

# Jordskifte PLAN

- Presentasjon
  - Meg
  - Faget, mytane og fordommane
  - Jordskifterettane
- Fordeling av planskapte verdier
- Matrikulering av uregistrerte jordsameige
- Døme
  - Kvalheimkraft- Kråkenes
  - Loen Skylift-Hoven
- Dekk og diesel
  - Eit deregulert samfunn – ord til ettertanke



---

Nordfjord  
**JORDSKIFTERETT**

---

- Sogn jord- og hagebruksskule
- NLH-Ås
- Jordskifteverket, Glåmdal og Indre Sogn
- Næringskonsulent, bygningssjef, teknisk sjef, ass. rådmann, Vik i Sogn
- Direktør Sogn Regionråd
- Div. prosjektleiar-engasjement (Bio, SIMAS, SFT).
- Høgskulen Sogndal, lektor planfag
- SVV- Region vest KVU, planstrategi, sykkelbyar...
- Jordskifteretten, domstolleiar Nordfjord

# Eigedomsforståing

## Mytar, fordommar og fakta

# Den sjølveigande norske bonden!

Jordskifteretten er ein domstol.



Domarane i Noreg er frie og uavhengige

I Noreg er det fri avtalerett.

1836 er ikkje lenge sidan!

Eigedom retten er heilag!

# Eigedomsfaget er dynamisk

Jordskifterettane er til for bøndene

Jordskifteretten er treg og kostbar

Bankane er glade i pant, men bryr  
seg ikkje om eigedom



Er det STORT  
og  
Er det GLUPT  
at  
MERKET det stend  
om  
Mannen han stupa???



---

Nordfjord  
**JORDSKIFTERETT**

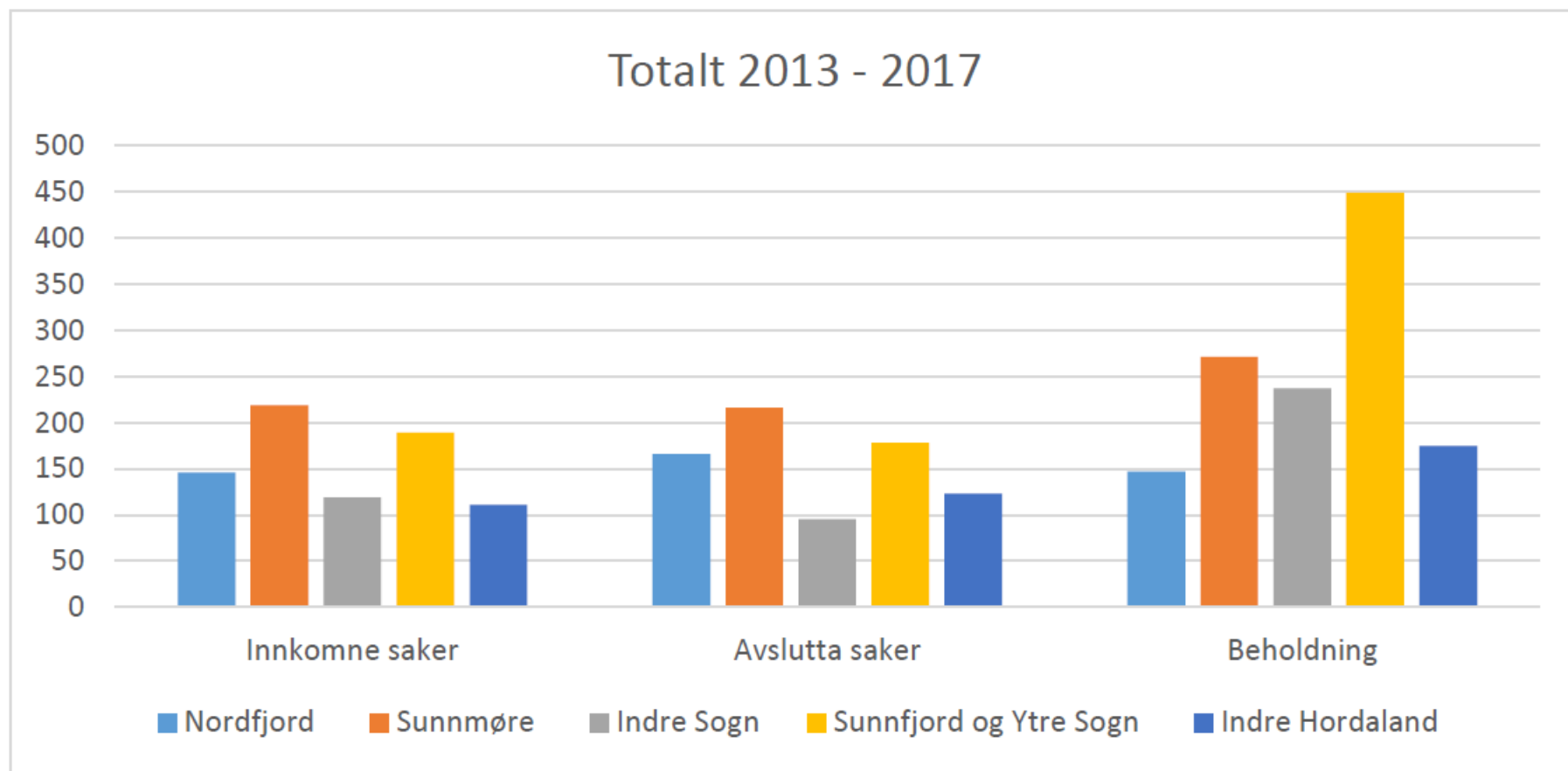
---

Nordfjord jordskifterett- ein tenesteytar for eigarar og brukarar av fast eigedom i Nordfjord.

Nordfjord jordskifterett- ein utviklingsaktør i nordfjordregionen.

Nordfjord jordskifterett- ein leverandør av grunnkompetanse i Nordfjord.

# Aktivitet i jordskifterettane





# Nordfjord jordskifterett: ein særdomstol, men i eit nettverk:

34 jordskifterettar

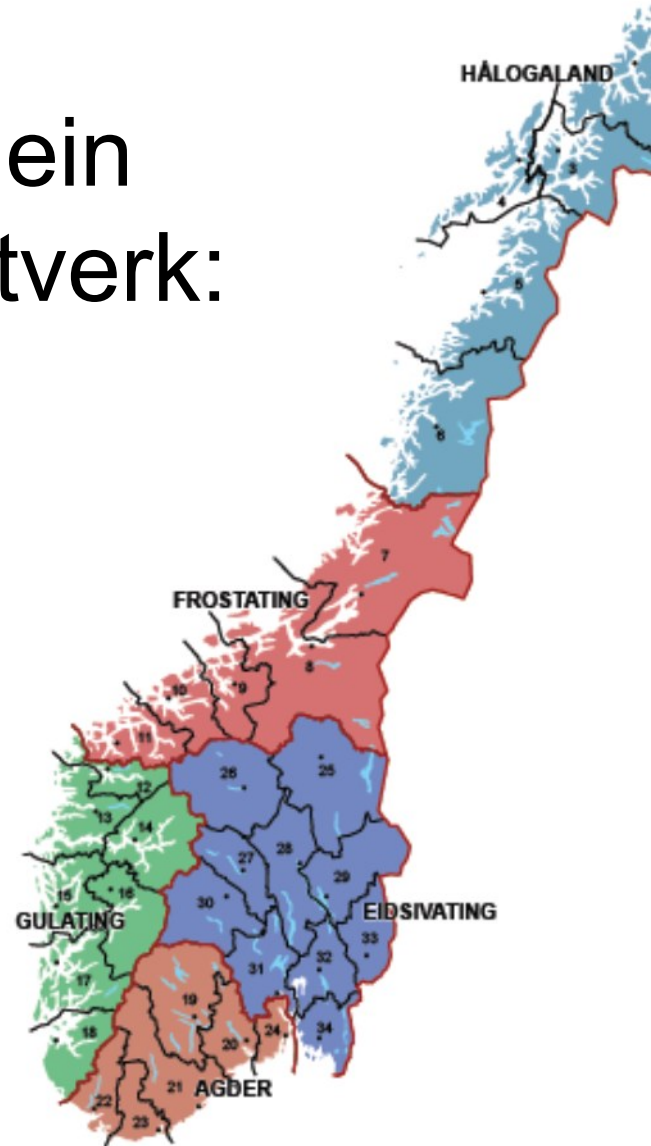
4 (5) jordskiftelagdøme

125 ingeniørar

93 dommarar

48 sakshandsamarar

8 landskonsulentar (spesialistar)



# **I 2006 blei jordskiftelova endra slik at jordskifte kan nyttast på og av alle eigedomar**

I tettstader og hytteområde kan jordskifte t.d. vera:

- Bruksordningar (vegar, leikeplassar mm)
- Fordeling av kostnader ved sams tiltak (investeringar)
- Omforming av eigedomar
- Avløysa og oppretta bruksrettar
- Avklara grenser
- Rettsutgreiing
- Og ikkje minst: løysa tvistar ved rettsmekling!





# Fordeling av planskapt netto verdiauke

Jordskiftelova kapitel 3, del V,  
§§ 3-30, 3-31 og 3-32



## Jordskifteretten sin kompetanse

«Jordskifteretten kan fordele  
planskapt netto verdiauke mellom  
eigedomar som er omfatta av ein  
reguleringsplan»





## Vilkår for fremming av krav etter del V

1. Fordelinga kan gjerast dersom planmyndigheita med heimel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 i reguleringsplanen har gitt føresegn om at planskapt verdiauke skal fordelast.
2. Planmyndigheita må i reguleringsplanen ha fastsett den geografiske avgrensinga av området for fordeling



---

Nordfjord  
**JORDSKIFTERETT**

---

Til pkt 1:

- Avgrensa til reguleringsplan  
(Område- eller detaljregulering)
- Krav om føresegn



---

Nordfjord  
**JORDSKIFTERETT**

---

Til pkt 2:

Kommunestyret må ha vedteke enten

- plangrense,
- føremålsgrense eller
- omsynssone som avgrensing av saka



## Korleis jordskifteretten skal verdsetje

- samla planskapt netto verdiauke skal synleggjerast  
*(planskapt netto verdiauke: differanse mellom planskapt verdiauke og naudsynte tiltak for å få fram denne auken).*
- kvar part sin del av verdiauken skal verdsetjast  
*(Prop. slår fast at det skal fastsetjast ein brøk el liknande).*
- eigedommane skal verdsetjast ut frå eigenskapane dei har til utbyggingsføremål
- verdsetjinga skal gjerast uavhengig av kva som går fram av reguleringsplanen



## **Korleis jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiauke**

Planskapt netto verdiauke skal  
fordelast av jordskifteretten slik at  
kvar eigar får sin del av den  
planskapte netto verdiauken



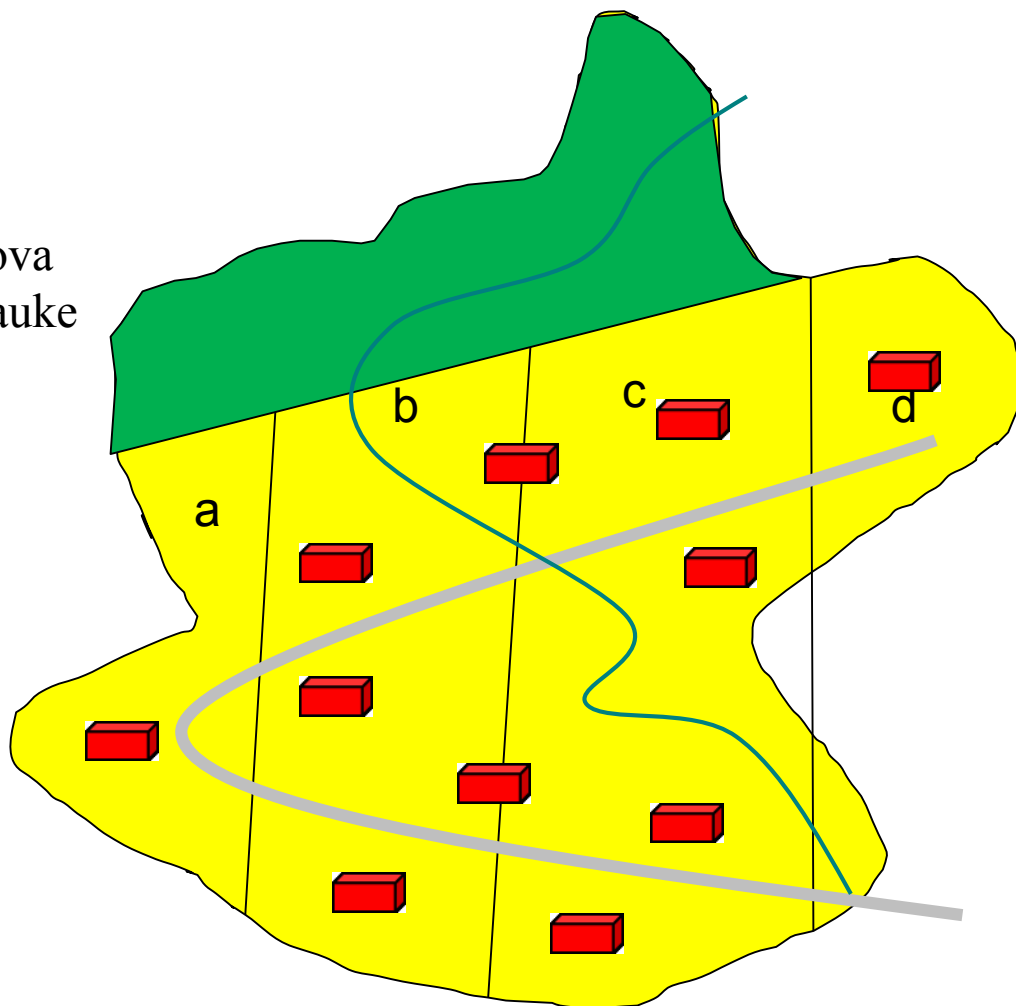
## I kva form vert planskap netto verdiauke tildelt eigarane

- Utbyggingsrettar (*tomter, festerettar*)
  - *Primært eineige sekundært sameige.*
- Pengar (*dersom ikkje semje*).



## Nordfjord JORDSKIFTERETT

«Med heimel i Plan og bygningslova  
§ 12-7 nr. 13 i skal planskapt verdiauke  
fordelast ved jordskifte.»

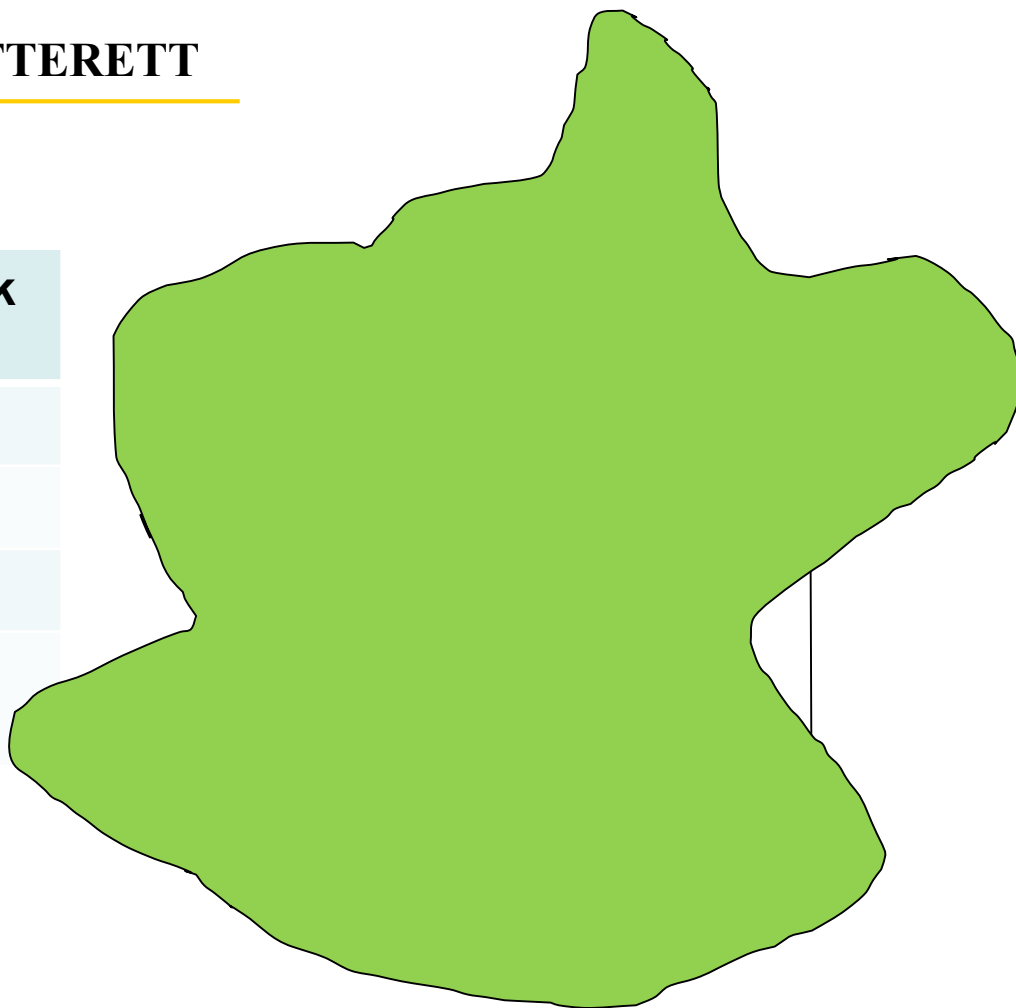




## Nordfjord JORDSKIFTERETT

### Verdsetting

Part	Utb	Brøk
a	3	1/5
b	5	1/3
c	5	1/3
d	2	2/15







---

Nordfjord  
**JORDSKIFTERETT**

---

Vilkår om fleirtal bak  
jordskiftekravet er fjerna i ny  
lov



## HUGS 1:

Dette er også eit bidrag for å tilrettelegge  
for god fagleg og eigedomsuavhengig  
planlegging!!



---

Nordfjord  
**JORDSKIFTERETT**

---

## HUGS 2:

-god informasjonsutveksling mellom jordskifteretten og kommunane vil vera naudsynt.



## Korleis

- I arealdelen. Set krav om samanhangande planlegging.

Ved reguleringsoppstart.

- Set krav om planlegging av fleire eigedomar samstundes.
- Sjå til at det vert vedteke føresegn til PBL §12-7 nr 13.



# Sameigd utmark

- Utmark består av lite produktiv skog, myr, lyngheier, fjell, vatn og brear.
- Utmarka dekkjar kring 72 prosent av landarealet i Noreg og utgjør ein betydelig ressurs.
- Bruksområda kan vera utmarksbeite, energiproduksjon, turisme, rekreasjon, jakt og fiske, hausting og naturvern.
- I ein del av utmarka er eigarforholda kompliserte, somme stadar uavklarte eller ikkje registrerte i det heile tatt.

- Avklara eigarforhold er ein føresetnad for å kunne legge til rette for auka verdiskaping med basis i utmarksareal.
- Dersom eit areal ikkje er registert med eigar, er det ikkje mogeleg å få skilt frå ei tomt eller gjennomført ei utbygging.
- Jordskifteretten spelar i mange tilfelle ei nøkkelrolle i samband med å legge til rette for utmarksnæringar, til dømes med avklaring av eigedomsgrenser og eigarforhold, registrering og kartfesting av uregistert areal.

I 2012 vekte rapporten «Arealstatistikk: Eiendommer og utmark» oppsikt fordi det kom fram at mykje av utmarksarealet her i landet er «eigarlaust».

Rapporten var utarbeidd av Norsk institutt for skog og landskap i samarbeid med Statistisk sentralbyrå, og viste at i eit fylke som Sogn og Fjordane kom 28 % av arealet i kategorien «eigarlaust».

Liknande tilstandar er det i store delar av landet.

For Nordfjord inneber dette at kring 970.000 dekar var eigarlaust i 2013.

Uregistrerte jordsameige utgjer storparten av denne kategorien.



# Registrerte i Nordfjord

Jordskifteretten i Nordfjord har sidan 2013 gjennomført 35 saker der vi har registrert kring 30.000 dekar.

I disse sakene vil 45 jordsameige ha fått tildelt eige bruksnummer og 500 eigarar har fått stadfesta eigarskap og andel i eigedommane.

# Partshøvet i jordsameige

## Sameigelova

§ 2. Når det ikkje er grunnlag for anna, skal sameigarane reknast for å ha like stor part kvar.

**Der partane ligg til serskilt registrerte grunneigedomar og anna høvetal ikkje er kjent, vert dei rekna etter den skatteskylda kvart av bruka hadde då sameigehøvet mellom dei kom opp. Er den ukjend, skal den skylda som galdt fram til lov 17. desember 1836, leggjast til grunn.**

# Skyldeiningar

Før 1838 – smørskyld. Laup – Bisperpund – Merker

- 1 laup = 3 bismerpund
- 1 bismerpund = 24 merker

Mellom 1838-1890 – dalerskyld. Daler – Ort – Skilling

- 1 daler = 5 ort
- 1 ort = 24 skilling

Etter 1890 – markeskyld. Mark – Øre

- 1 mark = 100øre

Ved utrekning av høvetal må skylda omreknast til minste skyldeining (merker, skilling, øre)

# Hoven –Loen "in a nutshell"



16.11.2018

Eivind Helleland Nordfjord jordskifterett

40

# Sak 1420-2014-13 Loen

Krav 11.4.14

Slutta 17.12.14

Partar ca 60

Grenser ca 4,5 km

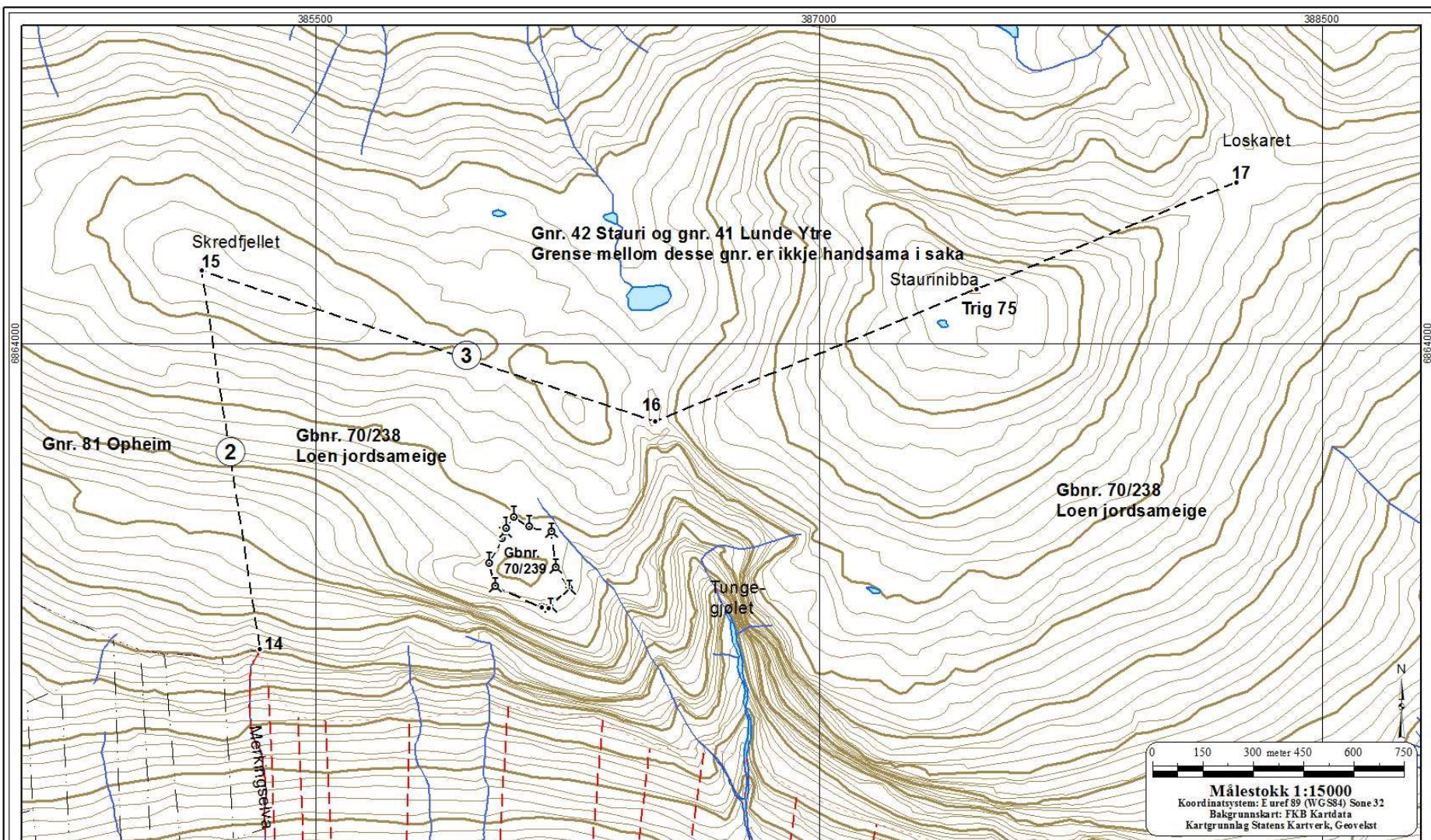
Kostnad ca 18.000,-

Eit rettsmøte med partane: 19.08.14

# Loen jordsameige

- Gjekk opp yttergrensa for Loen jordsameige
- Fremjingsvedtak revidert og utvida til òg å gjelda registrering av sameiget og frådelling av tomt *under regulering* på Hoven.
- andeler fastsett og registrert som 70/238
- tomta (40 da) 70/239 frådelt og festerett etablert for Sleipnerhoven Loen AS org.nr. 913 324 277





## NORDFJORD JORDSKIFTERETT

Grensekart over  
**LOEN MFL**  
i Stryn kommune

SAK NR. 1420-2014-0013  
Datert 17.12.2014  
Kartarkivnr. 144121  
Blad 1 av 2  
Saka gjeld gnr. 41, 42, 70 og 81  
Teknisk saksbehandlar -  
Avd. ing. Olina Mardal

## TEIKNFORKLARING

⊗	Jordmerke	---	Eigedomsgrænse
⋈	Bolt i fjell	2	Punktnummer
⊙	Bolt i stein	①	Grensenummer
·	Umerka punkt		

# Sak 16-025621-REN Hoven-Loen

*"Saka er eit tiltaksjordskifte heimla i jordskiftelova §3-2. Hovudmålet med jordskiftet er å gjennomføra vedteken reguleringsplan jf. dok.38.*

*Naudsynte arealoverføringar i fylgje planen vert gjennomført utan skjønn då det føreligg minnelege avtalar for alle tilfella. Hovudtiltaket er å tilretteleggja for etablering av ei gondolbane frå fjorden opp på Hoven."*



# Plangrunnlag

Reguleringsplan Loen sentrum-nord	1998
Regulerings Hoven Loen	6/2015
Detaljregulering Hoven Loen	6/2015









## § 1-3.Definisjonar

I Jordskiftelova tyder

b) tiltaksjordskifte: jordskifte som følgje av iverksetjing av offentlege og private tiltak, jf. § 3-2 første ledd andre punktum

## § 3-2. Utenlege eigedomstilhøve

Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst éin eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva.

Det same gjeld dersom det er grunn til å rekne med at minst éin eigedom eller bruksrett vil bli vanskeleg å bruke på tenleg måte **som følgje av eit offentleg eller privat tiltak.**

Som offentleg tiltak skal **òg reknast offentleg regulering av eigarrådvelde eller vedteken reguleringsplan med tilhøyrande omsynssone.**





# Sakshandsaming

Krav 10.02.2016

Slutta 07.11.2016

Partar 18

Grenser 1,2 km

Areal ca 50 da

Kostnad ca 55.000,-



# Innhald i saka

5 delingsforretningar

6 heimelsovergangar

3 samanslåingar

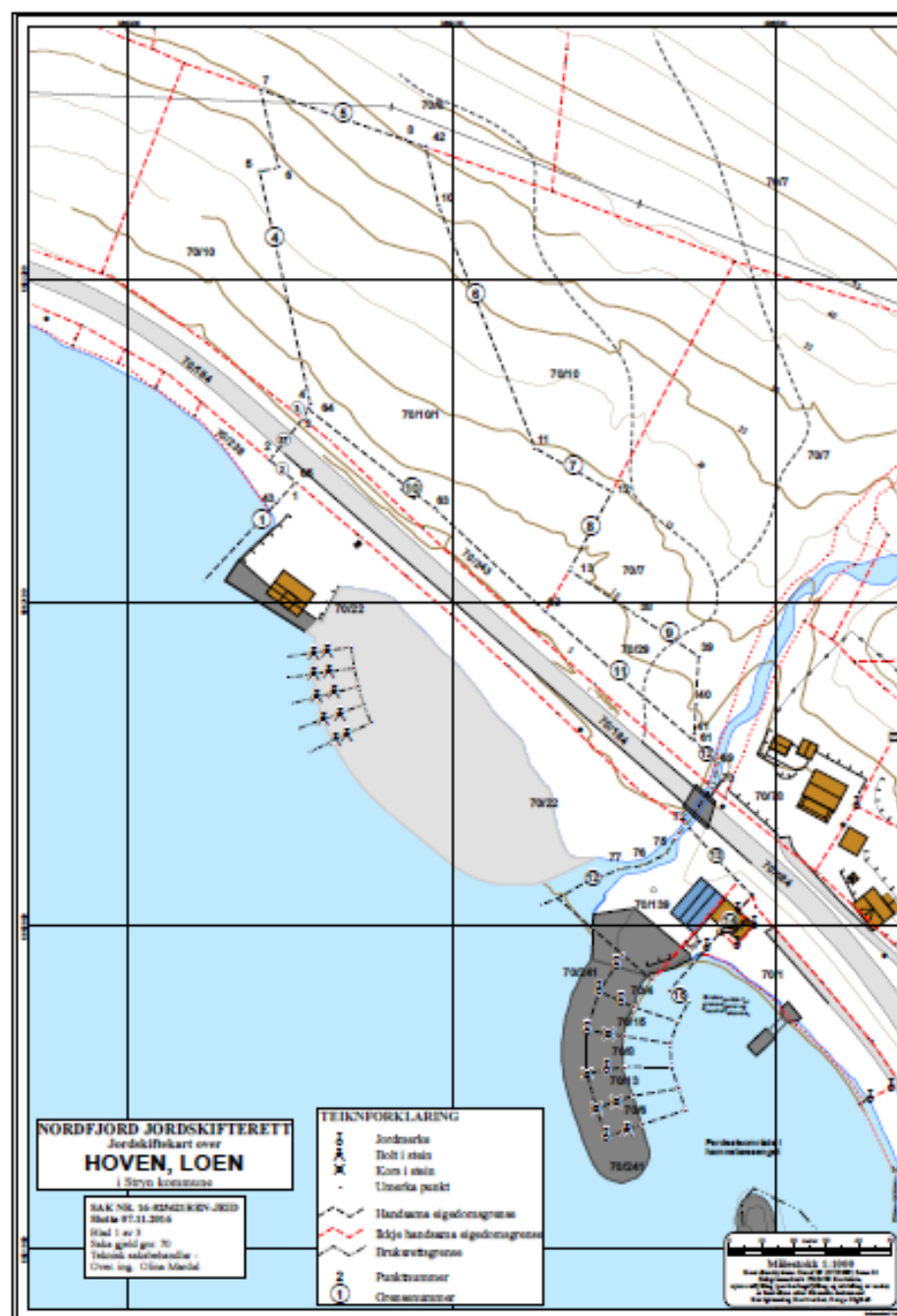
4 avløyningar

8 bruksrettsetableringar

Div. flyttingar og endringar som jordskifte

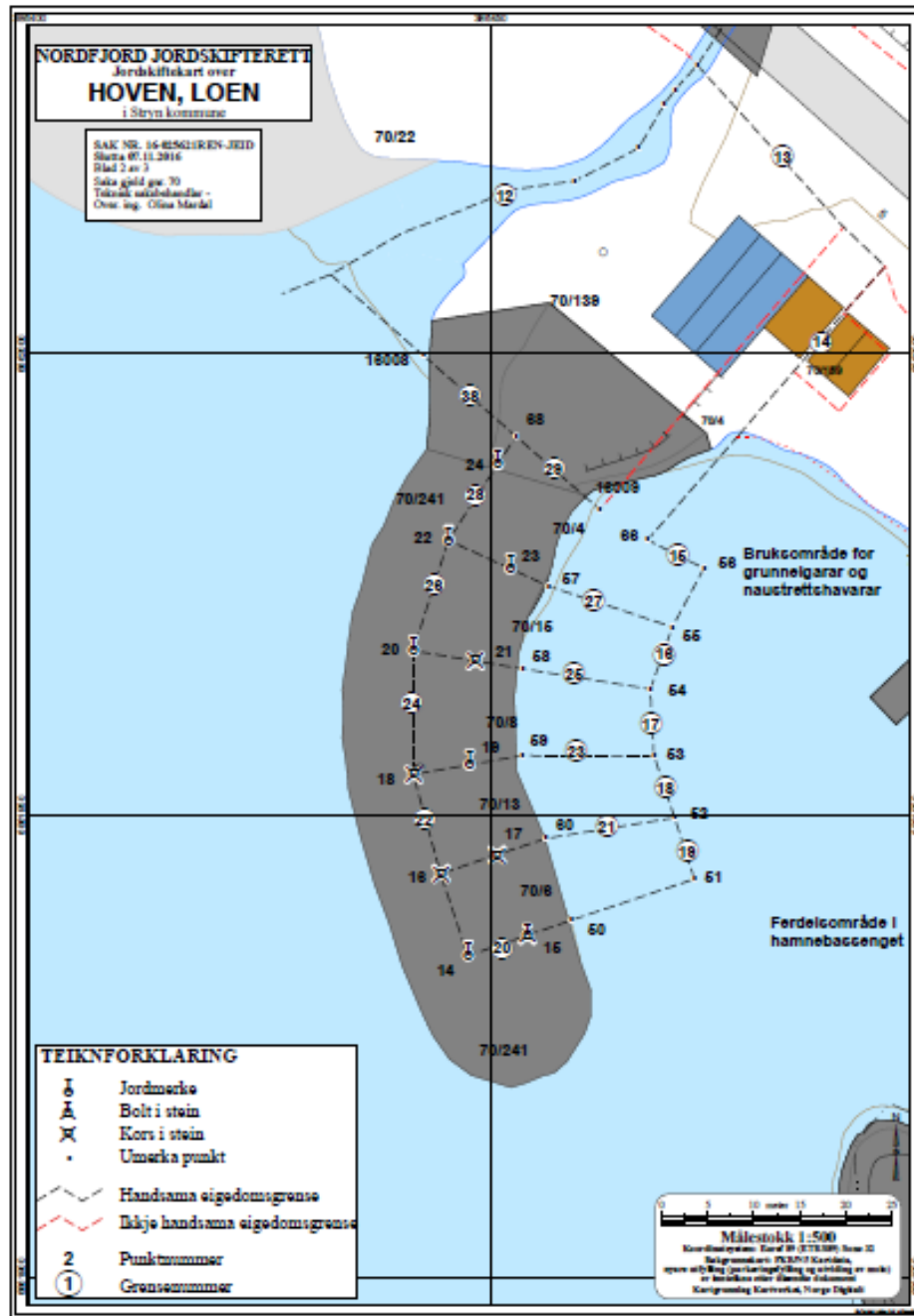
# Forenkling av formalitetar

- Eit rettsmøte med partane:  
16.03.16
- Alle partane sa frå seg  
ankerett.
- PANTEOPPRYDDING!!
- Rettskraftig og tinglyst  
5.12.2016

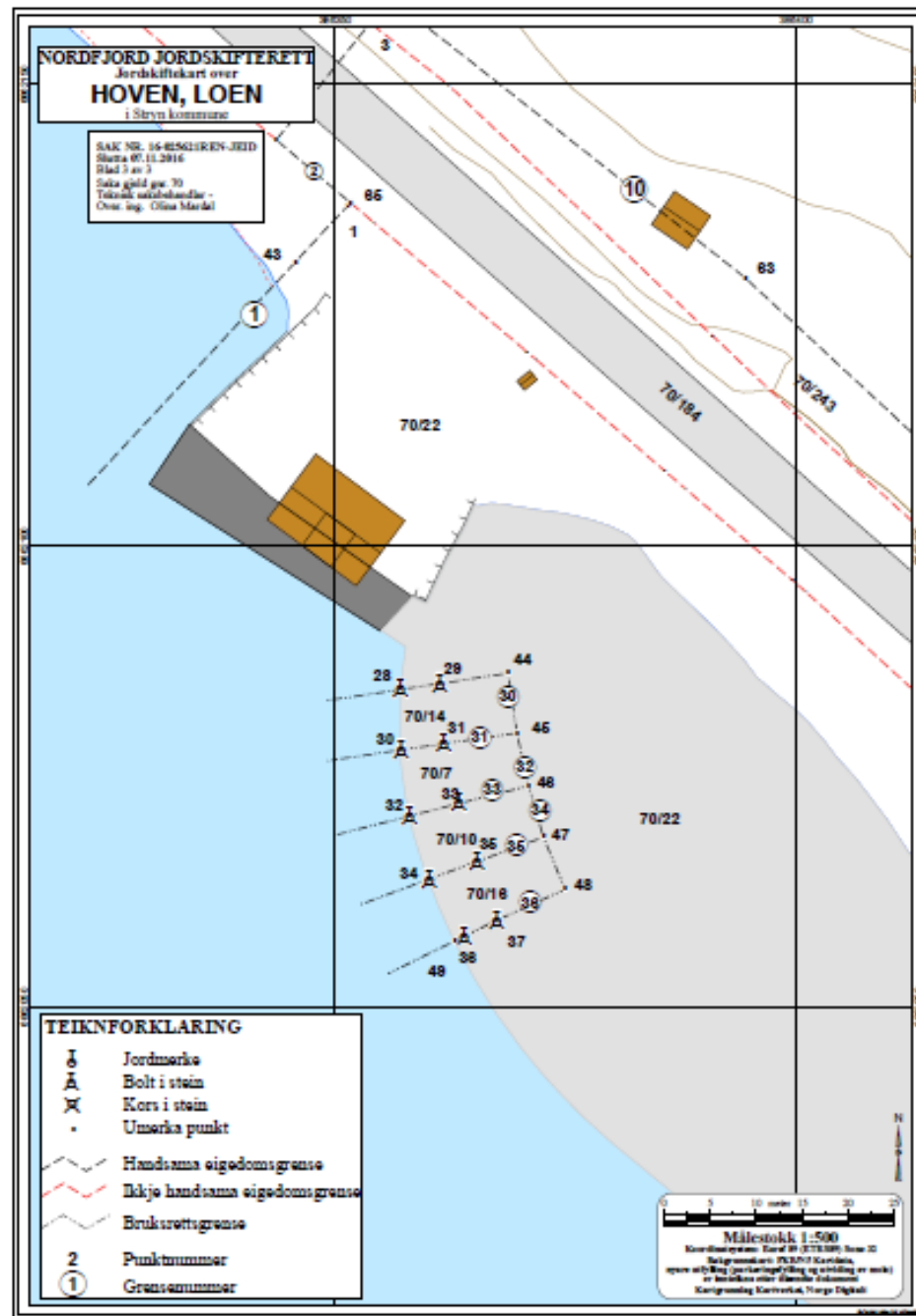




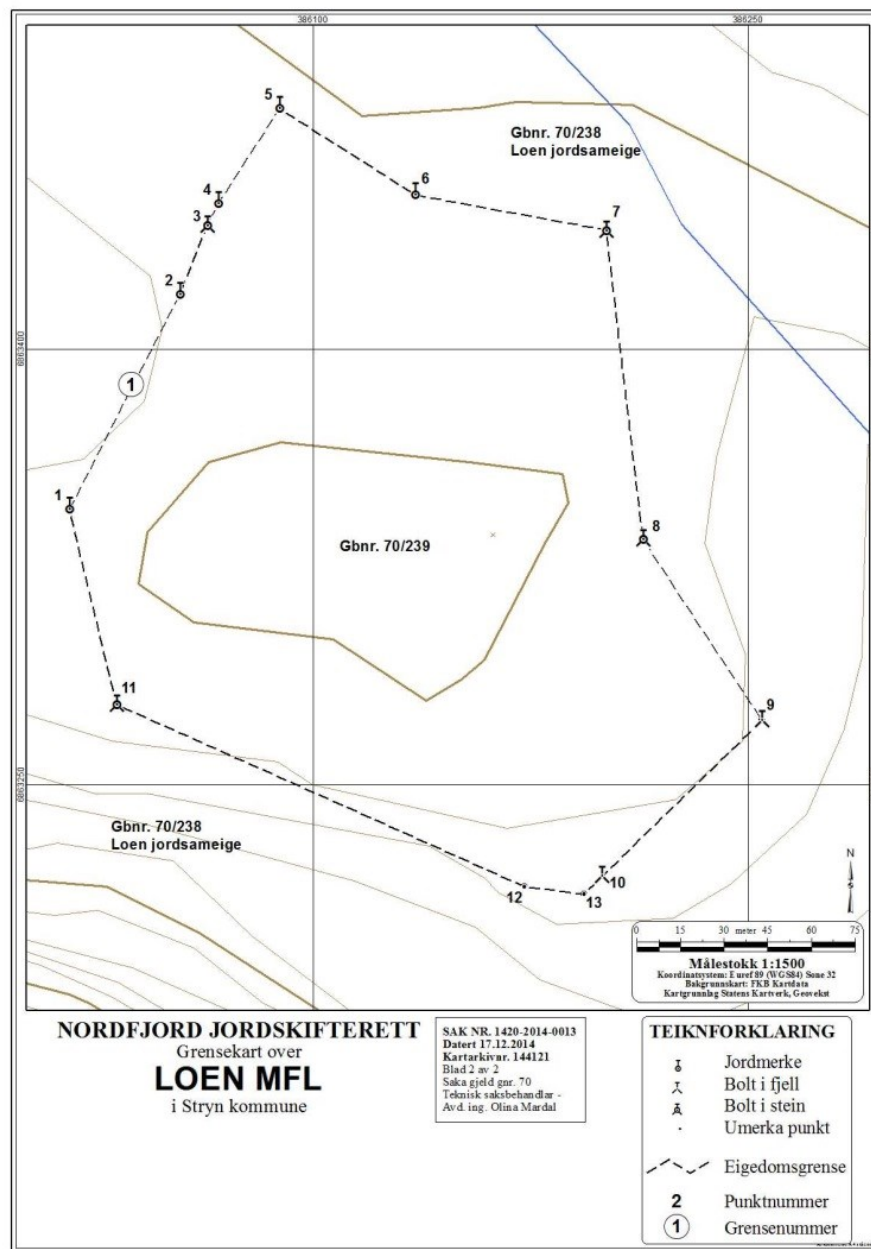








# Festetomta til restauranten







# Kråkenes - Vågsøy



# Kvalheim kraft – Mehuken

## Utbygging på annan manns grunn

- På Mehuken hadde Kvalheim kraft bygt ut vindkraftanlegg og gjort avtalar med dei grunneigarane som dei trudde eigde området anlegget står på.
- Utbyggerane hadde skrive kontrakt med dei som sjølv trudde at dei hadde full eigarskap til området, men så dukka det opp ein «ny» eigar og hevda sine rettar.
- Rettssituasjonen var etablert i 1880-åra, ved eit storskifte, utan kartfesting av eigartilhøva.



Det var investert 275 millioner kroner og drive i over ti år, før lupa vart sett på kven som er dei eigentlege eigarane av deler av arealet.







Folka frå jordskifteretten var ryddige og framstod svært profesjonelt. Vi fekk eit godt inntrykk av jordskifteretten, at dei var objektive til saka, seier kjentmann Torfinn Kråkenes og grunneigar Ole Mathisen







–Jordskifteretten gjorde ein grundig jobb. Eg synest dei var veldig ryddige. Godt arbeid, seier Torfinn Kråkenes, som fungerte som kjentmann for Nordfjord jordskifterett då dei jobba med registreringane på fjellet der Mehuken vindmøllepark er ein realitet. Kråkenes fortel at dei samband med saka fann grensemerke som var 20 cm under torva.



# Dekk og diesel



Biverknader av eit deregulert landbruk – eller politikk som ikkje vert utøvd



# Den sjølveigande bonden

I 1660 var om lag 18% av landbruksareala i Noreg eigd av bønder som dreiv jorda

Om lag tilsvarende var eigd av større gods som bygsla bort jorda..

Resten var staten (kongen), adelen og kyrkja sin eigedom.

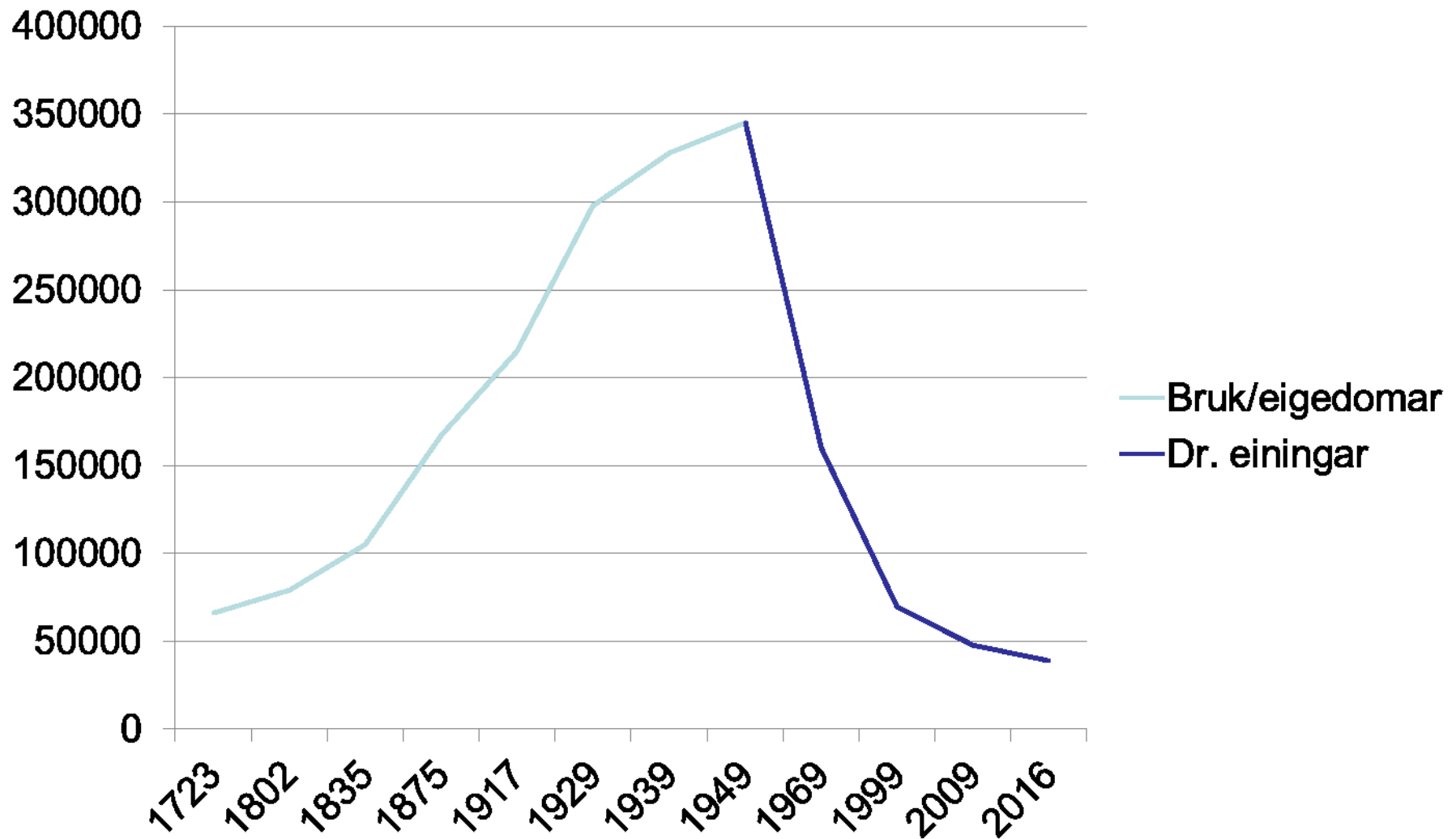
Jorda vart for det meste driven som leigejord.

# Strukturelle problem og etablering av Utskiftningsvesenet

Utover mot slutten av 1850 tiltok den politiske debatten på Stortinget om behovet for å utvikla utskiftningsarbeidet i ei ny lov. Hovudfokus var teigplandinga, vanskar med bruk av moderne maskiner og dyrkingsmetodar og problematisk tilkomst og avstand mellom areala.

Vi fekk ny lov og Utskiftningsvesenet vart etablert i 1859 som ein prosjektorganisasjon med tidshorisont 8 år fram i tid.....

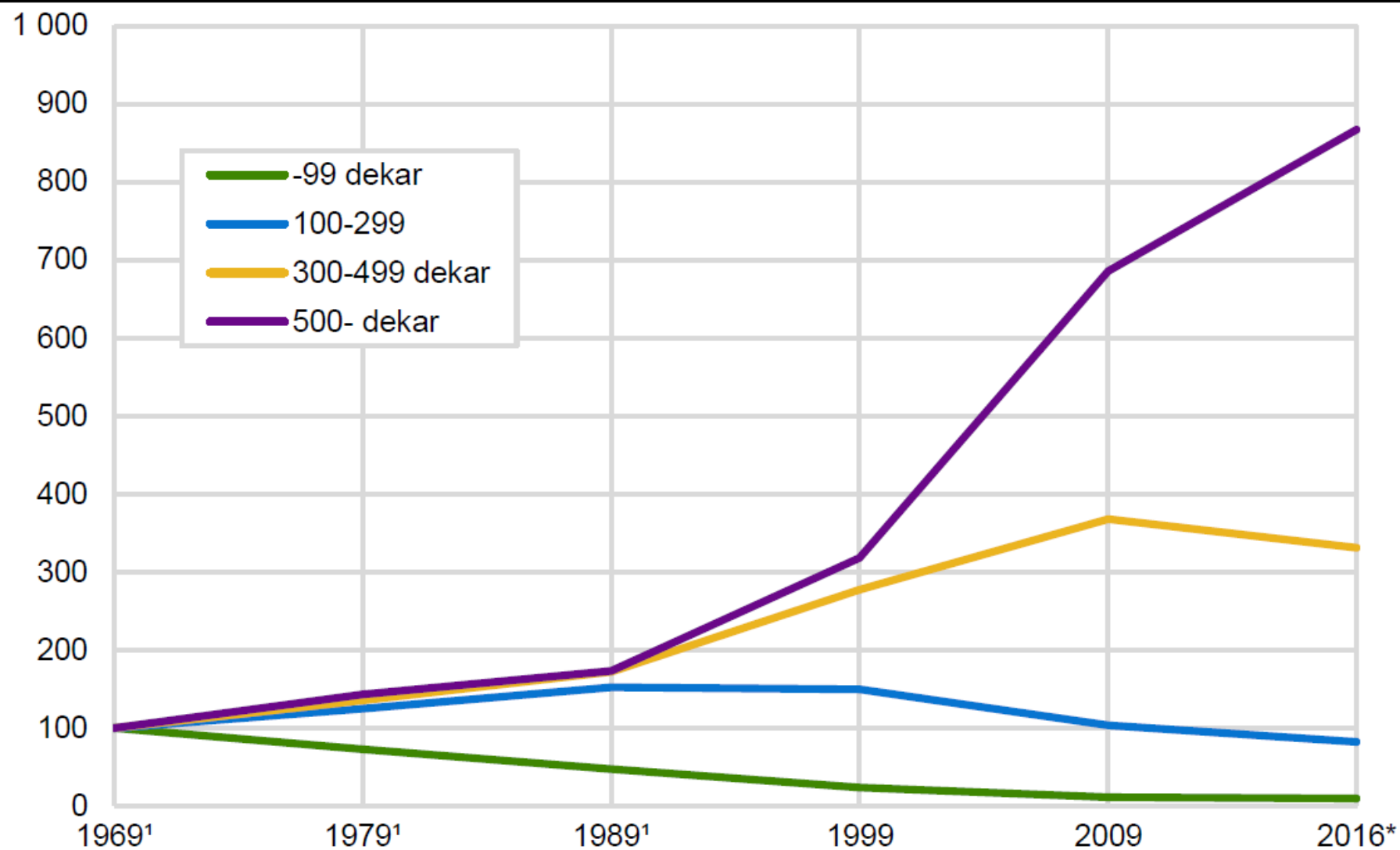
# Eigedomsstruktur og driftseiningar



Sidan 1969 har det vore stor reduksjon i talet på jordbruksbedrifter. I 30-årsperioden [redacted] minka talet på jordbruksbedrifter [redacted]. Sidan 1999 har to av fem gardsbruk blitt lagt ned. Det er hovudsakleg jordbruksbedrifter med mindre enn 100 dekar jordbruksareal i drift som har stått for den store nedgangen i brukstalet. [redacted] jordbruksbedrifter i denne storleiksgruppa, i [redacted] bedrifter. Deretter har talet gått ned til [redacted]. Sidan 1999 har det òg vore ein jamn nedgang i talet på bedrifter i storleiksgruppa 100-300 dekar, og frå 2007 også ein nedgang i storleiksgruppa 300-500 dekar.

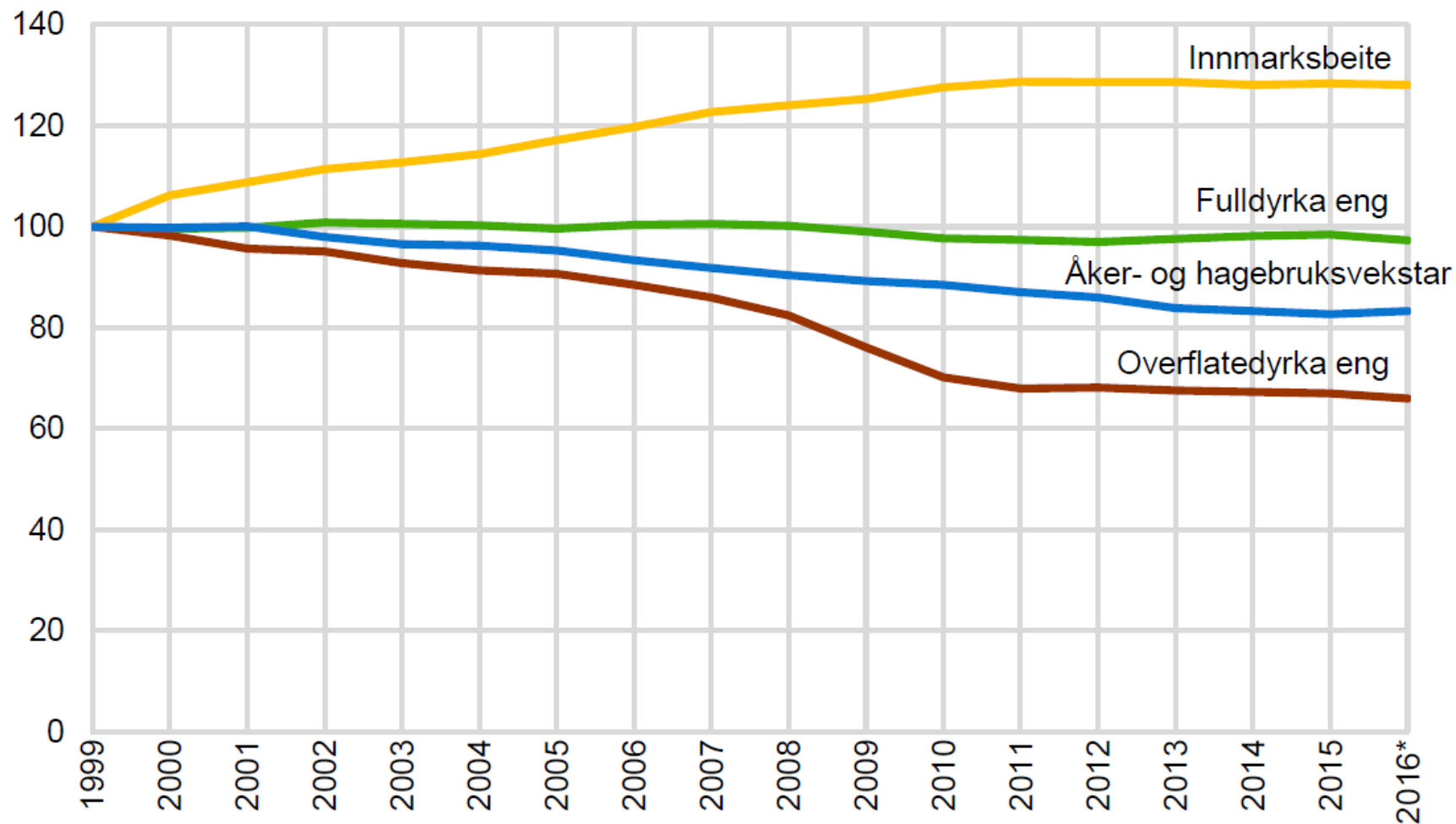
Sidan 1999 er jordbruksarealet i drift blitt redusert med vel 5 prosent. Den registrerte reduksjonen kjem både av at areal har gått ut av drift og innføring av digitalt kartgrunnlag. Gjennomsnittleg jordbruksareal i drift per jordbruksbedrift var 239 dekar i 2016, mot 147 dekar i 1999.

**Figur 3.5. Indeks for utvikling i talet på jordbruksbedrifter, etter storleiken på jordbruksareal i drift. 1969=100**



<sup>1</sup> Gjeld einingar med minst 5 dekar jordbruksareal i drift.

**Figur 3.1. Indeks for utvikling av areal med åker- og hagebruksvekstar, fulldyrka eng, overflatedyrka eng og innmarksbeite. 1999=100**

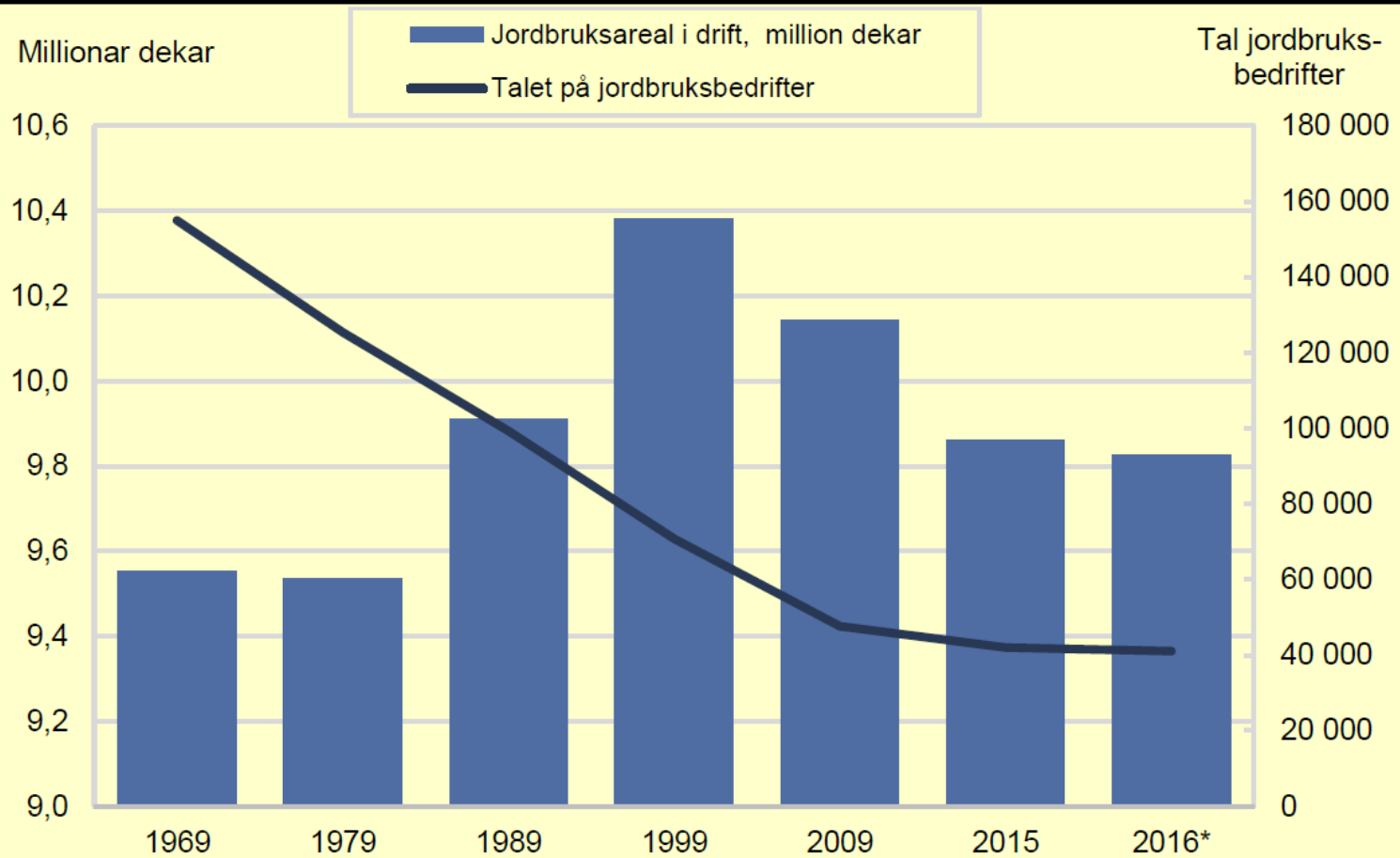


Kjelde: Jordbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå.



## Nordfjord JORDSKIFTERETT

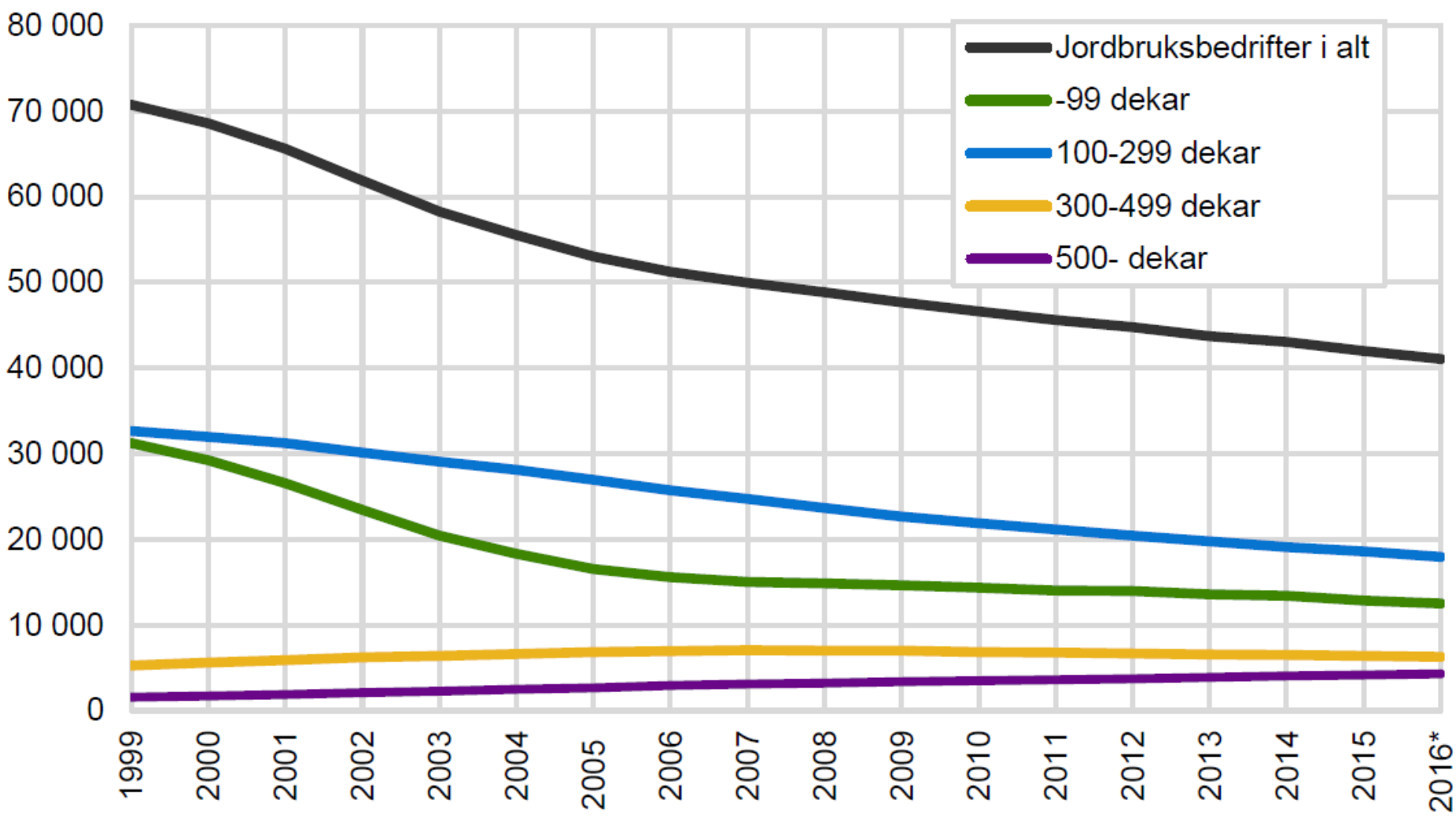
**Figur 3.0. Utvikling av jordbruksareal i drift og talet på jordbruksbedrifter**



Kjelde: Jordbruksstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

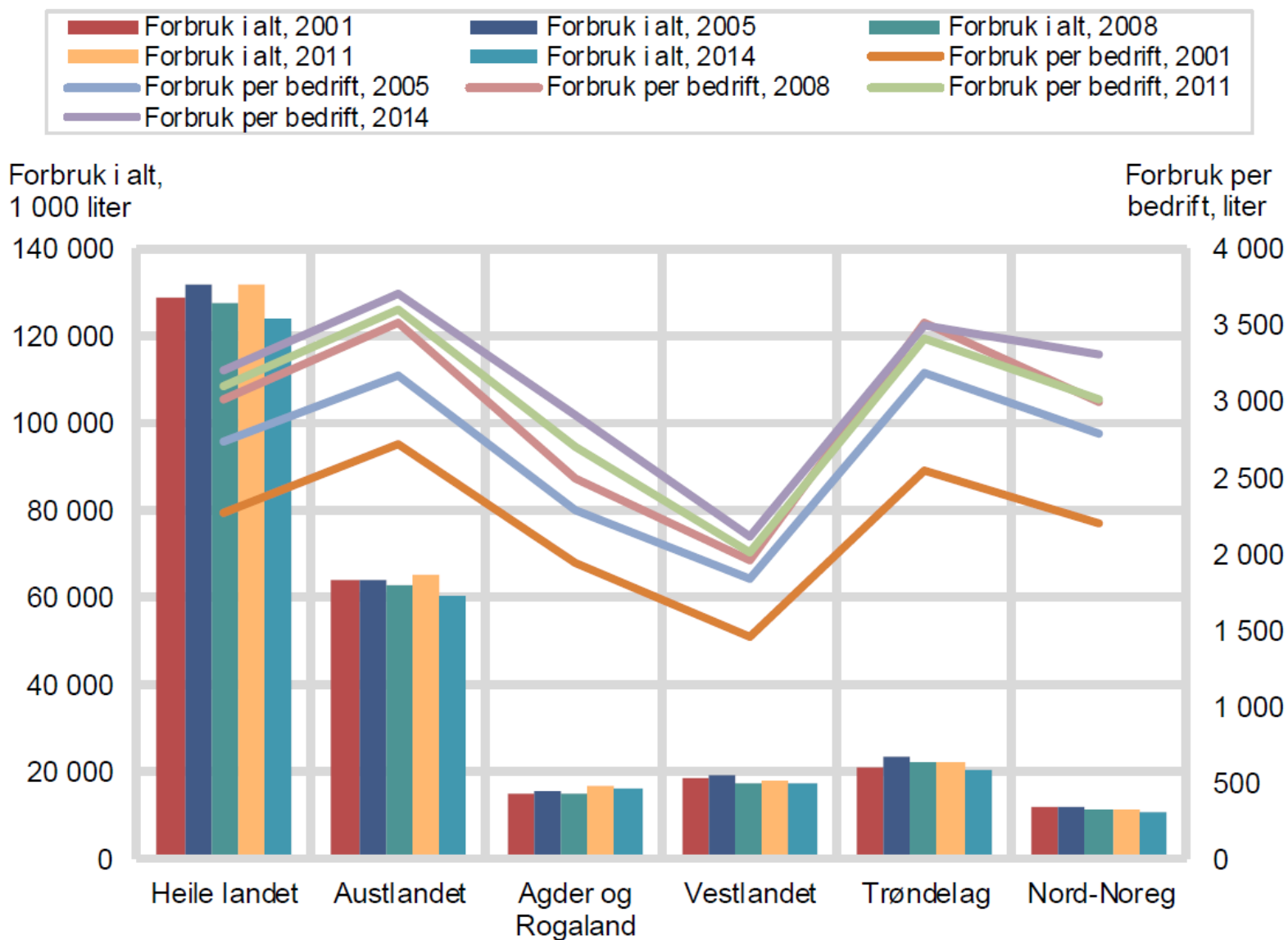


**Figur 3.6.** Jordbruksbedrifter, etter storleiken på jordbruksareal i drift



Talet på jordbruksbedrifter med meir enn 500 dekar aukar. I 1969 var det 500 jordbruksbedrifter i denne storleiksgruppa, i 1999 hadde talet auka til 1 600 bedrifter. I 2016 var det 4 300 jordbruksbedrifter med meir enn 500 dekar jordbruksareal i drift.

**Figur 10.2. Bruk av diesel i jordbruket (eksklusiv veksthus), og forbruk per jordbruksbedrift. Heile landet og regionar**

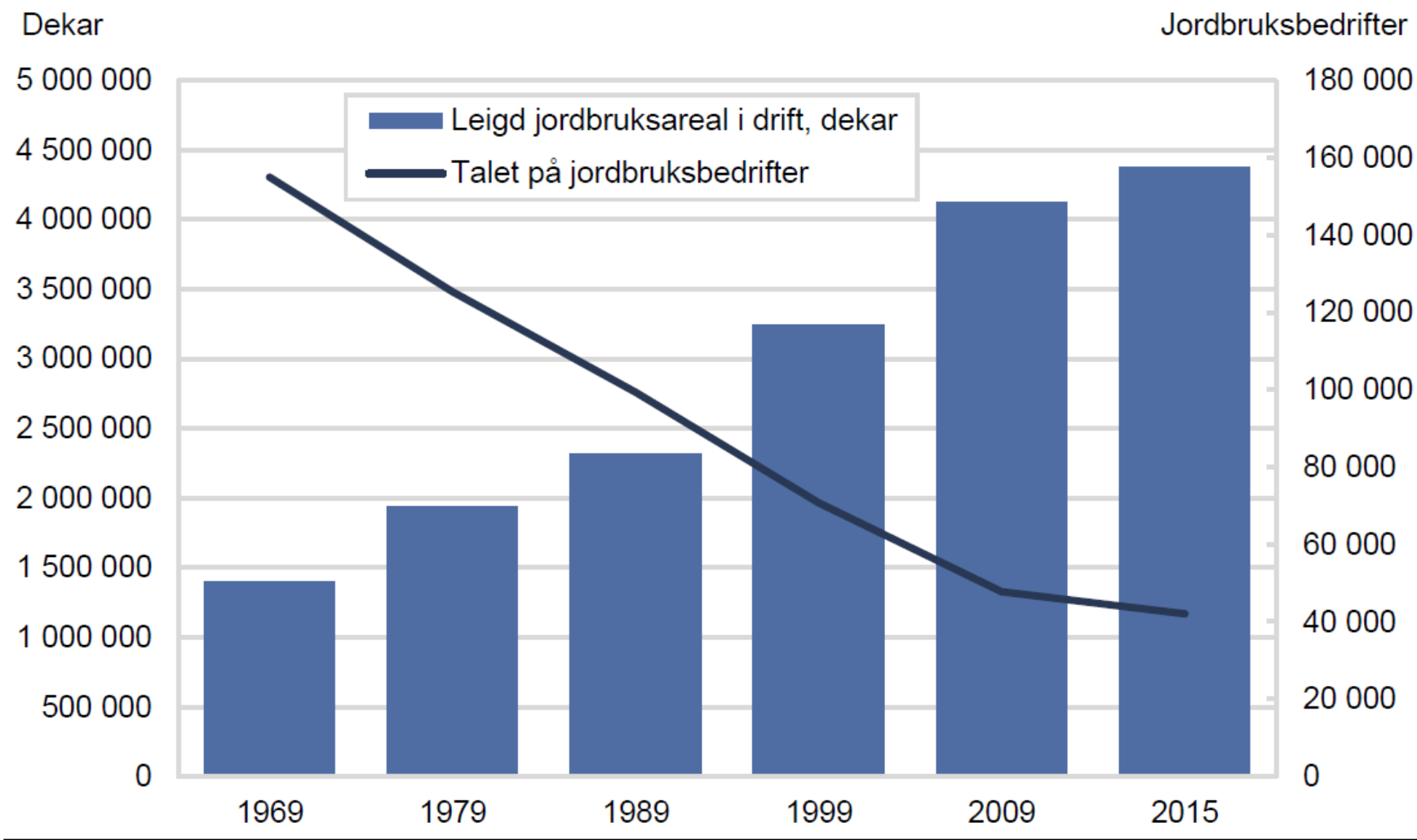


Tabell 4.2 Sparte kostnader og tidbruk ved redusert kjøring, 15 mjølkebruk i Kvinnherad

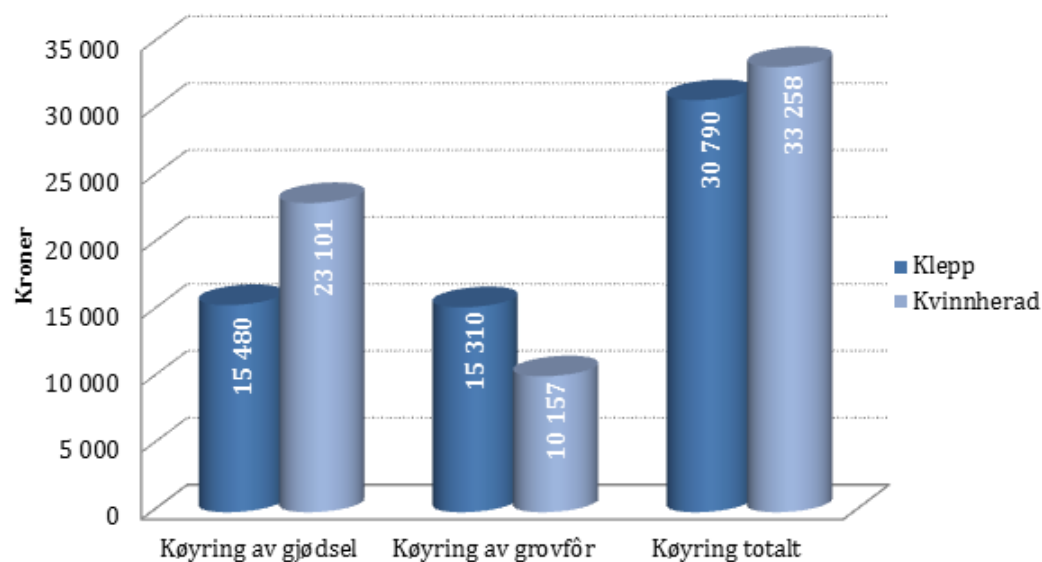
	Faktisk	Redusert kjørelengd med				
	kjøremønster	10 prosent	20 prosent	30 prosent	40 prosent	50 prosent
Kjørelengde km	21 040	18 940	16 830	14 730	12 620	10 520
Dieselkostnad	104 920	94 430	83 940	73 440	62 950	52 460
Spart drivstoffkostnad	0	10490	20980	31480	41970	52460
Dieselbruk, i liter	11 920	10 730	9 540	8 350	7 150	5 960
Tidbruk	700	630	560	490	420	350
Spart tidbruk	0	70	140	210	280	350

Tabellane over viser at dersom alle i utgangspunktet kjører like langt i bygda i Klepp og i Kvinnherad og reduserer kjøreavstanden med 50 prosent, vil dette gi ei tidsparing på høvesvis 20 og 23 arbeidstimar for kvart bruk. Dette svarar til ein reduksjon på rundt 1 prosent av eit årsverk i jordbruk (1 845 timar). For enkeltbruk utgjør derfor ikkje tidsparinga ein stor del av eit årsverk. Dersom ein føreset at det er mogleg at 5 000 bruk kan spare 20 timar i året på grunn av redusert kjøreavstand, vil dette utgjere omtrent 54 årsverk.

**Figur 3.12. Leigd jordbruksareal i drift og talet på jordbruksbedrifter**



### Kørekostnader per år



#### Totale kostnader

Kostnadene er basert på utstyr med forskjellig kapasitet. Tek vi omsyn til ulik bruk av utstyr kostar det ein Kleppbonde kr 2,48 per kilometer å transportere eitt tonn med gjødsel, og kr 3,57 per kilometer for transport av eitt tonn med grovfôr. I Kvinnherad er tala henholdsvis kr 3,55 og kr 3,38 per kilometer per

Problemstillinga er kjend  
Medisinen vart utprøvd for 150 år  
sidan  
Kva er hindringane?



A pair of hands, one in the foreground and one slightly behind, are gently holding a small green seedling with three leaves. The seedling is growing out of a mound of dark, rich soil. The background is a soft, out-of-focus sky with white and grey clouds. The overall tone is hopeful and nurturing.

Det du  
**FOKUSERAR** på  
**- VEKS !**

(Energy flows  
– where attention goes...)