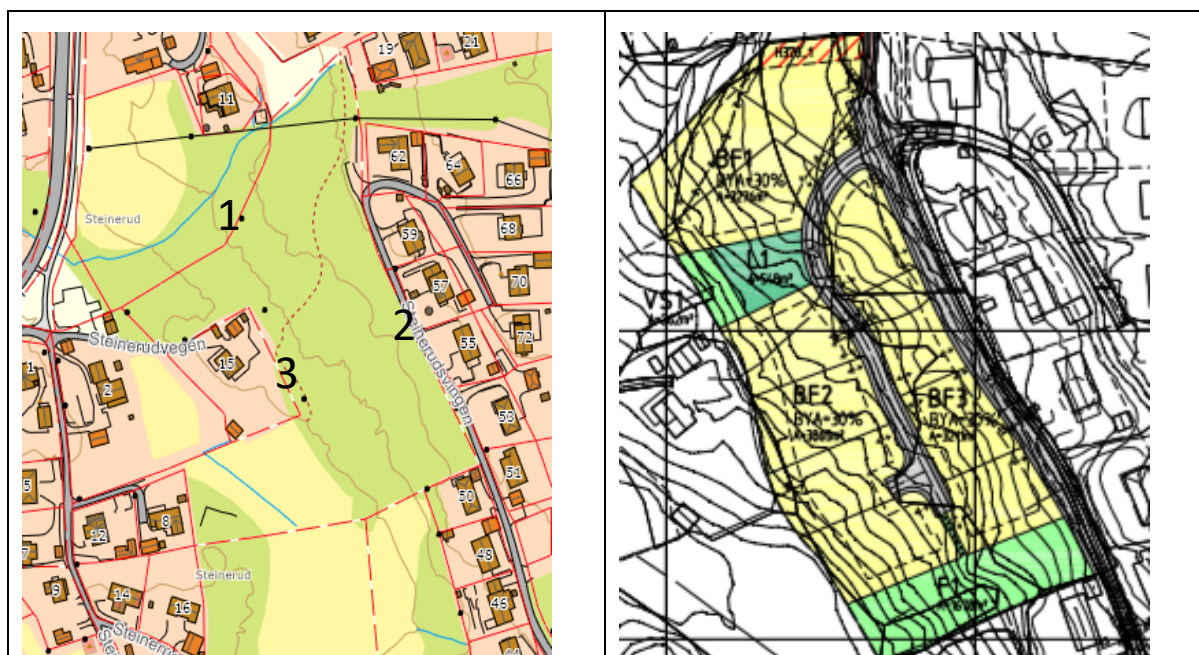
Detaljregulering Steinerudsvingen er en omregulering av tidligere reguleringsplaner fra 1980- og 1990-tallet. I planbeskrivelsen heter det at «[a]realene langs Steinerudsvingen er i gjeldende reguleringsplaner regulert til bolig, men bare deler av området er i dag utbygd. Dette skyldes at den delen som en utbygd ikke er bygd ut i tråd med reguleringsplanene. I tillegg har forhold i området endret seg. Som følge av dette har det oppstått behov for en omregulering av ubebygd areal før de gjenværende boligtomtene blir opparbeidet» (Planbeskrivelse Steinerudsvingen:2).

Kommunen kan veilede partene, men ikke gjennomføre endringer det ikke er enighet om eller avgjøre privatrettslige forhold. I artikkelen her trekkes det frem tre uklarheter som må avklares for å gjennomføre planen. De er markert med 1, 2 og 3 i kart til venstre i figur 2:

1. Deler av naboeiendommen 107/132 inngår i planen uten en avtale om arealet.
2. Adkomstvei V1 til boligfeltet er uklar i forhold til utbygging og senere eierskap
3. Eiendomsgrense mellom en tilgrensende boligeiendom 153/163 og utbyggingsområde 153/20 er uklar

For å gjennomføre planen er ulike tiltak omsøkt etter plan- og bygningsloven og ulike virkemidler i matrikkelloven benyttet. Dette fremkommer av grunnbokblad til grunneiendommene. Grunnbokbladet til 153/20 viser at utfordring 1 er løst gjennom arealoverføring fra 107/132 til 153/20. Dette har ført til at hele utbyggingsområde utenom deler av adkomsten ligger innenfor grensene til 153/20. Veien er opprettet som egen grunneiendom 153/183 i 2015. Arealet for denne grunneiendommen er større enn tidligere vei og mer i tråd med arealformålet i reguleringsplanen.

Den uavklarte eiendomsgrensen mellom 153/163 og utbyggingsfeltet 153/20 er klarlagt med god stedfestingsnøyaktighet. De regulerte eiendommene er opprettet som grunneiendommer i matrikkelen av kommunen, med egne matrikkelnummer som er tinglyst. Den interne veien, V2, i reguleringsplanen er ikke opprettet som egen grunneiendom og de nye grunneiendommene har ikke tinglyst veirett på 153/20.



Figur 2: Utsnitt av kommunens web-kart som viser eksisterende registrerte eiendomsgrenser før plangjennomføring (venstre) og plankart for Steinerudsvingen (høyre).

### Eksempel fra jordskifteretten: Lygna sør

Områderegulering Lygna sør (figur 3 kart til venstre) er et hyttefelt i «urørt» terreng, med ny infrastruktur, flere hundre hytteeiendommer, usikre eksisterende registrerte eiendomsgrenser og de nye eiendommene vil gå på tvers av eksisterende eiendomsgrenser. Gjennomføring av planen er gjort ved prosess i jordskifteretten. Først fastsatte jordskifteretten grensene for eksisterende teiger innenfor planområdet (figur 3 kart til høyre) og skriver i sin slutning datert 13. mars 2014 at «[g]rensene som omfattes av denne sak så langt går som beskrevet i grensebeskrivelsen inntatt i rettsboka over, og som vedlagte jordskiftekart viser».

Jordskifteretten klarla eksisterende eiendomsgrenser og kommunen førte matrikkel. Hjemmelshavere søkte deretter kommunen om tillatelse til opprettelse av nye grunneiendommer for de delene av teigene som ligger innenfor planområdet. Det ble gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven og opprettet nye grunneiendommer i tråd med reglene i matrikkeloven.

Jordskiftesaken fortsatte etter dette med avklaring av rettigheter, plikter, felles infrastruktur og opprettelse av grunneiendommer for de nye hyttetomtene. Når saken først går for jordskifteretten og det foreligger en godkjent plan er det ikke nødvendig med tillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. tidligere § 20-1 bokstav m og gjeldende lov § 20-5 tredje ledd, for opprettelse av nye grunneiendommer etter jordskifteloven 1979 § 2 bokstav f og g og gjeldene lov § 3-7. Våren 2015 opprettet kommunen 133 grunneiendommer ved matrikulering uten fullført oppmålingsforretning etter matrikkeloven § 6 andre ledd og jordskifteloven 1979 § 86.

Jordskifteretten fattet vedtak om endelig oppmålingsforretning i saken i medhold av jordskifteloven 1979 § 86, jf. matrikkeloven § 33 femte ledd. Jordskifteretten fastsatte vedtekter for bruksordning for felles infrastruktur i rettsmøte 12. april 2016. Saken ble avsluttet 14. desember 2018. Da var 136 nye grunneiendommer merket og målt, i tillegg til grenser for de opprinnelige teigene.



Figur 3: Plankart for Lygna sør (venstre) og jordskiftekart over grunneiendommene som utgjør planområde (høyre).

Kommunen har gjennomført føring av de nye grunneiendommene i matrikkelen uten fullført oppmålingsforretning og det endelige resultatet når det forelå. Dette arbeidet har ikke kommunen hjemmel i gebyrregulativet til å ta betalt for. Jordskifteretten har tatt 5.000,- pr. ny grunneiendom i tillegg kommer utgifter til grensemerker. Kommunens gebyr for 2019 (Gran kommune 2019) viser at oppretting av grunneiendom koster 14.000,- / 22.000,- (avhengig av arealet), men det gis rabatt på 60 % for over 21 tomter ved «[o]ppmåling av flere tomter med samme rekvirent (eier/bestiller) og dato». I tillegg til denne kostnaden kommer gebyr for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Gebyret etter matrikkeloven skal baseres på selvkost og ta høyde for blant annet føring av endringene i matrikkelen.

## Avsluttende sammenligning og refleksjon

Gjennom artikkelens tre hovedtemaer: aktører, eiendomsdannelse og bruksområder, og de to eksemplene, er det redegjort for muligheten til å opprette ny eller omforme eksisterende grunneiendom i kommunen og i jordskifteretten. Videre vises det, spesielt gjennom eksemplene, til muligheter og utfordringer ved bruk av de to prosessene.

Initiativtakerne kan være de samme i en sak for kommunen som en sak for jordskifteretten. Det er ingen formelle krav til partenes fagkompetanse, men ulike formelle krav til fagkompetanse i kommunen og jordskifteretten. Initiativtakerne kan selv utarbeide søknad etter plan- og bygningsloven eller være selprosederende i jordskifteretten. Hvis de ønsker kan de benytte aktører med fagkompetanse til å bistå seg i prosessen.

I en sak for kommunen vil de direkte berørte eiendommene være parter i saken. Naboer skal varsles i forbindelse med søknad etter plan- og bygningsloven og innkalles til oppmålingsforretning etter matrikkeloven. I en jordskiftesak vil rekvirenten og de involverte partene være en mer aktiv del av prosessen blant annet ved å uttale seg til forslag til jordskifteløsning.

Kommunen er et offentlig forvaltningsorgan tildelt myndighet innenfor blant annet plan- og bygningsloven og matrikkeloven. De er gitt myndighet til å fatte vedtak, men kan ikke avsi dom i en tvist mellom partene. Kommunens vedtak tar stilling til om det omsøkte tiltaket er i tråd med det formelle rammeverket og søker skal få tillatelse hvis det er tilfellet. Tillatelsen skal så realiseres gjennom matrikkeloven. Jordskifteretten derimot er en særdomstol som avgjør sakene ved jordskifteavgjørelse eller dom hvor et utdrag av rettsboka blir tinglyst. I henhold til jordskifteloven § 6-31 skal alt av varig verdi være med i utdraget. For saker i kommunen er det nytt matrikkelnummer og arealoverføring som tinglyses. I henhold til matrikkeloven § 24 skal kommunen sende melding til tinglysing om dette.

Det er ingen krav til saksbehandlers fagkompetanse etter plan- og bygningsloven. Undersøkelsen til Gammelmo (2018:190) viser at saksbehandlere som behandler søknader etter plan- og bygningsloven har gjennomsnittlig 3-årig relevant utdanning. Saksbehandlere som fører matrikkel skal ha gjennomført Kartverkets kurs for matrikkelføring og det er i dag ingen krav til eiendomslandmålers fagkompetanse. I fremtiden kan dette endres da det er vedtatt krav om landmålerbrev for eiendomslandmåler, jf. § 35 nytt andre ledd og ny § 38 i endringslov til matrikkeloven og plan- og bygningsloven. Kommunen har derfor ingen eller få formelle krav til fagkompetanse. Jordskifteretten har derimot krav om utdanning på masternivå med relevant fagkrets for jordskiftelagdommere, jordskiftedommere og jordskiftedommerfullmektig, jf. § 2-4. Det er relevant å stille spørsmål ved om resultatet av eiendomsdannelsen er ulikt når det for ansatte i kommunen er ingen eller få krav til fagkompetanse, mens det i jordskifteretten er et lovfestet krav.

Det er grunn til å tro at jordskifteretten har både en bedre og høyere fagkompetanse til å bistå partene og fullføre eiendomsdannelsen.

I en prosess gjennomført av kommunen må det være enighet mellom partene. Før vedtak treffes etter plan- og bygningsloven skal naboer varsles og gis mulighet til å komme med merknader. Hvor vidt merknadene fører frem er en del av kommunens saksbehandling og skal begrunnes i tillatelsen. Når tiltaket realiseres etter matrikkeloven må det være enighet for at kommunen skal kunne gjennomføre endringer, er det for eksempel uenighet om en eksisterende grense skal det markeres i saken og føres som omtvistet i matrikkelen, med mindre partene blir enig innen en fastsatt frist. Uenighet kan i ytterste konsekvens forhindre endelig gjennomføring av eiendomsdannelse. En tvist i sak for jordskifteretten kan derimot avgjøres direkte. Som domstol kan jordskifteretten avsi dom i en grensetvist og de kan ta i bruk jordskiftelovens virkemidler ut fra hva som er hensiktsmessig i den aktuelle saken. Det er et uttalt ønske om enighet også i jordskiftesaker, blant annet fordi partene i saken gjerne skal leve videre som naboer eller for eksempel sameiere i en vei. I de rettsendrende sakene fattes det en jordskifteavgjørelse også når partene er enige.

Uavhengig om en sak gjennomføres i kommunen eller jordskifteretten skal saken være tilstrekkelig opplyst. Plikten til veiledning og innhenting av opplysninger er allikevel større i kommunen jf. krav etter forvaltningsloven § 11 (veiledningsplikt), plan- og bygningsloven § 21-5 (samordningsplikten) og matrikkeloven § 33 «*bringe fram opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for matrikkelføring og eventuelt tinglysing*». En søknad fremsatt for kommunen skal behandles ut fra opplysningene i søknaden, kommunen kan veilede om for eksempel hvilket tiltak som vil være best egnet for å oppnå ønsket eiendomsdannelse, men det er søknaden og tillatelsen som setter rammene for realisering. Jordskifteretten er i større grad bundet av disposisjonsprinsippet og den dokumentasjonen partene legger frem. Når det er sagt har også jordskifteretten et selvstendig ansvar for at saken er opplyst, jf. tvistemålsloven § 11-2, og veiledning av partene, jf. tvistemålsloven §§ 10-2 og 11-5. Jordskifteretten står friere til å benytte de virkemidlene i jordskifteloven som ansees som best egnet til å avbøte den utjenlige situasjonen og sikre at ingen part lider tap (Bjerva mfl 2016:17).

Ved eiendomsdannelse utført av kommunen er det matrikkelenhetene og eiendomsgrenser som endres. Rettigheter er i liten grad en del av eiendomsdannelsen. Kommunen skal som hovedregel ikke ta stilling til privatrettslige spørsmål, med noen unntak. Det kan være vilkår i tillatelsen, for eksempel vilkår om veirett og det kan være rettighetshavere som må samtykke til tiltaket for å kunne realisere det, for eksempel panthaver. På oppmålingsforretning skal berørte rettighetshavere innkalles og det er presisert i matrikkeloven § 33 at en oppmålingsforretning går ut på å «*klarlegge og beskrive grenser og rettar i tråd med påstandane til partane og framlagde dokument*». Mulighetene til å innlemme rettigheter i en sak er likevel begrenset. Det er derimot mer til stede i en sak for jordskifteretten ved at det i lovens formål heter at den «*gjeld for fast eiendom og rettar over fast eiendom*» (§ 1-2). Det gjenspeiles også i jordskifterettens mulighet til å legge ut alltidvarende bruksrett som ligger til fast eiendom som egen matrikkelenhet, jf. jordskifteloven § 3-4.

Det endelig resultatet av de to prosessene kan fremstå like i marka. For begge er det krav om merking og måling av grensene og endringene skal føres i matrikkelen. Forskjellen er avklaringer av rettigheter og heftelser som i større grad er en del av jordskifteprosessen enn i kommunen. Videre det dokumentet partene får når saken avsluttes. Eiendomsdannelse i kommunen resulterer i tinglysing av nye matrikkelenheter og arealoverføring, eventuelt nye rettigheter som er vilkår i tillatelsen hvis kommunen bistår med tinglysing av disse. Etter tinglysing får den som har rekvirert oppmålingsforretningen tilsendt matrikkelbrev. Er grense mot tilgrensende matrikkelenheter merket eller målt inn på nytt, skal kommunen sende relevant utdrag av matrikkelbrev til disse, jf.

matrikkelloven § 24 tredje ledd. Når jordskifteretten avslutter saken skal jordskiftedommeren i henhold til jordskifteloven § 6-31 «*sørgje for at eit utdrag av rettsboka blir tinglyst. Alt av varig verdi skal vere med i utdraget*». Videre skal det sendes melding til kommunen som fører endringene i matrikkelen. Når matrikkelen er ført sender kommunen ut samlet rapport eller relevant utdrag av matrikkelbrev for å informere partene om hva som er ført i matrikkelen. Dette medfører at både en sak gjennomført av kommunen og av jordskifteretten avsluttes med et brev fra kommunen og at partene har klagerett etter matrikkelloven § 46. En viktig forskjell her er at for sak gjennomført i kommunen begynner nå partenes klagerett over flere forhold ved saken, mens sak for jordskifteretten som kommunen informerer om kun gir klagerett på feil ved selve føringen. Kommunens rolle som lokal matrikkelmyndighet er således ulik for de to prosessene. En sak som har gått for jordskifteretten har mer en illusorisk klagerett etter matrikkelloven § 46 da det er anke til lagmannsretten som vil være muligheten etter jordskifteloven §§ 8-1 og 8-10 for sakene etter kapittel 3.

Begge prosessene gir partene mulighet for eiendomsdannelse i tråd med deres ønsker. I en prosess i kommunen vil søkers søknad og detaljreguleringen danne grunnlag for eiendomsdannelsen. For å gjennomføre realiseringen må det i hovedsak være enighet mellom partene. I prosessen for jordskifteretten må utgangspunktet være en utjenlig situasjon som skal avbøtes og resultatet må føre til en mer tjenlig situasjon hvor ingen part lider tap. Hvis dette er tilfellet kan jordskifteretten gjennomføre eiendomsdannelse med ulike virkemidler, opprette nye grunneiendommer og ta hensyn til både eksisterende og fremtidige rettigheter. Jordskifteretten har en fordel i form av å tilby en «pakke-løsning». Sammenligningsgrunnlaget når det gjelder kostnader er derimot ikke helt rettferdig for eksempel fordi kommunen utfører oppgaver i jordskiftesakene som kommunen ikke kan ta betalt for til tross for at føringen kan være omfattende.

Eiendomsdannelse er en prosess som går ut på å skape nye eller omforme eksisterende matrikkelenheter. De to eksemplene har vist både endringer i form av opprettelse av ny grunneiendom, som vist i figur 1 eksempel 1a), og de har vist omforming, som vist i figur 1 eksempel 3b). Prosessen i jordskifteretten har virkemidler til å utføre omformingene som en «pakke-løsning», men muligheten for gjennomføring finnes også i kommunen. Kommunen og jordskifteretten viser to ulike løp for eiendomsdannelsesprosessen hvor partene kan oppnå ønsket resultat gjennom begge.

## **Referanser**

### ***Lover og forskrifter***

Bygningsloven 1965, Bygningslov 18. juni 1965 nr. 7 (opphevet)

Delingsloven, Lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (opphevet)

Domstolloven, Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene

Eierseksjonsloven, Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner

Endringslov til matrikkellova og plan- og bygningsloven, Lov 20. april 2018 nr. 12 om endringer i matrikkellova og plan- og bygningsloven

Forvaltningsloven, Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker



Jordskifteloven 2013, Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.

Jordskifteloven 1979, Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.

Kommuneloven, Lov 25. september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner

Matrikkelforskriften, Forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering

Matrikkelloven, Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering

Plan- og bygningsloven 2008, Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling

Plan- og bygningsloven 1985, Plan- og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77 (opphevet)

Tvisteloven, Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister

### **Saker**

Detaljregulering 534\_E-210 Steinerudsvingen. Ikrafttredelsesdato 10.03.2011.

Reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og arealplankart er tilgjengelig på:

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_0534/gl\\_planarkiv.aspx?planid=E-210](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_0534/gl_planarkiv.aspx?planid=E-210)

Jordskiftesak 0500-2013-0008 Lygnalia (dokumenter er ikke tilgjengelig på nett)

Områderegulering 534\_E-229 Hyttefelt Lygna sør. Ikrafttredelsesdato 25.09.2014.

Reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og arealplankart er tilgjengelig på:

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_0534/gl\\_planarkiv.aspx?planid=E-229](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_0534/gl_planarkiv.aspx?planid=E-229)

### **Grunnboken**

Grunnbokutskrifter er hentet ut 30. mars 2019 via <https://norgeskart.no> for følgende eiendommer i Gran kommune: 148/93, 148/96, 148/154, 148/212, 148/240, 153/20, 153/63, 153/162 og 261/69.

### **Litteratur**

Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. 2016. *Jordskifteloven. Kommentartutgave*, Universitetsforlaget

Domstolene 2017. Saksavvikling i domstolene. Tilgjengelig på:

<https://www.domstol.no/no/domstoladministrasjonen/publikasjoner/arsrapport/tema-13/domstolene-i-2017/#jordskifterettene> [18. juni 2019]

Gammelmo, L. 2018. *Forsvarlig saksbehandling av søknad om endring av fast eiendom. -En undersøkelse og evaluering av norske kommuners praksis i 2015*. PhD, NMBU

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. 2011. *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*, abstrakt forlag

Gran kommune 2019. *Gebyrregulativ Deling av eiendom*, tilgjengelig på:

<https://www.gran.kommune.no/priser-og-gebyrer.463302.no.html> [1. april 2019]

Mjøøs, L. B. & Sevatdal, H. 2014. Eiendomsdannelse mellom myndighetsutøvelse og tjenesteyting. I: Røsnes, A. E. (red.) *Arealadministrasjon*. Oslo: Universitetsforlaget

NOU 1999:1. Lov om eiendomsregistrering — Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven. Oslo: Miljøverndepartementet

NOU 2016:4. Ny kommunelov. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

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

Ramsjord, E. H. 2014. *Eiendomsdannelse i bytransformasjon*. 2014:11 PhD, UMB

Ramsjord, E. H. & Røsnes, A. E. 2011. Eiendomsdannelse i bytransformasjon. Om jordskiftestyrte endring av eiendomsforhold. *Kart og Plan vol. 71*, 91-106

Ravna, Ø 2015 Disposisjonsprinsippets plass i jordskifteloven av 2013. *Kart og Plan vol. 75*, 121-132

Røsnes, A. E. 2014. Introduksjon til arealadministrasjon. I: Røsnes, A. E. (ed.) *Arealadministrasjon*. Oslo: Universitetsforlaget

Sevatdal, H. 2013. *Eigendomsdeling og eigendomsdanning*. Foredragsnotat fra eiendomskonferansen på Solstrand 14. oktober 2013

Sevatdal, H. & Gammelmo, L. 2017. Gir praktisering av matrikkelloven en bedre matrikkel? *Kart og Plan vol. 77*, 132-139