

Studentdrevet forskning om viktige eiendomsfaglige og planfaglige spørsmål

Knut Boge

dr.oecon., førsteamanuensis, Institutt for eiendom og juss, NMBU

knut.boge@nmbu.no

Hvert år skrives det ved norske universiteter og høyskoler godt over hundre masteroppgaver om eiendomsfaglige og/eller planfaglige spørsmål. I tillegg er det til enhver tid en god håndfull med stipendiater/ph.d.-studenter som skriver avhandlinger om eiendomsfaglige og/eller planfaglige spørsmål. Til sammen utfører disse studentene et meget omfattende forskningsarbeid. Mye av dette forskningsarbeidet får dessverre få lesere. En måte å øke antallet lesere av studentenes forskningsarbeid på er å få destillert en del av masteroppgavene og deler av ph.d.-avhandlingene til artikler i norskspråklige tidsskrifter slik som for eksempel *Kart og Plan*.

Vinteren 2024 inviterte vi tidligere og nåværende studenter og stipendiater til å skrive artikler til *Kart og Plan* basert på deres masteroppgaver eller ph.d.-avhandlinger. I løpet av våren 2024 mottok vi en rekke forslag til mulige artikler. Resultatet ble totalt fire vitenskapelige (fagfelleverderte) artikler som er publisert i dette temanummeret av *Kart og Plan* om studentdrevet forskning. I tillegg kom det inn en bonusartikkel. Til sammen dekker disse fem vitenskapelige artiklene et stort spenn av eiendomsfaglige og planfaglige spørsmål, slik som blant annet – men ikke avgrenset til – utfordringer ved det å eie og disponere landbrukseiendom sammen med en eller flere andre; fordeling av mulig verdiskapning som kan følge av transformasjon og utvikling av eiendommer i urbane områder; jordskifter som kan bidra til at vi får bedre samferdselsinfrastrukturer; avveininger mellom planer, dispensasjoner og naturmangfold; konsekvensutredninger som kan bidra til at beslutningstagerne kan fatte bedre informerte beslutninger om areal- og planfaglige spørsmål.

Den første vitenskapelige artikkelen i dette temanummeret er Bjarte Lindelid Andreassen og Lars Kvestads «Utfordringer ved ikke-aktive landbrukseiendommer som ligger i personlig sameie». En landbrukseiendom er definert som en eiendom som har minst 5 dekar eid jordbruksareal eller minst 25 dekar produktivt skogareal. I Nordland fylke er det for tiden vel 18 000 landbrukseiendommer, og vel 6300 av disse er personlige sameier. Slike personlige sameier etableres i hovedsak gjennom avtaler eller arv, for eksempel ved at barn arver foreldrenes fritidseiendommer eller landbrukseiendommer. Eierne av disse personlige sameiene har ofte sterke slekts- og følelsesmessige tilknytninger til eiendommen. Det kan skape betydelige utfordringer for bruk og organisering av eiendommen. Andreassen og Kvestads studie om Nordland viser at manglende organisering og arveplanlegging er to

viktige årsaker til at det oppstår utfordringer i personlige sameier. Et viktig spørsmål i fortsettelsen av Andreassen og Kvestads studie er om disse utfordringene er å finne i personlige sameier utenfor Nordland fylke, eller om utfordringene som Andreassen og Kvestad fant, kun gjør seg gjeldende i Nordland fylke.

Den andre vitenskapelige artikkelen i dette temanummeret er Cathrine Liss Hoddevik og Terje Holsens «Praktisering av plan- og bygningslova § 12–7 nr. 13 (fordeling av planskapt netto verdiauke) i planforvaltninga». Plan- og bygningslovens § 12–7 nr. 13 åpner for at det i en reguleringsplan kan tas inn bestemmelser om at «fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet» skal gjennomføres i henhold til bestemmelsene i jordskiftelovens § 3–30, som er hjemmelen for at jordskifteretten kan fordele netto planskapt verdiøkning mellom ulike eiendommer. Jordskiftelovens § 3–31 inneholder bestemmelser om hvordan jordskifteretten skal verdsette den netto planskapt verdiøkningen. Jordskifteloven § 3–32 inneholder bestemmelser om hvordan jordskifteretten skal fordele den netto planskapt verdiøkningen mellom eiendommene. Fordeling av netto planskapt verdiøkning mellom ulike eiendommer er ikke et trivielt spørsmål, særlig ikke i fortetnings- og transformasjonsområder i urbane områder med høye eiendomsverdier, komplekse eiendomsforhold og et betydelig potensial for netto planskapt verdiøkning. Fortetnings- og transformasjonsprosjekter i urbane områder er komplekse, tidkrevende, og kan medføre betydelig risiko, særlig for grunneierne og eiendomsutviklerne. Men fortetnings- og transformasjonsprosjekter i urbane områder kan også medføre betydelig risiko for planmyndighetene og politikerne, for eksempel ved at planene ikke resulterer i den arealbruken og utviklingen de var tenkt å legge til rette for. Fortetnings- og transformasjonsprosjekter i urbane områder medfører som regel også betydelige transaksjonskostnader. Det er ikke nødvendigvis gitt at bruk av jordskifteretten for å fordele netto planskapt verdiøkning reduserer grunneierne og eiendomsutviklernes risiko og transaksjonskostnader, eller at bruk av jordskifteretten legger til rette for den utviklingen som planmyndighetene og politikerne hadde sett for seg. Hoddevik og Holsen stiller derfor blant annet spørsmål om dagens regelverk for fordeling av netto planskapt verdiøkning er formålstjenlig.

Den tredje vitenskapelige artikkelen i dette temanummeret er Heidi Udnes' «Bruk av tiltaksjordskifte». Begrepet «tiltaksjordskifte» kom inn i jordskifteloven ved revisjonen i 2013, men praksisen med det som i dag betegnes som tiltaksjordskifte, ble etablert allerede i jordskifteloven av 1979. Tiltaksjordskifter benyttes i hovedsak ved gjennomføring av store samferdselsinfrastrukturprosjekter slik som for eksempel riksveier, fylkesveier eller jernbaner. Tiltaksjordskifte brukes særlig der det er snakk om såkalte linjetiltak som bryter med eksisterende eiendoms- og bruksstrukturer, men tiltaksjordskifte har også blitt brukt til såkalte flatetiltak, som følge av arealtap, slik som ved Regionfelt Østlandet Gråfjellet. Det som er verdt å merke seg, ifølge Udnes' studie, er at den myndigheten eller virksomheten som har ansvaret for gjennomføringen av tiltaket, ofte bruker tiltaksjordskifte som en alternativ fremgangsmåte for grunnerv og rettighetsserv. Grunnerv og rettighetsserv er to av kjerneoppgavene for dem som arbeider med eiendomsfaglige spørsmål.

Den fjerde vitenskapelige artikkelen i temanummeret er Charlotte Leikaas' «Dispensasjonspraksis i kommunene – hvordan blir naturmangfoldet ivaretatt?». Det er forsket mye på kommunenes dispensasjonspraksis, men det er ikke forsket like mye på kommunenes ivaretagelse av naturmangfoldet. Det kan imidlertid være viktige sammenhenger mellom kommunenes dispensasjonspraksis og kommunenes ivaretagelse av naturmangfoldet. Mange av dispensasjonssakene i kommunene befinner seg nemlig i skjæringspunktene mellom plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven. Områder med LNFR-formål har

et spesielt vern, blant annet fordi områder som har fått LNFR-formål, ofte kan være sårbare for utbyggingstiltak. Charlotte Leikaas studerte dispensasjonspraksis i fire kommuner i perioden 2020–2021. To av disse kommunene har store arealer i kystområder. De andre to kommunene har store arealer i fjellområder. Leikaas' studie viser at det i disse kommunene ble gitt en rekke dispensasjoner fra arealformålet LNFR. Dispensasjonssakene og kommunenes praksis for dispensasjon reiser blant annet viktige spørsmål om det nåværende lovverket, om vern av sårbare naturområder, om bærekraftig utvikling, og ikke minst om det kommunale selvstyret.

Den femte og siste vitenskapelige artikkelen i dette temanummeret er en bonusartikkel, som kommer i tillegg til de studentskrevne artiklene. Men rent tematisk passer Marthe Indset og Audun Ruuds artikkel «Hvor skal vi bygge og hvor skal det gro? Konsekvensutredninger som bindeledd mellom fag og politikk i kommuneplanens arealdel» som hånd i hanske med temanummerets øvrige artikler. I den senere tid har NRK satt søkelyset på arealbruk og naturtap. Se for eksempel Pedersen og Tølfen (2024), Støstad et al. (2025) og Vaglid og Bogen (2025). Konsekvensutredninger (KU) er et viktig verktøy for å sikre at den kommunale planleggingen bidrar til en mer bærekraftig arealforvaltning og bruk av arealene. Indset og Ruuds studie viser at KU i mange tilfeller kun gir beslutningstagerne et glimtvis eller sak-til-sak-bilde av de ulike tiltakenes konsekvenser, i stedet for at beslutningstagerne blir i stand til å se det store bildet, slik at de ser de samlede konsekvensene av de ulike tiltakene. Det sentrale poenget i Indset og Ruuds studie er at flere kommuner nå har begynt å bruke KU som et samhandlingsverktøy for de planfaglige miljøene, utbyggerinteressene og politikerne, og at dette øker sannsynligheten for at det faktisk fattes kunnskapsbaserte beslutninger om arealforvaltning og arealbruk, til beste for kommunenes innbyggere og deres etterkommere.

Avslutningsvis vil jeg rette en stor takk til alle dem som har bidratt til den store akademiske dugnaden ved å være fagfeller for artiklene i denne utgaven av *Kart og Plan*. Fagfellevurderinger er helt avgjørende for å sikre artiklenes faglige kvalitet og integritet. God lesning.

Referanser

- Pedersen, L.H. & Tølfen, C.B. (2024, 28. november). *Planlagt naturinngrep: Lokalpolitikere følte seg presset av advokat*. NRK.no. https://www.nrk.no/ostfold/viken-park_-reagerer-pa-advokatnotat-tilsendt-fra-utbygger-1.17100897
- Støstad, M.N., Solvang, R. & Sæther, P.D.S. (2025, 4. januar). *Naturen vi ofret med øynene lukket*. NRK.no. https://www.nrk.no/dokumentar/xl/nrk-avslorer-hvordan-norges-100-storste-naturinngrep-ble-til_-naturen-vi-ofret-med-oynene-lukket-1.17168283
- Vaglid, Ø.S & Bogen, S.E. (2025, 15. januar). *Nå kan du finne ut hvor mye gammel skog som finnes der du bor*. NRK.no. <https://www.nrk.no/rogaland/na-kan-du-sjekke-hvor-mye-gammel-skog-som-finnes-der-du-bor-1.17205684>